



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 2017

1. Contexte du sujet

Ce corrigé concerne l'épreuve E51 du BTS Professions Immobilières, session 2017. L'épreuve porte sur la transaction immobilière et se compose de plusieurs dossiers, chacun abordant des aspects différents de la profession, notamment la location, la vente, la protection de l'acquéreur et les ventes en viager.

2. Correction des questions

DOSSIER 1 - TRANSACTION LOCATIVE

1.1 Corrigez les erreurs de l'annonce vitrine réalisée par Philippe TORT.

La question demande de vérifier la conformité de l'annonce avec la législation en vigueur. Les éléments à corriger incluent :

- **Indication des honoraires** : Les honoraires de négociation doivent être précisés selon le plafond légal.
- **Charges** : La mention des charges doit être claire et indiquer si elles sont incluses ou non dans le loyer.
- **Diagnostic de performance énergétique** : Mentionner le DPE est obligatoire.

Une annonce corrigée pourrait être :

LOCATION D'UN APPARTEMENT T3 - CENTRE VILLE

Loyer : 800 € HC + 60 € de charges (provision sur charges)

DPE : C, GES : D

Honoraires de négociation : 1 600 € TTC (2% du loyer annuel)

1.2 Calculez le montant que l'agent immobilier est en droit d'exiger du bailleur.

Pour calculer les honoraires d'entremise :

- Loyer annuel hors charges = $800 \text{ €} \times 12 = 9\,600 \text{ €}$
- Honoraires = 2% de 9 600 € = 192 €

Le montant total que l'agent peut exiger du bailleur est de 192 €.

1.3 Déterminez le ou les bailleurs qui ont le pouvoir de signer les mandats de location.

Il faut vérifier les titres de propriété pour identifier les bailleurs. En général, tous les propriétaires d'un bien doivent signer le mandat. Si un bien appartient à une SCI, le gérant a le pouvoir de signer au nom de la société.

Dans ce cas, il faudrait vérifier si M. ou Mme sont les seuls à pouvoir signer ou si d'autres associés doivent également donner leur accord.

DOSSIER 2 - TRANSACTION VENTE

2.1 Recensez les documents à collecter pour vérifier l'identité de la personne morale et la capacité du gérant à vendre le bien.

Les documents nécessaires incluent :

- Extrait Kbis de la S.C.I. pour prouver son existence.
- Statuts de la S.C.I. pour vérifier les pouvoirs du gérant.
- Pièce d'identité du gérant.

2.2 Conseillez votre vendeur sur les diagnostics à réaliser pour ce bien et précisez leur durée de validité.

Les diagnostics à réaliser incluent :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) - validité 10 ans.
- État des risques naturels et technologiques - validité 6 mois.
- Diagnostic plomb (si le bien est antérieur à 1949) - validité illimitée si négatif.
- Diagnostic termites - validité 6 mois.

DOSSIER 3 - PROTECTION DE L'ACQUÉREUR

3.1 Arguments en faveur de la création d'une S.C.I. pour les conjoints SÉVÉRAC.

Les arguments en faveur de la S.C.I. incluent :

- Gestion simplifiée des biens immobiliers.
- Protection des parts en cas de décès d'un associé.
- Facilité de transmission des biens.

3.2 Conseils sur les recours et l'éventuel montant du dédommagement.

Les conjoints SÉVÉRAC peuvent demander un dédommagement si la superficie est inférieure à celle indiquée. Selon la loi, si la différence est supérieure à 5%, ils peuvent demander une réduction de prix proportionnelle.

DOSSIER 4 - VENTE EN VIAGER

4.3 Calcul de la rente mensuelle selon la méthode retenue par l'agence.

Pour calculer la rente mensuelle :

- Valeur vénale : 500 000 €
- Usufruit : 70% de la valeur vénale = 350 000 €
- Bouquet : 40% de la valeur occupée fiscale = 200 000 €
- Capital à mettre en rente = 350 000 € - 200 000 € = 150 000 €
- Espérance de vie (ex. 85 ans) = 5 ans = 60 mois

- Rente mensuelle = $150\,000\text{ €} / 60 = 2\,500\text{ €}$

La rente mensuelle est donc de 2 500 €.

| 3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Oublier de mentionner les diagnostics obligatoires dans les annonces.
- Ne pas respecter les plafonds d'honoraires imposés par la loi.
- Confondre les rôles des associés dans une S.C.I.

Points de vigilance :

- Vérifier la conformité des documents légaux.
- Être attentif aux délais de validité des diagnostics.

Conseils pour l'épreuve :

- Lire attentivement chaque question et s'assurer de bien comprendre les attentes.
- Structurer vos réponses de manière claire et logique.
- Ne pas hésiter à justifier vos réponses avec des références légales lorsque cela est possible.

© 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.