



Ce document a été mis en ligne par l'organisme [FormaV®](#)

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :

[www.formav.co/explorer](http://www.formav.co/explorer)

# Corrigé du sujet d'examen - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - BTS PI (Professions Immobilières) - Session 2017

---

## 1. Contexte du sujet

Ce sujet d'examen concerne l'épreuve E3 du BTS Professions Immobilières, qui aborde le conseil en ingénierie de l'immobilier. Les candidats doivent traiter des cas pratiques liés à la gestion immobilière, aux aspects juridiques, économiques et architecturaux.

## 2. Correction des questions

### Question 1 : Avantages et inconvénients entre rester indépendant et intégrer un réseau

Cette question demande une comparaison des deux modèles d'agences immobilières.

Le raisonnement attendu doit inclure des éléments tels que :

- **Avantages de l'indépendance** : proximité avec les clients, flexibilité, connaissance du marché local, moins de frais de fonctionnement.
- **Inconvénients de l'indépendance** : moins de visibilité, moins de ressources marketing, difficulté à accéder à un réseau de clients élargi.
- **Avantages d'intégrer un réseau** : puissance de communication, accès à un fichier clients commun, soutien marketing, formation continue.
- **Inconvénients d'intégrer un réseau** : frais d'adhésion, perte d'autonomie, contraintes sur la gestion de l'agence.

Une réponse modèle pourrait être :

Rester indépendant permet de maintenir une relation de proximité avec la clientèle et de s'adapter rapidement aux besoins locaux. Cependant, cela limite la visibilité et l'accès à des ressources marketing importantes. En intégrant un réseau, l'agence bénéficie d'une plus grande notoriété et de moyens marketing conséquents, mais cela peut se faire au détriment de l'autonomie et engendrer des coûts supplémentaires.

### Question 2 : Situation juridique de Jean et Pierre

Il s'agit d'expliquer la situation d'indivision entre Jean et Pierre concernant la maison familiale.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Définition de l'indivision (article 815 du Code civil).
- Les droits et obligations des indivisaires.
- Les modalités de prise de décision (majorité requise pour certains actes, nécessité d'accord pour d'autres).

Une réponse modèle pourrait être :

Jean et Pierre se trouvent en indivision sur la villa des Cèdres, ce qui signifie qu'ils sont copropriétaires du bien. Selon l'article 815 du Code civil, aucun indivisaire ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et ils peuvent décider de vendre le bien. Pour les décisions courantes, une majorité simple suffit, mais pour des actes de disposition, comme la vente, l'accord de tous les indivisaires est nécessaire.

### Question 3 : Solutions pour sortir de la situation d'indivision

Jean souhaite explorer les options pour sortir de l'indivision avec son frère.

Le raisonnement doit inclure :

- Vente du bien et partage du produit de la vente.
- Achat de la part de l'autre indivisaire.
- Constitution d'une convention d'indivision.

Une réponse modèle pourrait être :

Jean peut envisager plusieurs solutions pour sortir de l'indivision. La première serait de vendre la maison et de partager le produit de la vente. Alternativement, si Pierre est en mesure de le faire, il pourrait racheter la part de Jean. Enfin, ils pourraient établir une convention d'indivision pour gérer la propriété de manière plus structurée, en définissant des règles claires pour la gestion du bien.

### Question 4 : Présentation du marché immobilier lyonnais

Il est demandé de fournir une analyse du marché immobilier à Lyon.

Le raisonnement doit inclure :

- État actuel du marché (prix, demande, offre).
- Évolutions récentes (hausse ou baisse des prix).
- Attractivité de la ville pour les acquéreurs.

Une réponse modèle pourrait être :

Le marché immobilier à Lyon est dynamique, avec une demande en hausse, notamment en raison de la mutation professionnelle. Les prix des appartements dans le centre de Lyon se maintiennent, avec une légère augmentation. La ville attire de plus en plus d'acheteurs grâce à son développement économique et ses projets d'infrastructures, ce qui en fait un lieu de choix pour les investissements immobiliers.

### Question 5 : Style architectural de la villa des Cèdres

Il s'agit d'identifier le style architectural de la maison et ses caractéristiques.

Le raisonnement doit inclure :

- Identification du style (ex. : Art déco, classique, etc.).
- Éléments caractéristiques (matériaux, formes, détails décoratifs).

Une réponse modèle pourrait être :

La villa des Cèdres, construite en 1933, présente un style architectural typique de l'époque, probablement influencé par l'Art déco. Ses éléments caractéristiques incluent des lignes géométriques, des balcons en fer forgé et des grandes fenêtres qui laissent entrer la lumière naturelle, contribuant à son charme et à sa valeur sur le marché immobilier.

### Question 6 : Importance du formalisme dans le mandat

Jean s'interroge sur la nécessité de formaliser le mandat par écrit.

Le raisonnement doit inclure :

- Les raisons juridiques (protection des parties, preuve des engagements).
- Les conséquences d'un mandat verbal.

Une réponse modèle pourrait être :

Il est crucial de formaliser le mandat de vente par écrit pour plusieurs raisons. D'une part, cela protège les deux parties en clarifiant les engagements et les responsabilités. D'autre part, un mandat verbal peut entraîner des litiges en l'absence de preuve. Le contrat écrit constitue une garantie de sécurité juridique pour la vente.

### Question 7 : Particularités du quartier de La Confluence et de la résidence Hikari

Il s'agit de présenter les atouts de La Confluence et de la résidence Hikari.

Le raisonnement doit inclure :

- Atouts du quartier (accessibilité, services, ambiance).
- Caractéristiques de la résidence (performance énergétique, matériaux, services).

Une réponse modèle pourrait être :

Le quartier de La Confluence est un secteur en plein essor, offrant une excellente accessibilité grâce à des transports en commun développés et de nombreux services à proximité. La résidence Hikari, quant à elle, se distingue par son architecture moderne et sa performance énergétique, étant un bâtiment à énergie positive qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme, ce qui en fait un choix idéal pour les acquéreurs soucieux de l'environnement.

### Question 8 : Avantages d'un bien éco-performant

Jean souhaite connaître les bénéfices d'un bien éco-performant.

Le raisonnement doit inclure :

- Économies d'énergie et coûts réduits.
- Valorisation sur le marché immobilier.
- Impact environnemental positif.

Une réponse modèle pourrait être :

Les biens éco-performants offrent plusieurs avantages, notamment des économies d'énergie significatives qui se traduisent par des factures réduites. De plus, ces biens sont souvent valorisés sur le marché immobilier, attirant des acheteurs soucieux de l'environnement. Enfin, ils contribuent à la réduction de l'empreinte carbone, ce qui est de plus en plus recherché par les acquéreurs.

### Question 9 : Interrogations sur l'appartement T4 n°0100V4

Jean a plusieurs questions sur l'appartement.

- **9.1. Orientation du séjour et des chambres :** Il est important d'expliquer comment l'orientation influence la luminosité et le confort thermique.
- **9.2. Possibilité de réunir les chambres 2 et 3 :** Expliquer les aspects techniques et

réglementaires de cette modification.

- **9.3. Signification du terme « allège »** : Définir ce terme architectural et son importance dans le design de l'appartement.

Une réponse modèle pour chaque point pourrait être :

9.1. Le séjour est orienté au sud, ce qui permet une excellente luminosité tout au long de la journée, tandis que les chambres sont orientées à l'est, offrant un éclairage naturel le matin.

9.2. Réunir les chambres 2 et 3 est envisageable, mais cela nécessitera une étude de faisabilité pour respecter les normes de sécurité et d'habitabilité.

9.3. Le terme « allège » désigne la partie inférieure d'une fenêtre, souvent plus haute que la normale, ce qui contribue à l'esthétique et à la luminosité de l'espace intérieur.

### 3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Ne pas structurer les réponses de manière claire.
- Oublier de citer les références légales ou les documents pertinents.
- Ne pas approfondir les réponses, se contentant de généralités.

Points de vigilance :

- Veiller à respecter les consignes de chaque question.
- Utiliser un vocabulaire technique approprié.
- Prendre le temps de relire pour éviter les fautes d'orthographe et de syntaxe.

Conseils pour l'épreuve :

- Préparer des plans de réponse pour chaque type de question.
- Utiliser les annexes pour étayer vos arguments.
- Gérer son temps pour répondre à toutes les questions.

© FormaV EI. Tous droits réservés.

Propriété exclusive de FormaV. Toute reproduction ou diffusion interdite sans autorisation.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.