

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIERES

EPREUVE DE GESTION IMMOBILIERE

BAREME INDICATIF

Dossier 1 : Gestion de la copropriété 25 points

Dossier 2 : Gestion Locative 20 points

Dossier 3 : Comptabilité du cabinet 5 points

50 points

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES : machine à calculer dans les conditions réglementaires

CODE EPREUVE : XXXXXX		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2001	SUJET	EPREUVE : GESTION IMMOBILIERE		
Durée : 2h30	Coefficient : 2,5		Code sujet : 27 YD 01	Page : 1/17

DOSSIER 1 : GESTION DE LA COPROPRIETE

Créée il y a plus d'un siècle, LAMY compte parmi les premières sociétés françaises du secteur immobilier. Avec 60 agences, 600 collaborateurs, l'entreprise couvre les trois domaines : transaction, gérance locative et syndic.

Sa forte croissance des 20 dernières années provient du succès commercial d'un grand nombre de programmes d'investissement locatif dans lesquels LAMY assure ensuite la gérance et la mission de syndic.

Originaire de l'Aquitaine, la société est fortement implantée à BORDEAUX où elle est syndic d'un portefeuille de 18.000 lots.

Jeune gestionnaire, vous avez en charge plusieurs copropriétés dans la Communauté Urbaine, dont celle de la résidence Philippe de Champagne à MERIGNAC.

La comptabilité de cette copropriété est arrêtée au 30 septembre. Vous examinez le compte d'un copropriétaire, M. ARCHAMBAULT, client de longue date de LAMY, qui analyse toujours avec attention les documents que vous lui adressez.

Travail à faire

Vous disposez des annexes 1 à 6.

1. Après la clôture des comptes, terminez de remplir le compte de copropriété de Yves ARCHAMBAULT à l'aide des annexes 1 à 3 et déterminez son solde.
Complétez l'annexe 4 (3 pages) à rendre avec la copie.
2. Dans la déclaration des revenus fonciers, une rubrique est prévue permettant de déduire le montant des travaux qui ont été à la charge du propriétaire et qui n'ont pas été refacturés au locataire.
Pour Yves ARCHAMBAULT, l'informatique vous a édité l'attestation (Annexe 5) qui indique le montant de ces travaux.
Vous savez que le détail de cette somme vous sera demandé par le propriétaire. Reconstituez et présentez ce détail en précisant ses différents éléments (postes de travaux et montants).
3. L'Assemblée Générale de la copropriété se tiendra le samedi 4 novembre 2000 et vous terminez l'étude de la modification de l'accès aux boîtes aux lettres.
Le Conseil Syndical a réalisé une enquête auprès des copropriétaires. Celle-ci montre un large consensus en faveur du système "Vigik" (Annexe 6).
Comme vous en avez l'habitude, vous préparez un projet de procès-verbal sur ce point n°8 de l'ordre du jour, de façon à n'avoir plus que le résultat du vote à reporter pendant l'assemblée.
Vous indiquerez (en la justifiant) la règle de majorité applicable et la clé de répartition de cette dépense qui vous paraît la mieux adaptée (clé existante ou nouvelle clé).

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE.

1. Mr Alex CARILLON, locataire d'un logement d'habitation loué nu au 26 rue de Fribourg à Bordeaux, est entré dans les lieux le 1^{er} avril 1999. Son loyer initial est de 2 500 F mensuel (indice de référence : 1060,25).

Travail à faire :

Vous effectuez la révision de ce loyer au 1^{er} avril 2000. Vous disposez de l'annexe 7 (tableau des indices de variation du coût de la construction).

2. Un logement, situé au 15 Place Kléber à Bordeaux, sera libre courant avril 2000. Vous avez effectué les visites et sélectionné un candidat locataire (annexe 8) pour lequel vous disposez des meilleures garanties. La date de signature du bail et d'entrée dans les lieux est fixée au 15 avril 2000. Le tarif des honoraires de l'agence est fourni en annexe 9

Travail à faire :

Préparez la lettre d'acceptation que vous envoyez à ce client potentiel début avril. Vous confirmez le rendez-vous pour la signature du bail, vous indiquez le montant à régler en le détaillant et vous précisez le(s) document(s) à fournir.

DOSSIER 3 : COMPTABILITE DU CABINET.

Vous disposez :

- En annexe 10, de l'extrait de compte de la BNP adressé à l'agence LAMY, pour la période du 15 au 31 mars 2000.
- En annexe 11, du compte BNP tenu par l'agence.

Travail à faire :

1. **Présentez l'état de rapprochement bancaire au 31.03.2000.**
2. **Procédez aux enregistrements comptables de cet état de rapprochement.**

(Vous tiendrez compte, si besoin, d'une TVA à 19,6%.)