

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS :

DOSSIER 1 : LA DÉFISCALISATION	20 points
DOSSIER 2 : LA GESTION DE LA LOCATION	15 points
DOSSIER 3 : LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ	10 points
DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT	5 points
TOTAL :	50 points

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif

Documents et matériels 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 est complet.
Il comporte 17 pages, numérotées de 1 à 17.

Les annexes 4 et 5 sont à rendre en un exemplaire avec la copie,
Les deux exemplaires fournis étant suffisants pour permettre la préparation et la présentation
des réponses.

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

PRÉSENTATION DE L'AGENCE

Le cabinet CALDOR et Cie est implanté depuis une dizaine d'années dans la métropole lilloise (134, boulevard de la Liberté 59000 LILLE).

Il s'est fait une réputation régionale dans le conseil de la gestion de patrimoine et plus particulièrement dans l'investissement immobilier.

Le cabinet a également une activité de syndic de copropriété : il propose systématiquement ses services lorsqu'un nouvel immeuble est commercialisé par ses soins. Au fil des années, le cabinet CALDOR s'est ainsi constitué un portefeuille de biens mis en location.

Actuellement quinze personnes travaillent sous la responsabilité de Monsieur CALDOR Gérard, créateur de ce cabinet. Trois responsables le secondent avec chacun un secteur bien déterminé :

- Monsieur JOLIBOIS François, responsable de la V.E.F.A.,
- Madame TAQUINET Jacqueline, responsable de l'activité Syndic,
- Monsieur SAULER Raymond, responsable du service gérance.

DOSSIER 1 : LA DÉFISCALISATION

Monsieur JOLIBOIS, responsable de la commercialisation des programmes neufs, vous confie un dossier à traiter concernant un client de longue date, Monsieur GALLIMAUD, qui désire diversifier ses investissements sur le long terme.

Monsieur GALLIMAUD a lu un article présentant les nouvelles mesures de défiscalisation en matière immobilière (voir annexe 1) et souhaite acquérir un appartement dans la banlieue lilloise, à WAMBRECHIES (59118), en vue de le mettre en location dans le cadre de la loi ROBIEN, logement qu'il occupera peut-être lorsqu'il sera à l'âge de la retraite dans une quinzaine d'années.

Vous lui présentez le dossier d'un nouveau programme, situé à WAMBRECHIES, à 8 km du centre de Lille, fort bien situé et susceptible de répondre à ses désirs. Un type 3 l'intéresse particulièrement (voir annexe 2).

Il vous demande d'effectuer une étude financière concernant ce projet, compte tenu de sa situation personnelle (voir annexe 3).

TRAVAIL À FAIRE :

11) Déterminez le montant du loyer maximal que pourrait exiger Monsieur GALLIMAUD, en tenant compte du nouveau dispositif d'investissement locatif appelé « ROBIEN ».

Enfin, Monsieur GALLIMAUD préfère donner en location cet appartement pour un loyer de 900 € par mois. On considère que l'appartement est mis en location à partir du 1^{er} janvier 2006.

TRAVAIL À FAIRE :

12) Effectuez la prévision des revenus fonciers de Monsieur GALLIMAUD pour les 4 années à venir ; complétez l'annexe 4 (à rendre avec la copie) en tenant compte de sa situation personnelle.

13) Prévoir les flux de trésorerie pour cette même période. Complétez l'annexe 5 (à rendre avec la copie).

NB : Tous ces tableaux portent sur des prévisions, il est donc inutile d'indiquer les centimes.

14) En vous appuyant sur les résultats obtenus aux questions 2 et 3, citez 4 arguments que pourra utiliser Monsieur JOLIBOIS pour convaincre Monsieur GALLIMAUD d'accepter cette proposition de défiscalisation.

DOSSIER 2 : GESTION DE LA LOCATION

Monsieur GALLIMAUD est également propriétaire bailleur d'un appartement sis à LILLE (voir annexe 3). Jusqu'ici il le gérait lui-même, sans grande conviction et sans doute avec quelques petites erreurs, notamment au niveau de la récupération des charges auprès de son locataire.

Ce dernier est dans les lieux depuis le 1^{er} mars 2005.

Peu au fait des règlements de copropriété, il se contente de réclamer à son locataire une provision sur charges de 100 € par mois.

Monsieur GALLIMAUD souhaite donc confier la gestion de cet appartement à l'agence, d'autant qu'elle assure déjà la fonction de syndic de l'immeuble dans lequel il est situé, à savoir « LES JARDINS D'ESQUERMES ».

Afin de repartir sur des bases saines, Monsieur SAULER, responsable du service Gérance du cabinet, vous demande de préparer un décompte précis des charges incombant au locataire pour l'année 2005.

TRAVAIL À FAIRE :

Vous disposez des documents suivants :

- état des dépenses de la copropriété « LES JARDINS d'ESQUERMES » de l'année 2005 (annexe 6),
- décompte des charges reçu par Monsieur GALLIMAUD pour la même période (annexe 7),
- avis d'imposition des taxes foncières 2005 (annexe 8).

21) Déterminez le montant exact des charges que peut réclamer Monsieur GALLIMAUD à son locataire au titre de l'année 2005.

NB : Tous vos calculs devront être justifiés. La présentation sous forme de tableau est vivement conseillée.

22) Afin d'éviter des problèmes pour les mois suivants, indiquez à Monsieur GALLIMAUD le montant qu'il devrait réclamer à son locataire au titre des provisions pour charges.

DOSSIER 3 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

La comptabilité de la copropriété est tenue avec un logiciel comptable.
Afin de différencier toutes les copropriétés, le cabinet attribue un numéro à chacune d'elles.

Le numéro attribué à la copropriété « LES JARDINS D'ESQUERMES » est 02.
Tous les comptes de cette résidence commencent par 02.

Madame TAQUINET, responsable de l'activité syndic du cabinet vous demande d'effectuer un état de rapprochement bancaire entre le compte 02512000 - BNP PARIBAS - Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES et le compte de la Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES envoyé par la BNP PARIBAS.

Vous avez à votre disposition :

- Le plan comptable de cette résidence (**annexe 9**),
- Le compte 02512000 BNP PARIBAS - Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES - tenu par le cabinet à partir d'un logiciel (**annexe 10**),
- Le dernier relevé bancaire envoyé par la BNP PARIBAS pour la deuxième quinzaine de Mars (**annexe 11**).

TRAVAIL À FAIRE :

31) Expliquez la différence de solde au 15 mars 2006.

32) Présentez l'état de rapprochement au 31 mars 2006 entre le compte 02512000 tenu par le cabinet et le compte de la résidence envoyé par la BNP PARIBAS.

33) Présentez les écritures nécessaires pour régulariser la comptabilité de la copropriété.

DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Monsieur JOLIBOIS, responsable de la communication des programmes neufs, vous confie un travail de préparation de dossier concernant le client, Monsieur GALLIMAUD.

Il vous charge de monter un dossier de synthèse mettant en avant certains points techniques comme de véritables arguments de vente.

TRAVAIL À FAIRE :

Pour le dossier de synthèse que vous avez à faire, vous devez répondre aux questions suivantes :

- 41) En quoi un label thermique de type Qualitel peut-il devenir un argument de vente ?*
- 42) Les menuiseries ont un vitrage « 4/12/4 », expliquez ce que cela apporte en terme de confort pour les futurs occupants.*
- 43) La porte palière est une porte pleine à âme en acier, serrure 5 points et isolation renforcée. Donnez les arguments de vente liés à cette porte palière.*
- 44) Le séjour a un revêtement de type U2P2E1C1. Expliquez la signification de ce sigle et transformez-le en argument de vente.*