

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE CINQ DOSSIERS relatifs à deux entreprises :

Première entreprise

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE	22 points
DOSSIER 2 : GESTION COMPTABLE	5 points
DOSSIER 3 : GESTION DU PERSONNEL	8 points
DOSSIER 4 : TECHNIQUE DU BÂTIMENT	5 points

Deuxième entreprise

DOSSIER 5 : GESTION SOCIALE	10 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 20 pages, numérotées de 1 à 20.

Les annexes 5, 8 12 et 13 sont à rendre en un exemplaire avec la copie.

NB : Tous les calculs doivent être justifiés.

PREMIÈRE ENTREPRISE : CABINET ROSNY-IMMO

Vous travaillez à temps partiel dans le cabinet ROSNY-IMMO implanté dans la ville de ROSNY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis).

Ce cabinet, créé par Monsieur David CALVERA il y a une quinzaine d'années, emploie six personnes : une secrétaire à l'accueil, quatre responsables de copropriétés et une personne chargée de l'activité de gestion locative.

Votre compétence en gestion conduit Monsieur David CALVERA à vous confier plusieurs dossiers.

Dossier 1 : GESTION LOCATIVE

Le dossier de clients propriétaires, Madame et Monsieur ESILVA, vous est confié.

Ces derniers ont acheté en décembre 2005 un appartement dans l'immeuble dans lequel ils habitent depuis une dizaine d'années. Cet immeuble a été achevé en mai 1993. Ils ont confié la gestion locative de ce second appartement au cabinet. Après avoir fait faire des travaux de rénovation pour 3 827,20 €, l'appartement a été loué aux époux MARTIN en janvier 2006.

Vous prenez connaissance du contenu du dossier. Certains documents vous sont fournis en annexe :

Annexe 1 : Tableau de remboursement emprunt

Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières 2006

Annexe 3 : Comptes rendus de gérance pour l'année 2006

Annexe 4 : Revenus et situation fiscale des époux ESILVA - Données Fiscales

Annexe 5 : Tableau de simulation de calcul de l'impôt sur le revenu 2006 des époux ESILVA (à rendre avec la copie)

Annexe 61 : Appel loyer premier trimestre 2007

Annexe 62 : Facture SUPELEC

Annexe 7 : Extrait du plan de comptes utilisé par l'agence

Annexe 8 : Calcul des unités de valeur (extrait)

Annexe 9 : Rappels divers relatifs à la paye des concierges et gardiens d'immeubles

TRAVAIL À FAIRE :

11.- Justifiez le calcul de la mensualité de remboursement de l'emprunt figurant dans l'annexe 1 (aidez-vous des renseignements figurant à la fin de cette annexe).

12.- Les époux ESILVA ne sont pas assujettis à la CRL, expliquez pourquoi.

13 - La taxe foncière reste-t-elle en totalité à la charge des propriétaires ESILVA ? Justifiez votre réponse.

Les époux ESILVA vous demandent conseil sur les différentes possibilités fiscales qui s'offrent à eux pour leur déclaration des revenus fonciers 2006. Vous leur avez dit que les régimes de défiscalisation ne sont pas intéressants, compte tenu des loyers pratiqués sur Paris. Ils hésitent à déclarer leur revenu foncier dans le cadre du régime du "micro-foncier" ou du "bénéfice foncier réel". Vous avez préparé un tableau de calcul que vous renseignez et envoyez aux époux ESILVA, accompagné de vos commentaires.

TRAVAIL À FAIRE :

- 14 - Donnez trois éléments pris en compte, avec les sommes correspondantes, dans le calcul des charges déductibles 16 614 € de l'annexe 5. Aidez vous des données figurant sur les annexes précédentes.**
- 15 - Effectuez la simulation fiscale : en vous appuyant sur les données de l'annexe 4, complétez le tableau de l'annexe 5 (à rendre avec la copie) permettant de déterminer l'impôt du foyer ESILVA dans chaque hypothèse envisagée.**
- 16 - Quelle solution préconisez vous aux époux ESILVA ? Justifiez votre réponse.**

Vous prenez connaissance du courrier relatif à l'appel de loyer du mois de janvier 2007 (annexe 6.1).

L'indice de référence pris comme base lors de la signature du bail en janvier 2006 était l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2005 soit 102.6.

TRAVAIL À FAIRE :

- 17.- Retrouvez l'indice IRL du deuxième trimestre 2006 qui a permis de réviser le loyer au 01/01/2007 (arrondir votre résultat à deux décimales).**

Dossier 2 : GESTION COMPTABLE

L'agence ROSNY - IMMO vous charge de procéder à l'enregistrement comptable des opérations de gestion locative pour le mois de janvier 2007. Vous utiliserez les pièces comptables des annexes 6.1 et 6.2. Vous disposez d'un extrait de plan de comptes en annexe 7.

TRAVAIL À FAIRE :

- 21. Enregistrez les opérations suivantes :**
- l'appel du loyer de janvier 2007, le 28 décembre 2006, auprès du locataire MARTIN
 - en date du 03/01/2007, le règlement par chèque bancaire du loyer du mois de janvier 2007 du locataire MARTIN
 - la facture SUPELEC et son paiement par le Cabinet ROSNY-IMMO
 - l'imputation des honoraires de gestion de janvier 2007, le 31 janvier 2007, sur le client ESILVA : HT 76,43 € - TVA 14,98 €.

Dossier 3 : GESTION DU PERSONNEL

Le cabinet vient d'embaucher une nouvelle gardienne, Madame Colette TOLLI, pour la copropriété « LES CHAMPS FLEURIS ». Vous disposez du calcul des unités de valeur annexé à son contrat de travail (**annexe 8, à rendre avec la copie**).

La gardienne a été embauchée au niveau 2 et est à l'indice 255. Elle bénéficie d'une loge de 50 m² classée en catégorie 1, du chauffage collectif et de l'eau chaude.

Vous disposez en **annexe 9** des renseignements relatifs à la paye des gardiens d'immeubles.

TRAVAIL À FAIRE :

- 31. Achevez la rédaction de l'annexe 8 (à rendre avec la copie) ; en déduire le taux d'emploi.**
- 32. Calculez le montant du salaire brut de Madame TOLLI.**
- 33. Évaluez les avantages en nature. Quelles seront les répercussions de ceux-ci sur le calcul de la paye de la gardienne ?**

Dossier 4 : TECHNIQUE DU BÂTIMENT**TRAVAIL À FAIRE :**

On vous demande de répondre aux questions suivantes qui ont été posées par un futur locataire :

41.- J'ai vu qu'il y a une chaudière murale individuelle au gaz. Qu'est-ce qu'un contrat d'entretien d'installation de chauffage ? Est-il obligatoire ? Et si c'est le cas, il est dû par le locataire ou le propriétaire ?

42.- Dans l'état des lieux, il est écrit entre autres :

- Salon : Etat général correct sauf traverse ouvrante basse de l'ouvrant à la française en mauvais état (moisissures apparentes sur le bois)

- Salle de bains : Fuite au niveau du robinet d'eau chaude du mélangeur

Pouvez-vous expliquer ce que veulent dire les termes soulignés pour le salon ?

Quelle différence y-a-t-il entre un mélangeur et un mitigeur ?

DEUXIÈME ENTREPRISE : OPHLM DE ROSNY-sous-BOIS

Vous travaillez également au sein de l'OPHLM de BAGNOLET.

Vous avez à votre disposition les annexes suivantes :

Annexe 10 : Le surloyer dans les baux HLM

Annexe 11 : Maquette de calculs

Annexe 12 : Grille de simulation (**à rendre avec la copie**)

Annexe 13 : Grille de formules (**à rendre avec la copie**)

Vous avez en charge le dossier des surloyers. Jusqu'à votre arrivée les calculs de loyers se faisaient « à la main » par une collaboratrice.

Vos connaissances en informatique vous ont conduit à suggérer la mise en place d'une gestion automatique des calculs sur tableur.

En fonction des renseignements fournis en **annexe 10** sur les conditions d'application des surloyers pour les baux HLM dans la commune de BAGNOLET, vous avez créé la maquette de calcul (**annexe 11**).

Vous avez créé la structure d'une grille de simulation de votre programme afin de tester et de valider son bon fonctionnement. Cette grille est actuellement incomplète.

On vous précise que la ville de BAGNOLET fait partie des communes limitrophes de Paris.

TRAVAIL À FAIRE :

Complétez la grille de simulation (annexe 12, à rendre avec la copie).

Complétez la grille de formules (annexe 13, à rendre avec la copie) nécessaire à la poursuite de la création de la feuille de calcul de l'annexe 11.