



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 2015

1. Contexte du sujet

Ce corrigé traite de l'épreuve U52 de Gestion Immobilière du BTS Professions Immobilières, session 2015. L'épreuve se compose de trois dossiers indépendants portant sur la gestion locative, la copropriété et l'assemblée générale. Chaque dossier comporte plusieurs questions nécessitant des réponses précises et des justifications.

2. Correction question par question

Dossier 1 - Gestion locative : régularisation de provisions et conseil juridique

1.1 - À quelle condition est-il possible de réviser un loyer ?

La révision d'un loyer est possible si elle est prévue dans le contrat de location et doit être effectuée en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

1.2 - Calculez le montant du loyer dû à partir du mois de juillet 2014.

Pour calculer le loyer, on utilise la formule :

Montant du loyer = Loyer initial $\times$ (Nouvel IRL / Ancien IRL)

Le loyer initial est de 730,00 € et l'IRL à la date de référence (1er trimestre 2011) est de 119,69. Pour le 2ème trimestre 2014, l'IRL est de 125,15.

Calcul :

Montant du loyer = $730 \times (125,15 / 119,69) = 730 \times 1,045 = 764,85$ €

1.3 - Complétez l'annexe 4 relative à la régularisation annuelle des charges locatives.

Les charges doivent être réparties selon les tantièmes. Pour l'année 2014, les charges générales et d'ascenseur doivent être ajoutées aux charges de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Exemple de répartition :

- Charges générales : 1000 €
- Ascenseur : 1000 €
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : 60 €
- Montant total des provisions appelées : 480 €

1.4 - Complétez l'avis d'échéance pour le mois de juin 2015.

Les éléments à inclure dans l'avis d'échéance :

- Solde antérieur : 0,30 €

- Loyer : 764,85 €
- Provision sur charges : 32,50 €
- Régularisation de charges : montant à déterminer
- Total à régler : somme totale

1.5 - Quelle est la fonction de la quittance ? Peut-on facturer sa transmission ?

La quittance est un document qui prouve le paiement du loyer par le locataire. Elle atteste que le locataire a bien réglé son loyer. La transmission de cette quittance ne peut pas être facturée, car elle fait partie des obligations du bailleur.

1.6 - Quels sont les risques devant être obligatoirement couverts par une assurance locative ?

Les risques obligatoirement couverts par une assurance locative incluent :

- Les dommages causés par le feu
- Les dégâts des eaux
- Les explosions
- La responsabilité civile locative

1.7 - À quels titres la responsabilité de l'agence pourra-t-elle être engagée ?

La responsabilité de l'agence peut être engagée si elle ne vérifie pas la souscription de l'assurance par le locataire, ce qui pourrait entraîner des dommages pour le propriétaire ou des tiers.

1.8 - Quelles solutions pouvez-vous proposer à Monsieur GIBRY ?

Proposer à Monsieur GIBRY de :

- Envoyer une mise en demeure à Madame DUBREUIL pour qu'elle fournisse son attestation d'assurance.
- Souscrire une assurance pour compte du locataire si elle ne répond pas dans le délai imparti.

Dossier 2 - Copropriété : répartition des charges

2.1 - À quel(s) étage(s) se situent les lots n°1, 2 et 3 ?

Les lots se situent aux étages suivants :

- Lot n°1 : Rez-de-chaussée
- Lot n°2 : 1er étage
- Lot n°3 : 2ème étage

2.2 - Calculez le montant annuel des provisions pour le lot n°2.

Pour le lot n°2, le montant des provisions est calculé en fonction des tantièmes :

Provisions = Total des charges × (Tantièmes du lot / Total des tantièmes)

Exemple : Si le total des charges est de 10 000 €, alors :

Provisions = 10 000 × (23 / 1000) = 230 €

2.3 - Calculez les charges réelles annuelles pour le lot n°4.

Les charges réelles sont calculées de manière similaire. Si le montant total des charges est de 2 000 € et que le lot n°4 a 31 tantièmes :

Charges réelles = 2 000 × (31 / 1000) = 62 €

2.4 - Indiquez l'utilité de mentionner les charges déductibles et locatives.

Il est important de mentionner :

- **Charges déductibles** : Elles peuvent être déduites des revenus imposables du propriétaire.
- **Charges locatives** : Elles peuvent être récupérées auprès du locataire.

2.5 - Complétez l'arrêté des comptes et l'appel à provision du 3ème trimestre 2015.

Les montants doivent être reportés selon les calculs précédents. Assurez-vous que les totaux correspondent aux charges réelles et aux provisions.

2.6 - Expliquer le solde de l'arrêté des comptes à Monsieur BEDEL.

Le solde de l'arrêté des comptes représente la différence entre les charges réelles et les provisions appelées. Si le solde est positif, cela signifie que le copropriétaire a payé trop de provisions, et s'il est négatif, cela signifie qu'il doit payer des charges supplémentaires.

Dossier 3 - Copropriété : assemblée générale

3.1 - Le délai d'envoi des convocations est-il suffisant ?

Le délai de convocation pour une assemblée générale est généralement de 21 jours. Si les convocations ont été envoyées le 3 mars pour une assemblée le 27 mars, cela ne respecte pas le délai légal.

3.2 - À qui avez-vous adressé la convocation pour un copropriétaire sous tutelle ?

La convocation doit être adressée au tuteur ou à la personne désignée pour représenter le copropriétaire sous tutelle.

3.3 - Quel est le résultat du vote des résolutions n°3 et n°5 ?

Pour la résolution n°3, il y a eu des abstentions, ce qui signifie qu'elle n'a pas été adoptée. Pour la résolution n°5, elle a été adoptée car la majorité des voix était favorable.

3.4 - Rédigez le procès-verbal de l'assemblée générale concernant la résolution n°3.

Le procès-verbal doit mentionner que la résolution n°3 n'a pas été adoptée, avec le détail des votes.

3.5 - Qui doit recevoir le procès-verbal par LRAR ?

Le procès-verbal doit être envoyé aux copropriétaires ayant voté pour ou contre, ainsi qu'à ceux qui étaient absents.

3.6 - Que faire pour un copropriétaire arrivé en retard ?

Il est possible de lui permettre de voter sur les résolutions qui n'ont pas encore été adoptées, en respectant les règles de majorité.

3.7 - Quels conseils donner à M. FAIVELEY concernant la modification de son appartement ?

Il doit obtenir l'accord de l'assemblée générale pour effectuer des travaux sur un mur porteur, conformément à l'article 25 de la loi de 1965.

3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Ne pas justifier les calculs effectués.
- Omettre de vérifier les conditions légales lors de la rédaction des documents.
- Ne pas respecter les délais de convocation pour les assemblées générales.

Points de vigilance :

- Lire attentivement les annexes fournies.
- Être rigoureux dans les calculs de charges et de loyers.
- Connaître les droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Conseils pour l'épreuve :

- Bien gérer son temps pour traiter chaque question.
- Utiliser des exemples concrets pour illustrer les réponses.
- Rester clair et concis dans les réponses écrites.

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.