

# B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

### BARÈME INDICATIF

Dossier 1 : Gestion Locative	20 points
Dossier 2 : Gestion de la copropriété	15 points
Dossier 3 : Déclaration des revenus fonciers	15 points

---

**50 points**

#### DOCUMENTS ET MATÉRIELS AUTORISÉS :

- calculatrice électronique conformément à la circulaire n°99186 du 16/11/1999
- plan comptable

CODE EPREUVE : PIE5GIM		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES	
SESSION 2003	SUJET	EPREUVE : GESTION IMMOBILIERE		
Durée : 2h30	Coefficient : 2,5	Code sujet : 10 YD 03	Page : 1/17	

## AGENCE IMMO-CONSEIL

**L'agence IMMO-CONSEIL** est implantée depuis quelques mois à Nancy ( 16, avenue Foch 54000 Nancy – SARL au capital 7500 € - RCS Nancy B 333 121 892 - Gestion N°158 Préfecture Meurthe et Moselle - Garantie financière : 114 337 € Caisse de garantie FNAM.)

Cette agence est spécialisée dans les activités d'administration de biens et de syndic de copropriétés. Elle possède actuellement dans son portefeuille 60 mandats de gestion locative.

Pour accélérer son développement, son directeur, Monsieur PERRIN, a décidé d'acquérir le portefeuille du cabinet GESTIMMO , dirigé par Monsieur ARMAND qui part en retraite.

Monsieur PERRIN souhaite moderniser la gestion de son nouveau portefeuille, en proposant de nouveaux services, en informatisant l'ensemble du cabinet.

Vous venez d'être embauché(e) dans l'agence et, pour tester vos compétences et vous permettre de découvrir la nouvelle stratégie de l'entreprise, Monsieur PERRIN vous confie trois dossiers à traiter en urgence.

## DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE

Régulièrement, l'agence est confrontée à des difficultés pour évaluer le montant des réparations imputables aux locataires lors de leur départ. Or Monsieur PERRIN a pris connaissance récemment d'« une grille de vétusté » appliquée en location HLM dont l'objectif est d'évaluer l'usure des éléments d'équipements en fonction de durées de vie estimées.

Cette grille de vétusté, présentée **en annexe 1**, est le fruit d'un accord intervenu en 1997 entre la Confédération de la Consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) et l'OPAC (Office public d'aménagement et de construction) de Moselle.

Monsieur PERRIN décide de l'appliquer dans son agence afin de favoriser la transparence dans les relations agence-locataire-bailleur. Désormais cette grille sera annexée au contrat de location au même titre que l'état des lieux.

Afin de vous familiariser avec cette grille, il vous confie la gestion du dossier "DIDELOT".  
En effet, vous venez de terminer un état des lieux de sortie concernant un appartement type "F3" dont vous assurez la gestion pour le compte de Monsieur DENIS.  
Cet appartement présente les caractéristiques suivantes :

<i>Adresse :</i>	15, rue Saint Georges à Nancy
<i>Locataires :</i>	Monsieur et Madame DIDELOT
<i>Loyer :</i>	508,50 € + 76,22 € de provisions sur charges.
<i>Congé donné par le locataire :</i>	Libéré pour le 1 <sup>er</sup> avril 2003
<i>Dépôt de garantie</i>	991€ lors de l'entrée dans les lieux.

Pour gérer ce dossier, vous décidez de procéder à une comparaison des états de lieux (**annexes 2 et 3**) afin de constater les dégradations à imputer aux locataires à partir de la grille de vétusté (**annexe 1**), d'un barème de facturation et de la liste des travaux engagés dans l'appartement (**annexe 4**).

Après avoir chiffré le montant des réparations locatives, vous procédez à la régularisation des charges locatives. Cette régularisation s'effectue grâce à un décompte de charges présenté en **annexe 5**. Ce décompte vous a été adressé par un de vos confrères, syndic de la résidence où se situe l'appartement. Or vous vous apercevez que la colonne " Charges locatives " n'a pas été complétée.

### Travail à faire :

- 1- Évaluez le montant total des dégradations à imputer sur le dépôt de garantie des locataires sortants.
- 2- En vous aidant de l'**annexe 6** ( liste des charges récupérables), complétez la colonne " Charges locatives " du décompte de charges ( **annexe 5 à rendre avec la copie**)
- 3- Procédez à la régularisation des charges concernant les locataires " DIDELOT "
- 4- Déterminez le montant du dépôt de garantie à restituer aux locataires. Enregistrez en comptabilité la restitution du solde calculé de ce dépôt de garantie.

## DOSSIER 2 : COPROPRIÉTÉ

### 1- Gestion du personnel

Pour la gestion du personnel des différentes copropriétés dont l'agence assure la fonction de syndic, Monsieur PERRIN a décidé d'informatiser, au moyen d'un tableur, la gestion du bulletin de salaire qui était auparavant assurée manuellement. Vous avez conçu un modèle de bulletin de salaire présenté en **annexe 7**, bulletin que vous décidez de tester pour Madame CERISE, concierge de la copropriété " Les Folies ". Vous disposez en **annexe 8** des différentes informations concernant le salaire des concierges et gardiens.

Pour vérifier que vous n'avez pas commis d'erreurs dans les formules de calcul, vous décidez de calculer manuellement certaines rubriques du bulletin de salaire afin de comparer vos résultats avec ceux présentés par le bulletin informatisé.

#### Travail à faire :

- 1) Complétez les 16 zones grisées du bulletin de salaire (*annexe 7 à rendre avec la copie*).
- 2) Quel est le coût pour la copropriété de l'emploi de Madame CERISE ?

### 2- Les nouvelles règles de majorités .

La loi " Solidarité et Renouvellement Urbain " du 13 décembre 2000 a apporté des modifications au mode de prise de décisions des assemblées tel qu'il est organisé par la loi du 10 juillet 1965. À ce titre Monsieur PERRIN a proposé à ses collaborateurs directs un document à compléter (**annexe 9**) afin de les familiariser avec ces nouvelles règles . Ce document présente quatre résolutions que vous pouvez rencontrer régulièrement lors d'assemblées générales .

#### Travail à faire :

En vous aidant de l'**annexe 10** relative aux règles de majorités, complétez le tableau de l'**annexe 9** (**à rendre avec la copie**) en précisant pour chaque résolution :

- les tantièmes nécessaires pour que la résolution soit adoptée,
- les tantièmes obtenus lors du vote en assemblée,
- le résultat du vote : résolution acceptée ( A ) ou refusée ( R ),
- la possibilité d'effectuer un nouveau vote ( Oui ou Non ) en justifiant votre réponse, et en précisant à quel moment pourra s'effectuer le vote.
- en cas de second vote, la règle de majorité à appliquer (n° de l'article correspondant).

## DOSSIER 3 : DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

Dans le cadre des nouveaux services que souhaite proposer l'agence à ses clients, Monsieur PERRIN, vient de décider de développer un service centré sur la location meublée. En effet, louer un bien meublé peut constituer une bonne alternative à la location vide : grande souplesse dans les relations entre propriétaires et locataires, niveau de loyers plus attractifs ( de 10 à 30 % plus élevés que la location nue), des taux d'impayés très faibles, un régime fiscal favorable...

Monsieur PERRIN a constaté également l'apparition d'un nouveau type de locataire pour la location meublée, à savoir des cadres de multinationales expatriés pour quelques mois, des salariés français en mission, des diplomates, des étudiants étrangers aisés, ...

Un publipostage a été adressé aux différents mandants de l'agence pour faire connaître ce nouveau service.

Monsieur Serge BUCHE est l'un de ces mandants ; il a confié un bien immobilier en gestion locative. Son logement étant vacant depuis 15 jours, il opte pour la location meublée après avoir effectué les aménagements nécessaires.

Monsieur BUCHE vous a transmis les principales informations figurant sur la déclaration de ses revenus fonciers 2002 ( **annexe 11**). Il était alors placé sous le régime réel. Il envisage maintenant d'opter dès cette année pour le régime du micro-foncier.

Afin de l'aider dans sa prise de décision, vous êtes chargé(e) de rédiger un courrier à son intention dans lequel vous présenterez les résultats d'une simulation montrant l'impact fiscal des différents régimes de locations en meublé sur la détermination du revenu imposable.

Pour effectuer ce travail vous disposez, en **annexe 12**, des hypothèses retenues, en **annexe 13** d'un tableau comparatif à compléter et en **annexe 14** d'une présentation des différents régimes fiscaux de location.

### Travail à faire :

- 1- Complétez le tableau (**annexe 13**) permettant de calculer les revenus imposables qui seraient à déclarer en 2003, par Monsieur BUCHE, en fonction du régime fiscal choisi.
- 2- Rédigez le courrier à adresser à Monsieur BUCHE en prenant position pour le choix de l'un des régimes fonciers.