

# **BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

## **ADMINISTRATION DES COPROPRIÉTÉS ET DE L'HABITAT SOCIAL – E6**

**SESSION 20XX**

---

**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 collège », est autorisé.

CE SUJET COMPORTE QUATRE MISSIONS **INDÉPENDANTES**.

### **Annexes à compléter et à rendre OBLIGATOIREMENT avec la copie**

Annexe 1 : formulaire de vote par correspondance ..... page 18  
Annexe 2 : avis d'échéance du mois de juin 2025 ..... page 19

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

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 19 pages, numérotées de 1/19 à 19/19.**

<b>BTS Professions Immobilières</b>	<b>Session 20XX</b>
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : _____ Page : 1/19

## Opale, syndic social d'Est Habitat

Est Habitat est un bailleur social implanté dans les régions Alsace, Franche-Comté et Rhône-Alpes. L'entreprise gère un parc de près de 28 000 logements, principalement destinés à la location sociale.

En 2021, Est Habitat a créé la filiale Opale, un syndic social ayant pour mission la gestion des copropriétés issues de la vente d'appartements de résidences de son patrimoine, dans le cadre d'accession à la propriété. Ce processus marque un tournant important pour Est Habitat, qui passe du statut de propriétaire-gestionnaire à celui de copropriétaire dans ces résidences, ce qui nécessite une gestion adaptée des résidences concernées.

La création d'Opale répond à plusieurs enjeux importants pour Est Habitat et notamment l'accompagnement des anciens locataires devenus copropriétaires à la suite de l'acquisition de leurs appartements. Opale prend en charge la gestion de ces nouvelles copropriétés et garantit une continuité de service aux résidants. Est Habitat diversifie ainsi ses sources de revenus, tout en assurant une gestion cohérente des résidences, notamment en matière de travaux d'entretien et de rénovation énergétique.

En 2025, Opale gère 56 copropriétés, représentant un total de 784 lots.

Composé d'une équipe réduite, le service est appelé à se développer avec l'augmentation des volumes à gérer. Actuellement, il regroupe la responsable d'Opale et une gestionnaire, Alexandra SCHMITT, une comptable, Aïcha KHATUN et vous, assistant(e) gestionnaire de copropriété. Vous partagez votre temps de travail entre Opale et le service relation client d'Est Habitat.

Votre grande polyvalence vous permet de gérer en toute autonomie les dossiers qui vous sont confiés.

### Mission 1 – Préparer l'assemblée générale de la Résidence Le Belvédère à Mulhouse

La résidence Le Belvédère est une petite copropriété récemment entrée dans votre portefeuille. Plusieurs lots d'habitation sont détenus par le bailleur social Est Habitat.

**1 – Évaluer l'influence d'Est Habitat sur les votes pour chaque type de majorité, en vous appuyant sur l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Analyser uniquement le premier tour des votes relatif aux parties communes générales.**

La dernière assemblée générale a approuvé le principe d'exécuter d'importants travaux de rénovation des parties communes du bâtiment B, comme cela est préconisé par le plan pluriannuel de travaux. Depuis, vous avez demandé et reçu des devis que vous avez présentés au conseil syndical.

Lors d'une première réunion, vous avez présenté aux conseillers syndicaux les principes d'élaboration d'un budget pour le financement des travaux :

- l'utilisation du fonds de travaux (aucune spécialisation des charges n'a été prévue lors des appels pour fonds de travaux) ;
- l'affectation des revenus annuels tirés de la location du toit du bâtiment B à des opérateurs de téléphonie mobile pour la pose et l'exploitation d'antennes mobiles 5G ;
- le paiement du solde par trois appels travaux semestriels successifs, en fonction de l'avancement des travaux.

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 2/19

Lors de la réunion préparatoire à l'assemblée générale, vous leur présentez le projet finalisé de financement des travaux. Monsieur MANSET, président du conseil syndical, vous interroge sur les clés de répartition utilisées pour déterminer le montant disponible du fonds de travaux et du loyer des antennes de téléphonie mobile.

**2 – Expliquer aux membres du conseil syndical la répartition proposée dans votre projet de financement.**

**3 – Évaluer les conséquences financières des travaux de rénovation pour le couple BÉGHIN, propriétaire du lot n°9, en calculant le montant de leurs trois appels semestriels.**

**Mission 2 – Gérer le personnel de la copropriété Belvédère**

Vous gérez la résidence BELLEVUE qui comporte 60 lots principaux.

Vous recevez la visite de madame LUIBERT, présidente du conseil syndical de cette résidence. Elle vous fait part de son mécontentement concernant le seul salarié de la copropriété, monsieur CHRISTIN, employé d'immeuble depuis sept ans.

Vous savez que des tensions fortes et anciennes existent au sein de la résidence BELLEVUE entre les copropriétaires et monsieur CHRISTIN, en raison d'absences répétées, d'échanges tendus avec les copropriétaires et de manquements caractérisés dans l'accomplissement de ses tâches. Vous avez déjà envoyé plusieurs courriers d'avertissement à monsieur CHRISTIN, qui sont restés sans effet.

Après une nouvelle altercation avec une copropriétaire, Madame LUIBERT, présidente du conseil syndical, vous informe qu'elle vient de signifier à monsieur CHRISTIN sa mise à pied immédiate pour faute grave et qu'elle l'a convoqué à l'entretien préalable à son licenciement.

**4 – Expliquer à madame LUIBERT pourquoi son courrier de licenciement ne produira pas l'effet escompté, en lui rappelant le rôle respectif des différents organes de la copropriété en matière de pouvoir disciplinaire.**

À la lecture du dossier, vous envisagez une procédure de licenciement de monsieur CHRISTIN pour faute simple.

**5 – Présenter à madame LUIBERT les démarches que vous allez mettre en place pour mener l'entretien préalable au licenciement de monsieur CHRISTIN.**

Si monsieur CHRISTIN est bien licencié pour faute simple, il percevra une indemnité de licenciement. Selon le code du travail, l'indemnité légale de licenciement s'élèverait à 3 423,96 €.

**6 – Calculer le montant de l'indemnité conventionnelle de licenciement et évaluer le montant qui devrait finalement être versé par le syndicat des copropriétaires à Monsieur CHRISTIN.**

Compte tenu de leur mauvaise expérience avec monsieur CHRISTIN, plusieurs copropriétaires envisagent de supprimer le poste du gardien. ce qui, selon le règlement de copropriété, ne serait pas contraire à la destination de l'immeuble.

Madame LUIBERT consulte les copropriétaires. 32 d'entre eux, représentant 6 800 voix sur 10 000 voix, souhaitent supprimer le poste de monsieur CHRISTIN. Elle vous demande conseil.

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 3/19

**7 – Expliquer si, dans ces conditions, la suppression du poste de monsieur CHRISTIN pourrait être adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires.**

**Mission 3 – Organiser le vote par correspondance de l'assemblée générale de la copropriété Belvédère**

L'assemblée générale de la résidence « LE RETABLE », située 5 rue de SENTHEIM à MULHOUSE (68100), est prévue le 15 mai N. Elle se tiendra dans les locaux de l'agence, au 7 rue du REBBERG à MULHOUSE.

Alexandra SCHMITT, votre responsable, vous charge de préparer les formulaires de vote par correspondance qui devront être envoyés avec la convocation à l'assemblée générale. Les copropriétaires qui le souhaitent devront retourner ces formulaires complétés par courrier à l'adresse de l'agence ou par courriel à l'adresse suivante : alexandraschmitt@syndicopale.fr

Vous traitez le dossier de madame Athéna DAY, copropriétaire résidant au 16 rue du Port, à LA ROCHELLE (17000). Cette dernière détient deux lots dans la résidence « LE RETABLE » de MULHOUSE : un appartement d'une pièce (lot n°15, représentant 621 tantièmes généraux sur 10 000) et un parking (lot n°28, représentant 40 tantièmes généraux sur 1 000), lesquels sont mis en location.

**8 – Compléter le formulaire de vote par correspondance avec les mentions incomplantes au syndic, avant de l'envoyer à madame Athéna DAY (annexe 1 à compléter et à rendre avec la copie).**

Les convocations ont été envoyées le 10 avril N. À la fin du mois, Alexandra SCHMITT a reçu un courriel de madame Athéna DAY (Athena.day@free.fr). Elle n'est pas certaine de pouvoir assister à l'assemblée générale ; aussi a-t-elle déjà complété et envoyé son formulaire de vote par correspondance. Elle s'interroge sur deux points :

- Que se passe-t-il si elle décide finalement de se déplacer à l'assemblée générale ? Que valent alors les votes formulés par correspondance ?
- Comment sont pris en compte les votes exprimés par correspondance si une résolution est modifiée à la suite des débats entre les copropriétaires durant l'assemblée générale ?

**9 – Rédiger le courriel destiné à madame Athéna DAY qui répond à ses interrogations en utilisant l'adresse électronique d'Alexandra SCHMITT.**

**Mission 4 – Suivre le dossier d'un locataire Est Habitat**

En cette fin de semaine, vous quittez votre bureau d'Opale pour retrouver celui du service relation clients d'Est Habitat, où vous attendent vos dossiers. Vous reprenez celui du couple DENALI qui, après plusieurs mois de retard, vous a enfin fait parvenir son enquête ressources complétée (document reçu le 12/05/2025).

Depuis janvier 2025, le bailleur social avait appliqué à ce couple de trentenaires le SLS maximal autorisé et demandé des frais de dossier de 25 euros.

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 4/19

**10 – Compléter l'avis d'échéance de loyer du mois de juin 2025 qui permet la régularisation de la situation des époux DENALI (annexe 2 à compléter et à rendre avec la copie)**

Est Habitat offre à ses locataires la possibilité de devenir propriétaires grâce à des dispositifs spécifiques. Actuellement, plusieurs programmes immobiliers neufs sont en cours de commercialisation.

Au regard de leur situation financière, les époux DENALI remplissent les conditions pour bénéficier du prêt social location-accession (PSLA). Ils ont accepté de vous rencontrer lors d'un prochain rendez-vous afin d'en discuter plus en détail. Vous préparez votre argumentation afin de les convaincre de saisir cette opportunité.

**11 – Mettre en évidence les avantages que ce dispositif peut représenter pour les époux DENALI, au regard de leur situation actuelle de locataires.**

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 5/19

## **BASE DOCUMENTAIRE**

**DOCUMENT 1 - Règlement de copropriété – Résidence Le Belvédère (extraits)**

**DOCUMENT 2 - Documentation juridique : article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et article L443-15 du code de la construction et de l'habitation**

**DOCUMENT 3 - Budget de financement des travaux TTC – Résidence Le Belvédère**

**DOCUMENT 4 - Article 31 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**

**DOCUMENT 5 - Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles : articles 14 et 16**

**DOCUMENT 6 - Le licenciement pour faute simple**

**DOCUMENT 7 - L'entretien préalable dans le code du travail : articles L1232-2 à L1232-4**

**DOCUMENT 8 - Éléments liés au contrat de travail de monsieur CHRISTIN**

**DOCUMENT 9 - Indemnité légale de licenciement et indemnité conventionnelle de licenciement : quelle différence et laquelle appliquer ?**

**DOCUMENT 10 - Convocation à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « Le retable » et projets de résolutions**

**DOCUMENT 11 - Documentation juridique sur le formulaire de vote par correspondance**

**DOCUMENT 12 - « Enquête ressources » reçue du couple DENALI le 12/05/2025**

**DOCUMENT 13 - Informations sur le bail du couple DENALI et sur le calcul du Supplément de loyer de solidarité (SLS)**

**DOCUMENT 14 - Brochure de présentation du prêt social de location-accession (PSLA)**

**Annexes à compléter et à rendre avec la copie :**

**ANNEXE 1 – Formulaire de vote par correspondance**

**ANNEXE 2 – Avis d'échéance du mois de juin 2025**

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 6/19

## DOCUMENT 1 – Règlement de copropriété – Résidence Le Belvédère (extraits)

### Répartition des charges

N° Lot	Bâtiment	Niveau	Désignation	Tant. Généraux	Tant. Bât. A	Tant. Bât. B	Tant. Pkg
1	A	RDC	Appartement	130	100		5
2	A	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	170	140		5
3	A	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	180	160		5
4	A	2 <sup>e</sup> étage	Appartement	400	290		5
5	A	3 <sup>e</sup> étage	Appartement	450	310		5
		<b>Sous-total Bâtiment A</b>		<b>1330</b>	<b>1000</b>		<b>25</b>
6	B	RDC	Appartement	130		100	5
7	B	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	170		140	5
8	B	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	180		160	5
9	B	2 <sup>e</sup> étage	Appartement	400		290	5
10	B	3 <sup>e</sup> étage	Appartement	450		310	5
11	B	4 <sup>e</sup> étage	Appartement	340		250	5
		<b>Sous-total Bâtiment B</b>		<b>1670</b>		<b>1250</b>	<b>30</b>
		<b>Total</b>		<b>3000</b>	<b>1000</b>	<b>1250</b>	<b>55</b>

*Est Habitat détient les lots 1, 4, 5, 8 et 10. Le couple BÉGHIN est propriétaire du lot n°9.*

## DOCUMENT 2 – Documentation juridique : article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et article L443-15 du code de la construction et de l'habitation

### **Article 22 de la loi du 10 juillet 1965**

I.- Le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

[...]

### **Article L443-15 du code de la construction et de l'habitation**

Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

[...]

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 7/19

## DOCUMENT 3 – Budget de financement des travaux TTC – Résidence Le Belvédère

**Syndicat des copropriétaires : Résidence « Le Belvédère »**

**Adresse : 54 rue Froissart 68100 Mulhouse**

**Bâtiment : B**

**Travaux préconisés** selon PPT du 17/06/2023 - Approuvé par l'AG du 24/05/2025 (résolution n°12)

Nature des travaux	Montants TTC	Devis
<b>Façades</b>		
Remplacement des enduits de façade	23 000,00 €	SEGAMEC
Menuiseries extérieures : remise à niveau des lasures	2 700,00 €	Peintures Schmitt
<b>Toitures</b>		
Remplacement des complexes d'étanchéité	4 960,00 €	Castillo Couvreur Sàrl
Enduit des cheminées	1 850,00 €	SEGAMEC
<b>Equipements techniques</b>		
Remplacement des blocs d'éclairage de sécurité	500,00 €	Alsace Eléc.
<b>Montant total à financer</b>	<b>33 010,00 €</b>	

Sources de financement	Montants TTC	Tant.	Total tant.	Quotité disponible
<b>Fonds travaux</b>	17 000,00 €	1670	3000	9 463,33 €
<b>Loyer Antenne 5G</b>	9 000,00 €	1250	1250	9 000,00 €
<b>Appels travaux</b>	14 546,67 €	1250	1250	14 546,67 €
<i>Semestre 2 - 2025</i>	14 546,67 €	1	3	4 848,89 €
<i>Semestre 1 - 2026</i>	14 546,67 €	1	3	4 848,89 €
<i>Semestre 2 - 2026</i>	14 546,67 €	1	3	4 848,89 €
<b>Montant total financé</b>				<b>33 010,00 €</b>

## DOCUMENT 4 - Article 31 du décret n°67-223 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.

## DOCUMENT 5 - Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles : articles 14 et 16

### Article 14 - Rupture du contrat de travail

Le contrat de travail conclu à durée indéterminée prend fin par la volonté de l'une ou l'autre des parties ou par consentement mutuel dans le cadre de la rupture conventionnelle sous réserve du respect des articles L.1237-11 à L.1237-16 du code du travail.

Quel que soit le motif, le licenciement devra être motivé et l'employeur sera tenu dans le cas prévu par la loi de respecter la procédure prévue à la partie I, livre II, titre III du code du travail.

La notification du licenciement devra être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception.

Après la période d'essai, le préavis sera de :

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 8/19

En cas de licenciement :

- personnel de catégorie A : 1 mois ; 2 mois après 2 ans d'ancienneté ;
- personnel de catégorie B : 3 mois ;

[...] Les durées de préavis s'entendent de date en date. Dans tous les cas, le logement de fonction devra être libre à l'expiration du préavis sous réserve de l'application des articles L. 7212-1 et R. 7212-1 du code du travail.

Si le salarié trouve un nouvel emploi pendant la période de préavis, il pourra quitter son poste sous réserve d'en aviser l'employeur au moins 1 mois à l'avance.

Dans ce cas, ce dernier est dégagé, comme le salarié, des obligations résultant du préavis à effectuer, mais le salarié ne perd pas le bénéfice de l'indemnité de licenciement décomptée à la date de son départ.

#### **Article 16 - Indemnité de licenciement**

Le salarié licencié (sauf pour faute grave ou lourde) recevra, après 1 an d'ancienneté chez le même employeur, une indemnité égale à :

- 1/5 de mois par année de service, sur la totalité des années de service ;
- à laquelle s'ajoute, à l'issue de la 7e année d'ancienneté, une majoration de 2/15 de mois par année de service calculée au-delà de la 7<sup>e</sup> année ;
- auxquelles s'ajoute, à l'issue de la 19e année d'ancienneté, une majoration supplémentaire de 1/10 de mois par année de service calculée au-delà de la 19e année.

Au-delà de la première année, toute année incomplète sera calculée *prorata temporis* entre le mois anniversaire et le mois de départ du salarié.

Le salaire à prendre en considération pour le calcul de l'indemnité est :

- soit la rémunération globale brute mensuelle contractuelle visée à l'article 22.2 ;
- soit 1/12 de la rémunération des 12 derniers mois précédant le licenciement ;
- soit 1/3 des 3 derniers mois, étant entendu que dans ce cas toute prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel qui aurait été versée au salarié pendant cette période ne serait prise en compte que *prorata temporis*, selon la formule la plus avantageuse pour l'intéressé, étant entendu que cette indemnité de licenciement ne se cumule pas avec toute autre indemnité de même nature.

## **DOCUMENT 6 – Le licenciement pour faute simple**

### Qu'est-ce qu'une faute simple ?

La faute simple répond aux deux critères suivants :

- Agissements du salarié contraires à ses obligations à l'égard de l'employeur
- Gravité insuffisante pour imposer la rupture immédiate du contrat de travail.

Cependant, la faute commise peut [...] constituer une cause réelle et sérieuse de licenciement.

[...]

L'employeur doit respecter la procédure de licenciement pour motif personnel.

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1137>

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 9/19

## **DOCUMENT 7 – L'entretien préalable dans le code du travail : articles L1232-2 à L1232-4**

### **Article L1232-2**

L'employeur qui envisage de licencier un salarié le convoque, avant toute décision, à un entretien préalable. La convocation est effectuée par lettre recommandée ou lettre remise en main propre contre décharge. Cette lettre indique l'objet de la convocation.

L'entretien préalable ne peut avoir lieu moins de cinq jours ouvrables après la présentation de la lettre recommandée ou la remise en main propre de la lettre de convocation.

### **Article L1232-3**

Au cours de l'entretien préalable, l'employeur indique les motifs de la décision envisagée et recueille les explications du salarié.

### **Article 1232-4**

Lors de son audition, le salarié peut se faire assister par une personne de son choix appartenant au personnel de l'entreprise.

Lorsqu'il n'y a pas d'institutions représentatives du personnel dans l'entreprise, le salarié peut se faire assister soit par une personne de son choix appartenant au personnel de l'entreprise, soit par un conseiller du salarié choisi sur une liste dressée par l'autorité administrative.

La lettre de convocation à l'entretien préalable adressée au salarié mentionne la possibilité de recourir à un conseiller du salarié et précise l'adresse des services dans lesquels la liste de ces conseillers est tenue à disposition.

## **DOCUMENT 8 - Éléments liés au contrat de travail de monsieur CHRISTIN**

Monsieur CHRISTIN est un salarié de catégorie A (coefficent 600).

Il bénéficie d'un contrat de travail à Durée Indéterminée (CDI).

-Date de début de son contrat de travail : 01/08/2018

-Date de notification de son licenciement : 01/06/2025

-Date de fin du préavis de licenciement (date de fin du contrat) : 01/08/2025 (7 ans d'ancienneté).

Monsieur CHRISTIN n'a pas eu d'absences de plus d'un mois durant son contrat de travail. Il a toujours travaillé à temps plein (pas de temps partiel).

Son salaire mensuel brut, y compris sa prime d'ancienneté, a été identique au cours des 12 derniers mois précédant la notification du licenciement : 1 956.55 euros

## **DOCUMENT 9 – Indemnité légale de licenciement et indemnité conventionnelle de licenciement : quelle différence et laquelle appliquer ?**

Si vous êtes titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée (CDI) et que vous faites l'objet d'un licenciement, votre employeur doit vous allouer une **indemnité légale de licenciement**. C'est celle prévue par le code du travail.

Pour cela, vous devez justifier d'au moins **8 mois d'ancienneté** ininterrompus [...].

L'**indemnité conventionnelle de licenciement** est celle prévue par la convention collective applicable [...]. Elle peut prévoir des dispositions plus avantageuses en termes d'ancienneté ou du montant d'indemnisation à [...] verser. En revanche, si votre licenciement pour motif personnel est dû à une faute lourde ou grave, vous n'avez droit à **aucune indemnité** de licenciement (sauf si votre convention collective prévoit le contraire).

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 10/19

L'indemnité légale de licenciement correspond au **montant minimal** qui doit vous être versé. Si votre convention collective prévoit une indemnité de licenciement dont le montant est plus favorable, c'est celle-ci qui doit vous être appliquée. **Votre employeur doit en effet vous verser l'indemnité dont le montant est le plus avantageux pour vous.**

Dès lors, il convient d'effectuer le calcul de chacune des indemnités et de **comparer leur montant**. Selon les résultats, il faudra alors appliquer l'indemnité conventionnelle de licenciement ou l'indemnité légale de licenciement.

<https://www.juritravail.com>

## **DOCUMENT 10 – Convocation à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « Le retable » et projets de résolutions**

### **CONVOCATION à L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE des copropriétaires**

[...] En qualité de syndic, nous vous convions à l'assemblée générale de votre résidence, qui aura lieu le

**Vendredi 15 mai N, à 18 h**, à l'adresse suivante :

**Locaux du syndic OPALE 7 rue du REBBERG 68100 MULHOUSE**

pour délibérer sur l'ordre du jour suivant, élaboré avec les membres du conseil syndical :

#### **➤ ORDRE DU JOUR :**

1. Élection du président de séance
2. Élection du secrétaire de séance
3. Élection du scrutateur
4. Compte-rendu du conseil syndical sur ses missions au cours de l'exercice écoulé
5. Approbation des comptes de l'exercice écoulé [...]

#### **PROJETS DE RÉSOLUTIONS :**

**1. Élection du président de séance :** (article 24 de la loi du 10.07.1965)  
M./Mme ..... est élu(e) président(e) de séance.

**2. Élection du secrétaire de séance :** (article 24 de la loi du 10.07.1965)  
M./Mme ..., représentant le syndic OPALE, est élu secrétaire.

**3. Élection du scrutateur :** (article 24 de la loi du 10.07.1965)  
M./Mme ..... est élu(e) président(e) de séance.

**4. Compte-rendu du conseil syndical sur ses missions et avis rendus au cours de l'exercice écoulé (sans vote)**

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical concernant l'exercice de sa mission durant l'exercice écoulé. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**5. Approbation des comptes de l'exercice écoulé** (article 24 de la loi du 10.07.1965)

#### Pièces documents :

- L'état financier après répartition, au 31/12/N,
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/N au 31/12/N,
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/N au 31/12/N,
- Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles votés, clôturés,
- L'état des travaux et opérations exceptionnelles, votés non clôturés, par clés de répartition,
- La liste individualisée des copropriétaires débiteurs et créateurs au 31/12/N

<b>BTS Professions Immobilières</b>	<b>Session 20XX</b>
<b>Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6</b>	<b>CODE : Page : 11/19</b>

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges : Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/N au 31/12/N pour un montant de .... €.

[...]

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 12/19

## **DOCUMENT 11 – Documentation juridique sur le formulaire de vote par correspondance**

Le formulaire est prévu par l'alinéa 2 de l'**article 17-1 A de la loi n°65-557 du 10.7.1965**

### **Article 17-1 A de la loi du 10.7.65**

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'État.

Le formulaire est régi par les articles 9 alinéa 2, 9 bis, 14, 14-1 et 17 alinéa 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

#### **• Article 9 du décret du 17.3.67, alinéa 2**

[...] Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. [...]

#### **• Article 9 bis du décret du 17.3.67**

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

#### **• Article 14 du décret du 17.3.67 modifié**

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
  - participant à l'[AG] par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
  - ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.
- [...] Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Elle peut être tenue sous forme électronique [...].

#### **• Article 14-1 du décret du 17.3.67**

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

#### **• Article 17 du décret du 17.3.67, 3<sup>e</sup> alinéa [...]**

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. [...]

<b>BTS Professions Immobilières</b>	<b>Session 20XX</b>
<b>Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6</b>	<b>CODE : Page : 13/19</b>

**DOCUMENT 12 – « Enquête ressources » reçue du couple DENALI le 12/05/2025**

**Est habitat**  
33 rue du Houblon  
BP 20455  
68200 MULHOUSE cédex



Nos Références  
Contrat : 457  
Logement : route de Rouffach  
Enquête : 2025

Madame et Monsieur DENALI  
112 route de Rouffach  
68200 Mulhouse

# Enquête sur l'occupation des logements sociaux et pour l'établissement du supplément de loyer de solidarité

**Joindre IMPERATIVEMENT une copie des avis d'imposition 2024 (sur les revenus de l'année 2023) ou de non-imposition de toutes les personnes vivant au foyer.**

Informations connues	Signataire	Co-signataire
<p>Madame Estelle DENALI  Né(e) le: 22/04/1992 – Nationalité : Française  Sit. Familiale: <b>Mariée</b>      Enfants à charge: 0 ;  autres:</p>	<p>Monsieur Patrick DENALI  Né(e) le: 27/01/1994 – Nationalité : Française  Sit. Familiale: <b>Marié</b>      Enfants à charge: 0 ;  autres:</p>	
<p>Emploi: Agent administratif  Employeur: Fonction publique territoriale  Port. 07 87 97 45 31</p>		

Les informations ci-dessus sont elles exactes et complètes ? Oui  Non

Si Non, veuillez remplir le verso

Revenu fiscal de référence	( Inscrivez le montant qui figure sur le dernier avis d'impôt )					
	3Locataire	Colocataire	Cumul autres adultes			
Revenu fiscal de référence	<input type="text"/> 21 850 <input type="text"/> €	<input type="text"/> 27 070 <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €			
Allocations reçues ( Inscrivez le montant mensuel en euros, sans virgule ni centimes )						
	Locataire	Conjoint – Colocataire	Cumul autres adultes			
Minimum Vieillesse - MV	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €			
Revenu de Solidarité Active - RSA	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €			
Allocation Adulte Handicapé - AAH	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €			
Percevez vous actuellement l'APL ou l'AL ?	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

## DOCUMENT 13 – Informations sur le bail du couple DENALI et sur le calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS)

### • Éléments du bail du couple DENALI

Logement de type PLUS situé en zone 2

Surface habitable du logement : 81 m<sup>2</sup>

Loyer mensuel actuel (depuis 01/01/2025, hors SLS) : 520,02 €

Provisions mensuelles pour charges : 85,00 €

Conformément à la réglementation, Est Habitat a appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 un SLS provisoire majoré de 702,98 €, le couple ayant répondu tardivement à l'enquête « ressources » du bailleur social. Ce SLS provisoire est remboursé aux locataires qui répondent finalement à cette enquête.

Le bailleur social a également perçu une indemnité pour frais de dossier de 25,00 € (non remboursable).

### • Conditions d'application du SLS en 2025

➤ Un supplément de Loyer de Solidarité (SLS) est applicable aux ménages dont les ressources dépassent d'au moins 20 % le plafond de ressources applicable.

➤ Pour chaque ménage assujetti, la détermination du SLS mensuel résulte toujours de l'application de la formule suivante : **SLS = SH × CDPR × SLR**

Où : • **SH** est la surface habitable (m<sup>2</sup>) du logement occupé par le ménage assujetti,  
• **CDPR** est le coefficient de dépassement du plafond de ressources résultant de la tranche de dépassement dans laquelle se situe le ménage assujetti,  
• **SLR** est le supplément de loyer de référence applicable à l'immeuble où réside le ménage assujetti, exprimé en € par m<sup>2</sup> de surface habitable et par mois.

Sous réserve que le loyer majoré du SLS ne représente pas plus de 30 % des ressources du ménage.

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

### • Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2025

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions métropolitaines
1. Une personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
2. Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages (*) ou une pers. seule en situation de handicap	39 885 €	39 885 €	30 984 €
3. Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (*) sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	52 284 €	47 944 €	37 259 €
4. Quatre personnes ou une pers. seule avec deux personnes à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	62 424 €	57 429 €	44 982 €

(\*) "Jeune ménage" : couple sans personne à charge et dont la somme des âges des deux personnes le composant est au plus égale à 55 ans.

### • Valeurs des différents paramètres pour le calcul du SLS

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : Page : 15/19

## 1) Coefficient de dépassement du plafond de ressources (CDPR) :

Le tableau suivant donne la valeur du coefficient de dépassement selon la tranche de dépassement du plafond de ressources pris en compte :

Niveau de dépassement du plafond de ressources	Coefficient de dépassement
Dépassement inférieur à 20 %	0
Dépassement de 20 % à 59 %	$0,27 + 0,06$ par point de dépassement au-delà de 20 %
Dépassement de 60 % à 149 %	$2,69 + 0,08$ par point de dépassement au-delà de 60 %
Dépassement de 150 % à 199 %	$9,91 + 0,10$ par point de dépassement au-delà de 150 %
Dépassement de 200 % et plus	$14,91 + 0,10$ par point de dépassement

## 2) Supplément de loyer de référence (SLR) :

Zones géographiques	Montant mensuel par m <sup>2</sup> habitable
<b>Zone 1 bis</b> (Paris et communes limitrophes)	3,10 €
<b>Zone 1 hors 1 bis</b> (autres communes de l'agglomération de Paris -94, 93, 92- et communes des zones d'urbanisation et des villes nouvelles de la région Ile-de-France)	2,49 €
<b>Zone 2</b> : -reste de la région Ile-de-France -agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants -communes rattachées à un établissement public de coopération intercommunale (epci) compétent en matière de PLH regroupant plus de 100 000 habitants -zones d'urbanisation et villes nouvelles hors région Ile-de-France	1,24 €
<b>Zone 3</b> (reste du territoire national et des DOM)	0,29 €

## DOCUMENT 14 – Brochure de présentation du dispositif PSLA (extraits)

### Devenez propriétaire avec le prêt social location accession (PSLA)

Vous souhaitez acquérir un nouveau logement à prix abordable tout en ayant la possibilité de l'essayer ? Devenez propriétaire avec le Prêt Social Location Accession (PSLA).

### Qu'est-ce que le prêt social location accession ?

Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant. Si vous le souhaitez, vous pouvez donc acheter le logement après l'avoir occupé quelques mois, grâce à la levée d'option.

### Comment fonctionne le Prêt Social Location Accession (PSLA) ?

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent 2 phases :

- Une **phase locative** au cours de laquelle l'accédant occupe le logement et acquitte une **redevance**. Cette redevance est composée d'une indemnité d'occupation (part locative) dont le montant est plafonné en fonction de la surface du logement + documents et d'une épargne (part acquisitive) qui sera le cas échéant déduite du prix de vente,
- Une **phase acquisitive** qui intervient à l'issue de la première phase. Lorsque l'accédant le souhaite et selon les conditions prévues au contrat, il peut alors lever son option d'achat et devenir propriétaire de son logement.

## Quels sont les avantages du PSLA ?

- Acquisition d'un logement à **prix de vente réduit** (prix plafonné),
- Possibilité « **d'essayer** » le logement et de tester son effort financier pendant la phase locative,
- **Décote du prix de vente** de 1% par année de location,
- **Exonération de la taxe foncière** (15 ans à compter de la date d'achèvement pour le neuf),
- **TVA à taux réduit** (5,5%),
- Éligible sous conditions au [Prêt à Taux Zéro](#) et au [Prêt Accession](#) d'Action Logement,
- **Absence d'intérêts intercalaires** pendant la phase de construction,
- **Clauses de sécurisation** : garantie de rachat du logement et garantie de relogement (sous certaines conditions).

## Les plus d'Action Logement : le prêt accession

Un Prêt Accession aux conditions avantageuses : prêt soumis à conditions (notamment de ressources) disponible dans la limite du montant maximal des enveloppes fixées par la réglementation en vigueur et octroyé sous réserve de l'accord d'Action Logement Services.

**Exemple :** Logement de 65 m<sup>2</sup> habitables avec balcon et garage en zone B1. Surface utile = 76 m<sup>2</sup>.

Hypothèse de financement un prêt de 2 % sur 25 ans (hors assurance emprunteur). Prix de vente : 210.000 € (frais d'acte et de garantie inclus).

	Redevance mensuelle	Part acquisitive	Part locative
En phase locative	76 x 10,13 €/m <sup>2</sup> de S.U = 769,88 €	230,96 €	538,92 €
	Prix de vente	Mensualité (hors assurance)	
En phase acquisitive	210 000 €	865 €	

Lors de la levée d'option, la somme des mensualités tous prêts cumulés ne doit pas excéder la redevance globale payée au cours du mois précédent la levée d'option. Le montant de la part acquisitive est déduit du prix de vente lorsque l'accédant lève l'option d'achat (ou restitué intégralement en cas de non levée d'option)

## Le PSLA en résumé

En résumé, la location-accession permet de devenir progressivement propriétaire d'un logement neuf avec un dispositif vous permettant de tester vos capacités d'épargne tout en vous garantissant certaines protections en cas de besoin.

Sachez que cette aide de l'État concerne plus de ménages français qu'on ne le pense. Pour vérifier votre éligibilité au dispositif PSLA, rendez-vous sur notre simulateur location-accession.

**ANNEXE 1 – Formulaire de vote par correspondance**  
**(à compléter et à rendre avec la copie)**

**Objet : Assemblée générale des copropriétaires** du (des) immeuble(s) sis .....

(indiquer l'adresse du ou des immeubles)

**Date et lieu :** Le ..... (indiquer jour/mois/année)

A ... (indiquer heure de la convocation)

Adresse : ... (indiquer lieu de la réunion)

Ce formulaire doit être adressé à : .....

(indiquer le nom, l'adresse postale et l'adresse électronique de l'organisateur de l'assemblée<sup>1</sup>)

Avant la date limite de réception le : .....

**Je soussigné(e) :** .....

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun,

**Domicilié(e) au** .....

(indiquer l'adresse de son domicile),

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

**Souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le ... (date), à ... (adresse), à ... heures, le vote exprimé dans le tableau ci-joint** (indiquer le nombre de pages).

**Fait à ....., le .....**

(signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

**[Attention : les zones grises doivent être remplies par l'organisateur de l'assemblée.]**

Adresse du ou des immeubles : .....

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : .....

Date de l'assemblée : .....

Identification de l'objet	Question (suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour – Identification de la question, par exemple : numéro et/ou intitulé de la question, etc.)	POUR*	CON-TRE*	ABSTEN-TION*
...	...			
...	...			
...	...			
...	...			
...	...			

\*Cocher la case correspondante

Signature\*\* (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

BTS Professions Immobilières	Session 20XX
Administration des copropriétés et de l'habitat social – E6	CODE : _____ Page : 18/19

**ANNEXE 2 – Avis d'échéance du mois de juin 2025**  
**(à compléter et à rendre avec la copie)**



33 rue du Houblo  
 BP 20455  
 68200 MULHOUSE Cedex  
[www.EstHabitat.fr](http://www.EstHabitat.fr)  
[cah@esthabitat.fr](mailto:cah@esthabitat.fr)  
 Tél. 03 89 21 33 22

Madame et Monsieur DENALI  
 112 route de Rouffach  
 68200 Mulhouse

Mulhouse, le 28 mai 2025.

## AVIS D'ÉCHÉANCE

Cet avis ne tient pas lieu de quittance.

DATE	DÉTAIL DES OPÉRATIONS	EN NOTRE FAVEUR	EN VOTRE FAVEUR
30/05	Solde précédent <b>QUITTANCEMENT</b> Contrat 457 Loyer de Juin Provisions pour charges Juin Supplément de loyer de solidarité Juin <b>TOTAL LOGEMENT</b> Régularisation SLS de janvier à mai	0,00	
	<b>Nouveau solde</b>		