

Vous disposez en **annexe 10** de l'arrêté des comptes 2014 et de l'appel de charges du 3^{ème} trimestre 2015 pour le lot n°2 de Monsieur BEDEL.

TRAVAIL À FAIRE :

2.4 – Indiquez l'utilité de mentionner :

- le montant des charges déductibles,
- le montant des charges locatives.

2.5 – En utilisant notamment la réponse à la question 2.2., complétez :

- l'arrêté des comptes de l'exercice 2014,
- l'appel à provision du 3^{ème} trimestre 2015.

L'annexe 10 est à rendre avec la copie

2.6 – Vous recevez un appel téléphonique de Monsieur BEDEL. Il ne comprend pas à quoi correspond le solde de l'arrêté des comptes de l'exercice 2014. Donnez-lui les explications nécessaires.

DOSSIER 3 – COPROPRIÉTÉ : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À l'occasion de l'assemblée générale de la copropriété LE SAINT AUBIN du vendredi 27 mars 2015, plusieurs missions vous ont été confiées.

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 11 : Extrait du résultat des votes à l'assemblée générale.

Annexe 12 : Extrait des projets de résolutions.

Annexe 13 : Documentation juridique

TRAVAIL À FAIRE :

3.1 – Les convocations ont été envoyées par LRAR le 3 mars 2015. Ce délai vous paraît-il suffisant ? Justifiez votre réponse.

3.2 – L'un des copropriétaires est un majeur sous tutelle. À qui avez-vous adressé la convocation ?

3.3 – Quel est le résultat du vote des résolutions n°3 et n°5 ? Justifiez votre réponse par le calcul. Précisez les conséquences juridiques du résultat du vote de la résolution n°3 ?

3.4 – Rédigez le procès verbal de l'assemblée générale concernant la résolution n°3.

3.5 – Établissez la liste des copropriétaire(s) auxquels vous devez adresser le procès-verbal de l'assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception. Justifiez votre réponse au regard du résultat des votes aux résolutions n°3 et n°5.

3.6 – Madame Kopf, propriétaire du lot n°3, est arrivée en retard à l'assemblée générale, juste après le vote de la résolution n°2. Quelles dispositions devez-vous prendre en tant que syndic pour tenir compte de cette arrivée ?

3.7 – À la fin de l'assemblée générale, M FAIVELEY, copropriétaire (lot n°9), vient vous demander des informations. En effet, il veut réunir une des chambres de son appartement avec le salon pour faire un vaste espace de vie. La séparation entre le salon et la chambre est un mur porteur. En vous aidant de l'annexe 13, énoncez quels conseils juridiques et techniques vous devez lui donner.

ANNEXE 11

Extrait du résultat des votes à l'assemblée générale

Numéros de lots	Nom des copropriétaires	Tantièmes charges générales	Tantièmes charges ascenseur	Résolution n°3	Résolution n°5
1	M et Mme CLAIRET	72	0	Abstention	oui
2	M BEDEL	23	0	Non	oui
3	Mme KOPF	98	0	Non	oui
4	M BOUSCAU	31	4 918	Absent non représenté	Absent non représenté
5	Mme BOISSET	111	1 755	Non	oui
6	M ALAYAN	97	14 336	Abstention	oui
7	Mme FOURTET	123	1 116	Oui	oui
8	M HEBINGER	29	4 255	Non	oui
9	M FAIVELEY	165	23 225	Abstention	Abstention
10	Mme CUILLERON	118	17 563	Abstention	Non
11	Mme LEJEUNE	58	9 523	Abstention	Non
12	M et Mme JOBLOT	75	1 309	Abstention	Abstention
Total tantièmes des lots		1 000	78 000		

ANNEXE 12

Extrait des projets de résolutions

Résolution n°3 (art 24) : Quitus à donner au syndic.

L'assemblée générale donne quitus au syndic, l'agence des Vignes, pour l'ensemble de ses actes de gestion au cours de l'exercice courant du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Résolution n°5 (art 25) : Élection du syndic.

L'assemblée générale élit l'agence des Vignes en tant que syndic dans le cadre de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 et ce, pour une durée de 1 an et missionne le(a) président(e) pour le signer le contrat de syndic.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Epreuve U52 Gestion Immobilière	Code : 15PI52GIM	Page : 11/12

ANNEXE 13

Extraits de la loi du 10 juillet 1965

Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

[...]

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

[...]

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci [...]

Extrait du décret du 17 mars 1967

Article 10

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. [...]

[...] Lorsque le projet de résolution porte sur l'application [...] du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Epreuve U52 Gestion Immobilière	Code : 15PI52GIM	Page : 12/12