

# BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

## PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

### ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Durée de l'épreuve : 2h30

Coefficient : 2,5

DOSSIER 1 : GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ 25 points

DOSSIER 2 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT 5 points

DOSSIER 3 : GESTION LOCATIVE 20 points

TOTAL

50 POINTS

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif.

#### Documents et matériel autorisés :

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

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.  
Le sujet comporte 14 pages, numérotées de 1 à 14.

Les ANNEXES 4 et 5 sont à rendre avec la copie.

CODE ÉPREUVE : <b>PIE5GIM</b>		EXAMEN : BTS	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	
SESSION 2004	SUJET	ÉPREUVE : TRANSACTION ET GESTION IMMOBILIÈRE SOUS-ÉPREUVE : GESTION IMMOBILIÈRE		Calculatrice autorisée : oui
Durée : 2 H 30		Coefficient : 2,5	N° sujet : 23NB04	Page : 1 / 14

## CABINET IMMO JURA

Le cabinet IMMO JURA implanté dans la ville de LONS LE SAUNIER (JURA) depuis une vingtaine d'années a été créé par Monsieur LECOUTURIER. Il emploie actuellement sept personnes, dont deux commerciaux.

Il offre à sa clientèle une gamme complète de services qui va de la transaction à l'expertise en passant par la gérance (820 lots) et le syndic(1450 lots).

Votre compétence en gestion vous conduit principalement à exercer les activités de syndic et de gestion locative. Vous arrivez au cabinet début septembre 2003 et on vous remet trois dossiers à traiter en urgence :

- **gestion de la copropriété.**
- **techniques du bâtiment.**
- **gestion locative.**

### *Caractéristiques du cabinet :*

*Adresse :* 6, rue des Cordeliers 39000 LONS LE SAUNIER

*N° de téléphone :* 03 84 86 12 66

*Directeur :* Monsieur LECOUTURIER Paul

*Adresse Internet :* [www.immojura.com](http://www.immojura.com)

*Cartes professionnelles :*

\* *Gestion :* n° A 3801

\* *Transaction :* n° A 147 9

Délivrées par la préfecture du Jura

*Garanties financières :* FNAIM 89, rue de la Boétie 75008 PARIS

\* *Gestion :* 280 000 euros

\* *Transactions :* 120 000 euros

## **PREMIERE DOSSIER : GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ**

La copropriété CLOS DE NANS, composée de 2 bâtiments, a été livrée début septembre 2003. Vous avez été désigné(e) comme syndic provisoire.

En accord avec le conseil syndical provisoire, vous avez établi des budgets prévisionnels (ANNEXE 1) pour l'exercice 2003-2004 (premier exercice) et, conformément à la loi, le budget prévisionnel 2004-2005.

Cependant, compte tenu du nombre important de copropriétés dont vous avez la charge, vous vous apprêtez à transmettre cette dernière à Monsieur TEDESCO récemment recruté.

**A** - Connaissant bien cette copropriété, et afin de lui faciliter la tâche, vous effectuez un travail préparatoire.

**1.1** - En vous aidant des ANNEXES 2 et 3, précisez à quel type de charges (charges générales, bâtiments, charges spéciales...) correspondent les charges figurant dans les deux budgets. Répondez en utilisant l'ANNEXE 4 (à rendre avec la copie).

**1.2** - Indiquez dans le tableau fourni en ANNEXE 4, le nombre de tantièmes (par type de charges et pour chaque lot) qui sera appliqué lors des appels de fonds aux copropriétaires. Afin d'éclairer sans ambiguïté Monsieur TEDESCO, vous prenez pour exemple les époux REBY, propriétaires des lots 1, 51 et 88.

**1.3** - Complétez également le 1er appel de fonds -ANNEXE 5 (à rendre avec la copie) qui sera adressé à Mlle LEMAIRE Annie, propriétaire des lots 28 et 65. Justifiez le montant des charges communes générales (3 594 euros) indiqué dans cette annexe.

### **Remarques**

- \* Chaque appartement dispose d'un compteur d'eau.
- \* Certains appartements situés dans un bâtiment peuvent, si l'état de descriptif l'a prévu, supporter des charges de l'autre bâtiment.
- \* Le portail électrique est à la charge des propriétaires de garages et de parkings.
- \* Les charges relatives aux bâtiments sont à partager de façon identique entre les deux immeubles.

**B** - Selon le règlement de copropriété, vous devez convoquer la première assemblée générale de cette copropriété au plus tard un mois après la livraison de l'immeuble. Vous décidez donc de fixer au mardi 30 septembre 2003 cette assemblée qui se tiendra dans les locaux de l'agence.

**1.4** - Rédigez la convocation. Indiquez au moins quatre points inscrits à l'ordre du jour.

## **DEUXIÈME DOSSIER : TECHNIQUES DU BÂTIMENT**

De nombreux copropriétaires de la résidence « CLOS DE NANS » ont posé à Monsieur TEDESCO quelques questions relatives à la technologie du bâtiment.

Ce dernier vous interroge sur trois points.

**2.1** – Que signifie le terme V.M.C ?

Quel est le principe de fonctionnement de ce système dans un appartement chauffé par convecteurs électriques ?

**2.2** – Quels sont les différents types de bruits recensés dans la réglementation acoustique et qui sont relatifs aux bâtiments d'habitation ?

**2.3** – En matière de revêtement de sol que signifie le signe « UPEC » ?

À chacune des questions, proposez une réponse claire et synthétique.

## **TROISIÈME DOSSIER : GESTION LOCATIVE**

Compétent également dans les renouvellements de baux, on vous remet les dossiers de Monsieur RAVOIRE Michel et des époux SAMPIETRI Rémy, propriétaires.

Vous disposez des **ANNEXES 6 à 8** pour traiter ces dossiers.

### **Dossier RAVOIRE**

Monsieur RAVOIRE possède un appartement T2 au n°3 de l'impasse des Peupliers à LONS-LE-SAUNIER.

Un bail avait été signé le 1er octobre 2000 pour un loyer de 415 euros charges comprises ; ces dernières s'élevaient à 35 euros.

À chaque date anniversaire, les loyers ont été révisés selon la réglementation en vigueur et les charges augmentées de 4 %.

Monsieur RAVOIRE vous contacte afin de connaître le montant qu'il percevra à compter du prochain renouvellement du bail.

**3.1 - Calculez le montant du chèque que Mademoiselle ARZOUMIAN, locataire, remettra chaque mois à l'agence après renouvellement du bail.**

### **Dossier SAMPIETRI**

En juillet 2002, Monsieur et Madame SAMPIETRI avaient signé le mandat n° 02/45 avec l'agence pour la gestion d'un appartement qui était occupé par Monsieur et Madame LISOIRE.

En septembre 2003, prenant conscience d'une sous évaluation du loyer de leur bien, les propriétaires vous ont demandé de prévoir l'augmentation du loyer pour le porter assez rapidement à 600 euros.

Il s'agit d'un appartement de type 4 avec balcon, d'une surface de 79 m<sup>2</sup>, situé au 2e étage d'un immeuble, avec ascenseur, à LONS-LE-SAUNIER.

Le chauffage est individuel.

Date d'entrée du locataire : 1<sup>er</sup> avril 2001.

Loyer actuel (au 1/09/2003) : 480 euros.

Provision de charges : 30 euros.

**3.2 - Indiquez au propriétaire les conditions à respecter pour réévaluer le loyer.**

**3.3 - Déterminez le montant du loyer réévalué qui peut être proposé à Monsieur et Madame LISOIRE.**

**3.4 - Après discussion, Monsieur et Madame LISOIRE acceptent la hausse.  
Calculez le montant de cette dernière qui sera appliquée dès le renouvellement du bail.**