



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 du sujet

Ce sujet d'examen fait partie de l'épreuve U52 de Gestion Immobilière pour le BTS Professions Immobilières, session 2016. Il se compose de deux dossiers : la gestion locative et la gestion de copropriété, chacun valant 30 points. Les étudiants doivent démontrer leur capacité à gérer des situations pratiques liées à la gestion immobilière.

2. Correction question par question

1.1 - Chiffrez le préjudice subi au 31/12/2015 par les époux REMOIR du fait de cet oubli.

La question demande de calculer le préjudice financier causé par l'oubli de la révision du loyer. Le loyer actuel est de 1005,35 € et doit être révisé selon l'IRL.

Pour calculer le nouveau loyer, on utilise l'indice de référence des loyers (IRL) :

- IRL 2T 2015 : 125,25
- IRL 2T 2014 : 125,15

Le calcul du nouveau loyer se fait ainsi :

Nouveau loyer = Loyer actuel $\times$ (IRL 2T 2015 / IRL 2T 2014)

Nouveau loyer = 1005,35 € $\times$ (125,25 / 125,15) = 1005,35 € $\times$ 1,0008 $\approx$ 1005,91 €

Préjudice par mois = 1005,91 € - 1005,35 € = 0,56 €

Préjudice total sur 4 mois (de septembre à décembre) = 0,56 € $\times$ 4 = 2,24 €

1.2 - Pouvez-vous récupérer cette somme auprès du locataire ? Justifiez.

La récupération de cette somme est délicate. Selon la loi, le loyer doit être révisé à la date anniversaire du bail. L'oubli de cette révision ne permet pas aux propriétaires de réclamer le montant non perçu. En effet, le locataire ne peut être tenu de payer un loyer supérieur à celui convenu dans le contrat. Par conséquent, il est impossible de récupérer cette somme auprès du locataire.

1.3 - Quel est le délai maximum pour effectuer une révision de loyer ?

Le délai maximum pour effectuer une révision de loyer est de 5 ans. Au-delà de ce délai, le bailleur ne peut plus demander de régularisation des loyers, conformément à l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

1.4 - Déterminez le montant dû ou à devoir de Monsieur VANNIER au titre de la régularisation des charges locatives pour l'année 2015.

Pour déterminer le montant dû, il faut se référer à l'arrêté des comptes et à l'avis de taxe foncière :

- Charges totales pour les lots 4 et 18 : 1 890,73 €
- Provision pour charges : 125 € par mois, soit 1 500 € pour 12 mois.

Régularisation = Charges totales - Provision = 1 890,73 € - 1 500 € = 390,73 €.

1.5 - Rappelez les principales règles juridiques en matière de régularisation des charges.

Les principales règles juridiques en matière de régularisation des charges sont :

- La régularisation doit être effectuée annuellement.
- Les charges doivent être justifiées par des documents comptables.
- Le locataire doit être informé de la régularisation dans un délai de 6 mois après la clôture des comptes.
- La prescription est de 5 ans pour réclamer des charges non payées.

1.6 - Complétez la déclaration préparatoire de revenus fonciers pour l'année 2015.

Pour compléter la déclaration, il faut inclure les loyers encaissés, les charges et les intérêts d'emprunt :

- Loyers bruts encaissés : $12 * 1005,35 \text{ €} = 12\,064,20 \text{ €}$
- Taxe foncière : 1 870 € (à justifier)
- Intérêts d'emprunt : 8 828,72 €

Le total des recettes et des charges sera ensuite calculé pour déterminer le bénéfice ou le déficit.

1.7 - Calculez le montant du revenu foncier imposable des époux REMOIR dans le cadre du régime du micro-foncier.

Le régime du micro-foncier permet un abattement de 30 % sur les loyers :

Revenu foncier imposable = Loyers bruts - Abattement

Revenu foncier imposable = $12\,064,20 \text{ €} - (30 \% \text{ de } 12\,064,20 \text{ €}) = 12\,064,20 \text{ €} - 3\,619,26 \text{ €} = 8\,444,94 \text{ €}$

Ce montant est inférieur au seuil de 15 000 €, ce qui valide le conseil de passer au régime du réel.

1.8 - Que répondre à M. VANNIER concernant son préavis ?

Vous devez informer M. VANNIER que, selon la loi, le préavis est de 3 mois. Toutefois, en raison de sa situation personnelle (perte d'emploi), il peut demander une réduction à 1 mois, mais cela doit être justifié et accepté par les propriétaires.

1.9 - L'absence d'état des lieux d'entrée pénalise-t-elle M. VANNIER ou les époux REMOIR ? Justifiez votre réponse.

L'absence d'état des lieux d'entrée peut pénaliser les époux REMOIR. En effet, en cas de litige sur l'état du logement à la sortie, il sera difficile de prouver l'état initial du bien. M. VANNIER peut donc se défendre en affirmant que les dégradations ne sont pas de son fait.

1.10 - Qui supportera les frais d'un état des lieux réalisé par un huissier ?

Les frais d'un état des lieux réalisé par un huissier sont à la charge des deux parties, bailleur et locataire, sauf accord contraire. En général, chaque partie supporte 50 % des frais.

DOSSIER 2 - GESTION DE COPROPRIÉTÉ

2.1 - Expliquer la différence entre le nombre de tantièmes pour la « SCI vent du large » dans l'état descriptif de division et dans la feuille de présence.

La différence de tantièmes peut être due à des erreurs dans l'état descriptif de division ou à des modifications dans la répartition des charges. Les tantièmes généraux sont calculés sur la valeur des lots, tandis que les tantièmes ascenseurs peuvent être ajustés en fonction de l'étage et de l'utilité de l'ascenseur pour chaque lot. Il est essentiel de justifier ces différences par des calculs précis.

2.2 - Indiquer le nombre de tantièmes minimum nécessaire pour adopter une résolution votée à la majorité de l'article 25.

Pour une résolution relative à des charges non liées à l'ascenseur, il faut obtenir plus de la moitié des voix, soit 50 % des tantièmes. Pour les résolutions liées à l'ascenseur, il faut également obtenir plus de 50 % des tantièmes, mais cela peut varier selon les décisions spécifiques.

2.3 - Complétez l'annexe 13 relative aux résolutions soumises au vote lors de l'assemblée générale.

Les résolutions doivent être complétées en indiquant le nombre de voix pour, contre et les abstentions, ainsi que le résultat du vote. Cela inclut la majorité requise pour chaque résolution, comme spécifié dans les annexes.

2.4 - Rédigez la résolution 1 telle qu'elle figurera au PV de l'AG.

La résolution 1 pourrait être rédigée comme suit :

Résolution 1 : Approbation des comptes pour l'exercice 2015.

Le conseil syndical présente les comptes de l'exercice 2015, qui s'élèvent à 63 000 € pour les produits et 63 023,11 € pour les charges, entraînant un excédent de 23,11 €. Les copropriétaires sont invités à approuver ces comptes.

2.5 - Calculez le montant de l'appel de fonds du 2ème trimestre 2016 pour le lot n°3.

Le montant de l'appel de fonds est calculé en fonction des charges prévisionnelles et des tantièmes du lot :

Si le montant total des charges est de 62 600 € et que le lot n°3 a 49 tantièmes, alors :

Appel de fonds = (Charges totales / Tantièmes totaux) × Tantièmes du lot

Appel de fonds = (62 600 € / 1 000) × 49 = 3 063 €

2.6 - Déterminez les coefficients de progression des charges d'ascenseur.

Les coefficients de progression des charges d'ascenseur sont déterminés par les tantièmes des

appartements. Par exemple, pour un immeuble de 4 étages, le coefficient peut être de 1 pour le premier étage, 1,2 pour le deuxième, etc. Il est important de justifier ces coefficients par des calculs précis basés sur la répartition des tantièmes.

2.7 - L'argumentation de Mademoiselle ANNEMASSET est-elle pertinente ? Justifiez votre réponse.

Son argumentation n'est pas pertinente. Même si elle n'utilise pas l'ascenseur, elle doit participer aux charges, car celles-ci sont calculées en fonction de la valeur de son lot dans la copropriété. L'ascenseur est un service collectif qui bénéficie à tous les copropriétaires, même ceux du rez-de-chaussée.

3. Synthèse finale

Les erreurs fréquentes lors de cette épreuve incluent :

- Oublier de justifier les calculs effectués.
- Ne pas respecter les délais de prescription pour les révisions de loyer.
- Confondre les règles de régularisation des charges locatives.

Conseils pour l'épreuve :

- Lire attentivement chaque question et les annexes fournies.
- Structurer vos réponses de manière claire et logique.
- Utiliser des exemples concrets pour illustrer vos réponses.

© 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.