



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 sujet d'examen concerne l'épreuve E52 de Gestion Immobilière pour le BTS Professions Immobilières, session 2017. Il aborde la gestion de copropriété et la gestion locative, avec des cas pratiques à résoudre concernant des situations réelles rencontrées par un gestionnaire immobilier.

2. Correction question par question

1.1 Réponse à M. Boneto concernant l'AG

****Idée de la question :** M. Boneto souhaite organiser l'AG dans une salle municipale gratuite.

****Raisonnement attendu :** Il faut vérifier si la salle est disponible et si cela respecte les règles de la copropriété.

****Réponse modèle :**

Bonjour M. Boneto,

Je vous remercie pour votre proposition. Organiser l'AG dans la salle de la mairie pourrait être une bonne idée, car cela nous permettrait de bénéficier d'un espace plus grand. Toutefois, je dois m'assurer que cette salle est bien disponible à la date souhaitée et que cela respecte les règles de notre copropriété. Je vais me renseigner et je vous tiendrai informé rapidement.

1.2 Somme d'argent dont dispose le syndicat des copropriétaires au 31/12/16

****Idée de la question :** Déterminer le montant total des actifs du syndicat au 31 décembre 2016.

****Raisonnement attendu :** Additionner les montants des créances et des disponibilités.

****Réponse modèle :**

Au 31 décembre 2016, le syndicat des copropriétaires dispose de :

- Trésorerie disponible : 1 285,79 €
- Créances sur copropriétaires : 8 547,86 €

Donc, la somme totale est de : $1\,285,79\text{ €} + 8\,547,86\text{ €} = 9\,833,65\text{ €}$.

1.3 Explication du solde 2016 du compte de gestion

****Idée de la question :** Expliquer le solde du compte de gestion et son calcul.

****Raisonnement attendu :** Détailler les recettes et les dépenses qui composent le solde.

****Réponse modèle :**

Le solde 2016 du compte de gestion représente la différence entre les recettes et les dépenses de l'année. Pour le calcul, nous devons additionner toutes les charges et les produits :

- Recettes : 36 344,41 €
- Dépenses : 37 573,00 €

Le solde est donc de $36\,344,41\text{ €} - 37\,573,00\text{ €} = -1\,228,59\text{ €}$, ce qui indique un déficit à couvrir par les réserves ou les appels de fonds.

1.4 Signification du solde individuel de M. Boneto

****Idée de la question :** Expliquer la situation du solde de M. Boneto.

****Raisonnement attendu :** Clarifier le montant dû et les différences entre les colonnes.

****Réponse modèle :**

Votre solde indique que vous devez actuellement 1 732,43 € au syndicat. La différence entre le montant dû et le montant locatif peut provenir de charges non récupérables ou d'appels de fonds non réglés. Je vous conseille de vérifier les détails dans votre décompte individuel de charges.

1.5 Utilité de l'avance de trésorerie

****Idée de la question :** Expliquer l'avance de trésorerie et son montant maximum.

****Raisonnement attendu :** Définir l'avance de trésorerie et calculer son augmentation potentielle.

****Réponse modèle :**

L'avance de trésorerie est une provision permettant de couvrir les dépenses courantes avant la perception des charges. En 2016, elle était de 6 262,17 €. Pour 2017, elle peut être augmentée jusqu'à 10 000 €, soit une augmentation de 3 737,83 €. Cela permettrait de mieux gérer les flux de trésorerie et d'éviter les découverts.

1.6 Intérêt de la procédure de l'article 19-2

****Idée de la question :** Expliquer l'intérêt de cette procédure en cas d'impayés.

****Raisonnement attendu :** Décrire la procédure et ses avantages.

****Réponse modèle :**

L'article 19-2 permet au syndic de rendre exigibles les provisions non payées après mise en demeure. Cela permet de récupérer rapidement les créances et de maintenir l'équilibre financier du syndicat, en évitant une accumulation d'impayés.

1.7 Mise en œuvre de la procédure d'alerte

****Idée de la question :** Déterminer si la procédure d'alerte doit être mise en place.

****Raisonnement attendu :** Analyser le montant des impayés par rapport au seuil.

****Réponse modèle :**

La procédure d'alerte doit être mise en œuvre si les impayés dépassent 25 % des sommes exigibles. En 2016, les impayés s'élevaient à 8 547,86 €, soit environ 30 % des sommes dues. Il est donc nécessaire d'informer le conseil syndical et de saisir le juge si aucune action n'est entreprise.

1.8 Conséquence juridique du vote de la résolution 8

****Idée de la question :** Déterminer la conséquence juridique d'une résolution votée.

****Raisonnement attendu :**** Expliquer les implications d'une résolution adoptée.

****Réponse modèle :****

Le vote de la résolution 8, qui concerne l'approbation des comptes, engage le syndic à exécuter les décisions prises. Cela signifie que le syndic est déchargé de sa responsabilité pour l'exercice concerné, sauf en cas de faute grave.

Dossier 2 : Gestion Locative

2.1 Justification du montant du loyer brut de janvier 2017

****Idée de la question :**** Expliquer l'augmentation du loyer et justifier le montant.

****Raisonnement attendu :**** Calculer l'augmentation en fonction de l'IRL.

****Réponse modèle :****

Le loyer brut pour janvier 2017 est de 700,28 €. L'augmentation est calculée selon l'IRL, qui a légèrement augmenté. Par conséquent, l'augmentation est modeste, ce qui explique la faible variation par rapport à l'année précédente.

2.2 Compléter le compte-rendu de gérance

****Idée de la question :**** Compléter le document avec les montants justifiés.

****Raisonnement attendu :**** Remplir les montants en fonction des charges et des encaissements.

****Réponse modèle :****

Le compte-rendu de gérance doit inclure toutes les recettes et dépenses, en veillant à bien justifier chaque montant. Par exemple, les loyers perçus, les charges d'immeuble, et les honoraires de gestion doivent être clairement indiqués.

2.3 Avis sur la location meublée

****Idée de la question :**** Donner un avis sur la possibilité de louer en meublé.

****Raisonnement attendu :**** Analyser les règlements de copropriété et les implications.

****Réponse modèle :****

La location meublée est possible si le règlement de copropriété ne l'interdit pas. Cependant, il est essentiel d'obtenir l'accord du conseil syndical et de s'assurer qu'il n'y a pas de nuisances pour les autres copropriétaires.

2.4 Démarches pour passer à la location meublée

****Idée de la question :**** Expliquer les démarches nécessaires pour changer de type de location.

****Raisonnement attendu :**** Détail des formalités administratives à suivre.

****Réponse modèle :****

Pour passer à la location meublée, M. et Mme MÉRO doivent déclarer leur meublé auprès de la mairie et s'assurer que le règlement de copropriété le permet. Ils doivent également respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux locations meublées.

2.5 Compléter l'annexe 12

****Idée de la question :** Remplir le tableau comparatif des revenus imposables.

****Raisonnement attendu :** Calculs des revenus en location nue et meublée.

****Réponse modèle :**

Le tableau doit inclure les recettes brutes, les abattements et les charges déductibles pour chaque type de location. Par exemple, pour la location nue, les revenus fonciers doivent être calculés avec les charges déductibles, tandis que pour la location meublée, il faut intégrer les BIC.

2.6 Calcul de l'impôt brut sur le revenu

****Idée de la question :** Estimer l'impôt brut sur le revenu pour 2017.

****Raisonnement attendu :** Utiliser le barème d'imposition pour calculer l'impôt.

****Réponse modèle :**

Pour calculer l'impôt, il faut additionner les revenus nets imposables de M. et Mme MÉRO, appliquer le barème et déterminer le montant dû. Par exemple, si leur revenu net imposable est de 40 000 €, l'impôt sera calculé selon les tranches applicables.

2.7 Avantages fiscaux et juridiques de la location meublée

****Idée de la question :** Présenter les avantages de la location meublée par rapport à la location nue.

****Raisonnement attendu :** Comparer les régimes fiscaux et les implications juridiques.

****Réponse modèle :**

La location meublée offre des avantages fiscaux tels qu'un abattement plus élevé sur les recettes et la possibilité d'amortir le bien. Juridiquement, elle permet plus de flexibilité dans la gestion locative. En revanche, elle peut engendrer des contraintes supplémentaires en termes de réglementation.

3. Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Oublier de justifier les calculs dans les réponses.
- Ne pas respecter les délais de réponse ou les procédures légales.
- Confondre les différents types de charges et de revenus.

Points de vigilance :

- Vérifier les documents annexes pour les chiffres et les informations nécessaires.
- Être précis dans les explications données aux copropriétaires.
- Respecter la législation en vigueur concernant la gestion de copropriété et la location.

Conseils pour l'épreuve :

- Lire attentivement chaque question et identifier les éléments clés.
- Structurer vos réponses de manière claire et logique.
- Utiliser des exemples concrets lorsque cela est possible 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.