

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR**  
**PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

**ÉPREUVE E51 :  
TRANSACTION IMMOBILIÈRE**

**SESSION 2021**

**Durée : 3 heures  
Coefficient : 3**

**LEBLOND - IMMOBILIER**

**Matériel autorisé :**

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

**Documents à rendre avec la copie :**

- DOCUMENT 1
- DOCUMENT 2

CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

**DOSSIER 1 : TRANSACTION - LOCATION**

30 points

**DOSSIER 2 : TRANSACTION - VENTE, CONSEILS AUX CLIENTS**

12 points

**DOSSIER 3 : ÉTUDE DE NOTORIÉTÉ**

18 points

-----  
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 17 pages, numérotées de 1 à 17**

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 1 sur 17

## AGENCE LEBLOND - IMMOBILIER

La ville d'Hellemmes est située à l'est de la métropole lilloise en zone tendue. Proche de Lille et des quartiers d'affaires, mais aussi de Villeneuve-d'Ascq et de ses universités, elle est facilement accessible en transports en commun (bus et métro).

Commune de tradition ouvrière, Hellemmes a longtemps vécu grâce aux entreprises industrielles (textiles, sidérurgiques...). La crise économique des années 1970 et ses fermetures d'usines ont laissé de nombreux bâtiments à l'abandon.

Le partenariat de la commune d'Hellemmes avec celle de Lille lui a donné un nouvel essor. La ville a été redynamisée par la modernisation de son tissu urbain grâce au programme local de l'habitat : rénovation de logements, transformation des friches industrielles en logements (accession à la propriété ou locatif) et en équipements communaux (salle de sport, crèche, stade...). Certains quartiers d'Hellemmes, en cours de requalification, témoignent de son passé industriel.

Il y a une dizaine d'années, Pierre Leblond a créé l'agence indépendante « Leblond - Immobilier » à Hellemmes.

Natif de la ville, il connaît parfaitement son secteur et a su développer sa clientèle. L'agence travaille également sur les communes environnantes : Lille, Villeneuve-d'Ascq et Mons-en-Baroeul.

Pierre Leblond est un professionnel soucieux de se démarquer de la concurrence. Il propose notamment des barèmes d'honoraires de location inférieurs aux plafonds légaux. Il a également choisi de digitaliser certains des services proposés aux clients. Par exemple, il donne la possibilité de signer électroniquement les mandats et les avant-contrats car il a investi dans un procédé fiable d'identification.

L'agence compte 4 collaborateurs, négociateurs salariés :

- Maxime Leroux, responsable de la transaction-vente,
- Soraya Haddi et Marion Dumortier, chargées de la transaction-location,
- Vous-même, recruté(e) pour tous les seconder.

**Vous signerez tous les documents professionnels sous le nom de Sacha Ferrand**  
(06.89.XX.XX.XX – [sferrand@leblond-immobilier.fr](mailto:sferrand@leblond-immobilier.fr))

Vous disposez d'une base documentaire (annexes 1 à 9) vous permettant de traiter l'ensemble des dossiers.

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 2 sur 17

## DOSSIER 1 – Transaction-location

Vous rencontrez Mathilde Réant, propriétaire d'un appartement T2 de 47,14 m<sup>2</sup>, loué en meublé dans un immeuble datant de 1978 et situé au 12 Bis rue Jeanne d'Arc à Lezennes (59260), commune voisine d'Hellemmes. Le locataire en place a donné son congé et l'appartement est libre depuis le 5 février 2021. Il réglait tous les mois un loyer de 550 euros et un montant forfaitaire de charges de 60 euros. Mathilde Réant souhaite conserver les mêmes conditions de location.

Jusqu'à présent, Mathilde Réant s'est toujours occupée en personne de la location de son bien, qu'elle vient de rénover en mettant aux normes les installations de gaz et d'électricité. Aujourd'hui, elle veut faire appel à un professionnel car elle a des difficultés à trouver un nouveau locataire. De plus, les évolutions fréquentes de la législation l'inquiètent. C'est pourquoi elle vous confie le mandat de location.

Vous l'informez de la nécessité de vous fournir le dossier de diagnostics techniques (DDT) nécessaire pour assurer la mise en location de ce bien.

### MISSION CONFIEE

**1.1 - Listez les documents qui composent le DDT de l'appartement T2 de Mathilde Réant.**

Mathilde Réant s'engage à faire rapidement le nécessaire.

Deux jours plus tard, les diagnostics vous parviennent par courriel. L'appartement est classé D pour le DPE et E pour le GES.

« Mettez 52 m<sup>2</sup> dans vos documents publicitaires et dans le bail : pour cette surface, le loyer paraîtra plus attractif ... » vous suggère Mathilde Réant. Vous refusez en raison des risques encourus.

### MISSIONS CONFIEES

**1.2 - Informez Mathilde Réant sur ces risques aussi bien pour elle-même que pour l'agence.**

**1.3 - Indiquez les éléments nécessaires à la préparation de l'annonce vitrine pour ce bien.**

Dès le lendemain, vous faites visiter l'appartement de Mathilde Réant. Deux candidats différents se présentent :

- Paul Rocha a obtenu récemment son diplôme d'infirmier et il vient d'obtenir une mission temporaire de 6 mois comme intérimaire à la maternité Jeanne de Flandre à Lille ;
- Anna Flament est pâtissière au sein du groupe « Le monde des gâteaux ». Pour renforcer l'équipe lilloise, elle vient d'être mutée à Lille pour 10 mois dans le même emploi.

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 3 sur 17

Ils sont tous les deux séduits par le bien et notamment par sa situation géographique mais, compte tenu de la durée de leur contrat de travail, ils veulent signer un bail de courte durée.

Les dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN vous permettent peut-être d'envisager le bail mobilité.

**MISSION CONFIEE**

**1.4 - Vérifiez si les candidats sont éligibles au bail mobilité.**

Après discussion, Mathilde Réant accepte de signer un bail mobilité. Vous constituez alors les dossiers de candidature.

**MISSION CONFIEE**

**1.5 - Conseillez, de manière argumentée, Mathilde Réant dans le choix du locataire.**

Après vous avoir écouté, Mathilde Réant vous rappelle que, de toute façon, pour elle, l'essentiel est de choisir une femme car elle ne veut pas louer à un homme. Vous lui indiquez que ce critère de choix n'est pas possible.

**MISSION CONFIEE**

**1.6 - Présentez le principe et les conséquences juridiques qui fondent votre réponse.**

Paul Rocha vous informe qu'il ne se porte plus candidat à la location car il s'est engagé auprès d'un autre bailleur. Anna Flament reste donc la seule intéressée par le logement. Mathilde Réant, soucieuse, souhaite absolument un dépôt de garantie pour être indemnisée en cas de dégradations de son appartement par le locataire.

**MISSION CONFIEE**

**1.7 - Rappelez-lui la règle dans le cadre du bail mobilité.**

Mathilde Réant insiste pour obtenir une garantie afin de sécuriser le paiement des loyers. Or, Anna Flament ne peut pas proposer de garant. En effet, ses parents retraités ont des revenus insuffisants. Vous suggérez alors à Mathilde Réant d'avoir recours à la garantie Visale (Visa pour le logement et l'emploi). Après avoir écouté vos conseils, elle accepte ce dispositif en tant que bailleuse.

Vous devez informer Anna Flament que Mathilde Réant accepte son dossier de candidature, à condition qu'elle bénéficie du dispositif Visale. De ce fait, le bail pourrait être signé et prendrait effet le 20 mai 2021.

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 4 sur 17

Dans le cadre de votre devoir d'information, il convient d'expliquer à Anna Flament l'intérêt de ce dispositif Visale pour elle et la démarche qu'elle doit mettre en œuvre pour y adhérer.

Vous l'informez au plus vite par courriel.

Vous décidez également de lui préciser, dans ce message, toutes les sommes qu'elle devra verser à la signature du bail ainsi que leurs bénéficiaires. L'objectif est qu'elle puisse rentrer dans les lieux à la date prévue soit le 20 mai 2021.

### **MISSION CONFIEE**

**1.8 - Rédigez le courriel destiné à Anna Flament.**

## **DOSSIER 2 – Transaction-vente, conseils aux clients**

Vous recevez Louis Leprince. Il vous explique qu'il vient d'hériter à parts égales avec ses trois sœurs, Pauline, Jeanne et Suzanne, d'un bien provenant d'une tante. Il s'agit d'une maison de 4 pièces dans le quartier de Flers-Bourg à Villeneuve-d'Ascq (59650). Cette maison, datant des années 1930, est en assez bon état. Deux solutions s'offrent à eux : vendre ou louer.

Louis Leprince veut la mettre en location. Villeneuve-d'Ascq est une ville universitaire mais aussi un bassin d'emploi important. La maison pourrait être louée rapidement. Cependant, les sœurs de Louis Leprince souhaitent plutôt vendre le bien.

Si le désaccord persiste entre eux, il souhaiterait connaître les modalités possibles de décision.

### **MISSION CONFIEE**

**2.1 - Expliquez à Louis Leprince la réglementation applicable aux deux solutions qui s'offrent à lui et à ses sœurs.**

Quelques jours plus tard, Louis Leprince se présente à l'agence. Après réflexion, pour régler les droits de succession, la fratrie a décidé de vendre la maison. Vous estimez ce bien à 220 000 euros (prix hors honoraires d'agence). Votre client vous annonce « *Nous pouvons signer un mandat immédiatement ; cependant, mes sœurs ne pourront pas venir, elles vivent à Marseille. J'ai leur accord de principe et je signerai pour elles.* »

### **MISSION CONFIEE**

**2.2 - Précisez à Louis Leprince qui doit signer ce mandat de vente ainsi que les modalités possibles de signature.**

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 5 sur 17

Après avoir signé le mandat de vente au prix estimé, vous contactez Brahim Lardek. C'est un investisseur à qui l'agence a déjà vendu deux biens immobiliers sur le secteur et qui est à la recherche d'une nouvelle acquisition. Vous lui proposez le bien de l'indivision Leprince. Le loyer mensuel hors charges est évalué à 830 euros. La provision pour « frais de notaire » peut être estimée à 7,6 % du prix hors honoraires d'agence. Vous rappelez à Brahim Lardek que, conformément au barème de l'agence, les honoraires sont, en tant qu'acquéreur, à sa charge.

### **MISSION CONFIEE**

**2.3 - Calculez la rentabilité brute de cet investissement que vous lui communiquerez pour éclairer sa décision.**

## **Dossier 3 - Étude de notoriété**

L'agence de Pierre Leblond est implantée sur la ville d'Hellemmes depuis longtemps. Il a vu des concurrents s'installer puis fermer rapidement leur agence au rythme des cycles du marché immobilier. Il s'interroge sur la notoriété de son agence et souhaite donc réaliser une enquête auprès des habitants d'Hellemmes.

Vous êtes le tuteur de Lionel Daflot, étudiant en BTS « Professions immobilières ». En ce moment, il effectue un stage de quatre semaines dans l'agence Leblond-Immobilier. En accord avec Pierre Leblond, vous lui confiez la mission de mesurer la notoriété de l'agence.

Lionel Daflot suggère de réaliser un questionnaire. Il propose d'interroger des personnes au hasard sortant de la bouche de métro située juste en face de l'agence en complétant un questionnaire sur support papier qu'il a conçu.

### **MISSION CONFIEE**

**3.1 - Analysez les propositions du stagiaire (choix de l'échantillon, mode d'administration et lieu choisi).**

Vous décidez d'aider Lionel Daflot dans sa mission. Vous encouragez le jeune homme à utiliser la méthode dite « des quotas » en prenant un échantillon représentatif de la population d'Hellemmes de plus de 20 ans.

Lionel Daflot a des difficultés pour trouver des informations relatives à la ville d'Hellemmes.

Vous lui proposez de se baser sur la structure de la population du département du Nord et d'extrapoler les données à la population de la ville d'Hellemmes sachant qu'au dernier recensement, la ville compte un total de 18 653 habitants.

### **MISSION CONFIEE**

**3.2 - Déterminez avec Lionel Daflot l'échantillon représentatif de la population étudiée avec un taux de sondage de 1 % (Document 1 à rendre avec la copie).**

BTS Professions immobilières	Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM Page 6 sur 17

Par ailleurs, il vous soumet le questionnaire qu'il a réalisé.

### **MISSION CONFIEE**

**3.3 - Relevez les erreurs commises par Lionel Daflot dans l'élaboration de certaines questions.**

Les résultats de cette enquête font apparaître un déficit d'image.

Pour accroître la visibilité de l'agence, Pierre Leblond décide de participer au Salon de l'immobilier de Villeneuve-d'Ascq.

Ce salon se tiendra durant **3 jours**, du 25 au 27 septembre 2021 inclus. La fréquentation moyenne s'élève à **1 500 visiteurs par jour**.

Il décide de réserver, pour la durée du salon, un stand d'une surface de 14 m<sup>2</sup> à l'intersection de deux allées. Celui-ci sera garni d'une table et de trois chaises, il choisit une moquette de couleur grise et souhaite un éclairage de 4 spots.

Pierre Leblond espère collecter les coordonnées de 3 % des visiteurs pour pouvoir les contacter ultérieurement et les transformer en prospects actifs.

### **MISSIONS CONFIEES**

**3.4 - Complétez le bon de réservation (Document 2 à rendre avec la copie).**

**3.5 - Justifiez le coût d'acquisition hors taxes (HT) d'un contact et donnez votre avis sur la pertinence de participer à ce salon.**

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 7 sur 17

## Base documentaire

- **ANNEXE 1** : informations générales de l'agence Leblond-Immobilier
- **ANNEXE 2** : fiche descriptive de l'appartement de Mathilde Réant
- **ANNEXE 3** : fiches des candidats à la location
- **ANNEXE 4** : extrait de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- **ANNEXE 5** : « Visale : comment fonctionne ce dispositif ? »
- **ANNEXE 6** : calendrier du mois de mai 2021
- **ANNEXE 7** : règles de l'indivision
- **ANNEXE 8** : article 1367 du code civil
- **ANNEXE 9** : proposition de questionnaire élaborée par Lionel Daflot

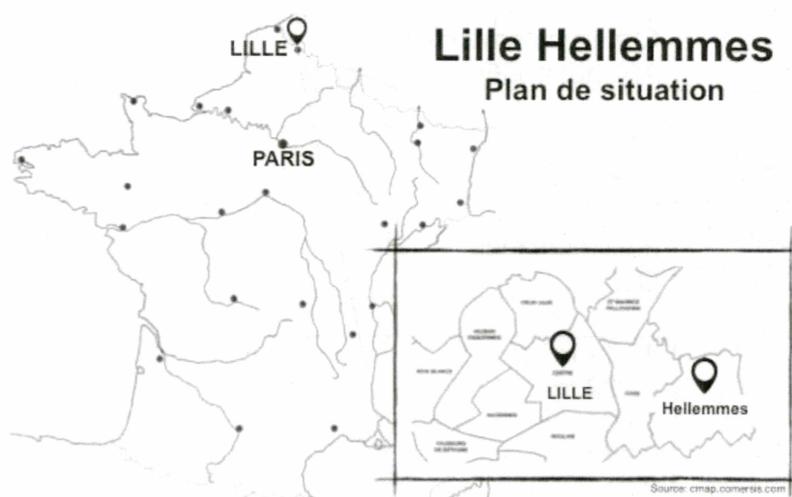
## Documents à rendre avec la copie

- **DOCUMENT 1** : éléments nécessaires à l'échantillonnage
- **DOCUMENT 2** : bon de réservation

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 8 sur 17

## ANNEXE 1 : informations générales de l'agence Leblond-Immobilier

<b>Dénomination commerciale</b> :	Leblond-Immobilier
<b>Statut juridique</b> :	SARL
<b>Capital</b> :	50 000 euros
<b>Domiciliation</b> :	136 rue Roger Salengro 59260 Hellemmes
<b>Téléphone</b> :	03 20 XX XX XX
<b>Site</b> :	www.leblond-immobilier.fr
<b>Courriel de contact</b> :	pleblond@leblond-immobilier.fr
<b>Immatriculation</b> :	Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole
<b>RCS</b> :	n° 815 147 540
<b>Carte professionnelle</b> :	n° CPI 5909 2019 000 078 080
<b>Mention</b> :	délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand-Lille
<b>Garantie financière</b> :	« transactions sur immeubles et fonds de commerce »
	120 000 euros souscrite auprès de Galian
	89 rue de la Boétie 75008 Paris



### BARÈME DES HONORAIRES TTC SELON LE PRIX DE VENTE DU BIEN

PRIX DE VENTE	HONORAIRES
En dessous de 150 000 euros	7 %
À partir de 150 000 euros	5 %

Honoraires TTC à la charge de l'acquéreur (TVA 20 %)

### BARÈME DES HONORAIRES TTC DE LOCATION

Visites, établissement du dossier et rédaction du bail	
Honoraires TTC à la charge du bailleur	9 euros par m <sup>2</sup>
Honoraires TTC à la charge du locataire	9 euros par m <sup>2</sup>
État des lieux	
Honoraires TTC à la charge du bailleur	3 euros par m <sup>2</sup>
Honoraires TTC à la charge du locataire	3 euros par m <sup>2</sup>

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 9 sur 17

## ANNEXE 2 : fiche descriptive de l'appartement de Mathilde Réant

Leblond-Immobilier	Offre de location : JV3395
Contact : Sacha Ferrand Tél : 06 89 xx xx xx sferrand@leblond-immobilier.fr	<b>610 € CC</b> T2 – 47,14 m <sup>2</sup> 12 Bis rue Jeanne d'Arc à Lezennes

DESCRIPTIF	
Pièces :	2
Chambres :	1
Salle de bain :	1
Parking :	Non
Chauffage :	Individuel Gaz
SECTEUR	
Proximité :	Centre commercial V2
Transports :	Axe autoroutier à 800 m
INFORMATIONS	
Année de construction :	1978
Étage :	2 <sup>ème</sup>
Charges forfaitaires :	60 €
Dépôt de garantie :	maximum légal
Zone PPRN :	Oui
SURFACES	
Habitable :	47,14 m <sup>2</sup>
Séjour/cuisine :	20,22 m <sup>2</sup>
Chambre1 :	13,07 m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6,07 m <sup>2</sup>
WC :	2,01 m <sup>2</sup>
Couloir :	2,35 m <sup>2</sup>
Entrée :	3,42 m <sup>2</sup>



Belle rénovation pour cet appartement meublé très fonctionnel situé dans une petite copropriété de 12 appartements. Jolie vue sur le parc public.

BTS Professions immobilières	Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM Page 10 sur 17

**ANNEXE 3 : fiches des candidats à la location**

Nom	<b>ROCHA</b>
Prénom	<b>Paul</b>
Date et lieu de naissance	<b>05/02/1997 à Arras (62)</b>
Nationalité	<b>Française</b>
Situation matrimoniale	<b>Célibataire</b>
Adresse actuelle	<b>18 rue du bac 62 000 Arras</b>
Téléphone	<b>06 87 85 XX XX</b>
Adresse électronique	<b><u>paul.rocha@messengerie.com</u></b>
Employeur	<b>CHRU Maternité Hôpital Jeanne de Flandre</b>
Emploi occupé	<b>Infirmier</b>
Type de contrat	<b>Contrat de travail temporaire de 6 mois (intérimaire)</b>
Salaire mensuel net	<b>1 939 euros</b>

Nom	<b>FLAMENT</b>
Prénom	<b>Anna</b>
Date et lieu de naissance	<b>10/05/1994 à Pointe-à-Pitre (971)</b>
Nationalité	<b>Française</b>
Situation matrimoniale	<b>Célibataire</b>
Adresse actuelle	<b>30 allée de la Charrue 80 000 Amiens</b>
Téléphone	<b>06 82 67 XX XX</b>
Adresse électronique	<b><u>anna.flament@courriel.com</u></b>
Employeur	<b>Le monde des gâteaux »</b>
Emploi occupé	<b>Pâtissière</b>
Type de contrat	<b>Contrat à durée indéterminée (CDI) mutation professionnelle sur le site de Lille pour 10 mois</b>
Salaire mensuel net	<b>1 570 euros</b>

## **ANNEXE 4 : extrait de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

**Article 25-12** - Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 107

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée\* d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. [...]

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

\*de 1 à 10 mois

## **ANNEXE 5 : « Visale : comment fonctionne ce dispositif ? »**

La garantie Visale est une caution accordée par Action logement (anciennement 1 % Logement) au locataire. En cas d'impayés de loyer ou de charges, Action logement verse les sommes dues au bailleur. Action logement se fait ensuite rembourser par le locataire. La garantie Visale couvre les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire :

- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 euros à Paris et de 1 300 euros sur le reste du territoire (métropole et Dom),
- dans la limite de 36 mensualités impayées.

Ce dispositif dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur.

En cas d'impayés, Action logement rembourse le bailleur. Le locataire doit ensuite rembourser Action logement de toutes les sommes versées pour son compte au bailleur selon un échéancier qui peut être aménagé en fonction de sa situation financière.

Ce dispositif s'adresse :

- à tous, à partir de 18 ans et jusqu'au 31<sup>ème</sup> anniversaire : salariés, fonctionnaires, étudiants, jeunes en alternance, chômeurs ;
- aux salariés du secteur privé (y compris secteur agricole) âgés de plus de 30 ans entrant dans un logement dans les 6 mois d'une prise de fonction. Et ce, quel que soit le contrat de travail (CDD, intérim, contrats aidés, CDI en période d'essai, promesse d'embauche, ...), à l'exception des CDI confirmés (c'est-à-dire ayant terminé la période d'essai) ;
- aux ménages (salariés ou non) entrant dans un logement locatif privé en intermédiation locative, c'est-à-dire dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante.

L'adhésion à ce dispositif doit être faite avant la signature du bail.

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 12 sur 17

## **ANNEXE 5 (suite) : « Visale : comment fonctionne ce dispositif ? »**

Une fois que le visa est disponible, le locataire peut le télécharger et l'imprimer via son espace personnel, afin de le remettre à son futur bailleur. Le visa garantit au bailleur que le futur locataire peut bénéficier du dispositif.

Le bailleur devra à son tour créer un espace personnel sur le site et renseigner les éléments relatifs à son logement et au bail.

Une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée. Le bailleur devra accepter les conditions du contrat pour être garanti en cas d'impayés de loyers et charges.

Visale est un service totalement gratuit.

[www.servicepublic.fr](http://www.servicepublic.fr)

## **ANNEXE 6 : calendrier du mois de mai 2021**

<b>Lundi</b>	<b>Mardi</b>	<b>Mercredi</b>	<b>Jeudi</b>	<b>Vendredi</b>	<b>Samedi</b>	<b>Dimanche</b>
					<b>1</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>30</b>
<b>31</b>						

## ANNEXE 7 : règles de l'indivision

Après un décès, s'il y a plusieurs héritiers, les biens de la succession sont en indivision, c'est-à-dire qu'ils appartiennent à l'ensemble des héritiers.

La part de chaque indivisaire est identifiée sous forme de quote-part.

Vous pouvez prendre seul(e) les décisions nécessaires à la conservation des biens indivis. Il s'agit par exemple de la souscription d'un contrat d'assurance pour un logement.

La majorité des 2/3 des droits indivis est requise pour les décisions suivantes :

- effectuer des actes de gestion courante (conclusion ou renouvellement d'un bail d'habitation par exemple) ;
- confier la gestion des biens qui sont dans l'indivision à un ou plusieurs indivisaires ou à une autre personne ;
- vendre des biens meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision (voiture, tableau, etc).

Les décisions prises à la majorité des 2/3 doivent être communiquées aux autres indivisaires. À défaut, les décisions prises leur sont inopposables.

Majorité des 2/3 des droits indivis ne signifie pas majorité des 2/3 des héritiers. Par exemple, s'il y a 4 indivisaires à parts égales, l'accord de 3 d'entre eux est requis. Par contre, si l'un des 4 détient la moitié des droits, les 3 autres se partagent l'autre moitié à parts égales (16,66 % chacun). Dans ce cas, celui qui détient 50 % des droits n'a à convaincre que l'un des 3 autres indivisaires.

L'unanimité est obligatoire pour les actes les plus importants concernant les biens indivis. Il s'agit en particulier des actes de disposition (vente, donation d'un bien immobilier).

Toutefois, la règle de l'unanimité peut ne pas s'appliquer dans les situations suivantes :

- lorsque le refus d'un indivisaire met en péril l'intérêt commun, les autres indivisaires peuvent saisir le tribunal judiciaire pour demander l'autorisation de réaliser telle opération nécessaire,
- à la demande d'un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits, le tribunal judiciaire peut, sous certaines conditions, autoriser la vente d'un bien indivis,
- lorsqu'un indivisaire est hors d'état de manifester sa volonté (en raison d'une maladie par exemple), un autre indivisaire peut se faire habilitier pour le représenter.

*www.servicepublic.fr*

## ANNEXE 8 : article 1367 du code civil

*Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4*

La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte.

Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

*www.legifrance.gouv.fr*

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 14 sur 17

## ANNEXE 9 : proposition de questionnaire élaborée par Lionel Daflot

Je réalise une enquête pour le compte d'un agent immobilier. Avez-vous quelques instants à m'accorder pour répondre à ce questionnaire ?

☞ Q1 : Quelle est votre CSP?

☞ Q2 : Quel est votre âge ?

☞ Q3 : Êtes-vous propriétaire ou locataire ?

☞ Q4 : Qu'utilisez-vous comme moyen de recherche pour trouver un logement ?

- les agences immobilières ;
- les journaux d'annonces gratuites ;
- les portails d'annonces sur internet.

☞ Q5 : Citez des agences immobilières sur Hellemmes.

☞ Q6 : Parmi ces agences immobilières, connaissez-vous :

Habitat Immobilier	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Dupont Immobilier et fils	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Merlin Immobilier	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Axiome Immobilier	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Leblond-Immobilier	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

☞ Q7 : Avez-vous déjà confié un mandat à un intermédiaire ?

Je vous remercie d'avoir participé à cette enquête.

BTS Professions immobilières		Session 2021
Épreuve E51 Transaction immobilière	CODE : 21PI51TIM	Page 15 sur 17



**DOCUMENT 1 : éléments nécessaires à l'échantillonnage**

**À compléter et à rendre avec la copie**

Caractéristiques de la population du département du Nord par sexe et âge						
Population totale du département du Nord			Part en % de la population âgée de 20 ans et plus dans le département du Nord			
	Effectif	Part	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
<b>Hommes</b>	1 263 853	48,3 %	26,6 %	25,6 %	14,3 %	5,4 %
<b>Femmes</b>	1 350 021	51,7 %	25,3 %	24,7 %	15,6 %	9,2 %

Source : INSEE (estimation de la population au 01/01/2018 par département, sexe et âge)

**Tableaux à compléter (justifiez vos calculs)**

Effectifs par sexe de la population d'HELLEMES		
	Population totale	Échantillon global de la population*
<b>Nombre d'hommes</b>		
<b>Nombre de femmes</b>		

\*Taux de sondage de 1 %

Échantillon représentatif de l'étude en nombre entier de personnes					
	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus	TOTAL
<b>Nombre d'hommes</b>					
<b>Nombre de femmes</b>					
				<b>TOTAL</b>	



**DOCUMENT 2 : bon de réservation****À compléter et à rendre avec la copie**

<b>Bon de Réservation</b> à retourner :		<b>Leblond-Immobilier - SARL</b>	
Par courrier : EXPO 18 rue Nationale 59000 Lille		Interlocuteur : Sacha Ferrand	
Par courriel : inscription@salon-immobilier-ascq.com		136, rue Roger Salengro 59 260 Hellemmes 03 20 xx xx xx <a href="mailto:pleblond@leblond-immobilier.fr">pleblond@leblond-immobilier.fr</a>	
<b>TARIFS</b> (Branchement électrique inclus)		+ <i>mentions légales</i>	
<b>Superficie du stand</b>	<b>Prix HT/m<sup>2</sup></b>	<b>Surface</b>	<b>Prix total HT</b>
6 ou 8 m <sup>2</sup>	150 euros		
10, 12, 14 ou 16 m <sup>2</sup>	130 euros		
18 ou 20 m <sup>2</sup>	100 euros		
Enseigne	Obligatoire		30 euros
Supplément angle (intersection de 2 allées ou plus)	Plus 10 % du prix total HT du stand hors enseigne		
Frais d'inscription (obligatoires quel que soit le stand)			160 euros
<b>Options</b>	<b>Prix HT</b>	<b>Quantité</b>	<b>Prix total HT</b>
Forfait mobilier (1 table + 3 chaises)	110 euros		
Moquette	7 euros/m <sup>2</sup>		
Eclairage (rail 2 spots)	28 euros		
		<b>TOTAL HT</b>	
		TVA 20 %	
		<b>TOTAL TTC</b>	

