



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 - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - BTS PI (Professions Immobilières) - Session 2014

1. Rappel du contexte du sujet

Ce sujet d'examen fait partie de l'épreuve U5.2 de la formation BTS Professions Immobilières, session 2014. Il aborde des thèmes liés à la gestion locative et à la gestion de copropriété, avec des cas pratiques impliquant des situations réelles de gestion immobilière.

2. Correction question par question

1.1- Conditions de fond et de forme pour donner congé pour reprise

La question demande de rappeler les conditions nécessaires pour qu'un bailleur puisse donner congé pour reprise de son logement.

Les conditions de fond incluent :

- Le bailleur doit justifier d'un motif légitime (reprise pour habiter, pour un membre de la famille, etc.).
- Le logement doit être la résidence principale du bailleur ou d'un membre de sa famille.

Les conditions de forme exigent :

- Un préavis de 6 mois avant la fin du bail.
- Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou par acte d'huissier.

1.2- Comment Monsieur JOLIVE doit-il s'y prendre ?

Pour donner congé à Monsieur BANIQUE, Monsieur JOLIVE doit suivre les étapes suivantes :

- Rédiger une lettre de congé précisant le motif de reprise et la date de fin de bail.
- Envoyer cette lettre en respectant le délai de préavis de 6 mois.
- Utiliser une LRAR pour garantir la preuve de l'envoi et de la réception.

1.3- Avantages et inconvénients de LRAR vs huissier

Cette question demande de comparer les deux méthodes de notification du congé.

LRAR :

- **Avantages :** Coût moins élevé, preuve de l'envoi et de la réception.
- **Inconvénients :** Peut être refusée par le locataire, ce qui complique la preuve de notification.

Huissier :

- **Avantages :** Notification officielle, preuve irréfutable de la remise du congé.
- **Inconvénients :** Coût plus élevé, démarche plus formelle.

1.4- Utilité du dépôt de garantie et montant

Le dépôt de garantie sert à couvrir d'éventuels manquements du locataire, tels que les dégradations ou les impayés. Selon l'annexe 1, le montant du dépôt de garantie est d'un mois de loyer hors charges, soit :

Dépôt de garantie = 625 € (loyer) + 75 € (charges) = 625 €

1.5- Montant du dépôt de garantie retenu

Pour déterminer le montant à retenir sur le dépôt de garantie, il faut se référer aux devis et à la grille de vétusté.

Pour la moquette (remplacement coût 409,20 €) et la cabine de douche (remplacement coût 1 408,00 €), on applique la vétusté :

- Moquette : $0,5 * 409,20 \text{ €} = 204,60 \text{ €}$
- Cabine de douche : $0,5 * 1\,408,00 \text{ €} = 704,00 \text{ €}$

Montant total retenu = 204,60 € + 704,00 € = 908,60 €

1.6- Retenue selon la nouvelle grille de vétusté

Il n'est pas possible de donner satisfaction à Monsieur JOLIVE car la grille de vétusté annexée au bail est la seule applicable. Les montants retenus doivent respecter cette grille, et la nouvelle grille trouvée sur Internet ne peut pas être utilisée.

1.7- Pourcentage du dépôt de garantie pour régularisation des charges

Le pourcentage à retenir pour la régularisation des charges est de 20% du dépôt de garantie. Ainsi :

Montant conservé = 20% de 625 € = 125 €

1.8- Part récupérable et non récupérable des charges

La part récupérable est déterminée par les charges communes et les clés de répartition. Selon l'annexe 4, Monsieur JOLIVE devra justifier la part récupérable par les factures et le relevé de charges.

1.9- Compléter l'annexe 6

Cette question nécessite de compléter l'annexe 6 en indiquant les montants des charges récupérables et non récupérables, ainsi que les retenues effectuées sur le dépôt de garantie.

3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Oublier de respecter le délai de préavis pour le congé.
- Ne pas justifier correctement les montants retenus sur le dépôt de garantie.

- Confondre les grilles de vétusté.

Points de vigilance :

- Vérifier les annexes et les documents fournis.
- Bien comprendre les implications juridiques des décisions prises.

Conseils pour l'épreuve :

- Lire attentivement chaque question et identifier les mots-clés.
- Structurer vos réponses en utilisant des listes lorsque cela est possible.
- Justifier tous vos calculs et vos choix juridiques.

© 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.