

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS INDÉPENDANTS :

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ	15 points
DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE	20 points
DOSSIER 3 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT	5 points
DOSSIER 4 : TAXE SUR LES SALAIRES	10 points
TOTAL :	<hr/> 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 4, 12, 14 et 16 sont à rendre avec la copie,

Les 4 parties sont indépendantes
NB : tous les calculs doivent être justifiés.

L'agence IMMOGEST est implantée depuis quelques années à Angoulême (16000).

Ses activités concernent :

- la transaction vente et location
- la gestion locative et le syndic

Elle est garantie par la caisse de garantie de la FNAIM pour des montants respectifs de 130 000 € et 260 000 €.

Son activité d'abord de gestion locative (3 personnes) s'est peu à peu étendue au syndic (2 personnes) et récemment à la transaction (1 négociateur). Vous avez été embauché(e) en juillet 2007 en tant qu'assistant(e) de syndic mais aidez très souvent le service gestion locative.

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Vous avez en charge la gestion de la copropriété « Les Écureuils », immeuble de 3 étages composé de 12 appartements, 3 garages, 8 caves, 2 bureaux, entouré d'espaces verts, appartenant à 13 copropriétaires.

L'immeuble est autonome quant à la production d'eau chaude, il possède une petite centrale de chauffe.

Vous préparez actuellement la situation comptable de chaque copropriétaire et commencez par le cas de Madame CASTEL qui détient les lots : 6, 16 et 23.

Madame CASTEL a réglé toutes les sommes appelées, soit 395,10 € trimestriellement.

Vous disposez des annexes :

Annexe 1 : extrait du règlement de copropriété

Annexe 2 : état des dépenses de la copropriété

Annexe 3 : consommation d'eau

Annexe 4 : répartition des charges réelles adressée à Madame CASTEL

TRAVAIL À FAIRE :

- 11) Complétez la répartition de charges réelles de l'exercice 2006/2007 adressée à Madame CASTEL, fournie en annexe 4 (document à rendre avec la copie).**
- 12) Justifiez les volumes d'eau froide et d'eau chaude consommés par Madame CASTEL.**
- 13) Justifiez le coût unitaire du m³ d'eau froide figurant dans l'annexe 4.**
- 14) Calculez le volume d'eau utilisé pour les parties communes. Justifiez votre réponse.**

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE

Vous avez en charge le dossier de Madame BOURDU, propriétaire de deux biens immobiliers (un appartement et un pavillon), loués selon la loi du 6 juillet 1989. Cette dame vient d'entrer en maison de retraite, et son fils gère désormais son patrimoine. Ce dernier a pris rendez-vous avec le cabinet afin d'obtenir diverses explications.

Vous recherchez les informations nécessaires pour répondre à ses éventuelles questions.

Vous les avez réunies dans les annexes 5 à 12.

- Annexe 5 : lots détenus par Madame BOURDU
- Annexe 6 : valeur de l'indice INSEE de référence des loyers
- Annexe 7 : renseignements concernant les provisions de charges de l'appartement loué par Monsieur BORIN
- Annexe 8 : situation des locataires
- Annexe 9 : répartition de charges 2006
- Annexe 10 : taxes foncières
- Annexe 11 : extrait des conditions du mandat de gestion
- Annexe 12 : compte rendu de gérance

Sa première interrogation concerne le changement de loyer de Monsieur BORIN en février 2007, qu'il a observé dans l'**annexe 7**.

Il veut également comprendre comment sont calculées les provisions sur charges.

TRAVAIL À FAIRE :

- 21) Justifiez le nouveau montant du loyer à partir de février 2007 concernant le locataire BORIN**
- 22) Pourquoi l'agence a-t-elle pu faire varier le loyer ?**
- 23) Justifiez le montant de la nouvelle provision pour charges du locataire BORIN.**
- 24) Justifiez le montant de la régularisation des charges 2006 que vous constatez en février 2007.**

Monsieur BOURDU ne comprend pas les sommes qui sont versées par l'Agence sur le compte de sa mère. Vous faites le calcul devant lui.

TRAVAIL À FAIRE :

- 25) Établissez le compte rendu de gérance pour les deux logements du troisième trimestre 2007 (annexe 12 à compléter et à rendre avec la copie).**

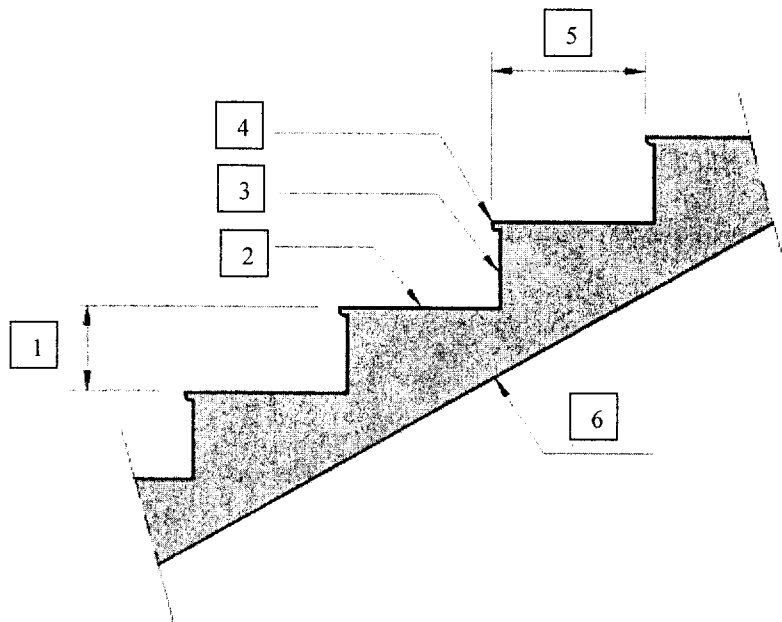
DOSSIER 3 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Dans le cadre de l'activité de gestion locative, vous venez de réaliser un état des lieux d'entrée. Le locataire entrant vous pose une question relative à cet état des lieux.

Il est écrit entre autres :

- Séjour : état général correct sauf paumelle haute, de la porte entre séjour et couloir, cassée.

Par ailleurs, une réfection des escaliers est envisagée. Dans le but de discuter avec l'entrepreneur, vous disposez du plan de l'escalier ci-dessous.

**TRAVAIL À FAIRE :**

- 31) Expliquez le terme de paumelle haute.
- 32) Précisez le vocabulaire correspondant aux numéros figurant dans le plan de l'escalier.
- 33) Expliquez ce qu'est un escalier balancé.

DOSSIER 4 : TAXES SUR LES SALAIRES

L'activité syndic se développe rapidement au sein de l'Agence. Une des tâches de début d'année consiste en la déclaration annuelle de la taxe sur les salaires (déclaration 2052) due par les copropriétés employant du personnel.

Les calculs préparatoires nécessaires devenant de plus en plus fastidieux, l'agence décide de les automatiser en créant une feuille de calcul sur tableur.

Dans un premier temps, vous prenez l'exemple d'une grande copropriété « LE RICHELIEU ». Composée de plusieurs bâtiments, elle emploie un concierge et deux employés d'immeuble.

Vous disposez de :

Annexe n°13 : notice relative à la déclaration 2052.

Annexe n° 14: taxe sur les salaires 2007 de la copropriété

Annexe n°15 : extrait de la feuille de calcul

Annexe n°16 : formules du tableau

TRAVAIL À FAIRE :

41) Calculez le montant de la taxe due par la copropriété LE RICHELIEU au titre des salaires versés en 2007 en complétant l'annexe 14 (à rendre avec la copie).

42) Complétez les formules de calcul de l'annexe 16 (à rendre avec la copie).