

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ADMINISTRATION DES COPROPRIÉTÉS ET DE L'HABITAT SOCIAL – E6

SESSION 2026

Durée : 3 heures

Coefficient : 6

Matériel autorisé

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.

L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue », est autorisé.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.

Le sujet se compose de 14 pages, numérotées de 1/14 à 14/14.

NB : tous les calculs doivent être justifiés et toutes les réponses doivent être argumentées.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 1/14

1. Documentation juridique

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (extraits)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (extraits)
- Code de procédure civile
- Arrêt du 8 juin 2023, CA d'Aix-en-Provence RG 22/08229 (extraits)

2. Documents relatifs à l'agence CONFIANCIMMO

- Informations légales
- Horaires d'ouverture
- Contacts résidence LES VIGNES

3. Documents de la copropriété LES VIGNES

- Extraits du règlement de copropriété de la résidence LES VIGNES :
 - Chapitre 2 : Parties communes et parties privatives [...]
 - Chapitre 3 : État descriptif de division – Résidence LES VIGNES (extrait)
- Tableau de répartition des charges d'ascenseur – Bâtiment B
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2025 au 31/12/2025 et des budgets prévisionnels 2026 et 2027
- Projets des résolutions 16 et 17 de l'assemblée générale du 23 mai 2026

4. Documents relatifs à la copropriété LES CHAIX

- Informations légales
- Règlement de copropriété (extrait)
- Convention collective nationale (CCN) des gardiens, concierges et employés d'immeubles
- Avenant n°110 du 17 janvier 2025 à la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble relatif aux salaires

5. Documents du bailleur social l'E.S.H. BIENÊTRE

- Informations sur le logement à attribuer de l'E.S.H. BIENÊTRE
- Calcul du taux d'effort et du reste à vivre
- Extraits des fiches candidats présélectionnés pour le logement vacant de l'E.S.H. BIENÊTRE
- Informations sur le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Première partie : l'administration des copropriétés

L'agence immobilière CONFIANCIMMO, filiale du groupe CIVIS, est située à Bordeaux, une commune d'environ 265 000 habitants. Elle détient la carte professionnelle avec les mentions « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion locative » et « Syndic ». Son directeur, Nabil Bouzid, professionnel expérimenté, est un ancien étudiant du BTS Professions immobilières.

Recruté(e) pour votre polyvalence au sein de cette agence, vous êtes rattaché(e) au service d'administration des copropriétés.

Mission 1 - Conseiller une future copropriétaire

Le service transaction de l'agence a conclu avec monsieur Forest un mandat de vente portant sur les lots n°55 et n°217 du bâtiment B de la résidence LES VIGNES. Un compromis de vente a été signé le 10 avril 2026 avec madame Mangin. La signature de l'acte authentique est prévue le 13 juillet 2026 chez Maître Laux, notaire.

Cette acquisition en copropriété inquiète beaucoup madame Mangin, au point qu'elle s'apprête à exercer son droit de rétractation. Elle en a fait part à votre directeur qui l'a accompagnée dans cette transaction. Votre agence étant également le syndic de la copropriété LES VIGNES, monsieur Bouzid vous demande de recevoir madame Mangin afin de répondre à ses questions et, ainsi, la rassurer.

La résidence LES VIGNES est située à Cadaujac en Gironde (33), à une douzaine de kilomètres au sud du centre de Bordeaux. Elle est constituée de quatre bâtiments (A, B, C et D), de cent dix-sept logements, de vingt-quatre celliers et de cent-quatre places de parking.

Vous recevez madame Mangin.

Parmi les documents qui lui ont été remis par monsieur Forest à la signature du compromis, figure la convocation à l'assemblée générale du samedi 23 mai 2026 (document envoyé le 3 avril 2026 aux copropriétaires). À sa lecture, elle a constaté que les votes de plusieurs travaux sont inscrits à l'ordre du jour dont le remplacement de la VMC du bâtiment D. Craignant d'avoir à supporter des dépenses engagées pour d'autres bâtiments de la résidence que le sien, elle souhaite que vous lui apportiez des précisions sur la répartition des charges de copropriété.

1. Expliquer à madame Mangin si elle devra participer au paiement des charges liées au remplacement de la VMC du bâtiment D.

Madame Mangin a aussi noté les projets de résolutions 16 et 17 relatifs à d'importants travaux sur les lampadaires extérieurs.

Elle se questionne sur son obligation de participer aux dépenses liées à ces travaux, dans le cas où ils seraient approuvés.

2. Présenter la répartition des charges de copropriété applicable à la vente Forest/Mangin.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 3/14

Madame Mangin prend conscience des implications financières de son futur statut de copropriétaire. Vous lui avez en outre rappelé que, en plus de ces travaux, elle devra aussi :

- participer aux charges communes courantes de la résidence ;
- reconstituer l'avance de trésorerie permanente ;
- mais qu'elle n'aura pas à reconstituer les cotisations au fonds de travaux versées par le vendeur.

Vous observez qu'il n'est pas prévu de modifier le budget 2026 lors de l'assemblée générale.

3. Calculer les montants des appels de fonds exigibles en 2026 qui seront adressés à madame Mangin.

Alertée également par le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement, madame Mangin souhaite modifier le chauffage actuel et installer une pompe à chaleur air/air, avec l'unité extérieure placée au niveau de sa terrasse. Cette installation nécessite le percement de la façade pour le passage des gaines. Elle envisage de réaliser les travaux dès la vente conclue.

4. Conseiller madame Mangin sur la faisabilité immédiate de son projet. Indiquer les risques qu'elle encourt si elle procède aux travaux sans autorisation (dans votre analyse, vous ferez abstraction de l'autorisation d'urbanisme nécessaire).

Grâce à vos explications, madame Mangin se rend compte que plusieurs questions qui seront débattues lors de la prochaine assemblée générale la concernent directement. Elle vous demande si elle pourra y participer et voter.

5. Conseiller madame Mangin sur les modalités de sa participation éventuelle à l'assemblée générale.

Mission 2 – Assurer le suivi d'une assemblée générale

L'assemblée générale de la résidence LES VIGNES s'est déroulée à la date prévue, le samedi 23 mai 2026. Elle a connu des petits moments de tension, notamment lorsque la présidente de l'assemblée générale, madame Traoré, a abordé la question des travaux d'installation des lampadaires.

Vous avez assuré le secrétariat de cette assemblée générale, avec l'aide de votre assistant-stagiaire.

Le mardi 26 mai 2026, vous relisez les notes prises lors de l'assemblée générale pour rédiger le procès-verbal définitif, en compagnie de votre assistant-stagiaire. Celui-ci ne comprend pas pourquoi la résolution 17 a été adoptée.

Vous reprenez le tableau de décompte des voix utilisé par les scrutateurs, madame Leandri et monsieur Lorca, pour le vote de cette résolution.

Résolution 17 – Honoraires du syndic sur travaux d'éclairage – Majorité absolue (art. 25)		
POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
52 580 voix	Mme PIABAUX : 1 134 voix M FAULARQUE : 1 137 voix SCI MOLEAU : 7 717 voix Total : 9 988 voix	M. GILLES : 755 voix
Résultat : résolution adoptée.		
Note : Les copropriétaires défaillants représentent 36 677 voix.		

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 4/14

6. Expliquer pourquoi la résolution 17 a été adoptée.

Le procès-verbal n'a pas pu être signé à la fin de l'assemblée générale. Vous invitez, par courriel, les personnes qui doivent le signer à se déplacer rapidement à l'agence.

7. Rédiger ce courriel, en précisant les destinataires et l'objet.

Remarque : Vous signez votre courriel au nom de Camille Sacha (csacha@confiancimmo.fr). Votre messagerie électronique est paramétrée de telle manière que les informations légales de l'agence s'affichent automatiquement sous votre signature, vous n'avez donc pas à les saisir.

Mission 3 – Remplacer le salarié de la copropriété LES CHAIX

Ce jeudi matin, vous recevez la visite de monsieur Sanga, président du conseil syndical de la copropriété LES CHAIX. Vous entretenez avec lui d'excellentes relations et c'est un allié précieux dans la gestion de cette copropriété.

Il vous fait part des récentes intrusions dans l'immeuble et du climat d'anxiété qu'elles ont rapidement suscité. Il vous informe de la décision prise par le conseil syndical dans le cadre de sa délégation de pouvoir :

« Après en avoir délibéré et en accord avec le syndic, le conseil syndical a décidé que la porte d'entrée de la résidence sera fermée de 20 heures à 7 heures. Les copropriétaires (et leurs locataires) sont invités à utiliser leurs badges électroniques durant les heures de fermeture de la copropriété. »

Si vous approuvez cette décision, monsieur Sanga vous demande de la relayer par courriel aux copropriétaires

8. Analyser la légitimité de la décision prise par le conseil syndical et conclure sur la demande de monsieur Sanga.

Vous profitez de la présence de monsieur Sanga pour lui demander si le conseil syndical a réfléchi aux tâches qui seront confiées au remplaçant de l'employé d'immeuble qui a fait valoir son droit à la retraite.

La résidence a connu des changements importants ces dernières années et notamment : la cession d'une grande partie du foncier qui constituait l'essentiel des espaces verts qu'il fallait entretenir et la mise en place du télédagnostic de la chaudière et des ascenseurs. Son entretien ne sollicite donc plus autant de travail qu'auparavant.

Le conseil syndical a évalué qu'un emploi à temps partiel de 24 heures par semaine (représentant un taux d'emploi de 68,57 %) serait suffisant. La moindre difficulté de tâches confiées permettrait d'embaucher un employé au coefficient hiérarchique de 589 (au lieu du coefficient hiérarchique de 603 du salarié actuel).

9. Préciser à monsieur Sanga si les conditions d'embauche du nouvel employé d'immeuble doivent être validées par l'assemblée générale et évaluer le coût annuel de ce salarié pour le syndicat.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 5/14

Deuxième partie : l'administration de l'habitat social

Le groupe CIVIS offre des possibilités de mobilité professionnelle interne. Vous avez saisi cette opportunité pour quitter votre poste à l'agence CONFIANCIMMO et intégrer l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (E.S.H.) BIENÊTRE, située à Bordeaux.

Votre mission sera, à terme, le développement du service de syndic social. Pour vous faire découvrir les spécificités du logement social, votre employeur souhaite que vous épauliez vos collègues du service clientèle en réalisant plusieurs missions.

Mission 4 – Préparer les dossiers de candidats pour l'attribution d'un logement social

L'équipe vous sollicite pour les aider à préparer la prochaine commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements.

Vos collègues ont déjà présélectionné les candidatures pour un des logements vacants. Les cinq profils présentés sont tous éligibles à des logements de la catégorie PLUS.

Il reste à étudier le dossier de madame Carrège au revenu mensuel de 1 722,00 €. Elle perçoit également des allocations familiales à hauteur de 422,00 €. Une simulation vous permet d'estimer à 133,76 € l'aide personnalisée au logement (APL) à laquelle elle aura droit.

10. Calculer le taux d'effort net de madame Carrège et son reste à vivre et conclure sur la possibilité de retenir son dossier.

11. Sélectionner les trois dossiers à présenter à la commission d'attribution et justifier vos choix.

Mission 5 – Suivre le parcours d'un locataire

Monsieur Baptiste, locataire dans la résidence L'EAU BLANCHE (Quartier Bacalan dans Bordeaux même) a changé d'emploi en 2024, ce qui a entraîné une augmentation sensible de ses revenus. Ses ressources (revenu fiscal de référence 2024 de 30 991,00 €) dépassent le plafond de ressources annuelles applicable aux logements de type PLUS (23 403,00 € pour une personne seule en province). Son loyer mensuel hors charges est de 310,00 € (auquel s'ajoutent 65,00 € de provisions pour charges) pour une surface habitable de 50 m².

On lui propose un logement dans le parc privé de taille équivalente au sien pour 400,00 € hors charges. Encore hésitant, il souhaite savoir si son loyer actuel va augmenter et, si oui, de combien.

12. Évaluer le montant du futur loyer de son logement actuel et conclure.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 6/14

1. Documentation juridique

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (extraits)

Article 21-1

Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité 25 :

- a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. [...]
- 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 ; [...]
- g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ; [...]

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : [...]

- c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Article 42

[...] Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. [...]

Décret n°67-223 du 17 mars 1967

Article 17

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. [...]

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 7/14

Code de procédure civile

Article 641

Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas. [...]

Article 642

Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. [...]

Arrêt du 8 juin 2023, CA d'Aix-en-Provence RG 22/08229 (extrait)

EXPOSÉ DU LITIGE

M. [Y] [O] est copropriétaire du lot n° 59, appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, au sein du bâtiment B2 de la copropriété « LES MARINES DE PIERRE PLANE » sise [Adresse 2] à [Localité 3] (Var).

Se plaignant de ce qu'il a procédé, courant 2019, à l'installation d'une climatisation réversible en perçant la dalle commune, sans obtenir d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires de la résidence LES MARINES DE PIERREPLANE, par acte du 18 octobre 2021, l'a fait citer devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulon afin qu'il constate le trouble manifestement illicite, le condamne à remettre en état les lieux, sous astreinte, outre à lui payer la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens.

Par ordonnance contradictoire en date du 20 mai 2022, ce magistrat :

- a condamné M. [Y] [O] à procéder au retrait de l'unité extérieure de climatisation installée dans le vide sanitaire du bâtiment B et à remettre en état la dalle qu'il a fait percer pour cette installation, sous un délai de deux mois à compter de la signification de l'ordonnance,

- faute d'exécution dans ce délai, l'a condamné à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LES MARINES DE PIERREPLANE une astreinte provisoire de 100 € par jour de retard, pendant trois mois,

- a condamné M. [Y] [O] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LES MARINES DE PIERREPLANE, pris en la personne de son syndic en exercice, une somme de 900 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- l'a condamné aux dépens. [...]

La cour confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Condamne M. [Y] [O] au paiement des dépens,

Condamne M. [Y] [O] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LES MARINES DE PIERREPLANE la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute M. [Y] [O] de sa demande sur ce même fondement.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 8/14

2. Documents relatifs à l'agence CONFIANCIMMO

➤ Informations légales

Dénomination sociale : CONFIANCIMMO	Date de création : 2017
Statut juridique Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de 20 000 € immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 256 668 478	
Siège social 10 rue Charles Domercq 33 000 BORDEAUX	Représentant légal Nabil Bouzid
Téléphone 05 XX XX XX XX	Adresse électronique confiancimmo@messengerie.com
Carte professionnelle Numéro CPI 3310 2018001 030 145 mentions « Syndic de copropriété » « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » « Gestion immobilière » délivrée par la CCI Bordeaux Gironde	
Assurance RCP : N° C 00819 Z, auprès d'AVA, 5 rue Mathias Grünwald, 75015 PARIS	Garantie financière : LASIAN, 2 rue de la Mer 75 008, PARIS - 800 000 euros

➤ Horaires d'ouverture

Lundi au Jeudi : 09h00 > 12h30 - 13h30 > 18h00

Vendredi : 09h00 > 12h30 - 13h30 > 17h00

➤ Contacts résidence LES VIGNES

Noms	Prénoms	Titres		Remarques
ASKI	Carla	Madame	caski@tisco.fr	Représentante légale de la SCI MOLEAU
BIRNER	Pierre	Monsieur	pbirner@gmail.com	Conseiller syndical
FAULARQUE	Alexandre	Monsieur	AlexFaul@yahoo.fr	
GILLES	Cédric	Monsieur	CGilles@laposte.fr	
LÉANDRI	Marie	Madame	Mléandri@gmail.com	
LORCA	Fernando	Monsieur	Lorca.f@laposte.com	
PIABAUX	Dominique	Madame	Dom-Piabaux@tiscali.fr	
ROMAN	Étienne	Monsieur	ERoman@wahoo.fr	Président du conseil syndical
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
TRAORE	Malia	Madame	TMalia@gmail.fr	

3. Documents de la copropriété LES VIGNES

➤ Extraits du règlement de copropriété de la résidence LES VIGNES

- Chapitre 2 : Parties communes et parties privatives [...]

3. Liste des parties communes spéciales :

L'ensemble des parties communes de chaque bâtiment constitue une partie commune spéciale affectée aux lots constituant le bâtiment considéré.

Ainsi, les lots constituant le bâtiment A se répartissent les parties communes spéciales du bâtiment A.

Les lots constituant le bâtiment B se répartissent les parties communes spéciales du bâtiment B.

Les lots constituant le bâtiment C se répartissent les parties communes spéciales du bâtiment C.

Les lots constituant le bâtiment D se répartissent les parties communes spéciales du bâtiment D. [...]

- Chapitre 3 : État descriptif de division – Résidence LES VIGNES (extrait)

Lots	Bât.	Étage	Nature	Charges communes générales	Charges communes Bât. A	Charges communes Bât. B	Charges communes Bât. C	Charges communes Bât. D
1	A	RDC -1 ^{er} étage	Appartement	1 124	1 124			
2	A	RDC - 1 ^{er} étage	Appartement	1 090	1 090			
3	A	RDC - 1 ^{er} étage	Appartement	1 097	1 097			
[...]								
52	B	RDC	Appartement	722		722		
53	B	RDC	Appartement	752		752		
54	B	RDC	Appartement	488		488		
55	B	1 ^{er} étage	Appartement	480		480		
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
216	Ext.	Jardin	Aire de stationnement	20		20		
217	Ext.	Jardin	Aire de stationnement	20		20		
218	Ext.	Jardin	Aire de stationnement	20		20		
219	Ext.	Jardin	Aire de stationnement	20		20		
220	Ext.	Jardin	Aire de stationnement	20		20		
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
TOTAL des TANTIÈMES				100 000	13 445	13 279	23 602	12 110

➤ Tableau de répartition des charges d'ascenseur – Bâtiment B

Lots	Bât.	Étage	Tantièmes ascenseur
55	B	1 ^{er} étage	90
56	B	1 ^{er} étage	120
57	B	1 ^{er} étage	120
58	B	1 ^{er} étage	120
59	B	1 ^{er} étage	120
60	B	1 ^{er} étage	120
61	B	1 ^{er} étage	90
66	B	2 ^e étage	176
67	B	2 ^e étage	176
TOTAL			1 132

➤ **Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2025 au 31/12/2025 et des budgets prévisionnels 2026 et 2027**

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2024	2025	2025	2026	2027
Charges communes générales	47 921,79	49 027,00	44 219,17	49 027,00	51 093,00
Charges bâtiment A	8 736,90	9 585,00	9 216,99	9 585,00	9 895,00
Charges bâtiment A	5 138,87	5 995,00	5 648,91	5 995,00	6 155,00
Charges ascenseur A	3 598,03	3 590,00	3 568,08	3 590,00	3 740,00
Charges bâtiment B	8 740,09	9 685,00	12 353,07	9 685,00	9 725,00
Charges bâtiment B	5 164,70	6 145,00	8 875,95	6 145,00	6 085,00
Charges ascenseur B	3 575,39	3 540,00	3 477,12	3 540,00	3 640,00
Charges bâtiment C	896,24	800,00	778,62	800,00	850,00
Charges bâtiment C	896,24	800,00	778,62	800,00	850,00
Charges bâtiment D	6 181,64	7 435,00	6 952,14	7 435,00	6 875,00
Charges bâtiment D	6 181,64	7 435,00	6 952,14	7 435,00	6 875,00
TOTAL CHARGES NETTES	72 476,66	76 532,00	73 519,99	76 532,00	78 438,00
Provisions copropriétaires	73 472,89		76 532,00		
Solde (excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	996,23		3 012,01		

Remarques :

- la résidence dispose d'une avance de trésorerie permanente de 11 000,00 €.
- La cotisation au fonds de travaux pour 2026 a été votée et atteint 3 826,60 € pour ce syndicat.

Projets des résolutions 16 et 17 de l'assemblée générale du 23 mai 2026

➤ **RÉSOLUTION 16 : travaux liés aux lampadaires extérieurs – Majorité article 25**

L'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux de mise en détection des lampadaires extérieurs avec ampoules LED, auprès de l'entreprise TELEC pour un montant total de 17 506,39 € TTC (15 914,90 € HT).

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition : charges communes générales
- appel de fonds : 50 % au 1^{er} juin 2026
50 % au 1^{er} septembre 2026

➤ **RÉSOLUTION 17 : honoraires du syndic sur les travaux liés aux lampadaires – Majorité article 25**

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable de la réalisation des travaux de mise en détection des lampadaires extérieurs avec ampoules LED, à hauteur de 6 % TTC (5 % HT) du montant HT desdits travaux.

Le coût de ces honoraires sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition : charges communes générales
- appel de fonds : 100 % au 1^{er} septembre 2026

4. Documents relatifs à la copropriété LES CHAIX et à l'embauche d'un salarié d'immeuble

Informations légales

D'après l'article 31 du décret du 17 mars 1967, le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Règlement de copropriété LES CHAIX (extrait)

Art. 111. – Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux, les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles

Article 22

1. Le salaire minimum brut mensuel conventionnel, pour un emploi à temps complet (catégorie A) ou à service complet (catégorie B) tel que défini à l'article 18, 1^{er} alinéa des paragraphes A et B, est calculé comme suit :

Coefficient hiérarchique × valeur du point (différente par catégorie) auquel s'ajoute une valeur fixe.

Cette valeur fixe, tout comme les valeurs de point, est définie à l'annexe II article 1^{er} à la présente convention et précisée dans les avenants « salaires ». [...]

2. Le salaire global brut mensuel contractuel d'un salarié est constitué par l'addition :

- a) du salaire minimum brut mensuel conventionnel défini au paragraphe 1 ci-avant multiplié par le taux d'emploi suivant :
 - catégorie A : nombre d'heures/151,67 ;
 - catégorie B : nombre d'UV/10 000 ; [...]
- b) et éventuellement de la prime d'ancienneté [...]

4. Gratification « 13^e mois »

Les salariés justifiant d'une présence complète pendant l'année civile perçoivent avec la paie de décembre une gratification égale au salaire global brut mensuel contractuel défini au paragraphe 2 ci-dessus [...].

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : 26PIE6AC	Page : 12/14

Avenant n°110 du 17 janvier 2025¹ à la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble relatif aux salaires

Article 2 : Les valeurs permettant le calcul des salaires, conformément à l'article 22, sont les suivantes :

- valeur du point catégorie A : 1,62 ;
- valeur du point catégorie B : 1,76 ;
- valeur fixe : 915,00 €.

Remarque : retenir un taux moyen de 30 % du salaire brut pour l'évaluation des charges salariales patronales.

¹Application de l'avenant du 17 janvier 2025 en l'absence de publication de l'avenant 2026 à la date de diffusion du sujet.

5. Documents du bailleur social l'E.S.H. BIENÊTRE

Informations sur le logement à attribuer de l'E.S.H. BIENÊTRE

T3 d'une surface habitable de 75,48 m ² (2 chambres, salon/séjour)
Adresse : 24 rue de Balette 33140 Cadaujac (hors BORDEAUX Métropole)
Catégorie PLUS, hors QPV (Quartier Prioritaire de la Ville)
3 ^e étage avec ascenseur, accès handicapé
Loyer mensuel : 586,21 €, dont 85,34 € de charges

Calcul du taux d'effort et du reste à vivre

Taux d'effort net = $\frac{\text{Loyer} + \text{Charges forfaitaires} - \text{Aides au Logement}}{\text{Revenu y compris prestations familiales hors aides au logement}} \times 100$

Taux d'alerte pour le taux d'effort net = 25 %.

Reste à vivre = ce qui reste à un ménage après déduction de ses charges de logement.

Le montant se calcule par jour² et par unité de consommation UC³

Reste à vivre minimum 15 € par jour et par UC.

²Mois de 30 jours ;

³Nombre d'UC = 1 pour le 1^{er} adulte ; 0.5 pour toute personne supplémentaire de plus de 14 ans ; 0.3 pour chaque personne de moins de 14 ans.

Extraits des fiches candidats présélectionnés pour le logement vacant de l'E.S.H. BIENÊTRE

Mme Carrège Femme seule avec 1 enfant (15 ans) Employée qualifiée Taux d'effort : à calculer Reste à vivre : à calculer	Taux d'effort : 34,67 % Reste à vivre : 11,23 €/jour
M. Charfeux et Mme Cleme Jeune couple de 20 et 21 ans Employés non qualifiés Taux d'effort : 16,56 % Reste à vivre : 33,34 €/jour et /UC	Famille Samairi Couple avec 2 enfants nés en 2009 et 2010 (un garçon 17 ans et une fille 16 ans) Sans emploi - Employé qualifié Taux d'effort : 22,01 % Reste à vivre : 19,13 €/jour
Famille Piou Couple, 1 enfant né en 2020 (6 ans) Chômage - Employé non qualifié	Famille Pates Couple avec 1 enfant handicapé né en 2015 (10 ans) Employés polyvalents Taux d'effort : 21,34 % Reste à vivre : 16,34 €/jour

Informations sur le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) est calculé avec les éléments suivants :

- surface habitable du logement (SH) en m² ;
- coefficient de dépassement du plafond de ressources (CDPR) d'attribution d'un logement locatif social ;
- supplément de loyer de référence (SLR), c'est-à-dire le montant en euros par m² de surface habitable. Ce montant est fixé selon la localisation du logement.

$$\text{SLS} = \text{SH} \times \text{CDPR} \times \text{SLR}$$

Valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources

Dépassement du plafond de ressources pour l'attribution du logement social	Valeur du coefficient de dépassement
De 20 %	0,27
De 21 % à 59 %	0,06 pour chaque nombre entier de l'intervalle
De 60 % à 149 %	0,08 pour chaque nombre entier de l'intervalle
À partir de 150 %	0,1 pour chaque nombre entier de l'intervalle

Tableau - Montant du SLR par mètre carré habitable en province

Zone géographique	Montant mensuel par m ² habitable
<ul style="list-style-type: none">• Agglomération ou communauté urbaine de plus de 100 000 habitants• Commune rattachée à EPCI compétent en matière d'habitat et regroupant plus de 100 000 habitants• Zone d'urbanisation• Ville nouvelle	1,23 €
Autre territoire	0,31

Remarque : le montant annuel du loyer (hors charges) augmenté du montant annuel du surloyer ne peut pas dépasser 30 % du total des revenus annuels des personnes logées.