

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS :

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ 17 points

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE 17 points

DOSSIER 3 : COMPTABILITÉ DU CABINET 12 points

DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT 4 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**

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Il comporte 10 pages, numérotées de 1 à 10 dont 11 annexes.

Les annexes 5 et 11 sont à rendre avec la copie.

Vous travaillez au sein du cabinet VIMORET situé dans une agglomération de 200 000 habitants à proximité de la région parisienne. Ce cabinet dispose d'un département gestion et transaction.

Nouvellement embauché(e) à l'essai, on vous demande de traiter les dossiers suivants.

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

La résidence EUGÉNIE est une petite copropriété de trois étages située dans une zone résidentielle de SENLIS (60).

Une panne ponctuelle du système informatique du cabinet est intervenue. Il vous est demandé de traiter rapidement les dossiers qui suivent à l'aide des **annexes 1 à 5**

TRAVAIL À FAIRE :

- 1.1. Citez des causes plausibles pouvant expliquer la différence qui existe entre la consommation totale de l'immeuble (annexe 1) et la consommation totale d'eau froide des parties privatives (annexe 2).
- 1.2. Déterminez le coût total en € de la consommation d'eau froide des parties privatives.

Au 10/03/2010, l'assemblée générale annuelle des copropriétaires s'est tenue et les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

L'un des copropriétaires, Monsieur ELCOURT, a gagné un procès contre le syndicat des copropriétaires de la résidence Eugénie portant sur un refus de travaux sur les parties communes.

TRAVAIL À FAIRE :

- 1.3. Pourquoi les frais de justice sont-ils soustraits des charges à répartir pour le copropriétaire ELCOURT (annexes 4 et 5) ?
- 1.4. Complétez l'annexe 5 (à rendre avec la copie).
- 1.5. Calculez la quote-part de frais de justice qui incombe au copropriétaire DELGADO.

L'assemblée générale du 10/03/2009 vient de se dérouler. Vous assistez le syndic pour la rédaction du procès-verbal.

TRAVAIL À FAIRE :

- 1.6. À l'aide de l'annexe 6, rédigez complètement la résolution n° 4 telle qu'elle figurera au procès-verbal concernant l'approbation des comptes.

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE

Le cabinet VIMORET dispose d'un département gestion locative qu'il souhaite développer. Il vous demande de bien vouloir étudier les deux dossiers de copropriétaires.

Monsieur BRAUN est propriétaire bailleur et son locataire a versé mensuellement 110 € de provisions sur charges. On vous communique que les taxes foncières sont de 340 € dont 78,50 € de taxe sur les ordures ménagères (cette taxe est régularisée avec les autres charges locatives).

La location annuelle est effective depuis le 1^{er} janvier.

Vous disposez des **annexes 1, 2 et 3**.

TRAVAIL À FAIRE :

- 2.1. Calculez les charges de copropriété récupérables sur le locataire du lot 4.
- 2.2. Procédez à la régularisation de l'ensemble des charges récupérables pour le locataire de Monsieur BRAUN.

Monsieur JOSSE a investi au 1^{er} janvier 2009 dans le cadre du dispositif BORLOO POPULAIRE. En **Annexe 7** figurent les principales modalités de ce dispositif.

Cet investissement a été réalisé en zone B2 et concerne un studio neuf d'une valeur de 94 000 € (« frais de notaire » compris). Sa surface habitable est de 32 m² (il n'y a pas de surfaces annexes). Dans le secteur où l'investissement immobilier a eu lieu, le prix des loyers s'élève à environ 13,50 € le m² (prix du marché).

En outre, 630 € (autres charges fiscalement déductibles) ont été déterminés (y compris les petits frais de gestion). Les intérêts générés par l'emprunt ont été de 1 450 €.

TRAVAIL À FAIRE :

2.3. Déterminez le résultat fiscal de l'année 2009 (ou résultat foncier) de cette opération dans les deux cas suivants :

- le régime BORLOO POPULAIRE,
- le régime de la déclaration 2044 (réel foncier).

Les calculs seront présentés sous forme d'un tableau comparatif. Les loyers à retenir seront fixés au maximum possible sur 12 mois.

2.4. Quel est l'intérêt d'un déficit foncier ?

DOSSIER 3 : COMPTABILITÉ DU CABINET

Le cabinet dans lequel vous travaillez vient d'acquérir une nouvelle photocopieuse.

Vous trouverez en **annexe 9** la facture correspondante.

Ce bien est partiellement financé au moyen d'un emprunt de 12 000 € d'une durée de 4 ans remboursable par mensualités constantes. Comme le taux nominal du prêt est de 5,4 % annuel (taux proportionnel) la mensualité a été fixée à 278,53 €. L'emprunt est souscrit le 2/09/2009 et la première échéance est fixée au 2/10/2009.

Un rappel de la formule financière figure en **annexe 8**.

TRAVAIL À FAIRE :

3.1. Justifiez par le calcul le montant de la mensualité de 278,53 € fixé par la banque.

3.2. Dressez les deux premières lignes de l'échéancier de cet emprunt.

3.3. Enregistrez toutes les factures figurant en annexe 9 à l'aide de l'annexe 10 dans le journal de l'agence (annexe 11 à rendre avec la copie).

DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Votre cabinet doit gérer un immeuble achevé en 1958 ayant subi il y a 12 ans une réhabilitation importante.

TRAVAIL À FAIRE :

4.1. Dans ce cadre, on vous demande de réaliser un diagnostic de l'installation électrique et de lister au moins cinq points importants à contrôler.

ANNEXE 1

relevé général de dépenses		Résidence Eugénie		
EXERCICE 2009				
		TVA	Montant TTC	Total
600 charges engagées				
=====				
601 EAU Froide				2 823,10 R
Consommation du 01/01/2009 au 01/07/2009	349 m3	211,62	1 291,30	
Consommation du 1/07/2009 au 31/12/09	414 m3	251,03	1 531,80	
604 Achat de produits d'entretien et de petits équipements				6,73 R
NEN fournitures sel neige		1,10	6,73	
611 Nettoyage des locaux				2 790,68 R
Entretien immeuble 1er trimestre		114,33	697,67	
Entretien immeuble 2ème trimestre		114,33	697,67	
Entretien immeuble 3ème trimestre		114,33	697,67	
Entretien immeuble 4ème trimestre		114,33	697,67	
613 Locations mobilières				500,43 R
Location compteur Eau froide		82,01	500,43	
615 Entretien et petites fournitures				66,88
Mercier Fournitures clés		15,67	66,88	
616 Assurances parties communes				722,60
Prime 1er trimestre		29,60	180,65	
Prime 2ème trimestre		29,60	180,65	
Prime 3ème trimestre		29,60	180,65	
Prime 4ème trimestre		29,60	180,65	
621 Rémunération du syndic sur gestion de la copropriété				2 081,26
6211 Honoraires 1er trimestre		76,53	467,00	
6211 Honoraires 2ème trimestre		76,53	467,00	
6211 Honoraires 3ème trimestre		76,53	467,00	
6211 Honoraires 4ème trimestre		76,53	467,00	
6212 AG du 23/04/2008		34,95	213,26	
622 Prestations particulières				381,26
Vacation suivi sinistre du 21/05/2008		13,11	80,00	
Vacation recherche archives		13,11	80,00	
FARFAL analyse rapport termites		36,26	221,26	
627 Frais de tenue de compte ouvert au nom du syndicat				61,00
Honoraires 1er trimestre		2,50	15,25	
Honoraires 2er trimestre		2,50	15,25	
Honoraires 3er trimestre		2,50	15,25	
Honoraires 4er trimestre		2,50	15,25	
678 Charges exceptionnelles				1 708,83
Procédure syndicat/Elcourt frais d'avocats		70,47	430,00	
Procédure syndicat/Elcourt dommages et intérêts			814,72	
Procédure Syndicat /Elcourt dépens			464,11	
Total immeuble				11 142,77

NB “ R ” signifie “ charges récupérables sur le locataire ”

ANNEXE 2**Consommation d'eau des parties privatives selon relevé du 31/12/2009 en m³**

Lot n°	31/12/2008 Ancien index	31/12/2009 nouvel index
1	781	827
2	923	1 021
3	340	392
4	672	834
5	678	728
6	467	512
7	561	607
8	949	1 003
9	632	705
10	321	357
11	765	843
Total consommation eau froide parties privatives (en m ³)	740	

NB : coût du m³ d'eau froide : 3,70€

ANNEXE 3**Répartition des tantièmes généraux**

Lot n°	Type	Tantièmes généraux	propriétaire
1	ST	55	Alfan
2	3p	135	Tchang
3	2p	75	Vanier
4	4p	178	Braun
5	2p	90	Valentin
6	St	67	Salvator
7	St	72	Sanvah
8	St	74	Elcourt
9	2p	90	Delgado
10	St	72	Vincent
11	2p	92	Thissen
	Total	1 000	

ANNEXE 4 : Loi SRU extraits**Article 81**

La loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1o Après l'article 10, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

“ Art. 10-1. - Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

“ Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

“ Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. ”

DANS CE CADRE
NE RIEN ÉCRIRE

Académie :
Session :
Examen ou Concours
Série* :
Spécialité/option* :
Repère de l'épreuve :
Épreuve/sous-épreuve :
NOM :
(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)
Prénoms :
N° du candidat
Né(e) le :
(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM
Page 6/10

SESSION 2010

Durée : 2 H30
Coefficient : 2,5

ANNEXE 5
(à renseigner et à rendre avec la copie)

Relevé de charges copropriétaire
Le 12/03/2010
Régularisation 2009

Copropriétaire Elcourt

Lot n° 8

Résidence Eugénie
34, rue Napoléon III
60100 SENLIS

Provisions totales versées au syndicat : 757,76 €

Éléments	Montant à répartir	tantièmes lot	Tantièmes totaux	A payer
Charges communes générales totales				
- relevé compteurs individuels				
Immeuble				
- Frais de procédure				
= Charges à répartir copropriétaires				
Consommation eau froide Elcourt				
m³ à 3,70 €				
Total répartition de l'exercice lot 8				
Relevé de compte Copropriétaire 45121018 Elcourt				
			Débit	Crédit
Provisions versées				
	1er Appel			189,44
	2ème Appel			189,44
	3ème Appel			189,44
	4ème Appel			189,44
Total de la répartition 2009				
Solde en notre / votre faveur (*)				

(*) Rayer la mention inutile.

ANNEXE 6**Décompte des voix concernant l'approbation annuelle des comptes**

Lot n°	Propriétaire	sens du vote
1	Alfan	OUI
2	Tchang	OUI
3	Vanier	NON
4	Braun	OUI
5	Valentin	OUI
6	Salvator	OUI
7	Sanvah	Sera absent et ne donnera pas ses pouvoirs
8	Elcourt	OUI
9	Delgado	NON
10	Vincent	Abstention
11	Thissen	NON

ANNEXE 7

Le nouveau Dispositif BORLOO POPULAIRE d'incitation fiscale, destiné à favoriser l'investissement immobilier locatif social, a été publié au journal officiel le 11/08/2006.

L'acquéreur s'engage à **louer le bien pendant au moins neuf ans** prorogeable jusqu'à 15 ans par 2 périodes de 3 ans (comme pour la précédente loi DE ROBIEN) et il bénéficiera en contrepartie d'une déduction fiscale.

L'acquéreur pourra amortir jusqu'à 65% du prix d'acquisition de l'appartement à raison de 6% pendant les sept premières années, puis de 4% pendant deux ans, puis de 2,5% pendant les six dernières années en cas de prorogation. De plus, l'acquéreur pourra pratiquer un abattement forfaitaire de 30% sur les loyers perçus.

Les tarifs de location sont plafonnés en fonction de 4 zones géographiques : zone A (Paris, petite et 2^{me} couronne, Côte d'Azur et Genevois français), zone B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants, 3^{me} couronne en Île-de-France, pourtour de la Côte d'Azur, Corse, départements d'Outre-mer), zone B2 (agglomérations de plus de 50 000 habitants, zones frontalières ou littorales chères, limites de l'Île-de-France) et zone C (reste du territoire).

Les locataires devront satisfaire à des plafonds de ressources en fonctions des zones géographiques.

Pour le secteur B2 les loyers sont plafonnés à **9,85 €** pour le dispositif BORLOO pour l'année 2009.

ANNEXE 8

Formule :

$$M = \frac{Co \times I}{1 - (1 + I)^{-n}}$$

Où l'on a :

M : Mensualité constante

Co : Le montant emprunté

I : Le taux mensuel (prendre un taux proportionnel)

n : Le nombre de mensualités pour rembourser le prêt

ANNEXE 9

INFO-MICRO-REPRO

DOIT
cabinet VIMORET

Fact : 6543

le 04/12/2009

Photocopieuse PCX3000	14 000,00
Remise 10%	1 400,00
Net commercial	12 600,00
TVA 19,6%	2 469,60
TOTAL TTC	15 069,60

PROPRÉNET

DOIT
cabinet VIMORET

Fact. n°: 524

le 12/12/2009

Nettoyage de vos locaux du 01/10/2009 au 30/10/2009	500,00
	98,00
TVA 19,6%	
TOTAL TTC	598,00

cabinet VIMORET

Fact : 5789

le 18/12/2009

Honoraires HT sur vente
BILLON/RAVOIRE

5 500,00

TVA 19,6%

1 078,00**Total TTC****6 578,00**

ANNEXE 10**Extrait de plan de comptes du cabinet VIMORET**

N° des comptes	Nom des comptes
10100	Capital
12000	Résultat
16000	Emprunts et dettes assimilées
20500	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
20700	Fonds commercial
21100	Terrains
21300	Constructions
21500	Installations techniques, matériels et outillages industriels
21820	Matériel de transport
21830	Matériel de bureau et informatique
40100	Fournisseurs
40400	Fournisseurs d'immobilisations
41100	Clients
44551	État, TVA à décaisser
44562	État, TVA déductible sur Immobilisations
44566	État, TVA déductible sur Autres Biens et Services
44571	État, TVA collectée
51200	Banque
53000	Caisse
60600	Achats non stockés
61500	Entretien et réparations
61600	Primes d'assurances
61800	Divers, documentation
62300	Publicité, publications, relations publiques
70610	Prestations de services – Honoraires de gestion
70620	Prestations de services – Remboursement de frais
70630	Prestations de services – Honoraires et commissions de négociation
70680	Prestations de services – Honoraires divers

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie :	Session :
Examen ou Concours	Série* :
Spécialité/option* :	Repère de l'épreuve :
Épreuve/sous-épreuve :	
NOM :	
(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)	
Prénoms :	N° du candidat
Né(e) le :	

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2010

Durée : 2 H30

Page 10/10

Coefficient : 2,5

ANNEXE 11 :

Écritures au journal

(à renseigner et à rendre avec la copie)

D

C