



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

# 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 barème**

**DOSSIER 1 : PRISE DE MANDAT DE VENTE**

*Sur 14 points*

**1.1) *Quels sont les documents que doit demander un agent immobilier lors de la prise de mandat ?***  
**(4 points)**

- titre de propriété du(des) vendeur(s),
- pièce(s) d'identité du(des) vendeur(s) + acte de mariage, ou autre certificat de la situation matrimoniale,
- règlement de copropriété ; vérification de la désignation des lots, mode d'utilisation des parties privatives (destination),
- relevé de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pour vérifier s'il s'agit de la résidence principale ou de la résidence secondaire,
- PV d'AG.

**1.2) *Listez les informations que vous devrez recueillir pour compléter la fiche technique descriptive du bien dans la partie intitulée « copropriété ». (5 minimum) (6 points)***

- état d'occupation du bien lors de la vente (libre ou loué),
- congé donné au locataire si le logement est vendu vide,
- condition d'occupation si le bien est vendu occupé,
- montant et composition des charges de copropriété (4 derniers appels provisionnels),
- montant des impôts locaux (TH + TF),
- travaux effectués dans l'immeuble,
- travaux à prévoir,
- carnet d'entretien de l'immeuble,
- coordonnées du syndic,
- coordonnées du notaire (le cas échéant),
- factures EDF,
- plan de l'appartement,
- dernières convocations aux assemblées générales des copropriétaires,
- etc.

**1.3) *Indiquez aux vendeurs le certificat(s) et diagnostic(s) à produire pour constituer le dossier de vente. (4 points)***

- certification de la surface habitable (L. CARREZ),
- diagnostic de présence d'amiante (construction antérieure à 1997),
- diagnostic gaz à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Après vérification à la Mairie de l'obligation :

- état parasitaire relatif à la présence d'animaux xylophages,
- diagnostic de performance énergétique (DPE),
- état des risques naturels et technologiques (ERNT).

S'agissant d'une construction postérieure à 1948, le certificat de risque d'exposition au plomb (CREP) n'est pas nécessaire.

## DOSSIER 2 : COMMERCIALISATION D'UN BIEN NEUF

*Sur 18 points*

2.1) À partir de l'extrait de la grille de prix, vérifiez l'exactitude du prix annoncé de 336 000 €, en détaillant les calculs. (4 points)

Appartement : 3 800 € x 80,10 m <sup>2</sup> =	304 380 €
Terrasse : 3 800 € x 8,80 m <sup>2</sup> x 0,20 =	6 688 €
Jardinière : 3 800 € x 1,20 m <sup>2</sup> x 0,10 =	456 €
Cave :	2 000 €
Boxe double :	22 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>336 024 €</b>

Le prix porté sur le plan (336 000 €) correspond aux calculs.

2-2) À partir du document de ce dossier, préparez, en utilisant la méthode de votre choix, un argumentaire destiné aux époux GRAND. (Proposez au moins 5 arguments (12 points).

Argumentaire

Caractéristiques	Avantages / Preuves
<u>Petite copropriété</u> : 2 petits bâtiments dans un jardin	- Environnement plus convivial - Les décisions communes sont plus rapides à prendre
<u>Appartement neuf haut de gamme</u> : - respect des dernières normes d'isolation thermique et phonique - équipements communs réduits - livrable immédiatement	- Pas de travaux à prévoir - Confort thermique l'été et l'hiver - Bruits du voisinage réduits à leur minimum - Charges communes réduites - Possibilité d'aménager très rapidement, la remise des clefs est beaucoup plus rapide que dans l'ancien
<u>Chauffage et production d'eau chaude</u> : Individuels par chaudière dans la cuisine	- Souplesse d'utilisation (on allume le chauffage quand on veut) et économie : on ne paie que ses propres consommations, on maîtrise ses dépenses
<u>Appartement</u> : 3 pièces de 80 m <sup>2</sup> + terrasse de 8,80 m <sup>2</sup>	- Vrai 3 pièces (2 chambres) - Grand espace qui permet à 2 adultes et 2 fillettes très jeunes d'être à l'aise - Terrasse accessible par 2 des pièces principales - Très grande surface pour la région (80 m <sup>2</sup> : surface des 4 pièces moyens), dont un séjour de 28 m <sup>2</sup>
<u>Exposition</u> : Sud-Est	- ensoleillement du milieu de la matinée (matin), jusqu'en début d'après-midi
Cuisine rectangulaire (± 3,40 m X 3,00 m) soit 10,10 m <sup>2</sup>	- configuration idéale pour l'aménagement des différents équipements électroménagers - surface suffisante pour aménager un espace repas pour 4 personnes
3 placards + dressing + cave	- Bien placés et suffisamment grands (près de 6 m <sup>2</sup> de placards) - la cave permet le rangement des objets les plus encombrants

Nota : Accepter toute formulation plausible, et accepter l'intégration d'une grille de typologie de clientèle comme SONCAS, SABONE, PICASSO, etc.

2-3) Si ce bien ne convenait pas aux époux GRAND, pourrait-il intéresser un investisseur sachant que le loyer mensuel envisageable est de 1360 € et que le taux de rentabilité brute attendu est de 6 % ? Justifier votre réponse. (2 points)

Le prix du bien augmenté des droits de mutation est de 344 400 € (336 000 x 1,025).

Le loyer mensuel nu est de 1 360 € soit un loyer annuel de 16 320 € et donc une rentabilité brute de 16 320 / 344 400 = 4,74 %.

Ce taux est en deçà des exigences des investisseurs, avec une augmentation annuelle de 2 % des loyers, il faudrait attendre environ 12 ans pour obtenir 6 %

Il faudrait réaliser une étude pour vérifier que la rentabilité pourrait être améliorée avec le recours à un dispositif de défiscalisation pour le neuf (DE ROBIEN "recentré", BORLOO). (Bonus 1 point)

<b>DOSSIER 3 : ANALYSE PATRIMONIALE</b>
---

*Sur 12 points*

3.1) *Établissez le plan de financement du couple GRAND, à partir des informations fournies en annexes 1 et 3, pour cela complétez l'annexe 4 (à rendre avec la copie) Le détail des calculs est à indiquer sur votre copie. (6 points)*

PRIX DU BIEN	336 000 €
+ DROITS DE MUTATION	8 400 €
MONTANT À RÉGLER (chez le notaire)	344 400 €

FINANCEMENT (prêts de Mme et M. GRAND)		
<i>(montants à arrondir à l'euro entier le plus proche)</i>		
Opération à financer	344 400 €	
Apport personnel		137 760 €
Prêt fonctionnaire		5 000 €
Prêt promoteur		100 000 €
Prêt SPB		101 640 €
TOTAUX	344 400 €	344 400 €
<i>(ne rien inscrire dans les cases grisées)</i>		

MENSUALITÉS DE REMBOURSEMENT <i>(conserver les centimes d'euros)</i>		
Prêt	Base de calcul	Mensualité
Prêt fonctionnaire	$(5\,000 \times 170,94) / 10\,000$	85,47 €
Prêt promoteur	$(100\,000 \times 63,74) / 10\,000$	637,40 €
Prêt SPB	$(101\,640 \times 73,97) / 10\,000$	751,83 €
Assurance	$\frac{(101\,640 \times 0,005)}{12} \times 2$	84,70 €
TOTAL		1 559,40 €
TAUX D'ENDETTEMENT	$1\,559,40 / 6\,165,68 \times 100 = 25,3 \%$	

3.2) *Vous exposez vos conclusions et vos conseils dans un courrier que vous adressez au couple GRAND afin qu'il se décide rapidement. (6 points)*

Forme : exiger les éléments de forme habituels (expéditeur, destinataire, lieu et date de création du document, objet, référence, pièce jointe (le plan de financement) et titre de civilité préparés à la signature d'Alix CASE (+ les éléments légaux).

Fond :

- remercier de la confiance accordée au cabinet, (ne pas sanctionner si absence)
- rappeler les principaux intérêts du bien par rapport aux souhaits des clients,
- commenter le plan de financement joint à la lettre en faisant ressortir le taux d'endettement qui montre la faisabilité du projet,
- signaler l'urgence : c'est le dernier appartement de la résidence ; c'est le seul appartement neuf livrable immédiatement dans la résidence,
- faire une proposition de rendez-vous « rapide »,
- formule de politesse.

**DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT***Sur 6 points***A – LECTURE DE PLAN (4 points)**

4.1) *L'orientation de l'appartement étant donnée, quelle est l'exposition de la cuisine ?*

La cuisine est orientée au Sud-Est.

4.2) *Quelle est la surface habitable de la chambre 1 ?*

Lire le tableau des surfaces : 10,65 m<sup>2</sup>.

4.3) *Que signifie le terme « PP 80 » ?*

Porte pleine ayant une largeur de passage de 80 cm.

4.4) *Quelle est la signification exacte de « Allège 70 cm » (dans le séjour) ?*

Allège : partie en dessous d'une fenêtre d'une hauteur de 70 cm.

**B – QUESTIONS TECHNIQUES (2 points)**Étude des menuiseries extérieures

Les fenêtres de cet appartement sont en PVC. Ces fenêtres ont un classement A\*3 E\*6B V\*2.

4.5) *Donner la signification des lettres AEV et de l'étoile.*

A : perméabilité à l'air

E : étanchéité à l'eau

V : résistance au vent

\* : Le sigle \* précise que les classements sont réalisés selon les normes européennes

Étude des cloisons intérieures

4.6) *Expliquer la fonction de la laine minérale disposée dans le vide de construction.*

La laine minérale permet de renforcer l'isolation acoustique face aux bruits aériens intérieurs.

4.7) *Pourquoi a-t-on choisi ce type de cloison à cet endroit ?*

Elle permet de répondre à la préoccupation d'isolement acoustique entre une zone nuit (calme) à et une zone jour (plus bruyante).