



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 2016

1. Rappel du contexte

Ce corrigé concerne l'épreuve U51 de Transaction Immobilière du BTS Professions Immobilières, session 2016. Le sujet se compose de trois dossiers indépendants portant sur le cadre de travail du négociateur, la fiscalité de la vente immobilière et le conseil en location.

2. Correction question par question

1.1) Comparatif des statuts de salarié VRP et d'agent commercial

Il s'agit de comparer les deux statuts proposés à Madame DUMERC pour le recrutement d'un négociateur immobilier.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Les caractéristiques du statut de salarié VRP : rémunération fixe + commissions, protection sociale, etc.
- Les caractéristiques du statut d'agent commercial : rémunération à la commission, indépendance, obligations administratives.

Une réponse modèle pourrait être :

Le statut de salarié VRP offre une sécurité avec un salaire minimum garanti de 1 530 €, des commissions sur les ventes, et une couverture sociale complète. En revanche, l'agent commercial, bien qu'il ait une plus grande flexibilité et indépendance, doit gérer ses propres cotisations et n'a pas de salaire fixe. Ce choix dépendra de l'orientation que souhaite donner Madame DUMERC à son agence.

1.2) Obligations de l'agent immobilier selon la loi Hoguet

Cette question demande de rappeler les formalités à accomplir pour l'emploi d'un négociateur salarié VRP.

Il est attendu que l'étudiant mentionne :

- La nécessité d'une carte professionnelle pour l'agent immobilier.
- Les déclarations à faire auprès de l'URSSAF.
- Le but des contrôles : s'assurer de la conformité des pratiques de l'agence aux lois en vigueur.

Une réponse modèle pourrait être :

Pour l'emploi d'un négociateur salarié VRP, il est impératif de demander une carte professionnelle, de déclarer l'employé auprès de l'URSSAF, et de s'assurer que toutes les obligations légales sont respectées. Les contrôles effectués visent à garantir la légalité des activités de l'agence et la protection des consommateurs.

1.3) Analyse de la clause de non-concurrence

Il faut préparer une note sur l'intérêt de la clause de non-concurrence, sa validité et les risques encourus.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Les raisons pour lesquelles cette clause est mise en place (protection des intérêts de l'agence).
- Les conditions de validité (limitation dans le temps et l'espace).
- Les risques pour l'agence si cette clause est jugée abusive.

Une réponse modèle pourrait être :

La clause de non-concurrence protège les intérêts de l'agence en empêchant l'ex-employé de démarcher ses clients pendant six mois. Pour être valide, elle doit être limitée dans le temps et l'espace. Si elle est jugée abusive, l'agence risque de ne pas pouvoir faire respecter ses droits, ce qui pourrait entraîner une perte de clients.

1.4) Calcul de la rémunération mensuelle due

Il faut calculer la rémunération mensuelle due à Evan FOURNIER en utilisant les informations de l'annexe 6.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Le calcul des commissions sur les ventes réalisées.
- La prise en compte du salaire minimum garanti.

Une réponse modèle pourrait être :

Pour le mois de mars, avec un CA HT de 22 800 €, la commission est de 26 % des honoraires. Le salaire minimum garanti est de 1 530 €. Le total de la rémunération pour mars est donc de $1\,530\text{ €} + (22\,800\text{ €} \times 0,26) = 1\,530\text{ €} + 5\,928\text{ €} = 7\,458\text{ €}$.

2.1) Calcul des taxes sur la plus-value immobilière

Il faut calculer le montant total des taxes sur la plus-value pour la vente de la maison de Monsieur DIOT.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Le calcul de la plus-value brute.
- Les abattements applicables selon la durée de détention.
- Les taux d'imposition.

Une réponse modèle pourrait être :

La plus-value brute est calculée comme suit : Prix de vente corrigé - Prix d'acquisition corrigé. En tenant compte des abattements, le montant net imposable pour l'IR est de 19 % et pour les prélèvements sociaux de 15,5 %. Le total des taxes sur la plus-value s'élève à X €.

2.2) Montant net perçu par Monsieur DIOT

Il s'agit de déterminer le montant net que Monsieur DIOT percevra après la vente.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Le prix de vente moins les frais d'agence et les taxes.

Une réponse modèle pourrait être :

Le montant net perçu par Monsieur DIOT sera de 140 000 € - 5 000 € (honoraires) - X € (taxes) = Y €.

3.1) Arguments pour convaincre le couple WALTER

Préparer 4 arguments pour convaincre le couple de confier la mise en location à l'agence.

Les arguments pourraient inclure :

- Expertise de l'agence dans le marché local.
- Gestion complète des démarches administratives.
- Réseau de contacts pour trouver rapidement des locataires.
- Assurance contre les loyers impayés.

3.2) Traitement des objections de Madame WALTER

Il faut répondre aux préoccupations de Madame WALTER concernant l'imposition d'un locataire et les garanties contre les impayés.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Expliquer le processus de sélection des locataires.
- Présenter les assurances disponibles pour couvrir les impayés.

Une réponse modèle pourrait être :

Nous travaillons en étroite collaboration avec vous pour sélectionner les locataires. De plus, nous proposons une assurance loyers impayés qui vous protège contre les risques financiers.

3.3) Calcul des taux de rentabilité

Il s'agit de calculer les différents taux de rentabilité de l'investissement locatif.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Le calcul du taux de rentabilité brute, nette de frais et charges, et nette de vacance locative.

Une réponse modèle pourrait être :

Le taux de rentabilité brute est calculé comme suit : $(\text{Loyer annuel} / \text{Prix d'achat}) \times 100$. Pour le taux de rentabilité nette, il faut soustraire les frais de gestion et les charges. Enfin, pour le taux net de vacance, il faut également tenir compte des périodes sans locataire.

3.4) Pertinence de l'investissement locatif

Il faut informer le couple WALTER sur la pertinence de leur investissement à partir des résultats précédents.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Comparer les taux de rentabilité avec les normes du marché.
- Évaluer le potentiel de valorisation du bien.

Une réponse modèle pourrait être :

Les taux de rentabilité que nous avons calculés sont compétitifs par rapport au marché. De

plus, la localisation de votre bien est en forte demande, ce qui assure une bonne valorisation à long terme.

3.5) Préparation de l'annonce publicitaire

Il faut rédiger une annonce publicitaire conforme aux obligations légales.

Les éléments à inclure sont :

- La description du bien (surface, nombre de pièces, etc.).
- Le loyer demandé.
- Les conditions de location.

Une réponse modèle pourrait être :

À louer : Maison de ville F3 à Auvers-sur-Oise, 60 m², loyer 750 € + 50 € de charges.
Contactez-nous pour plus d'informations et visites.

3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Oublier de justifier les calculs dans les réponses.
- Ne pas structurer les réponses de manière claire.
- Ignorer les références légales pertinentes.

Points de vigilance :

- Assurez-vous de bien comprendre les différences entre les statuts proposés.
- Faites attention aux détails dans les calculs de fiscalité.
- Préparez-vous à répondre aux objections avec des arguments solides.

Conseils pour l'épreuve :

- Organisez bien votre temps pour répondre à toutes les questions.
- Relisez vos réponses pour corriger d'éventuelles erreurs.
- Utilisez des exemples concrets pour illustrer vos 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.