

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE E52
GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2021

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

AVT IMMOBILIER

Matériel autorisé :

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.
L'usage de la calculatrice sans mémoire « type collègue » est autorisé.

Document à rendre et à agraffer avec la copie : arrêté de compte des époux MALEZIEUX -
(dernière page)

CE SUJET COMPORTE DEUX PARTIES **INDÉPENDANTES** :

PARTIE 1 : GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ	30 points
PARTIE 2 : GESTION LOCATIVE	<u>30 points</u>
	60 points

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 19 pages, numérotées de 1 à 19.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 1 sur 19

Vous êtes employé(e) au sein du cabinet AVT IMMOBILIER implanté à BEAUVAIS (60). Située dans la région des Hauts de France, BEAUVAIS connaît une augmentation régulière de sa population. Un nombre croissant de personnes travaillant en région parisienne préfèrent aujourd'hui venir s'installer à BEAUVAIS pour bénéficier de la qualité de vie offerte par cette ville. Cette tendance influence fortement les prix de l'immobilier, autant à la vente qu'à la location. BEAUVAIS se situe en zone tendue.

Le cabinet AVT IMMOBILIER bénéficie d'une bonne notoriété régionale. Mme TULIN en est la gérante, assistée par M. CORNIN.

Ce cabinet emploie treize salariés :

- un responsable et trois employés pour l'activité syndic de copropriété,
- un responsable gestion locative et trois employés
- un responsable transaction, une négociatrice et deux conseillers location,
- un employé qui assure l'accueil téléphonique et physique.

Mme TULIN vous a recruté(e) pour votre polyvalence. Elle souhaite tester vos compétences et vous confie deux dossiers.

PARTIE 1. GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Le cabinet AVT IMMOBILIER est syndic de la résidence du PRÉ MARTINET.

DOSSIER A. LA CONVOCATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Vous animez la réunion du conseil syndical de cette résidence en vue d'organiser la prochaine assemblée générale annuelle qui aura lieu le 30 juillet 2021.

Le président du conseil syndical s'est documenté sur la convocation aux assemblées générales par lettre recommandée électronique avec avis de réception. L'économie réalisée serait de l'ordre de 35 % par rapport à la lettre recommandée avec avis de réception par courrier papier.

Les membres du conseil syndical souhaitent donc que cette question soit portée aux débats de l'assemblée générale.

1.1. Vous présentez les démarches à entreprendre afin de mettre en place la convocation électronique aux assemblées générales. Vous indiquez si elle s'impose à l'ensemble des copropriétaires.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 2 sur 19

M. PIERFONS, membre du conseil syndical, se demande si la convocation aux assemblées générales par voie électronique présente les mêmes garanties en matière de respect des délais que la lettre recommandée avec avis de réception classique.

1.2. Vous lui présentez les règles permettant de garantir le respect de ces délais.

DOSSIER B. LA VENTE D'UN LOT EN COPROPRIÉTÉ

M. DELARUE, actuel copropriétaire, a mis en vente son appartement (lot n°6) ainsi qu'une place de stationnement (lot n°28). Le cabinet AVT IMMOBILIER a été mandaté pour mettre en vente ces lots. Un compromis de vente doit être signé le 28 mai 2021 avec les futurs acquéreurs, M. et Mme SARLIBES. Mme TULIN leur a remis l'ensemble des documents relatifs à la copropriété. S'agissant de leur première acquisition, ils n'ont aucune connaissance des règles qui encadrent les immeubles soumis au statut de la copropriété.

1.3. M. et Mme SARLIBES ont consulté le budget prévisionnel 2021 et se préoccupent du montant des charges de copropriété qu'ils auront à payer. Vous estimez l'appel de provisions trimestriel pour charges courantes concernant leurs lots.

1.4. Vous exposez pourquoi la gestion du cabinet AVT IMMOBILIER peut être qualifiée de prudente et rigoureuse vis-à-vis des dépenses de la copropriété.

Les époux SARLIBES ont en leur possession le procès-verbal de la dernière assemblée générale qui a eu lieu le 15 mars 2021. Ils savent que les décisions sont votées lors des assemblées de copropriétaires mais ne comprennent pas les modalités de décompte des voix.

1.5. Vous leur expliquez les règles de majorité utilisées lors des votes des résolutions 6 et 8.

La signature de l'acte de vente est prévue le 15 septembre 2021. Parmi les documents qui leur ont été remis figure un récapitulatif des sommes dont ils devront s'acquitter jusqu'au 31/12/2021. Ils se demandent pourquoi ils sont obligés de s'acquitter de ces montants alors qu'ils n'ont participé à aucun vote en assemblée générale.

1.6. Vous leur présentez les raisons pour lesquelles ils devront s'acquitter de ces sommes.

Par ailleurs, ils s'étonnent du total des provisions hors budget prévisionnel relatives aux travaux d'installation du portail électrique.

1.7. Vous justifiez auprès des époux SARLIBES les montants des provisions hors budget prévisionnel.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 3 sur 19

PARTIE 2. GESTION LOCATIVE

Le cabinet AVT IMMOBILIER gère le bien de Mme MEYER. Il s'agit d'une maison individuelle située à MILLY-SUR-THERAIN, à proximité de BEAUVAIS (60). C'est un pavillon type 4, construite en 1975 d'une surface habitable de 80,28 m².

Il est loué nu, à titre de résidence principale, depuis le 1^{er} août 2018 aux époux MALEZIEUX, amis de Mme MEYER.

L'agglomération de BEAUVAIS est en zone tendue (zone B2). Les loyers sont donc soumis à la réglementation relative à l'encadrement des loyers.

Le 10 mai 2021, les époux MALEZIEUX vous contactent pour savoir ce qu'ils doivent faire. En effet, ils souhaitent quitter les lieux à compter du 30 juin 2021. Leurs enfants étant partis, ils désirent vivre en appartement en centre-ville de BEAUVAIS.

2.1. Vous leur rappelez les modalités de prise de congé applicables.

Vous réalisez l'état des lieux de sortie le 30 juin 2021. Il ne fait apparaître aucune dégradation ou réparation locative. À cette date, les époux MALEZIEUX sont à jour de leurs paiements et désirent récupérer rapidement leur dépôt de garantie.

Vous devez réaliser la régularisation des charges locatives. Lors de l'état des lieux de sortie, vous avez convenu avec Mme MEYER et les époux MALEZIEUX de réaliser cette régularisation en tenant compte des données 2020. Mme MEYER vous avait fait parvenir l'avis de taxe foncière d'un montant de 920,00 € dont 320,00 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

2.2. Vous établissez l'arrêté des comptes des époux MALEZIEUX (document p.19 à rendre avec la copie). Vous justifiez le délai de restitution du dépôt de garantie.

Mme MEYER veut augmenter le loyer de 150 € et relouer le pavillon. Mais les époux MALEZIEUX lui ont fait part de sa très mauvaise isolation. Le pavillon est classé F au diagnostic de performance énergétique. Cela pourrait constituer un frein à la relocation rapide.

Après avoir consulté la législation en matière de performance énergétique des logements mis à la location, la réalisation de travaux d'amélioration vous paraît indispensable :

- la pose de fenêtres équipées de double vitrage,
- l'isolation des combles.

Vous faites réaliser des devis. Le montant total des travaux serait de 9 500,00 € TTC (9 004,74 € HT, TVA 5,5%). Ces travaux permettraient d'obtenir un classement D au DPE.

2.3. Vous préparez les arguments à développer auprès de Mme MEYER sur l'intérêt de réaliser les travaux.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 4 sur 19

Finalement, Mme MEYER se décide à réaliser les travaux. Leur coût est élevé, vous lui proposez de déposer un dossier de subventionnement auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

2.4. Vous montrez à Mme MEYER que son projet entre dans le champ d'application du subventionnement de l'ANAH.

L'ANAH lui propose « un conventionnement avec travaux » avec une possibilité de subventionnement du projet à hauteur de 25% du montant total HT des travaux à condition qu'elle choisisse l'option « Loyer social ».

2.5. Vous évaluez le montant du loyer mensuel que pourra fixer Mme MEYER si elle choisit le subventionnement de l'ANAH « loyer social ».

Mme MEYER vous a demandé s'il était financièrement judicieux de choisir le subventionnement proposé par l'ANAH. Vous avez réalisé un tableau comparant l'impact fiscal des deux options et lui avez fait parvenir.

Mme MEYER ne comprend pas certains éléments du tableau de simulation des revenus fonciers. Elle a constaté et entouré certaines différences entre les deux options.

2.6. Vous lui apportez les explications demandées.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 5 sur 19

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1. Présentation de l'agence

Annexe 2. Présentation de la résidence du PRÉ MARTINET

Annexe 3. Mesures relatives aux modalités de notification et de mise en demeure issues du décret du 17 mars 1967

Annexe 4. Code des postes et des communications électroniques sur la lettre recommandée électronique

Annexe 5. Principe de la lettre recommandée électronique

Annexe 6. Informations concernant les lots acquis par les époux SARLIBES

Annexe 7. Budget prévisionnel de la résidence du PRÉ MARTINET

Annexe 8. Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 15 mars 2021

Annexe 9. Récapitulatif des sommes dont devront s'acquitter les époux SARLIBES pour 2021

Annexe 10. Mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété - décret du 17 mars 1967

Annexe 11. Extraits du bail consenti aux époux MALEZIEUX

Annexe 12. Décret du 27 juillet 2017 sur l'encadrement de l'évolution des loyers lors de la mise en location d'un logement vacant

Annexe 13. Extraits de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Annexe 14. Étiquette du diagnostic de performance énergétique du pavillon de Mme MEYER

Annexe 15. Aides de l'Anah : conditions et engagements

Annexe 16. Aides de l'Anah montant de l'avantage fiscal et plafonds de loyers

Annexe 17. Tableau de simulation de l'imposition des revenus fonciers de Mme MEYER

Document à rendre avec la copie : arrêté des comptes des époux MALEZIEUX (dernière page)

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 6 sur 19

Annexe 1. Présentation de l'agence

Présentation de l'agence

Cabinet AVT immobilier
69 rue d'Amiens
60000 BEAUVAIS

Carte professionnelle n°CP 2604 2019 000 000 124 délivrée par la CCI de l'Oise avec les mentions Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Syndic.

Caisse de garantie SOCAF (Gestion locative 110 000 €, Transaction 130 000 €, Syndic 200 000 €)

Annexe 2. Présentation de la résidence du PRÉ MARTINET

Situé au 55 de la rue du Pré Martinet, le bâtiment, dont la construction s'est achevée en 2012, s'élève sur trois étages. La résidence est composée de 44 lots numérotés de 1 à 44 :

- 22 appartements (lots 1 à 22) ;
- 22 places de stationnement (lots 23 à 44).

Les étages sont desservis par un escalier (ESC 1) et un ascenseur (ASC 1).

Cette copropriété récente est équipée d'un système de vidéophone (VIDEO), d'une batterie de 22 boîtes aux lettres (BAL). Chaque appartement est équipé d'un compteur d'eau individuel.

L'exercice comptable débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Les appels de provisions pour charges courantes sont réalisés le 1^{er} jour de chaque trimestre.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 7 sur 19

Annexe 3. Mesures relatives aux modalités de notification et de mise en demeure issues du décret du 17 mars 1967

Modifié par le Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020

Article 32. Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord. [...]

Article 64-2. [...] toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues par les articles R. 53 à R. 53-4 du code des postes et des communications électroniques, soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications [...]

Article 64-3. L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux.

Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de réception [...].

Article 64-4. Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles à l'article 64-1. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention dans le procès-verbal.

Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées à l'article 64-1.

Article 65. [...] Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique notifiée au syndic [...].

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 8 sur 19

Annexe 4. Code des postes et des communications électroniques sur la lettre électronique

Art. R. 53-3

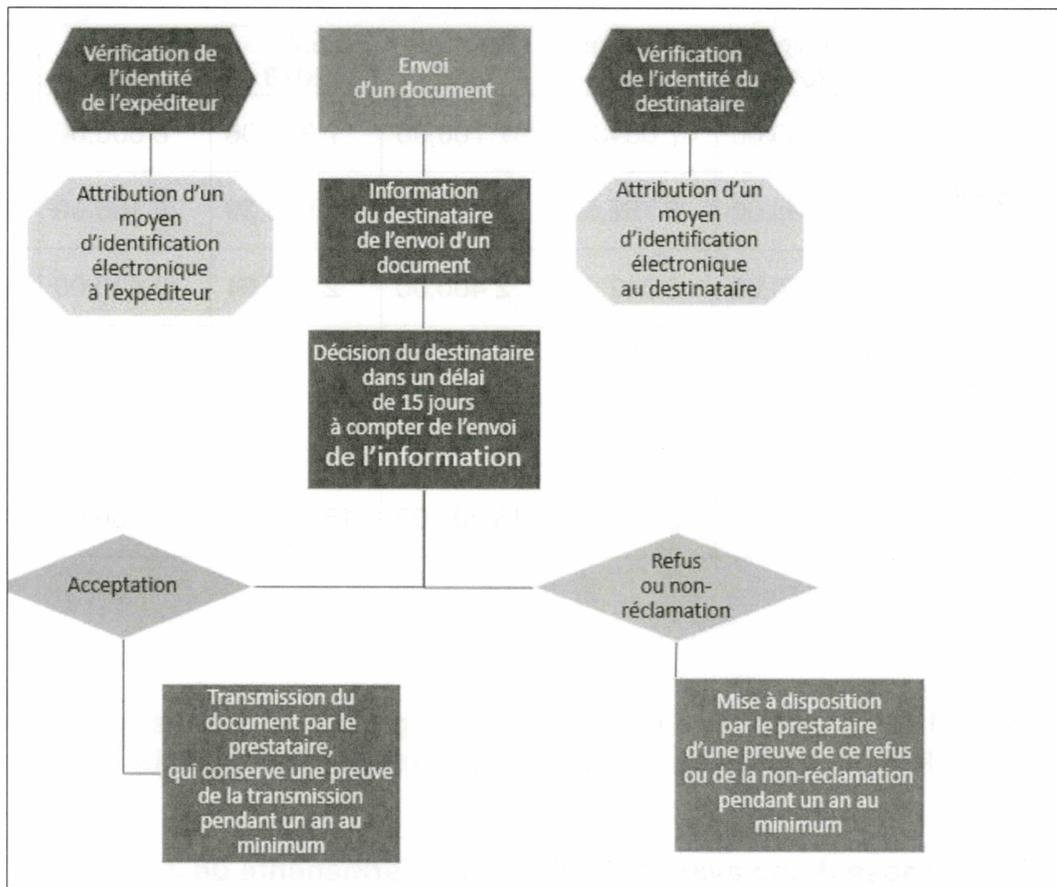
I. Le prestataire de lettre recommandée électronique informe le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée électronique lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception. En cas d'acceptation par le destinataire de la lettre recommandée électronique, le prestataire procède à sa transmission.

II. Le prestataire conserve une preuve de la réception par le destinataire des données transmises et du moment de la réception (...). Cette preuve de réception comporte la date et l'heure de réception de l'envoi, indiquées par un horodatage électronique qualifié.

III. En cas de refus de réception ou de non-réclamation par le destinataire, le prestataire met à disposition de l'expéditeur, au plus tard le lendemain de l'expiration du délai prévu au I, une preuve de ce refus ou de cette non-réclamation. Cette preuve précise la date et l'heure du refus telles qu'indiquées par un horodatage électronique qualifié (...).

Annexe 5. Principe de la lettre recommandée électronique

La loi reconnaît la validité de l'envoi d'une lettre recommandée par voie électronique avec les mêmes garanties qu'un recommandé papier. Cette procédure implique trois parties : l'expéditeur (syndic), le destinataire (copropriétaire) et l'opérateur (prestataire) qui assure l'acheminement du courrier. Les missions de ce dernier sont schématisées ci-dessous.



www.inc-conso.fr

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 9 sur 19

Annexe 6. Informations concernant les lots acquis par les époux SARLIBES

Lot numéro six (6)

Au 1^{er} étage, accessible depuis la rue du Pré Martinet par l'escalier désigné « ESC 1 » ou par l'ascenseur désigné « ASC 1 », un appartement de type T2 comprenant un séjour, une chambre, une salle de bains, soit les quotes-parts suivantes :

- 44/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales,
- 59/1000 des parties communes spéciales « ESC 1 »,
- 56/1000 des parties communes spéciales « ASC 1 »,
- 1/22 des parties communes spéciales « BAL »,
- 1/22 des parties communes spéciales « VIDEO ».

Lot numéro vingt-huit (28)

Une place de stationnement soit :

- 2/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Annexe 7. Budget prévisionnel de la résidence du PRÉ MARTINET

Charges	Budget 2019	Réalisé 2019	Budget 2020	Réalisé 2020	Budget 2021	Budget 2022
Charges communes générales	7 660,00	7 084,23	7 700,00	7 380,96	8 000,00	8 000,00
Charges spéciales escalier	5 500,00	5 752,50	5 800,00	5 915,39	6 100,00	6 200,00
Charges ascenseur	2 150,00	2 342,46	2 400,00	2 385,94	2 400,00	2 600,00
Charges boîtes aux lettres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
Charges vidéophone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
TOTAL	15 310,00	15 179,19	15 900,00	15 682,29	16 500,00	17 100,00

REMARQUES

1. Le conseil syndical de la résidence a décidé de ne pas prévoir de dépenses pour les boîtes aux lettres ainsi que le vidéophone jusqu'en 2021, ces équipements étant récents.

2. La copropriété dispose d'une avance de trésorerie permanente de 2 750,00 €.

**Annexe 8. Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
du 15 mars 2021**



**AVT
IMMOBILIER**

**Transaction - Location –Gérance –
Syndic de copropriété**

PROCÈS-VERBAL

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents et représentés	Absents	Total
Copropriétaires	14	8	22
Tantièmes Généraux	645	355	1000

Liste des absents non représentés

AVRIL (50), DELARUE (46), DUFOUR V (46), GANDON X (42), LACAUX C (45), LEFEBVRE S (38), PAUL B (40), SANNIER V (48)
(...)

RÉSOLUTION 6. Vote du budget prévisionnel du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Article 24

Le syndicat des copropriétaires approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2022, d'un montant de 17 100,00 €.

Résultat du vote

Ont voté pour : 499 tantièmes

Ont voté contre : 83 tantièmes (DECROIX (39), DEVENON (44))

Se sont abstenus : 63 tantièmes

(...)

RÉSOLUTION 8. Mise en place d'un fonds travaux rendu obligatoire par la loi ALUR du 27 mars 2014.

Article 25

Le syndicat des copropriétaires décide de constituer un fonds travaux en vertu des dispositions réglementaires de la loi ALUR et fixe le montant de la cotisation annuelle à ce fonds travaux à 6% du budget prévisionnel **2021** Cette cotisation sera calculée en fonction des tantièmes généraux et appelée en même temps que les appels de provisions pour charges courantes.

Résultat du vote

Ont voté pour : 562 tantièmes

Ont voté contre : 83 tantièmes (DECROIX (39), DEVENON (44))

Se sont abstenus : 0

En vertu de quoi, la résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 11 sur 19

RÉSOLUTION 10. Remplacement de la grille d'entrée par un portail électrique.

Article 25.

Le syndicat des copropriétaires décide du remplacement de la grille d'entrée de la résidence par un portail électrique plus sécurisant et facile d'utilisation. Les résolutions suivantes sont soumises au vote.

- **10.1. Choix du devis de l'entreprise CLOTURA2000**, joint à la convocation. Le coût de ces travaux s'élève à 5 410,00 € TTC, soit 4 918,18 € HT (TVA 10 %).

Résultat du vote

Ont voté pour : 541 tantièmes

Ont voté contre : 104 tantièmes (PAQUETE (55), SALVADORI (49))

Se sont abstenus : 0

En vertu de quoi, la résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

- **10.2. Honoraires du syndic pour le suivi technique, administratif et comptable des travaux d'un montant de 5 % TTC (TVA 20 %) du montant HT du devis retenu. Payables en une fois à la réception des travaux.**

Article 25.

Résultat du vote

Ont voté pour : 541 tantièmes

Ont voté contre : 104 tantièmes (PAQUETE (55), SALVADORI (49))

Se sont abstenus : 0

En vertu de quoi, la résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

- **10.3. Modalités de financement de l'installation du portail électrique.**

Article 25.

Le syndicat des copropriétaires décide de financer l'installation du portail électrique par 3 appels de fonds exceptionnels aux dates suivantes :

- 1^{er} avril 2021 : 30 % du coût total,
- 1^{er} juillet 2021: 30 % du coût total,
- 2 novembre 2021 (réception des travaux) : 40 % du coût total

La quote-part de chaque lot sera calculée en utilisant la clé de répartition des charges générales.

Résultat du vote

Ont voté pour : 541 tantièmes

Ont voté contre : 104 tantièmes (PAQUETE (55), SALVADORI (49))

Se sont abstenus : 0

En vertu de quoi, la résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

Annexe 9. Récapitulatif des sommes dont devront s'acquitter les époux SARLIBES pour 2021

Éléments	Montant (€)
Provisions charges gestion courantes T4 (budget prévisionnel)	215,58
Provisions hors budget prévisionnel	
- Provisions travaux installation portail électrique	99,54
- Honoraires du syndic gestion travaux	11,31
Avance de trésorerie permanente	126,50
Cotisation au fonds travaux loi ALUR	11,39
Total	464,32 €

Annexe 10. Mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété - décret du 17 mars 1967

Article 5. Le syndic, avant l'établissement de l'acte, adresse au notaire chargé de le recevoir, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant...

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant...

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) de la reconstitution des avances ;
- b) des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Article 6-2. À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 13 sur 19

Annexe 11. Extraits du bail consenti aux époux MALEZIEUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Mme MEYER Marie, ci-après dénommé (s) « LE BAILLEUR »

Et,

M. et Mme MALEZIEUX, ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

DURÉE DE CONTRAT DE LOCATION : 3 ans prenant effet le 1^{er} août 2018

LOYER ET CHARGES

Le montant du loyer mensuel est de 850,00 € (huit cent cinquante euros), payable d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois, entre les mains d'AVT IMMOBILIER.

Les charges locatives se limitent à la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et donnent lieu au versement d'une provision mensuelle de 25,00 € (vingt-cinq euros). Elles font l'objet d'une régularisation annuelle, chaque 31 décembre, en fonction des charges locatives réelles constatées. Le montant de la provision mensuelle sera ajusté chaque année à la même date.

DÉPÔT DE GARANTIE : 850,00 € (huit cent cinquante euros)

Annexe 12. Décret du 27 juillet 2017 sur l'encadrement de l'évolution des loyers lors de la mise en location d'un logement vacant

Les logements vacants sont définis comme les "logements inoccupés proposés à la location". Le décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants dans les zones tendues. De façon expresse, il exclut de l'encadrement certaines mises en location ; il apporte également des dérogations.

Principe : limitation au dernier loyer appliqué au précédent locataire

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. Si une révision du loyer est intervenue au cours des 12 derniers mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location : le dernier loyer appliqué ne peut pas faire l'objet d'une nouvelle révision ; le nouveau loyer est égal au plus au loyer du précédent locataire.

Si aucune révision n'est intervenue sur cette période : une révision du loyer est possible, en fonction de la variation de l'IRL. Le présent décret précise que la date de référence à prendre en compte est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat.

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 14 sur 19

Exceptions

Le décret prévoit des dérogations à la limitation de l'évolution du loyer d'un logement vacant : en cas de travaux dans le logement ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé au précédent locataire (éventuellement révisé), dans les conditions précisées par ce même texte.

- Cas de travaux réalisés depuis la dernière location

En cas de travaux, une hausse du loyer annuel peut être appliquée, sous réserve de ne pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC. Pour appliquer cette augmentation, plusieurs conditions :

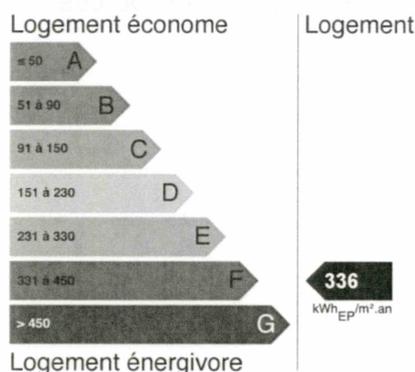
- les travaux réalisés doivent être des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence
- ils doivent avoir été réalisés dans le logement ou dans les parties communes ;
- le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

Annexe 13. Extraits de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (extraits)

Article 5

Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.

Annexe 14. Étiquette du diagnostic de performance énergétique du pavillon de Mme MEYER



BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 15 sur 19

Annexe 15. Aides de l'Anah : conditions et engagements

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut accorder une subvention pour la réalisation de travaux d'amélioration dans les logements ou immeubles anciens. Cette aide s'adresse au propriétaire qui loue un logement.

Conditions pour en bénéficier

Condition liée aux ressources - Aucune condition de ressources n'est exigée.

Condition liée au logement - Pour percevoir une subvention, vos travaux doivent être réalisés dans un logement datant d'au moins 15 ans.

Conditions liées aux travaux - Pour percevoir une subvention, vous devez réaliser :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (par exemple, votre logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- ou des travaux d'amélioration portant sur la sécurité de votre logement (sécurité liée au saturnisme),
- ou des travaux d'amélioration portant sur la salubrité de votre logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- ou des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation de votre logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- ou des travaux d'amélioration de la performance énergétique de votre logement.

Les travaux à réaliser doivent être d'un montant minimum de 1 500 € hors taxes.

Engagements à respecter

L'octroi d'une subvention de l'Anah dépend de la signature d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention peut être à loyer intermédiaire, à loyer social ou à loyer très social. La convention fixe, pour une durée de 9 ans, des engagements que vous devez respecter. Le logement loué doit être décent. Le loyer du logement ne peut dépasser un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers du marché. Le logement doit être loué en tant que résidence principale à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs à certains plafonds de ressources.

www.service-public.fr

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 16 sur 19

Annexe 16. Aides de l'Anah : montant de l'avantage fiscal et plafonds de loyers

Contrat Louer Mieux avec travaux	zones A bis, A et B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15%	-
Social/Très social	70%	50%	50%
Intermédiation locative	85%	85%	85%
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	85%	85%	-

L'avantage fiscal est constitué d'un abattement sur les revenus fonciers.

LES PLAFONDS DE LOYERS

Les plafonds de loyers que vous devez appliquer sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils sont ensuite adaptés localement en fonction des prix du marché.

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8m²).

Les plafonds de loyers sont révisés chaque année.

PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2020 en euros/m² par mois

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	17,43	12,95	10,44	9,07	9,07
Loyer "social"	12,19	9,38	8,08	7,76	7,20
Loyer "très social"	9,49	7,30	6,29	6,02	5,59

Annexe 17. Tableau de simulation de l'imposition des revenus fonciers de Mme MEYER

	Option 1 Travaux sans subventionnement de l'ANAH	Option 2 Travaux avec subventionnement de l'ANAH
Loyers annuels perçus	11 625	7 476
Subventions reçues	0	2 251
Total recettes	11 625	9 727
Travaux d'amélioration	9 500	9 500
Autres charges	750	750
Taxe foncière hors TEOM	600	600
Abattement « loyer social »		3 738
Total déductions	10 850	14 588
Bénéfice ou Déficit foncier	775	- 4 861
Taux marginal d'imposition	30%	30%
Supplément ou économie d'impôt	233	- 1 458

Document à rendre avec la copie

Arrêté des comptes des époux MALEZIEUX

Éléments	Calculs	Montant
RÉGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 2021		
Provisions versées		
Charges et taxes locatives réelles		
Solde en notre / votre faveur (rayer la mention inutile)		
Montant du dépôt de garantie		
Montant du dépôt de garantie à restituer		
Au plus tard le	31 juillet 2021	

Justifiez vos calculs

BTS Professions Immobilières		Session 2021
Epreuve U52 Gestion Immobilière	CODE : 21PI52GIM	Page 19 sur 19