

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIERES

EPREUVE DE GESTION IMMOBILIERE

BAREME INDICATIF

Première partie : Gestion de copropriété : 25 points

- dossier 1 15 points
- dossier 2 10 points

Deuxième partie: Gestion Locative : 15 points

- dossier 3 7 points
- dossier 4 8 points

Troisième partie : Comptabilité du cabinet : 10 points
- dossier 5

50 points

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES :
machine à calculer dans les conditions réglementaires
plan comptable

CODE EPREUVE : XXXXXX		EXAMEN : BTS	SPECIALITE : Professions immobilières	
SESSION 2002	SUJET	EPREUVE : GESTION IMMOBILIERE		Calculatrice autorisée : OUI
Durée : 2H30		Coefficient : 2,5	N° sujet :11YD02	
				Page : 1 / 13

RONNET-LACROIX IMMOBILIER

M. RONNET, promoteur immobilier toulousain, vient récemment de fusionner son entreprise avec le cabinet d'administration de biens que possède Mme LACROIX, situé au sud de TOULOUSE.

Cette fusion, qui a donné naissance à la SARL RONNET-LACROIX, répond à un souhait pour les deux structures initiales d'élargir leur activité de base en mettant en œuvre une stratégie d'intégration par croissance externe.

Mme LACROIX est titulaire de la carte « gestion immobilière » et de la carte « transactions sur immeubles et fonds de commerce ». L'activité transaction-vente dans l'ancien est pratiquement inexistante pour l'instant, mais les associés de la SARL souhaitent dès à présent la développer.

Actuellement, la structure de l'entreprise est la suivante :

- service technique, promotion, construction, financement : 6 personnes,
- service transaction neuf, ancien et location : 6 personnes,
- service gestion locative : 2 personnes,
- service gestion de copropriété : 4 personnes.

Le cabinet gère 350 lots en gestion et 600 lots en copropriété.

Les locaux disposent d'une vaste salle de réunion permettant le déroulement de toutes les assemblées générales de copropriétés.

Vous êtes embauché(e) depuis septembre 2001, pour faire face au surcroît d'activité lié à la mise en place de la nouvelle structure et à la prise en charge de nouvelles copropriétés ; la plupart sont neuves et 75% des nouveaux copropriétaires bénéficient de l'amortissement Besson. Le cabinet assure la gestion locative de ces lots.

Mme LACROIX est habituée à tout superviser. Consciente qu'il lui faut déléguer pour pouvoir se consacrer à des tâches de décision, elle vous confie plusieurs travaux répartis dans cinq dossiers différents.

Toutes les sommes figurant dans les différents dossiers sont exprimées en euros

PREMIERE PARTIE : GESTION DE COPROPRIETE

DOSSIER 1: BUDGET ET APPEL DE FONDS

Un ensemble immobilier, « Les Terrasses de Bellevue », sis 3 Chemin de Dardagna à TOULOUSE dans le quartier Pech David, composé de 34 lots, construit par le service promotion construction, sera achevé le 01/03/2002.

Afin d'aider à la préparation de l'assemblée générale constitutive du syndicat des copropriétaires, Madame LACROIX vous remet en **annexe 2** l'état descriptif de division ainsi que des indications nécessaires à l'évaluation des charges.

Lors du premier appel de fonds trimestriel, Mme LACROIX souhaite constituer le fonds de roulement nécessaire à la bonne gestion de la copropriété. Ce fonds de roulement s'élèvera à un quart du budget total annuel prévisionnel ; la participation à sa constitution par les copropriétaires sera ramenée à la quote-part des lots détenus.

Travail à faire :

1-1 Etablissez le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/03/2002 au 28/02/2003 (annexe 3 à rendre).

1-2 Préparez le premier appel de fonds concernant les lots acquis par M. et Mme DURANDOU (annexe 4 à rendre).

DOSSIER 2 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Le 12 janvier 2002, vous recevez un appel téléphonique de M. CAPEL, président du conseil syndical de la copropriété « Le Vignemale » située 18 rue de Limayrac à TOULOUSE. Il s'agit d'une copropriété construite en 1966, comprenant 49 lots et dotée d'une chaudière à gaz collective. M. CAPEL vous informe que la chaudière ne fonctionne plus depuis la veille et que l'on sent dans le local de fortes odeurs de gaz.

En début d'après midi vous vous rendez sur les lieux, accompagné(e) de M. CAPEL et d'un plombier chauffagiste à qui l'agence a l'habitude de confier des travaux.

Celui-ci vous avait prévenu, lors de l'entretien annuel effectué au mois d'octobre 2001, de l'état de vétusté de l'appareil installé en 1984, et vous envisagiez de mettre son remplacement à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Il vous signale que la seule solution envisageable est le remplacement immédiat de la chaudière. Le lendemain matin, le plombier vous fait parvenir par télécopie un devis s'élevant à 13 318 €. Vous obtenez par ailleurs dans la journée un devis émanant d'une autre entreprise pour un montant de 14 048 €.

En vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et après avoir consulté Mme LACROIX ainsi que le conseil syndical, vous décidez d'engager immédiatement les travaux et d'opter pour le devis le moins onéreux.

Vous procédez au versement d'un acompte de 3 330 €. Le fonds de roulement pour travaux de cette copropriété est doté, au 1^{er} janvier 2002, de 4 560 €.

Vous convoquez ensuite une assemblée générale extraordinaire pour faire valider cette décision par les copropriétaires.

Travail à faire :

2-1 Précisez le délai de convocation de cette assemblée générale.

2-2 Rédigez dans son intégralité la lettre de convocation qui sera adressée à l'ensemble des copropriétaires de cette résidence.

DEUXIEME PARTIE : GESTION LOCATIVE

DOSSIER 3 : REGULARISATION DES CHARGES ANNUELLES AU 01/01/2002

M. CAPULET, dont vous gérez 3 biens dans la résidence "Les Jardins de l'Opéra", vous fait parvenir le document ci-dessous, sur lequel figurent les caractéristiques de ces 3 biens (tous les montants sont exprimés en euros).

Type de bien	Nom locataire	date entrée dans les lieux	loyer brut mensuel	prov./charges mensuelles	dépôt de garantie	charges locatives 2001	taxe ordures ménagères
T2	M. Roméo	01/07/1999	380	35	760	550	55
T2	Mlle Juliette	01/08/2000	380	35	760	355	55
T3	M. Mme Montaigu	01/04/2001	540	60	1080	525	70

Une fuite d'eau avait été détectée sur le compteur de M. ROMEO au moment d'un relevé. Elle avait été immédiatement réparée et facturée.

Travail à faire :

3-1 Dans un tableau où vous expliquerez tous vos calculs, présentez la régularisation des charges des locataires de M. CAPULET.

3-2 Faut-il modifier le montant des provisions sur charges pour l'un des locataires ? Justifiez votre réponse.

DOSSIER 4 : DEPART D'UN LOCATAIRE, SOLDE DE SON COMPTE

Vous devez solder le compte d'un locataire, M. LORENT qui est parti le 31/12/2001. Il était entré dans un T3 neuf, au 38 rue de Chaussas à TOULOUSE, le 01/02/1998 et avait versé un dépôt de garantie de 1 020 € conservé par le cabinet. Vous trouverez en **annexe 5** un extrait de son compte.

Muté à MONTPELLIER au 01/01/2002, M. LORENT souhaite récupérer son dépôt de garantie au plus vite.

Le montant du loyer au 01/12/2001 s'élevait à 550 €, les provisions sur charges mensuelles à 54 €.

L'état des lieux de sortie fait apparaître une dégradation : la poignée de la porte de la salle de bains a disparu. Elle est évaluée à 25 € TTC.

Dans la mesure où vous n'avez pas encore connaissance du montant des charges annuelles locatives, il convient de conserver 60 € que vous régulariserez dès réception du décompte de charges.

Travail à faire :

4-1 A qui est imputable la dégradation ? Pourquoi ?

4-2 Complétez le compte que vous adressez au locataire le 1^{er} février 2002 après imputation des régularisations qui le concernent (annexe 5 à rendre).

TROISIEME PARTIE : COMPTABILITE DU CABINET

DOSSIER 5 :

L'activité gestion immobilière s'accroît régulièrement. Outre la livraison de la résidence « Les Terrasses de Bellevue », un autre programme neuf de 28 logements doit être livré fin février 2002, et le cabinet sera très certainement nommé syndic lors de l'assemblée générale d'inauguration.

Comme la plupart des appartements sont vendus sous le régime d'amortissement Besson et que le cabinet propose systématiquement son service «location + gestion», le nombre de mandats de gestion locative s'accroît également.

Madame LACROIX vous demande de vérifier si une extension de la garantie financière relative à la carte « gestion immobilière » ne serait pas nécessaire. Elle vous confie un extrait significatif de la visualisation de la pointe de fonds détenus au mois de janvier 2002 (**annexe 6**). Elle vous demande de raisonner en anticipant les livraisons de copropriétés qui ont été portées à votre connaissance et vous donne quelques éléments sur ces dernières (**annexe 7**).

Travail à faire :

5-1 Rappelez en quoi consiste la garantie financière en gestion immobilière.

5-2 Que répondez-vous à Madame LACROIX ? Justifiez votre réponse en lui présentant tous les calculs nécessaires arrondis à l'euro le plus proche.

ANNEXE 1

Fiche de présentation de la SARL RONNET-LACROIX

DENOMINATION SOCIALE :	RONNET-LACROIX IMMOBILIER
FORME JURIDIQUE :	SARL – 4 ASSOCIES
CAPITAL SOCIAL :	91 000 €
ADRESSE :	43/45 AVENUE SAINT EXUPERY 31 400 TOULOUSE
TELEPHONE/FAX :	05 34 56 97 98 ET 05 34 56 97 96
BANQUE COMPTE SEQUESTRE :	BNP – 18 AVENUE JEAN RIEUX 31 400 TOULOUSE – n°000388453017
GARANT :	SOCAF PARIS – TRANSACTION : 114 000 GESTION : 532 700
CARTES PROFESSIONNELLES :	TRANSACTION : 698 T GESTION : 319 G DELIVREES PAR LA PREFECTURE DE LA HAUTE- GARONNE

ANNEXE 2

Les Terrasses de Bellevue
3 Chemin de Dardagna
31400 Toulouse

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Bâtiment	n° lot	niveau	nature du local	quote-part parties communes
A	1	rez de chaussée	T3	838
A	2	rez-de-chaussée	T3	693
A	3	1° étage	T3	842
A	4	1°étage	T3	761
A	5	sous sol	parking	70
A	6	Sous-sol	parking	70
A	7	Sous-sol	parking	70
A	8	Sous-sol	parking	70
B	9	rez-de-chaussée	T3	759
B	10	rez de chaussée	T2	593
B	11	rez de chaussée	T3	799
B	12	rez de chaussée	T2	647
B	13	1° étage	T3	755
B	14	1° étage	T2	605
B	15	1° étage	T3	830
B	16	1° étage	T4	1058
	17	sud bâtiment B	parking aérien	30
	18	sud bâtiment B	parking aérien	30
	19	sud bâtiment B	parking aérien	30
	20	sud bâtiment B	parking aérien	30
	21	sud bâtiment B	parking aérien	30
	22	sud bâtiment B	parking aérien	30
	23	sud bâtiment B	parking aérien	30
	24	sud bâtiment B	parking aérien	30
	25	sud bâtiment B	parking aérien	30
	26	sud bâtiment B	parking aérien	30
	27	nord bâtiment B	parking aérien	30
	28	nord bâtiment B	parking aérien	30
	29	nord bâtiment B	parking aérien	30
	30	nord bâtiment B	parking aérien	30
	31	nord bâtiment B	parking aérien	30
	32	nord bâtiment B	parking aérien	30
	33	nord bâtiment B	parking aérien	30
	34	nord bâtiment B	parking aérien	30
				10 000

ANNEXE 2 suite

Le total des tantièmes, affectés aux charges spéciales d'un bâtiment donné, est égal au total des tantièmes des lots composant ce bâtiment (sous-sol compris).

Il n'y a pas d'ascenseur. La copropriété est équipée d'un portail électrique.

Les honoraires du syndic s'élèvent à 100 € H.T. par lot d'habitation.

Mme Lacroix évalue les frais administratifs à 15,25 € T.T.C par lot d'habitation.

La consommation annuelle d'eau est estimée à 50 m³ par personne en considérant qu'un T2 comprend en moyenne deux personnes, un T3 trois personnes, un T4 quatre personnes.

Le prix au m³ s'élève à 2,6 € TTC mais il faut prévoir une hausse de 2% pour l'année à venir.

Après étude des devis ci-après :

- VMC : prévoir une moyenne des devis proposés arrondie à la dizaine d'euros supérieure.
- location compteurs eau : prévoir une moyenne des devis proposés arrondie à la dizaine d'euros supérieure.
- assurance : choisir le moins disant.
- entretien du portail : retenir l'entreprise qui a installé le portail avec dépannage : ici Konématique.
- entretien des bâtiments... : choisir le moins disant.
- entretien espaces verts : retenir le prestataire qui propose un tarif intermédiaire.

VMC 1 caisson par bâtiment	Montant T.T.C. en euros	Entretien du portail automatique	Montant T.T.C. en euros
- Domo services	437,59	- Konématique	583,45
- Dalkia	490,79	- Portis	647,27
- SSE	429,38	- ASO	548,82

Location compteurs eau	Montant T.T.C. en euros	Entretien bâtiments/abords/parkings aériens et couverts	Montant T.T.C. en euros
- Auximetra Duran	292,94	- Eclair net	5 456,74
- SME	295,06	- Solis	6 426,00
		- Lagon vert	10 786,59
		- Son	6 126,26

Assurance	Montant T.T.C. en euros	Entretien espaces verts	Montant T.T.C. en euros
- GAN	760,00	- Lagon vert	2 844,33
- BMC	723,83	- Elaparc	8 387,14
- La Suisse	600,00	- Barbero	5 469,87

Pour chaque bâtiment les charges spécifiques sont estimées :

- pour le nettoyage, à 250 € TTC par lot d'habitation ;
- pour l'électricité, à 31,25 € TTC par lot d'habitation.

Pour les autres charges, Mme Lacroix décide de prendre pour référence la résidence « Les Jardins de l'Opéra », qui comprend 6 T2, 16 T3, 2 T4, 8 parkings souterrains et 36 parkings aériens, pour laquelle le décompte des charges fait apparaître 610 € pour travaux divers chaque année, 5 000 € pour l'eau commune et 840 € pour l'éclairage extérieur (montants T.T.C.).

Elle vous demande d'appliquer une règle de proportionnalité pour ces différents postes.

ANNEXE 3 (à rendre avec la copie)

**Syndicat des copropriétaires "Les Terrasses de Bellevue"
3 chemin de Dardagna - 31400 TOULOUSE**

**BUDGET PREVISIONNEL
Période du 01/03/2002 au 28/02/2003**

RUBRIQUES	Montant T.T.C. en euros
-Charges générales	
Assurance	
Honoraires syndic	
Frais administratifs	
Entretien espaces verts	
Entretien abords + pkgs aériens	
Eclairage extérieur	
Eau commune (arrosage)	
Location compteurs eau individuels	
Entretien portail	
Travaux divers	
Total charges générales	
Charges spéciales Bâtiment A	
Nettoyage	
Electricité	
VMC	
Total charges spéciales Bât A	
Charges spéciales Bâtiment B	
Nettoyage	
Electricité	
VMC	
Total charges spéciales Bât B	
TOTAL hors eau individuelle	
Eau individuelle	
TOTAL GENERAL	

ANNEXE 4 (à rendre avec la copie)

RONNET-LACROIX
43/45 Avenue Saint Exupéry
31 400 TOULOUSE

Les Terrasses de Bellevue
3 chemin de Dardagna
31 400 TOULOUSE

Lot 4
Lot 6
Lot 19

M. ou Mme DURANDOU Paul
14 rue Louis Blériot
81 000 ALBI

Toulouse, le

APPEL DE FONDS

Veuillez trouver ci-dessous votre appel de fonds pour la période du 01/03/2002 au 31/05/2002.

Nature des charges	Budget à répartir	Total des tantièmes	Vos tantièmes	Montant dû
<u>Lot 4 T3 Bât A</u>				
Charges générales				
Charges spéciales Bât A				
Eau individuelle				
Total lot				
<u>Lot 6 parking sous-sol</u>				
Charges générales				
Charges spéciales Bât A				
Total lot				
<u>Lot 19 pkg aérien</u>				
Charges générales				
Total lot				
<u>Appel fonds de roulement</u>				
lot 4				
lot 6				
lot 19				
Total				
TOTAL GENERAL				

1^{er} trimestre : du au :
2nd trimestre : du au :

3^{ème} trimestre : du au :
4^{ème} trimestre : du au :

ANNEXE 5 (à rendre avec la copie)

RONNET LACROIX
43/45 Avenue Saint Exupéry
31 400 TOULOUSE

M. Pierre LORENT
6 Place de la Comédie
34 000 MONTPELLIER

Toulouse, le

Situation du locataire au 31/12/2001
(montants indiqués en euros).

à compléter

Date	Journal	Libellé	Loyer	Provisions	Débit	Crédit
01/11/01	Quittancement	Novembre 01	550	54	604	
12/11/01	Banque	règl Lorent	550	50		600
01/12/01	Quittancement	Décembre 01	550	54	604	
		TOTAUX				
		Solde				
		A restituer				
		A payer				

ANNEXE 6

**Extrait de l'état récapitulatif de la pointe des fonds
détenus pour le mois de janvier 2002 en euros**

Dates	Compte gestion locative	Compte syndic copropriété
01	140 071	271 222
05	150 987	273 652
10	195 422	335 247
15	195 974	336 548
20	196 227	310 027
25	196 446	300 987
31	122 651	359 128

ANNEXE 7

Résidence "les Terrasses de Bellevue":

Gestion locative :

12 lots principaux dont 9 vendus avec amortissement Besson et gérés par nous-mêmes.

	T2	T3	T4
Nombre de lots	3	5	1
Provisions mensuelles/charges pour un lot (en euros)	35	60	75
Montants des loyers mensuels hors charges perçus pour 1 lot (en euros)	380	540	610

Copropriété :

Appels de fonds encaissés trimestriellement : voir dossier 1
Appel de fonds de roulement au 01/03/2002 : voir dossier 1.

Résidence "le clos des acacias" :

Gestion locative :

28 lots principaux dont 21 vendus avec amortissement Besson et gérés par nous-mêmes.

	T1	T2	T3	T4
Nombre de lots	3	7	7	4
Provisions mensuelles/charges pour un lot (en euros)	24	35	60	75
Montants des loyers mensuels hors charges perçus pour 1 lot (en euros)	319	380	540	610

Copropriété :

Appels de fonds encaissés trimestriellement : 17 080 €
Appel de fonds de roulement au 01/03/2002 : 17 080 €