

# CORRIGE

- **Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.**

**ÉPREUVE DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE**  
**Éléments indicatifs de corrigé et de barème**

**DOSSIER 1 : PRISE DE MANDAT ET VENTE D'UN BIEN (20 points)**

1-1) Avis de valeur. (10 points)

**Plan - arguments en vue de l'avis de valeur :**

- mentions obligatoires habituelles (points en moins si mentions manquantes) ;
- introduction rappelant la visite et l'adresse du bien ;
- présenter les avantages du bien :
  - construction traditionnelle récente, bien entretenue ;
  - terrain de 1 650 m<sup>2</sup> clos et arboré ;
  - situation calme ;
  - deux salles de bains et WC
- présenter ses inconvénients :
  - bien éloigné du centre ville.
  - rafraîchissements assez conséquents à prévoir (sols et murs dans plusieurs pièces)
- faire référence aux biens similaires vendus récemment ;  
évoquer le prix.
- Accepter tout autre plan structuré et cohérent sur le plan commercial.

1-2) Quatre arguments pour convaincre le propriétaire d'accepter une offre inférieure au prix du mandat : (4 points)

- L'offre reste raisonnable, elle ne dénigre pas la valeur intrinsèque du bien, c'est une négociation, la diminution correspond à 2 %.
- En cas de refus, on ne peut pas savoir quand se représentera une nouvelle offre et à quel prix : insister sur la perte de temps et d'argent.
- Les choses se concrétisent pour le vendeur : il pourra désormais se tourner vers l'avenir, s'occuper sereinement de ses projets. Il s'agit d'un divorce : il faut aller vite.
- Le dossier est sûr, l'apport est important, le financement ne posera pas de problème.  
Accepter tout autre argument plausible.

1-3) Registre répertoire : voir document. (5 points)

1-4) Restitution de l'acompte : voir registre répertoire. (1 point)

## ANNEXE 4

## EXTRAIT DU REGISTRE RÉPERTOIRE DES ACTES de la loi du 2 janvier 1970 (5 + 1 points)

A- Numéro d'ordre :	B- Nature de l'opération :	C- Désignation des biens :	G- Observations générales :						
219	Vente d'une villa T6 sise 86 rue de la Côte Fleurie 31700 CORNEBARRIEU	Villa sur deux niveaux de 144 m2 habitables comprenant 5 chambres, un séjour, une cuisine + terrasses, sur 1 650 m2 de terrain.	Notaire : Maître Castéra, 56 avenue de Toulouse 31700 COLOMIERS						
D- Numéro du répertoire :	E- Nom et adresse des parties :	F- Numéro du mandat : 510	Rétractation en date du 7 mai 2006						
	Mr et Mme PASOTTI Jules et Françoise, 86 rue de la Côte Fleurie 31700 CORNEBARRIEU et Mr et Mme LOUVIERS Jérôme et Stéphanie, 8 chemin du Vallespir 31700 COLOMIERS								
Date du mouvement	Nom et adresse de la ou des parties versantes	Nom et adresse de la ou des parties bénéficiaires du règlement	Motifs du mouvement	Numéro du reçu	Mode de paiement	Montant de la remise	Montant du règlement	Solde	Observations
03/05/07	Monsieur et Madame Louviers, 8 chemin du Vallespir 31700 Colomiers	Agence Sud Ouest Habitat 24 avenue des Pyrénées 31820 Pibrac	Versement d'une indemnité d'immobilisation	5/50/48	CB	32 500		32 500	BNP Chèque n° 65548259
toute date entrant dans le délai de 21 jours à partir du 8 mai	Agence Sud Ouest Habitat 24 avenue des Pyrénées 31820 Pibrac	Monsieur et Madame Louviers, 8 chemin du Vallespir 31700 Colomiers	Restitution indemnité d'immobilisation		CB		32 500	0	Société Générale chèque n°926262218

<b>DOSSIER 2 : DÉFISCALISATION (18 points)</b>
--

**I - SIMULATION DE CALCUL DE L'AMORTISSEMENT : (6 points)**

Mr et Mme LESOURIRE achètent un appartement T3 au centre de Toulouse de 66 m<sup>2</sup> pour 215 000 € tous frais inclus, le 30 avril 2007. Sur les 9 premières années, le calcul de l'amortissement sera le suivant (calcul *pro rata temporis* pour la 1<sup>e</sup>, la 8<sup>e</sup>, et la dernière année) :

Année	Calcul	Montant
2007	$215\,000 * 6\% * 9/12 = 9\,675$	9 675
2008	$215\,000 * 6\% = 12\,900$	12 900
2009	Idem	12 900
2010	Idem	12 900
2011	Idem	12 900
2012	Idem	12 900
2013	Idem	12 900
2014	$(215\,000 * 6\% * 3/12) + (215\,000 * 4\% * 9/12) = 3\,225 + 6\,450$	9 675
2015	$215\,000 * 4\% = 8\,600$	8 600
2016	$215\,000 * 4\% * 3/12 :$	2 150
TOTAL : 50 % du prix du bien déduits du montant des revenus fonciers, soit :		107 500 €

## SIMULATION DE L'IMPACT FISCAL DE L'INVESTISSEMENT (9 points)

Intitulés	DISPOSITIF ROBIEN						LOCATION LIBRE			
	2007		2008		2007		2008		2008	
	Calculs	Montants	Calculs	Montants	Calculs	Montants	Calculs	Montants	Calculs	Montants
Loyer annuel hors charges	$12.5 * 66 * 7 =$	5 775	$12.5 * 66 * 12 =$	9 900	$15 * 66 * 7 =$	6 930	$15 * 66 * 12 =$	11 880		
Amortissement	Voir tableau précédent	9 675	$215\ 000 * 0.06 =$	12 900	0	0	0	0		
Intérêts d'emprunt	$660 * 8 =$	5 280	$660 * 12 =$	7 920	$660 * 8 =$	5 280	$660 * 12 =$	7 920		
Charges et frais de gérance	$(310 * 7 / 12) + [(5\ 775 + (42 * 7)) * 0.09] =$	727.04	$310 + [(9\ 900 + (42 * 12)) * 0.09] =$	1 246.36	$(310 * 7 / 12) + [(6\ 930 + (42 * 7)) * 0.09] =$	830.99	$310 + [(11\ 880 + (42 * 12)) * 0.09] =$	1 424.56		
<b>Résultat foncier</b>	$5\ 775 - 9\ 675 - 5\ 280 - 727.04 =$	- 9 907	$9\ 900 - 12\ 900 - 7\ 920 - 1\ 246.36 =$	- 12 166	$6\ 930 - 5\ 280 - 830.99 =$	+ 819	$11\ 880 - 7\ 920 - 1\ 424.56 =$	+ 2 535		

## 2-2) Avantages de la location libre : 3 points

Le loyer est libre (non plafonné) : cela permet de maximiser le revenu foncier : la diminution du revenu imposable n'est pas l'objectif principal de tous les investisseurs. Il est possible de donner un congé pour vente ou pour reprise dès 3 ans. On peut faire de la location meublée (dont le régime fiscal est très intéressant). Avec le dispositif ROBIEN il y a obligation de louer 9 ans (admettre toute réponse plausible).

### DOSSIER 3 : GESTION DES MOYENS HUMAINS (4 points)

Commentaires : avec un taux d'engagement de 129 % les commerciaux sont surchargés. Il faut remédier à cette situation pour ne pas risquer une démotivation, des absences dues à la fatigue, au stress... et ce d'autant plus que l'activité de l'agence va encore augmenter.

Solutions envisageables :

- embaucher un nouveau commercial : mais l'activité est elle suffisante dans l'immédiat pour cela ?
- augmenter le temps de travail de la secrétaire en lui confiant par exemple le montage des dossiers, une partie du suivi clientèle, davantage de permanence...
- embaucher une personne en contrat de professionnalisation.
- ...

### DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT (8 points)

Les études demandées portent sur l'appartement T3 C1-23 situé au deuxième étage d'un immeuble de logements collectifs.

Vous disposez du plan de masse partiel ainsi que du plan de l'étage considéré.

#### **A – LECTURE DES PLANS**

4-1- (3 points)

Pièce	Surface habitable	Orientation
Séjour	25,32 m <sup>2</sup>	Sud
Chambre 1	9,09 m <sup>2</sup>	Nord
Chambre 2	11,66 m <sup>2</sup>	Nord
Cuisine	7,00 m <sup>2</sup>	Est
SdB	5,42 m <sup>2</sup>	Est
WC	1,39 m <sup>2</sup>	/
Hall	6,53 m <sup>2</sup>	/

*Balcon 6,65 m<sup>2</sup>*

<b>Total habitable</b>	<b>65,41 m<sup>2</sup></b>	(hors balcon)
------------------------	----------------------------	---------------

4-2 - (1 point) Il indique le **plan** et le **sens** de la **coupe** verticale.

#### **B – ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPÉES**

4-3- (1 point) places de parking de dimension adaptée avec signalétique, ascenseur.

4-4- (3 points) arrêté du 24/12/1980

chambre : 90 cm autour du lit + rotation 1,50 m

cuisine et sdb : rotation 1,50 m

wc : emplacement fauteuil 80x130 cm à côté ou devant le siège.

Des travaux de toute nature peuvent être nécessaires, mais de doivent pas toucher aux porteurs ni aux gaines techniques.

On exige seulement deux des trois éléments suivants :

Circulation autour du lit dans une chambre

Retournement en cuisine et salle de bains

Emplacement fauteuil en toilettes