



SERVICES CULTURE ÉDITIONS  
RESSOURCES POUR  
L'ÉDUCATION NATIONALE

**Ce document a été numérisé par le CRDP de Bordeaux pour la  
Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel**

**session 2011**

# 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.**

# ÉLÉMENTS INDICATIFS DE CORRIGÉ ET DE BARÈME

## DOSSIER 1 – GESTION DE COPROPRIÉTÉ

*Sur 20 points*

**1.1 – Déterminez le nombre de tantièmes et le cas échéant de copropriétaires minimal pour obtenir les majorités des articles 24, 25 et 26 si aucun copropriétaire ne s'abstient en utilisant les informations présentées en annexe 1. (4 points)**

Article 24

334 (+  $\frac{1}{2}$ (1000T-334T) tantièmes si aucune abstention (1,5 point)

Article 25

501 tantièmes (1 point)

Article 26

667 tantièmes + 6 copropriétaires (1,5 point)

**1.2 – Dans le compte de gestion général de l'annexe 2, complétez les cases grisées nécessaires en justifiant votre calcul afin d'être à même de pouvoir répondre aux questions des copropriétaires. (3 points)**

	Charges pour opérations courantes				Produits pour opérations courantes			
<b>EXCÉDENT SUR OPÉRATIONS COURANTES</b>	486,56				<b>INSUFFISANCE SUR OPÉRATIONS COURANTES</b>			5203,65

*1,5 point pour chaque report si justification, 0,5 point si non justifiés.*

**1.3 – Comment seront affectés les excédents ou les insuffisances de provisions pour l'année 2010 ? Calculez le montant dû ou à devoir par Monsieur GLAVANY. (2 points)**

Insuffisance :  $72\,953,65 - 67\,750 = 5\,203,65 \text{ €}$  (1 point)

Pour Monsieur GLAVANY  $5\,203,65 \times 106/1000 = 551,59 \text{ €}$  (1 point)

**1.4 – Enregistrez à l'aide de l'annexe 3 l'écriture passée par le syndic pour constater le caractère douteux de la créance sur le copropriétaire ROZAN. (2 points)**

31/12/2010

	Débit	Crédit
459 Copropriétaire – créances douteuses	3 387,50	
450 Copropriétaire ROZAN		3 387,50

**1.5 – Enregistrez à l'aide de l'annexe 3 l'écriture qui sera nécessaire pour provisionner à hauteur de 50 % cette créance. (2 points)**

	Débit	Crédit
68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses	1 693,75	
491 Dépréciation des comptes Copropriétaires		1 693,75

1.6 – À partir de l'état financier présenté en annexe 4, expliquez les principales raisons de l'évolution du solde bancaire entre le 31/12/2009 et le 31/12/2010.

Serait-il judicieux d'augmenter le montant de l'avance de trésorerie permanente ? Quel montant maximum peut-on envisager en l'espèce ? (5 points)

ÉTAT FINANCIER APRÈS RÉPARTITION					
TRÉSORERIE	EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS	PROVISION ET AVANCES	EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS
50 fonds placés	0	0	102 provisions pour travaux	2 000	2 000
51 banques	13 524,53	4 347,72	1031 avance de trésorerie permanente	2 500	2 500
53 caisse	0	0	1033 autres avances	0	0
<b>total 1</b>	<b>13 524,53</b>	<b>4 347,72</b>	<b>total 1</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
CRÉANCES	EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS	DETTES	EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS
45 copropriétaires sommes exigibles restant à recevoir	0	5 203,65	45 copropriétaires excédents versés	486,56	
459 copropriétaires créances douteuses	0	3 387,502	40 fournisseurs	10 175,32	9 996,54
42 autres créances	1 637,35	1 557,67	42 autres dettes	0	
46 débiteurs divers			46 créditeurs divers	0	
47 comptes d'attente	0	0	47 comptes d'attente	0	
48 comptes de régularisation	0	0	48 comptes de régularisation	0	
			491 dépréciations des comptes copropriétaires	0	0
<b>total 2</b>	<b>1 637,35</b>	<b>10 148,82</b>	<b>total 2</b>	<b>10 661,88</b>	<b>9 996,54</b>
<b>total 1+2</b>	<b>15 161,88</b>	<b>14 496,54</b>	<b>total 1+2</b>	<b>15 161,88</b>	<b>14 496,54</b>

L'évolution défavorable du solde banque s'explique essentiellement par les appels de fonds impayés (3 307,82 €) et l'insuffisance des provisions appelées sur la base du budget par rapport aux charges réelles (5 203,65 €) (3 points).

Il sera judicieux d'augmenter l'A.T.P qui pourra atteindre 1/6<sup>ème</sup> du budget prévisionnel 2011 soit 11 875 € (2 points).

1.7 – Calculez, à l'aide de l'annexe 2, le montant dû par Monsieur GLAVANY au titre du 3<sup>ème</sup> appel de provisions 2011 qui intègre l'affectation de l'insuffisance ou de l'excédent de provisions calculée en question 13. (2 points)

Montant de l'appel de provisions 2011 pour Monsieur GLAVANY :  $(71\,250 \times 106 / 1000) / 4 = 1\,888,13 \text{ €}$

Affectation de l'insuffisance de provisions de 2010 pour Monsieur GLAVANY :  $5\,203,65 \times 106 / 1000 = 551,59 \text{ €}$

Soit au total 2 439,72 €

## DOSSIER 2 – FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Sur 10 points

2.1 – Justifiez les raisons de l'assujettissement de Monsieur TEMP à l'impôt sur les plus values immobilières en regard des éléments communiqués dans l'énoncé et des annexes dont vous disposez. (3 points)

Il ne s'agit plus d'une résidence principale depuis plus d'un an, donc pas d'exonération sur la résidence principale (1,5 point), le bien est détenu depuis moins de 15 ans, donc pas d'exonération pour durée de détention (1,5 point).

2.2 – Justifiez les choix effectués par le notaire concernant les lignes 22 et 23 en annexe 6. (4 points)

Ligne 22

Frais d'acquisition

$72\,413 \times 7,5\% = 5\,430$  (1 point + 1 point si le candidat calcule le montant réel : 13 205 francs, soit 2 013 €)

Ligne 23

Travaux.

$72\,413 \times 15\% = 10\,862$  (1 point + 1 point si le candidat indique le montant réel (2 120 €).

2.3 – La plus-value de 11 249 € calculée en annexe 6 devra-t-elle être mentionnée par Monsieur TEMP sur sa déclaration de revenus 2010 ? Justifiez votre réponse. (3 points)

Le notaire fait la déclaration et acquitte la plus value pour le compte du vendeur au trésor, il s'agit d'un impôt proportionnel (1 point) au taux de 16 % le vendeur ne fait rien apparaître sur la déclaration annuelle de revenu (1 point). Le montant de ses revenus n'a donc pas d'impact (1 point).

## DOSSIER 3 – GESTION LOCATIVE EN HABITAT SOCIAL

Sur 15 points

3.1 – Justifiez à l'aide des annexes 7 à 10 le fait que Madame FONSECA peut bénéficier de l'attribution d'un logement H.L.M. (3 points)

Madame FONSECA ne dépasse pas les plafonds de ressources : Ressources 5 842 < plafond Cat 4 PLAI Reste Ile de France 27 875 €.

Madame FONSECA est de nationalité étrangère disposant d'un titre de séjour valide jusqu'au 22/12/2013.

3.2 – Justifiez à l'aide des annexes 7 à 11 le montant du loyer demandé. (2 points)

L'annexe 7 nous donne le prix au m<sup>2</sup> : 2,71

Surface corrigée de 113 m<sup>2</sup>

Soit un loyer de 306,23 € (2,71 x 113)

3.3 – Complétez la fiche de solvabilité du locataire en annexe 12 que vous soumettrez à la commission d'attribution. (3 points)

ÉLÉMENTS	SOMMES	
Ressources mensuelles	1 009,87	0,5 point ou 0 point
Quittance totale	496,50	0,5 point ou 0 point
APL (estimation)	340,32	
Charges de logement nettes (1)	156,18	0,5 point ou 0 point à calculer
Taux d'effort	15,47 % (156,18/1009,87)*100	1 point ou 0 point
Reste à vivre (2)	853,69 (1009,87 – 156,18)	0,5 point

3.4 – Énumérez les raisons justifiant l'avis favorable de la commission d'attribution concernant la demande de Madame FONSECA. (2 points)

- Taux d'effort et reste à vivre satisfaisants après prise en compte de l'A.P.L (question 3)
- Situation d'urgence (30 ans hébergée chez des parents avec 2 enfants)

3.5 – Rédigez le courrier qui sera signé par la gestionnaire informant la locataire de la décision de la commission et invitant cette dernière à prendre rendez-vous pour signer le bail à l'agence de Meaux. (5 points)

Forme :

Émetteur, récepteur, objet, date (postérieur à la date de la commission le 10/02/2011), nom, fonction et signature (la gestionnaire se nomme Mademoiselle ROUSSELOT Lise) (1 point).

Fond :

Indiquer que :

- la commission qui se tenait le 10/02/2011 a émis un avis favorable à la demande (1 point).
- Madame FONSECA devra prendre contact avec la gestionnaire pour signer le bail (1 point).
- la locataire devra présenter le jour de la signature l'attestation d'assurance (1 point).

Le numéro de téléphone et le nom de la gestionnaire : dans le corps du document ou au-dessus (1 point).

Sanctionner si le candidat évoque dans le courrier les documents à fournir (en effet l'annexe 7 nous laisse penser que les documents ont été remis avant la commission, ce qui est le cas dans le secteur social). (- 1 point)

## DOSSIER 4 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT SA HLM LES DOMAINES

*Sur 5 points*

4.1 – À partir de la photo N° 1, donnez deux causes possibles à cette condensation et un remède pour chacune des causes.

- Manque de ventilation → prévoir une VMC, des ventilations bases et hautes (menuiserie, portes)
- Manque de chauffage → mise en route du chauffage...
- Infiltration en toiture → réfection en toiture
- Infiltration en façade → imperméabilisation de façade ou réfection de l'enduit

4.2 – Expliquez les deux termes soulignés et en gras employés dans l'extrait du rapport sur l'installation électrique.

Mise à la terre :

fil supplémentaire relié à tous les organes métalliques permettant d'évacuer les électrons vers le sol (chemin de moindre résistance).

Disjoncteurs interdifférentiels ou différentiels :

matériels permettant de couper le courant lors d'une fuite d'électricité.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES - CORRIGÉ		Session 2011
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM/Bis	Page : 4/4