



SERVICES CULTURE ÉDITIONS
RESSOURCES POUR
L'ÉDUCATION NATIONALE

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Campagne 2009

Ce fichier numérique ne peut être reproduit, représenté, adapté ou traduit sans autorisation.

CRDP Aquitaine

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE CINQ DOSSIERS :

GESTION LOCATIVE

DOSSIER 1 : RÉGULARISATION DE CHARGES ET REVENUS FONCIERS 12 points

DOSSIER 2 : BAUX COMMERCIAUX 8 points

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

DOSSIER 3 : APPELS PROVISIONNELS ET ENREGISTREMENTS COMPTABLES 15 points

DOSSIER 4 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 10 points

DOSSIER 5 : 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 18 pages, numérotées de 1 à 18.

Les annexes 1, 9 et 14 sont à rendre avec la copie.

NB : Tous les calculs doivent être justifiés.

Vous travaillez dans l'agence ROYAN-IMMO implantée dans la ville de ROYAN (Charentes-Maritimes). Cette agence 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 le responsable d'agence Monsieur JOIE DU BOURG à vous confier plusieurs dossiers.

Dossier 1 : GESTION LOCATIVE - Régularisation de charges et revenus fonciers

Vous êtes chargé(e) d'effectuer la régularisation des charges locatives des locataires gérés par l'agence.

Vous devez ainsi gérer le dossier de Monsieur Thierry PETIT, locataire d'un appartement situé à SAINT-GEORGES de DIDONNE (Charentes-Maritimes) et appartenant à Madame BLAT.

Par ailleurs Madame BLAT désire connaître le montant déductible des revenus fonciers concernant les charges de copropriété

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 1 : Décompte de charges de copropriété de Madame BLAT (à rendre avec la copie).

Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières de Madame BLAT.

Annexe 3 : Extrait du mémento Francis Lefebvre : provisions déductibles des revenus fonciers.

Remarque : La taxe est régularisée en même temps que les autres charges locatives.

TRAVAIL À FAIRE :

- 1.1.- Complétez la colonne « charges locatives » de l'annexe 1 à rendre avec la copie.
- 1.2.- Quel est le montant de charges de copropriété payé par Madame BLAT ? Sur ce montant, combien pourra-t-elle récupérer sur le locataire ?
- 1.3.- Calculez l'ensemble des charges locatives récupérables auprès du locataire pour l'année 2008.
- 1.4.- Régularisez les charges locatives 2008 sachant que les provisions mensuelles versées en 2008 sont de 80 €.
- 1.5.- Calculez les prochaines provisions mensuelles 2009. Vous retiendrez l'hypothèse d'une augmentation de l'ensemble des charges de 3%. Le montant sera arrondi à l'euro le plus proche.
- 1.6.- Quel est le montant des charges de copropriété déductibles des revenus fonciers 2008 ? Justifiez votre réponse.

Dossier 2 : GESTION LOCATIVE - Baux commerciaux

Monsieur et Madame DAY ont hérité d'un lot de copropriété à usage commercial, au rez-de-chaussée, avec une importante surface vitrée donnant sur une rue très passante. Ils désirent louer le local à un commerçant. Ils viennent vous consulter pour les conseiller. Ils vous posent diverses questions concernant la gestion des baux commerciaux.

Afin d'expliquer aux époux DAY, le mécanisme de la révision triennale, vous prenez l'exemple du bail commercial du Salon pour chien, TOUT POIL.

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 4 : Extrait du bail consenti à la SARL TOUT POIL

Annexe 5 : Indice du coût de la construction.

TRAVAIL À FAIRE :

2.1.- Calculez le loyer trimestriel révisé au 01 septembre 2008 du salon TOUT POIL.

2.2.- Dans quels cas le loyer révisé pourra-t-il dépasser la variation de l'indice du coût de la construction ?

Soucieux de connaître la portée de leur engagement, le couple DAY s'interroge sur leur possibilité de mettre fin au bail.

TRAVAIL À FAIRE :

2.3.- Que risque le couple Day s'il refuse le renouvellement du bail ?

Dossier 3 : GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ
Appels de provisionnels et enregistrements comptables

Vous participez également à la gestion des copropriétés gérées par l'agence.

La copropriété « Les Rieuses » (immeuble neuf) vient de se constituer et l'agence a été nommée syndic provisoire.

À ce titre, vous êtes chargé(e) de l'établissement des appels de fonds trimestriels, notamment celui de Monsieur Robert BRUN, copropriétaire de la résidence « Les Rieuses ».

Vous êtes également chargé(e) d'effectuer les enregistrements comptables de la copropriété « Les Mouettes ».

L'ensemble des lots de la copropriété est à usage d'habitation et aucun copropriétaire n'a déclaré être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 6 : Budget de la copropriété « Les Rieuses ».

Annexe 7 : Extrait du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Annexe 8 : État descriptif de division de la copropriété « Les Rieuses ».

Annexe 9 : Appel provisionnel de Monsieur Robert BRUN (à rendre avec la copie).

Annexe 10 : Extrait de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Annexe 11 : Liste de comptes de la copropriété « Les Mouettes ».

Annexe 12 : Appel provisionnel de Monsieur David JOUAN.

TRAVAIL À FAIRE :

Copropriété « Les Rieuses »

3.1.- Complétez l'appel provisionnel à envoyer à Monsieur Robert BRUN pour le lot 15 (annexe 9 à rendre avec la copie).

3.2.- Enregistrez l'appel provisionnel du premier trimestre de Monsieur David JOUAN lot 18 (annexe 12).

Copropriété « Les Mouettes »

3.3.- Enregistrez les opérations suivantes dans le journal de la copropriété « Les Mouettes » :

- **Le 30/01/2009 : Facture n° 5456 du fournisseur PIERRE pour le combustible de chauffage**

Montant HT 1 234,00 €

TVA 241,86 €

Montant TTC 1 475,86 €

- **Le 30/01/2009 : Facture n° 34012009 : Honoraires du syndic (ROYAN IMMO)**

Montant HT 1 000,00 €

TVA 196,00 €

Montant TTC 1 196,00 €

- **Le 03/02/2009 : Règlement par virement bancaire de la facture d'honoraires du syndic ROYAN IMMO.**

3.4.- Enregistrez le règlement de l'appel provisionnel du premier trimestre de Monsieur David JOUAN, paiement par chèque n° 34587 pour un montant de 634,87 € le 15/01/2009.

**Dossier 4 : GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ
Assemblée Générale**

Vous êtes chargé(e) de suivre l'assemblée générale de la résidence « PUIVEIL » du 30/04/2009.

Vous disposez des annexes suivantes :

Annexe 13 : Renseignements concernant l'assemblée générale de la copropriété « PUIVEIL ».

Annexe 14 : Tableau d'analyse des résolutions (à rendre avec la copie).

TRAVAIL À FAIRE :

- 4.1.- Complétez le tableau d'analyse des résolutions (annexe 14 à rendre avec la copie).
- 4.2.- Citez les noms des copropriétaires auxquels il faudra envoyer obligatoirement le procès-verbal par lettre recommandée avec accusé de réception. Justifiez votre réponse.

Dossier 5 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT - Ascenseurs

Pour la copropriété de la résidence « PUIVEIL », l'installation de l'ascenseur est envisagée. Les copropriétaires soucieux des problèmes techniques liés à cette installation vous posent différentes questions.

TRAVAIL À FAIRE :

- 5.1.- Expliquez ce qui est désigné par les termes suivants appliqués à un ascenseur :
 - cabine
 - cage
 - porte palière
 - parachute
- 5.2.- Pour assurer la sécurité de l'ascenseur, quelles sont les visites que le syndic devra demander ?