

# BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

## PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

### ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Durée de l'épreuve : 2h30

Coefficient : 2,5

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

22 points

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE

13 points

DOSSIER 3 : DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

10 points

DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT

5 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 8, 10 et 11 sont sur la même page.

Les ANNEXES 6, 9 et 12 sont à rendre avec la copie.

CODE ÉPREUVE : PIE5GIM		EXAMEN : BTS	SPÉCIALITÉ : PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	
SESSION 2005	SUJET	ÉPREUVE : TRANSACTION ET GESTION IMMOBILIÈRE SOUS-ÉPREUVE : GESTION IMMOBILIÈRE		Calculatrice autorisée : Oui
Durée : 2 H 30		Coefficient : 2,5	N° sujet : 06NB05	Page : 1 / 14

## MARS 2005

### AGENCE ALIÉNOR

L'agence ALIÉNOR est implantée depuis plusieurs années à BORDEAUX.

**Agence ALIÉNOR, 1 rue de la Libération à BORDEAUX (33000).**

**Directrice : Mme ALBRET Catherine**

☎ 05 56 18 64 78

☎ 05 56 18 64 79

🌐 [www.alienor.immo.fr](http://www.alienor.immo.fr)

✉ [alienor.immo@wanadoo.fr](mailto:alienor.immo@wanadoo.fr)

**Cartes professionnelles** délivrées par la préfecture de la Gironde :

- **G 254** pour la gestion immobilière
- **T 1587** pour la transaction immobilière

Garantie financière **FNAIM** à Paris :

- gestion : 250 000 €

- transaction : 125 000 €

Compte séquestre n°023515695412 à la BNP PARIBAS, agence de BORDEAUX CAUDÉРАН

#### **Honoraires TTC :**

Honoraires de transaction vente : **6 % du prix net vendeur**

Honoraires de gestion : **7 % des loyers encaissés hors charges**

Honoraires de location : **10 % du loyer annuel**

L'agence a pour activité la transaction-vente, la location, la gérance locative et le syndic de copropriété.

Mme ALBRET, directrice, souhaite développer l'activité d'administration de biens.

Vous venez d'être embauché(e) et vous devez, selon le cas, apporter vos compétences :

- à la gestionnaire du syndic (1350 lots en gestion), Mme BEYNAC,
- au gestionnaire en gérance locative (530 lots), M. VENTADOUR.

Vous devez traiter les dossiers suivants dans la demi-journée.

## DOSSIER 1 : COPROPRIÉTÉ

Demain soir, **9 mars 2005**, doit se tenir l'assemblée générale de la **copropriété MONPAZIER**, située 14 avenue Monpazier à BORDEAUX.

L'immeuble est une construction de 1995, il est divisé en 32 lots à usage d'habitation.

L'ordre du jour a été établi début février en concertation avec le conseil syndical. La convocation a été envoyée dans les délais.

Lors de cette assemblée générale, deux projets importants doivent être présentés :

- Résolution n°8 : la pose de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- Résolution n°9 : la réfection de parties communes : nettoyage et peinture du hall et des cages d'escalier. Les anciens matériaux ayant fait leurs preuves, le conseil syndical souhaite l'utilisation des même types de revêtements.

### **TRAVAIL À FAIRE (à partir des annexes 1 à 6) :**

- 1) *Proposez trois arguments susceptibles de convaincre les copropriétaires d'adopter chacune de ces deux résolutions*
- 2) *Rédigez les projets de résolution tels qu'ils devront figurer dans le procès verbal de l' A.G. en mentionnant les règles de majorité applicables à chaque résolution.*
- 3) *Calculez la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour la copropriété MONPAZIER.*
- 4) *Indiquez les bases de répartition des coûts des travaux envisagés. Proposez un tableau de synthèse permettant d'évaluer le coût de ces travaux pour chaque copropriétaire. Complétez votre tableau en utilisant les données du devis intermédiaire (**annexe 3**) et en prenant pour exemple les copropriétaires BOUTHIER et SCI MONTREAL (le tableau devra être transposable sur un tableur).*
- 5) *Déterminez le solde du compte de trésorerie et complétez l'état de créances et dettes en utilisant l'**annexe 6 qui est à rendre avec la copie.** Indiquez la signification des comptes soulignés et en italiques portés dans cet état.*

*NB : L'exercice comptable de la copropriété s'étend du 1/01/2004 au 31/12/2004. Les états de fin d'exercice sont donc présentés selon les normes en vigueur durant cette période.*

*Les normes fixées par le décret de mai 2004 n'entrent en vigueur que pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2005, c'est à dire pour des comptes qui ne seront édités qu'à compter du 01/01/2006.*

## **DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE**

### **A – Régularisation de charges**

Monsieur et Madame GUILHEM possèdent neuf appartements sur la CUB (Communauté Urbaine de BORDEAUX), dont un appartement dans la résidence MONPAZIER.

Ce logement était occupé jusqu'au 15 novembre 2004 par Mlle BEAUMONT :

- Loyer : 421,12 €
- Provisions pour charges : 64,50 €
- Dépôt de garantie : 760,00 €

Fin décembre de la même année, l'agence a remboursé à Mlle BEAUMONT une partie de son dépôt de garantie soit 500 €.

L'appartement a été reloué dès le 16 novembre 2004 à Monsieur SEURIN

- Loyer : 462,00 €
- Provisions pour charges : 68,00 €
- Honoraires de location : 554,40 € TTC

### **TRAVAIL À FAIRE (à partir des annexes 7 à 9) :**

- 1) Déterminez le montant total des charges locatives réelles du lot pour l'exercice 2004.
- 2) Procédez à la régularisation des charges et réparations locatives de Mlle BEAUMONT : complétez l'annexe 9 (à rendre avec la copie).
- 3) En déduire le montant des charges réelles revenant à M. SEURIN pour 2004. Expliquez en quoi il paraît judicieux de revoir le montant de la provision pour charges, et faites en une proposition chiffrée.

### **B – Estimation et rentabilité :**

Monsieur et Madame GUILHEM envisagent l'acquisition d'un nouvel appartement. Un des commerciaux du service transaction leur a fait visiter un 4 pièces de 98 m<sup>2</sup>, situé quartier Saint Genès à BORDEAUX (secteur 5) dont le prix se décompose comme suit :

- Prix hors commission : 145 000 €
- Frais d'acquisition : 10 500 € (droits de mutation)
- Commission : 8 700 €

Cet appartement est libre de toute occupation.

### **TRAVAIL À FAIRE :**

- 1) En vous aidant de l'annexe 10, estimez le loyer potentiel de cet appartement (arrondir à la dizaine d'euros la plus proche).
- 2) Sachant que cet appartement sera mis en gestion dans l'agence, que les charges de copropriété s'élèveront à 210 € par mois, dont 80 % récupérables, que la taxe foncière s'élèvera à 930 € dont 200 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, calculez le taux de rentabilité net annuel avant impôt de cet appartement.

### **DOSSIER 3 : REVENUS FONCIERS**

Monsieur VENTADOUR est également responsable de la gestion d'un immeuble ancien, entièrement rénové en 1975, appartenant à Monsieur CLEMENT.

Cet immeuble, en **monopropriété**, situé 18 rue Neuve, est composé de 8 lots : 5 appartements et 3 emplacements de stationnement.

**Immeuble n°125 – 18 rue Neuve BORDEAUX – Année 2004**

Locataires	Lots loués	3 pièces	4 pièces + parking	4 pièces + parking	3 pièces + parking	2 pièces
Noms		BARBOT	CAZAU	VILLEN	MERSAIN	JANVIER
Date d'entrée		1/4/1999	15/8/2000	5/10/2002	10/8/2001	1/9/2003
Loyer annuel		5525,00	6283,50	6855,30	6240,10	3138,70
Provision pour charges		426,00	513,60	513,60	426,00	254,40

#### **TRAVAIL À FAIRE (annexes 11 et 12) :**

*Complétez les tableaux d'aide à la déclaration des revenus fonciers de M. CLÉMENT; celui-ci est placé sous le régime de déduction forfaitaire de droit commun : **annexe 12 à rendre avec la copie.***

### **DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT**

Dans le cadre d'un investissement locatif neuf, Monsieur CLEMENT souhaite aménager un terrain constructible situé à l'ouest de la communauté urbaine. Il voudrait y construire du logement individuel groupé

#### **TRAVAIL À FAIRE :**

##### **A - Urbanisme**

- 1) Que signifie l'abréviation " P.L.U."? Donner trois prescriptions techniques différentes pouvant exister dans le règlement de ce document, dans le cadre d'un projet de construction .*
- 2) Quelles sont les surfaces prises en compte dans le C.O.S. ?*

##### **B – Permis de construire**

- 1) Quelle est l'utilité du « Volet paysager » dans le dossier de demande du permis de construire ?*
- 2) Dans le cadre de rénovation d'appartements le cahier des charges fait référence à la norme U.P.E.C. De quoi s'agit-il ?*