

# BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## TRANSACTION IMMOBILIÈRE – E51

SESSION 2023

**Durée : 3 heures**

**Coefficient : 3**

### **Matériel autorisé :**

**L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.**

**L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.**

CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 – La mise en location d'un bien.....	33 points
DOSSIER 2 – L'ouverture potentielle de l'activité complémentaire « location saisonnière »	11 points
DOSSIER 3 – Le conseil en financement de l'acquisition.....	16 points

Total 60 points

### **Documents à rendre avec la copie :**

Document 1 - Le mandat exclusif de location.....	pages 13, 14 et 15
Document 2 - La préparation du plan de financement .....	page 16

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 16 pages, numérotées de 1/16 à 16/16.**

BTS Professions immobilières	Code : 23PI51TIM	Session 2023
Transaction Immobilière – U51		Page : 1/16

L'agence « L'ILL IMMOBILIÈRE » a été créée en 2001, par madame Andréa Lima. Elle se situe dans l'Est de la France (Haut-Rhin), en plein cœur de Colmar, troisième commune alsacienne par sa population, après Strasbourg et Mulhouse. Réputée pour son authenticité et la variété de son patrimoine historique et architectural, la ville attire les visiteurs du monde entier. Colmar est connue pour son centre-ville typique, en particulier le quartier de « la petite Venise », ses maisons à colombages, sa culture et sa gastronomie.

L'agence « L'ILL IMMOBILIÈRE » est spécialisée dans la transaction immobilière. Elle propose des biens immobiliers en transaction-vente et en transaction-location dans une zone de chalandise d'un rayon de 30 kilomètres autour de Colmar. Le marché est dynamique et la concurrence est active.

Adhérente à un syndicat professionnel et à une association regroupant dans un fichier commun les mandats exclusifs de ses membres, l'agence est réputée pour son professionnalisme. Madame Andréa Lima a su développer son activité et se constituer une clientèle fidèle grâce à un service complet basé sur la qualité du conseil, sur les nouvelles technologies et les valeurs déontologiques. Sa philosophie relève de la servuction<sup>1</sup> selon laquelle le client est au cœur du service. Ainsi, vendeurs, acheteurs, bailleurs et locataires bénéficient d'une prestation personnalisée.

Madame Andréa Lima, qui dirige l'agence, s'est entourée d'une équipe de deux collaborateurs salariés expérimentés :

- Madame Tiphaine Lasarre, en charge de la transaction-location,
- Monsieur Pierre Lauter, spécialisé dans le domaine de la transaction-vente.

Afin de s'adapter au mieux à son marché, de répondre aux besoins de sa clientèle et de pérenniser son activité, madame Andréa Lima souhaiterait développer une nouvelle activité de location saisonnière. En effet, de plus en plus de propriétaires bailleurs aimeraient confier à l'agence la location de leur bien en meublé de courte durée.

Vous êtes Camille Effort, nouvellement recruté(e) pour renforcer l'équipe commerciale.

<sup>1</sup>servuction : « c'est la manière dont un prestataire gère son entreprise et en particulier son client afin de délivrer son service avec la meilleure qualité possible tout en respectant ses objectifs économiques ».

## DOSSIER 1 – LA MISE EN LOCATION D’UN BIEN

Un couple se présente à l’agence. Messieurs Roméo Rivière et Olivier Zorn sont propriétaires d’un appartement de deux pièces qu’ils souhaitent mettre en location pour la première fois. Ils ont dans l’idée de vous confier la recherche de locataires mais ils se montrent inquiets par l’éventualité d’impayés, voire de dégradations de leur bien.

### MISSIONS CONFIEES

**1.1 – Vous énoncez deux arguments susceptibles de convaincre les propriétaires de signer un mandat de location.**

**1.2 – Dans le cadre de votre devoir d’information, vous leur listez les différentes garanties de paiement couvrant les risques d’impayés de loyer et les éventuelles dégradations.**

Convaincus par vos compétences et les services que vous proposez, les propriétaires-bailleurs concluent avec vous un mandat de location exclusif d’un an.

Dans le cadre de la découverte clients, vous avez pris des notes et collecté les informations nécessaires à la mise en location du bien.

### MISSIONS CONFIEES

**1.3 – Vous préparez le mandat de location. (document 1 à compléter et à rendre avec la copie).**

**1.4 – Vous rédigez l’annonce publicitaire que vous ferez paraître sur le site internet de l’agence.**

Quelques jours après la parution de votre annonce, vous recevez à l’agence, madame Claire Bruche. Vous renseignez la fiche découverte de votre prospect locataire afin de cerner ses besoins. Vous lui faites visiter l’appartement T2. Très intéressée, elle dépose sa candidature.

### MISSIONS CONFIEES

**1.5 – Conformément au décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015, vous précisez à madame Claire Bruche les pièces justificatives qu’elle devra vous remettre pour constituer son dossier de candidature.**

**1.6 – Vous calculez la solvabilité de madame Claire Bruche et vous conseillez vos clients bailleurs sur la pertinence de sa candidature.**

Afin de constituer le dossier de location, vous collectez les différents documents à remettre au locataire. Vous disposez déjà du Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

**1.7 – Vous recensez les autres documents qui seront annexés à ce bail.**

**DOSSIER 2 – L'OUVERTURE POTENTIELLE  
DE L'ACTIVITÉ COMPLÉMENTAIRE « LOCATION SAISONNIÈRE »**

Madame Andréa Lima a relevé que de nombreux appels téléphoniques reçus par l'agence concernent les locations saisonnières. En effet, des clients lui demandent régulièrement des conseils à ce sujet car ils aimeraient louer leur bien à des touristes. Or, l'agence ne propose pas ce type de service.

Elle a aussi noté que le nombre de propriétaires louant leurs biens par l'intermédiaire de plateformes de location touristique ne cessait de croître.

Soucieuse de proposer un service diversifié à ses clients et de répondre à leur souhait de confier à l'agence la gestion globale de leur bien en meublé touristique, elle envisage de créer un nouveau service de location saisonnière.

**MISSIONS CONFIEES**

**2.1 – Vous conseillez madame Andréa Lima sur la possibilité d'exercer cette activité de location saisonnière, au regard de la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970.**

**2.2 – Vous proposez à madame Andréa Lima des solutions d'organisation interne ainsi que des possibilités de partenariat qui lui permettraient de mettre en place l'activité de location saisonnière.**

**DOSSIER 3 – LE CONSEIL EN FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Madame Andréa Lima vous confie une autre mission. Elle vous demande d'assurer le suivi de la vente du bien de madame Diane de Moder. En effet, celle-ci a hérité d'une maison de village de 95 m<sup>2</sup> située dans le secteur Europe-Schweitzer à l'ouest de Colmar. La maison est libre de toute occupation. Madame Diane de Moder souhaite se séparer de ce bien qui n'est pas sa résidence principale et qui devient une charge. Elle ne veut pas louer la maison.

Madame Andréa Lima lui a envoyé un avis de valeur proposant un prix hors honoraires d'agence s'élevant à 182 000 euros.

Vous recevez à l'agence un jeune couple, madame Emma Fecht et monsieur Florian Doller. Ils recherchent une maison de 100 m<sup>2</sup> environ, dans le secteur ouest de Colmar. Vous procédez à la découverte des besoins du couple. Vous apercevez qu'aucune démarche relative au financement n'a été réalisée. Vous souhaitez leur présenter la maison de madame Diane de Moder, qui correspond en tous points à leurs attentes. Vous les avez informés que des travaux de gros œuvre sont à prendre en compte dans le cadre du financement de la maison à hauteur de 18 000 euros. Vous désirez tout d'abord vous assurer de la faisabilité financière du projet afin d'éviter une déception pour le couple et une visite inutile.

**MISSIONS CONFIEES**

**3.1 – Vous préparez le plan de financement de vos clients (document 4 à compléter et à rendre avec la copie), sachant que les frais d'acquisition versés au notaire sont évalués à 8 % du prix de vente hors honoraires. Vous justifiez vos calculs et vous concluez sur la faisabilité de l'opération envisagée.**

## BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 – La fiche de présentation de l'agence immobilière

Annexe 2 – Le barème des honoraires de transaction au 01/01/2023

Annexe 3 – La prise de notes lors de la rencontre commerciale avec le couple Rivière–Zorn

Annexe 4 – La fiche découverte du prospect locataire

Annexe 5 – Le Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 (extrait)

Annexe 6 – La fiche acquéreurs

Annexe 7 – Les informations relatives au financement de l'opération

## 👉 DOCUMENTS À COMPLÉTER ET À RENDRE AVEC LA COPIE

Document 1 - Le mandat exclusif de location ..... pages 13, 14 et 15

Document 2 - La préparation du plan de financement ..... page 16

## ANNEXE 1 – La fiche de présentation de l'agence immobilière

**Raison sociale :** Agence « L'ILL IMMOBILIÈRE »

**Date de création :** 3 janvier 2001

**Adresse :** 25 rue des clés - 68 000 COLMAR

☎ 03 89 XX XX XX  
 📧 contact@lillimmobiliere.fr  
 🌐 http://www.lillimmobiliere.fr

**Raison juridique :** S.A.S.U. (Société par Action Simplifiée Unipersonnelle)

**Capital social :** 10 000 euros

**R.C.S. :** Tribunal de commerce de COLMAR n° 300 656 279

**Représentant légal :** Andréa LIMA, dirigeante

**Carte professionnelle :** n° CPI 6810 2021 000 022 325, valable jusqu'au 26/10/2024  
 délivrée par la CCI Alsace Eurométropole,

**Activité :** mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

**Garantie financière :** 120 000 euros auprès de GASIAN n° 98654, 59 rue de la Roquette, PARIS 11<sup>ème</sup>

**Compte séquestre :** n° 248 57 1628 auprès de la BANQUE IMMO  
 37 avenue de la République, 68 000 COLMAR

**Assurance :** ASA France, 313 Terrasses de l'Arche, 92 700 NANTERRE



Agence « L'ILL IMMOBILIÈRE »  
à Colmar (68)

➤ **HONORAIRES D'AGENCE SUR LES VENTES (Appartements/Maisons/Terrains/Garages)**

<b>Prix de vente</b>	<b>Montant des Honoraires TTC</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Montant des Honoraires TTC</b>
Inférieur à 99 999 euros	<b>6 000 euros</b>	De 250 000 à 349 999 euros	<b>14 000 euros</b>
De 100 000 à 149 999 euros	<b>8 000 euros</b>	De 350 000 à 449 999 euros	<b>16 000 euros</b>
De 150 000 à 199 999 euros	<b>10 000 euros</b>	De 450 000 à 499 999 euros	<b>18 000 euros</b>
De 200 000 à 249 999 euros	<b>12 000 euros</b>	Supérieur à 500 000 euros	<b>4 % du prix de vente</b>

**TVA au taux actuel de 20 %**

Conformément aux usages locaux, la rémunération est à la charge de l'acquéreur, sauf convention expresse différente entre les parties.

➤ **HONORAIRES D'AGENCE SUR LES PRESTATIONS LOCATIVES**

*Conformément au Décret n° 2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014*

**Pour les baux d'habitation ou mixtes régis par la loi n°89-462 du 06/07/1989**

**À la charge du bailleur et du locataire :**

- Visite du logement, constitution du dossier, rédaction du contrat :

*En zone tendue : 10 euros TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable*

*En zone non tendue : 8 euros TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable*

- Établissement de l'état des lieux :

*3 euros TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable pour toutes les zones*

**À la charge du bailleur exclusivement :**

- 300 euros TTC pour les honoraires d'entremise et de négociation

*1<sup>re</sup> mise en location appartement vide 2 pièces au 9 rue de Verdun à Colmar (68 000) (zone non tendue), disponible immédiatement*

*Propriétaires : Roméo RIVIÈRE, né le 7 avril 1994 à Nice (06) et Olivier ZORN, né le 9 mars 1995 à Colmar (68), résidant au 3 avenue des Vosges dans la ville de Ribeauvillé (68 150), mariés sous le régime légal le 14 septembre 2019 à la mairie de Colmar (68)*

*Achat de l'appartement en commun en octobre 2022 (titre de propriété présenté ce jour par les prospects)*

*Quartier St Joseph : calme, commerces de centre-ville et transports à 10 mn, crèche, école, clubs sportifs à moins d'1 km*

*T2 (lot n° 6) de 45 m<sup>2</sup> (certificat de surface habitable) au 3<sup>e</sup> étage, porte droite, dans petite copropriété de 8 lots principaux. Immeuble de 4 étages, construit en 1993 avec ascenseur, pas de conventionnement*

*Destination : habitation uniquement*

*Cave (lot n° 12) + place parking (lot n° 16)*

*Orientation appartement Sud-Ouest, séjour donne sur rue et chambre sur cour intérieure  
Travaux réalisés en février 2022 → réfection des papier-peints, peintures et sols*

*Chauffage individuel gaz*

*DPE D (195 kWh/m<sup>2</sup>/an et 33 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) réalisé en juillet 2022*

*Montant estimé des dépenses d'énergie pour un usage standard du bien : 48 euros/mois*

*Zone PPRN (inondations) - ne pas oublier de mentionner sur les supports commerciaux « les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »*

*Grand séjour avec cuisine équipée, carrelage au sol, 1 chambre avec parquet en point de Hongrie, salle de bain, WC séparés, nombreux placards*

*Loyer mensuel hors charges : 530 euros et révision annuelle du loyer selon réglementation.  
Provision pour charges : 50 euros/mois (avec régularisation annuelle)*

## ANNEXE 4 – La fiche découverte du prospect locataire

Nom et Prénom	<b>BRUCHE Claire</b>	
Adresse actuelle	<b>28 rue des Alouettes COLMAR (68 000) Actuellement hébergée chez les parents</b>	
Date et lieu de naissance	<b>7 mai 1993 à HAGUENAU (67 500)</b>	
Nationalité	<b>Française</b>	
Téléphone	<b>06 00 XX XX XX</b>	
Email	<b>cbruche@frs.fr</b>	
Situation de famille	<b>Célibataire</b>	
Nb de pers. à charge	<b>0</b>	
Type de contrat (CDI, CDD, indépendant...)	<b>CDI depuis 3 ans</b>	
Profession	<b>Archiviste au Conseil Départemental du Haut-Rhin</b>	
Salaire mensuel net	<b>1 850 euros</b>	
Allocations	<b>Familiales : 0 euro</b>	<b>Logement : 0 euros</b>
Autres revenus (préciser)	<b>0 euro</b>	
Observations	<b>La candidate précise qu'elle a 340 euros de crédit automobile et qu'il lui reste 2 mois à payer. Elle indique aussi qu'elle n'est pas propriétaire.</b>	
Montant du loyer et des charges/mois	<b>530 euros (loyer) + 50 euros (charges) soit 580 euros charges comprises/mois</b>	

- **Le critère de solvabilité pratiqué par l'agence est un taux d'effort maximum de 35 %.**
- **En matière de location, l'agence n'utilise pas de grille de vétusté.**

**LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES POUVANT ÊTRE EXIGÉES  
DE CHACUN DES CANDIDATS À LA LOCATION**

A. - **Une pièce justificative d'identité** en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire parmi les documents suivants :

1. Carte nationale d'identité française ou étrangère.
2. Passeport français ou étranger.
3. Permis de conduire français ou étranger.
4. Document justifiant du droit au séjour du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

B. - **Une seule pièce justificative de domicile** parmi les documents suivants :

1. Trois dernières quittances de loyer ou, à défaut, attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
2. Attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles.
3. Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.
4. Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

C. - **Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles** parmi les documents suivants :

1. Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.
2. L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
3. L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.
4. La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
5. La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
6. Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.
7. Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.

D. - **Un ou plusieurs documents attestant des ressources** parmi les documents suivants :

1. Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire.
2. Trois derniers bulletins de salaires.
3. Justificatif de versement des indemnités de stage.
4. Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
5. Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
6. Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire, relative aux aides au logement.
7. Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
8. Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
9. Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

## ANNEXE 6 – La fiche acquéreurs

**Acquéreurs :** Madame Emma Flecht, née le 16/03/1993 à Ribeauvillé  
Monsieur Florian Doller, né le 28/09/1991 à Munster

**Adresse :** 8 allée des Jonquilles, bâtiment F, étage 10 – 68 000 COLMAR.

**Tél :** 03 89 XX XX XX

**Situation matrimoniale :** titulaires d'un PACS enregistré le 01/09/2017 à la Mairie de Colmar, les partenaires ont choisi le régime de l'indivision.

**Profession :**

Madame : assistante commerciale

Monsieur : ouvrier qualifié

Contrat : CDI depuis le 2/06/2006

Contrat : CDI depuis 18/07/2007

Entreprise : Beauvillé – Colmar

Entreprise : C2g Constructions - Wettolsheim

**Situation financière :**

**Revenus :** Madame : 1 380 euros/mois sur 13 mois      Monsieur : 1 500 euros/mois sur 12 mois

**En-cours :** 130 euros par mois (remboursement voiture) – durée restante : 15 mois

**Apport personnel :**

- Madame Flecht apportera l'intégralité du montant de ses comptes épargne, soit 35 440 euros ;
- Monsieur Doller apportera l'équivalent du montant des « frais de notaire ».

**Assurance :** le couple souhaite s'assurer à 100 % sur les deux têtes.

**Taux d'endettement** maximal de 35 %.

**Organisme de financement :** Créditimmo du Grand Est – Colmar.

**Descriptif du bien recherché :**

maison individuelle ;

dépendances souhaitées car projet création entreprise du bâtiment mais pas trop de terrain ;  
jeune couple désirant fonder une famille – proche des infrastructures (commerces, écoles, ...).

**Budget hors coût d'acquisition :** 130 000 à 190 000 euros environ.

Ils souhaitent emprunter sur 20 ans au taux annuel de 1,5 %.

Secteur de Colmar – Ouest de préférence.

**Délai de recherche :** 6 mois.

**Proposition de visites et commentaires**

Maison réf. 98 quartier St Joseph - Mittelharth => trop chère (200 000 euros).

Maison réf. 92 quartier ouest Sainte-Marie => trop grand, crainte de ne pouvoir assumer.

Maison réf. 89 quartier Florimont – Bel Air => trop petit.

<b>BTS Professions immobilières</b>		<b>Session 2023</b>
<b>Transaction Immobilière – U51</b>	<b>Code : 23PI51TIM</b>	<b>Page : 11/16</b>

Éléments issus de votre veille informationnelle pour un prêt immobilier classique :

- **taux proposé** : 1,5 % annuel - *taux proportionnel correspond au taux proposé x 1/12* ;
- **durée** : 20 ans ;
- **assurance** : 0,40 % annuel par tête calculé sur le capital initial.

☞ **Possibilité d'utiliser, au choix, une des méthodes ci-dessous**

➤ **Méthode 1 par la table financière (extrait)**

**Annuités de remboursement pour 10 000 euros empruntés à taux fixe hors assurance**

<b>Taux</b>	<b>1,5 %</b>	<b>2 %</b>	<b>2,5 %</b>
<b>Années</b>			
10	1077,48	1104,12	1120,08
15	744,84	772,20	786,12
20	579,00	607,08	621,36

➤ **Méthode 2 par la formule de calcul de mensualité :**

$$a = V_0 \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

**Décision n° D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédit immobilier applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

La décision du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers établit deux critères que les établissements de crédits doivent appliquer en matière de crédit immobilier :

- Le taux d'effort des emprunteurs, c'est-à-dire le ratio de leurs charges d'emprunt sur leur revenu, ne doit pas excéder 35 %,
- La maturité du crédit ne doit pas excéder 25 ans [...]

Les établissements peuvent déroger à ces critères pour une marge de flexibilité allant jusqu'à 20 % de la production de nouveaux crédits immobiliers octroyés chaque trimestre civil. [...]

*Extrait du site Ministère de l'Economie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique.*

**DOCUMENT 1 – Le mandat exclusif de location (à compléter et à rendre avec la copie)**

N° : **1280**

**MANDAT DE LOCATION AVEC EXCLUSIVITÉ**

Le mandat est obligatoire (article 6 loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et article 72 décret n° 72-678 du 20 juillet 1972)

**1. ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE »**

**LE MANDANT :**

**LE MANDATAIRE :**

Agence L'ILL IMMOBILIÈRE, 25 rue des clés 68 000 COLMAR, représentée par Madame Andréa LIMA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6801 2021 000 022 325 mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » délivrée par la CCI Alsace-Eurométropole, garantie par GASIAN, 59 rue de la Roquette 75 011 PARIS, pour un montant de 120 000 euros

**IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**2. OBJET ET CONDITIONS DE LA LOCATION**

Par ces présentes, le mandant confère au mandataire qui l'accepte MANDAT AVEC EXCLUSIVITÉ DE LOUER le(s) bien(s) et droits mobiliers et immobiliers ci-après désignés, dont il est seul propriétaire ou usufruitier, aux loyers, charges et conditions suivants :

**DÉSIGNATION ET LOCALISATION :**

**DESTINATION DES LOCAUX :**

**DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES À FOURNIR :**

réalisés par tout diagnostiqueur agréé.

**DURÉE DU BAIL :**

**LOYER MENSUEL**

Montant :

Révision : annuelle

Indice de Référence des Loyers : IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

**CHARGES** (provisions mensuelles) :

avec régularisation annuelle.

**MODE DE PAIEMENT :**  Par trimestre  Par mois

**DÉPÔT DE GARANTIE :**



**JOUISSANCE** : Le mandant déclare que les biens

sont libres

seront libres le ..... de  toute location  occupation, réquisition ou  préavis de réquisition

### 3. RÉMUNÉRATION

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du MANDATAIRE deviendra immédiatement exigible.

La rémunération du MANDATAIRE est à la charge exclusive du bailleur à l'EXCEPTION des honoraires liés à la visite du preneur, la constitution de son dossier, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux qui sont partagés selon les modalités de l'article 5-I de la loi de 1989 entre le bailleur et le locataire.

Le MANDATAIRE aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son agence et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant **exprimé en euros** de :

#### à la charge du BAILLEUR :

Location (entremise et négociation).....

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....

Réalisation de l'état des lieux.....

#### MONTANT TOTAL :

#### à la charge du LOCATAIRE :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....

Réalisation de l'état des lieux.....

#### MONTANT TOTAL

### 4. CONDITIONS GÉNÉRALES DU MANDAT

#### 4.1 Pouvoirs et engagements du MANDATAIRE

En contrepartie de l'exclusivité qui lui est accordée, le MANDATAIRE s'engage à effectuer les actions suivantes :

- 1- recherche de locataire(s) : diffusion sur une trentaine de sites d'annonces immobilières et sur le site de l'agence et mise en place de panonceaux ;
- 2- organisation de visites ;
- 3- constitution et sélection des dossiers de candidature ;
- 4- rédaction et signature de tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes et notamment le bail, le constat d'état des lieux d'entrée et l'acte de caution solidaire, et la remise des clés ;
- 5- réclamer toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques ;
- 6- modalités de la reddition des comptes au MANDANT des actions effectuées : par mail et téléphone, périodicité de la reddition des comptes : tous les 15 jours ;
- 7- pour diffuser les annonces commerciales auprès du public, le mandataire ou son réseau emploieront les moyens suivants : diffusion sur une trentaine de sites d'annonces immobilières; annonces jaunes, à louer ; diffusion sur le site Internet de l'agence ; affiche vitrine.



## 4.2 Obligations du mandant

Le MANDANT :

- 1- s'engage à produire toutes les pièces justificatives de propriété demandées et d'assurer au mandataire le moyen de faire visiter lesdits locaux pendant le présent mandat à toute personne que le mandataire jugera utile ;
- 2- s'engage pendant la durée du mandat à accepter de traiter de bonne foi avec les preneurs répondant aux conditions fixées par ce mandat, et présenté par le MANDATAIRE ;
- 3- s'interdit, pendant le cours du présent mandat et de ses renouvellements ainsi que dans les six mois suivant l'expiration ou la résiliation de celui-ci, de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre MANDATAIRE avec un locataire à qui le bien aurait été présenté par le MANDATAIRE ou un MANDATAIRE substitué. À défaut de respecter cette clause, le MANDATAIRE aura droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du MANDANT d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du MANDATAIRE prévue au présent mandat ;
- 4- s'interdit, pendant la durée du mandat, de louer directement ou indirectement les locaux ci-dessus désignés et s'engage à diriger sur le MANDATAIRE toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement.

**À défaut de respecter l'une ou l'autre de ces clauses, il s'engage expressément à verser au MANDATAIRE, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à celui des honoraires que son MANDATAIRE aurait perçu en cas de réalisation par ses soins, indépendamment de toutes indemnités qui pourraient être dues au locataire évincé.**

## 4.3 Durée

Le MANDANT donne le présent mandat à compter de ce jour pour une durée de  an. Passé une période de trois mois, il pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties avec un préavis de quinze jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il prendra fin de plein droit au terme de l'opération de location. Le MANDANT dispense le MANDATAIRE de l'aviser par lettre recommandée avec accusé de réception de l'accomplissement du présent mandat.

## 4.4. Engagement de non-discrimination

Il est rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende (article 225-2 du Code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du Code pénal.

Fait à l'agence du MANDATAIRE, en deux exemplaires, dont l'un a été remis au MANDANT qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le MANDATAIRE,

A , le date du jour

LE MANDANT  
« Bon pour mandat »

LE MANDATAIRE  
« Mandat accepté »

*Mandat accepté*  
  
*Camille Effort*

BTS Professions immobilières		Session 2023
Transaction Immobilière – U51	Code : 23PI51TIM	Page : 15/16



**DOCUMENT 2 – La préparation du plan de financement (à compléter et à rendre avec la copie)**

**Clients :** madame Emma Flecht et monsieur Florian Doller

Éléments constitutifs du coût d'achat		Sources de financement	
•		•	
•		•	
•			
•			
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
<b>Somme à emprunter :</b>			

**Calcul du montant de la mensualité assurance comprise :**

- **Montant de la mensualité hors assurance :**
  
- **Montant de la mensualité de l'assurance :**
  
- **Montant de la mensualité assurance comprise :**

**Calcul des revenus moyens mensuels des clients :**

**Calcul de la capacité d'endettement maximale en tenant compte de l'emprunt automobile :**

**CONCLUSION sur la faisabilité de l'opération envisagée :**

