



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

Corrigé du sujet d'examen - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - BTS PI (Professions Immobilières) - Session 2018

1. Rappel du contexte du sujet

Ce sujet d'examen fait partie de l'épreuve E3 du BTS Professions Immobilières, qui aborde le conseil en ingénierie de l'immobilier. Les étudiants doivent démontrer leurs connaissances en droit, économie et techniques liées à l'immobilier à travers une étude de cas pratique concernant l'acquisition d'un bien immobilier pour créer des chambres d'hôtes.

2. Correction question par question

1. Répondre aux interrogations des époux Marisaac (14 points)

Les époux Marisaac ont deux préoccupations : les traces sur le mur de la buanderie et l'état du mur de clôture. Voici comment répondre à leurs interrogations :

- **Traces sur le mur de la buanderie** : Il est important de déterminer si ces traces sont dues à de l'humidité, des infiltrations ou des problèmes de structure. Je leur conseillerais de faire appel à un professionnel (expert en bâtiment) pour évaluer l'origine de ces traces et proposer des solutions, qui peuvent aller de simples travaux de peinture à des réparations plus importantes.
- **Mur de clôture en mauvais état** : Selon l'article 655 du Code civil, les réparations d'un mur mitoyen sont à la charge des copropriétaires. Il est donc nécessaire de vérifier si le mur est effectivement mitoyen. Si c'est le cas, les coûts de réparation devront être partagés entre les deux propriétaires. Je leur recommanderais de discuter avec le voisin pour établir un accord.

2. Étudier les conditions nécessaires pour réussir une création de chambres d'hôtes (12 points)

Pour réussir la création de chambres d'hôtes, plusieurs conditions doivent être remplies :

- **Conformité réglementaire** : Déclaration en mairie, respect des normes de sécurité et d'hygiène.
- **Aménagements adaptés** : Création de salles de bains et de WC, mise à jour de la décoration et du mobilier.
- **Élaboration d'un budget** : Prendre en compte les coûts d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement.
- **Étude de marché** : Analyser la concurrence et la demande dans la région.

Il est essentiel de bien préparer son projet pour s'assurer de sa viabilité à long terme.

3. Conseiller sur la pertinence de l'acquisition du bien (26 points)

Pour conseiller les époux Marisaac, il faut examiner plusieurs critères :

- **a. Caractéristiques juridiques, économiques et techniques** : Vérifier que le bien est conforme aux normes pour accueillir des chambres d'hôtes (nombre de chambres, accès aux sanitaires, etc.). La surface et l'emplacement sont également des atouts.
- **b. Budget mensuel prévisionnel** : Calculer les revenus et les dépenses. Par exemple, avec un

revenu mensuel de 6 200 € (3 600 € + 2 500 € + 194 €), et des dépenses mensuelles estimées à 3 900 € (1 000 € emprunt + 500 € électricité + 900 € alimentation + 800 € loisirs + 500 € transport + 500 € santé + 500 € autres), le couple pourrait avoir un reste à vivre de 2 300 €.

- **c. Perspectives de revenus :** Selon les données statistiques, une chambre d'hôtes peut générer environ 15 000 € de chiffre d'affaires par an. Avec 6 chambres, les époux pourraient envisager des revenus significatifs, mais il faut aussi prendre en compte les frais d'exploitation.

4. Évaluer les avantages et les risques d'une stratégie de location saisonnière (10 points)

Les avantages d'une stratégie de location saisonnière incluent :

- Augmentation du chiffre d'affaires potentiel.
- Attraction d'une clientèle touristique.

Les risques comprennent :

- Fluctuation de la demande selon les saisons.
- Coûts d'entretien et de gestion plus élevés.

5. Apprécier les statuts de salarié et d'agent commercial (10 points)

Les avantages du statut de salarié incluent :

- Protection sociale complète.
- Salaire fixe et régulier.

Tandis que les inconvénients peuvent être :

- Moins de flexibilité.
- Coût pour l'employeur plus élevé.

Pour le statut d'agent commercial :

- Plus de liberté dans la gestion de son temps.
- Possibilité de commissions sur les ventes.

Les inconvénients incluent :

- Moins de sécurité financière.
- Pas de protection sociale complète.

6. Conditions de validité de la clause de non-concurrence (8 points)

Pour que la clause de non-concurrence soit valide, elle doit respecter plusieurs conditions :

- Être établie par écrit.
- Définir clairement le secteur géographique et le type d'activité concerné.
- Avoir une durée maximale de deux ans.

Ces conditions garantissent que la clause ne restreint pas de manière excessive la liberté de l'agent ou du salarié.

3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Ne pas justifier les réponses avec des références légales ou des données précises.
- Oublier de prendre en compte les aspects financiers dans les conseils.

Points de vigilance :

- Bien comprendre les réglementations en vigueur concernant les chambres d'hôtes.
- Évaluer correctement les coûts et les bénéfices potentiels.

Conseils pour l'épreuve :

- Lire attentivement les questions et s'assurer de répondre à tous les aspects demandés.
- Structurer ses réponses de manière claire et logique.
- Utiliser des exemples concrets pour illustrer ses propos.

© 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.