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

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE E52 :
GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2017

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

Matériel autorisé :

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (circulaire n°99-186, 16/11/1999).

Documents à rendre et à agrafer avec la copie :

- Annexe 9 : compte-rendu de gérance
- Annexe 12 : tableau de comparaison des revenus imposables

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :
DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ..... 30 points
DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE ..... 30 points
Total : 60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 18 pages, numérotées de 1/18 à 18/18.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Vous êtes jeune gestionnaire dans le cabinet d'administration de biens BOLY, situé 2 rue Navo 77700 Chessy et dirigé par Jacques Boly.
L'agence a été créée en 2001 ; elle gère 850 lots de copropriété et 1246 lots en gestion. Elle détient la carte mention gestion n°18 et mention syndic n°12, délivrée par la CCI d'Ile-de-France. Son montant de garantie financière est de 500 000 € en gestion locative et 900 000 € en syndic.

Chessy se situe en Ile-de-France, en zone « tendue ».

Votre responsable vous confie plusieurs missions.

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

• Préparation de l'AG (assemblée générale) et analyse des états comptables.

Vous préparez, avec les membres du conseil syndical, l'assemblée générale de la résidence « Bossuet », située 18 allée Bossuet 77700 Chessy. Il s'agit d'une résidence récente de 32 lots (16 lots principaux et 16 lots parkings).
Le conseil syndical de cette résidence compte 3 copropriétaires :

- Mme Tellier (présidente),
- Mme Jobert (copropriétaire depuis 2 ans),
- M. Boneto, primo-accédant d'un T1 (lot 11) et d'un parking (lot 22) dans la résidence. Ce dernier découvre la vie d'une copropriété.

1.1 M. Boneto, salarié de la mairie de Montévrain (77144), ville voisine de Chessy, a l'opportunité de disposer gratuitement de la salle de la mairie, qui peut accueillir jusqu'à 40 personnes. Il souhaite que l'AG de sa résidence « Bossuet » se déroule dans cette salle municipale. Que lui répondez-vous ?

M. Boneto vous demande de lui expliquer certains points liés aux documents comptables fournis en annexes, et avec lesquels il est peu familier.

1.2 Quelle est la somme d'argent dont dispose le syndicat des copropriétaires au 31/12/16 ?

1.3 M. Boneto ne comprend pas le montant du solde 2016 du compte de gestion pour opérations courantes. Précisez-lui comment ce montant a été calculé et ce qu'il signifie.

M. Boneto s'interroge également sur son décompte individuel de charges.

1.4 Il vous demande ce que signifie concrètement la situation de son solde.
Par ailleurs, il s'étonne de constater des différences entre la colonne « montant dû » et la colonne « locatif ». Apportez-lui les explications nécessaires.

M. Boneto constate que le montant de l'avance constituant la réserve (ou « avance de trésorerie permanente ») a augmenté en 2016. Il s'étonne et vous demande des explications.

1.5 Expliquez-lui l'utilité de l'avance de trésorerie. Comment et pour quel montant maximum pourrait-on encore l'augmenter en 2017 ? Chiffrez-en l'incidence éventuelle pour M. Boneto.

Base Nationale des Sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Le niveau des impayés des copropriétaires envers le syndicat de la résidence au 31/12/2016 inquiète les membres du conseil syndical.

1.6 Quel peut être alors l'intérêt de la procédure décrite dans l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965 ?

1.7 Compte tenu du montant de ces impayés, déterminez si vous devez mettre en œuvre la procédure d'alerte de l'article 29-1 A de la loi du 10/07/1965 pour 2016. La résidence étant récente, il n'y a pas de gros travaux en cours ou envisagés.

- **Déroulement de l'AG.**

L'AG de la résidence Bossuet a eu lieu le 2 mai 2017.

1.8 Quelle est pour vous, syndic, la conséquence juridique du vote de la résolution 8 ?

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE

- **Révision de loyer et compte-rendu de gérance.**

Vous gérez le T1 de 25 m² appartenant à M. et Mme MÉRO, qui ont signé le 05/10/2012 le mandat de gestion n°67 dans votre cabinet. Ils ont souscrit une assurance loyers impayés.
Le bien, situé à Vincennes dans la résidence du Lac, est occupé par David LEROY depuis la signature du bail le 10/01/2016. Le loyer brut prévu au bail était de 700 €, plus 40 € de provisions pour charges. La révision est fixée à la date anniversaire du bail.
L'IRL mentionné dans le bail correspond au dernier indice publié lors de la signature.

M. et Mme MÉRO ont reçu leur compte-rendu de gérance. Ils s'étonnent de la faible augmentation du loyer et du montant du solde de leur compte.

2.1 Justifiez à M. et Mme MÉRO le montant du loyer brut du mois de janvier 2017 porté sur le compte-rendu de gérance, en détaillant vos calculs. Donnez-leur la raison de la faible augmentation du loyer brut.

2.2 Complétez le compte-rendu de gérance du premier trimestre 2017 (annexe 9, à rendre avec la copie), en justifiant vos calculs.

- **Location nue ou meublée.**

Vincennes est une ville proche de Paris.
Le locataire LEROY, qui occupait le T1 loué vide des époux MÉRO, va partir le 1er juin 2017.
À cette occasion, M. et Mme MÉRO vous demandent s'ils n'auraient pas intérêt à relouer leur bien en meublé. Ils ont entendu parler de la possibilité de louer à des touristes.
Certains voisins ne semblent pas d'accord à cause des risques de va-et-vient dans l'immeuble. Ils leur ont dit que le règlement de copropriété l'interdit. M. et Mme MÉRO s'en étonnent alors que des copropriétaires sont autorisés à exercer une profession libérale dans l'immeuble.

2.3 Donnez-leur un avis juridiquement argumenté.
2.4 M. et Mme MÉRO vous demandent quelles démarches administratives ils devraient effectuer pour passer de la location nue à la location en meublé touristique.

Base nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Finalement, les inconvénients liés à ce type de location semblent trop contraignants pour le couple MÉRO. Sur vos conseils, il pense opter pour le meublé « résidence principale ».

Pour conseiller au mieux les bailleurs, vous utilisez la maquette dont vous disposez à l'agence pour leur présenter une simulation sur l'année 2017 en comparant les différentes possibilités fiscales qui s'offrent à eux.

2.5 Complétez l'annexe 12 (à rendre avec la copie), en justifiant les calculs.

Vous conseillez à M. et Mme MÉRO d'opter pour le régime qui leur permet de déclarer le moins de revenus.

2.6 Calculez le montant estimé de l'impôt brut sur le revenu qui serait dû dans ce cas.

2.7 Présentez aux bailleurs, de façon structurée, les avantages fiscaux et juridiques de la location en meublé « résidence principale » par rapport à la location nue.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

BASE DOCUMENTAIRE

Dossier 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ :

- Annexe 1 : État financier
- Annexe 2 : Compte de gestion pour opérations courantes du 1/1/2016 au 31/12/2016 et budgets prévisionnels 2017 et 2018
- Annexe 3 : État descriptif de division de la résidence Bossuet
- Annexe 4 : Décompte individuel de charges
- Annexe 5 : Extraits de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Annexe 6 : AG, feuille de présence et résultats de vote de la résolution 8

Dossier 2 : GESTION LOCATIVE :

- Annexe 7 : Indices IRL publiés par l'Insee
- Annexe 8 : Grille des tarifs du cabinet BOLY
- Annexe 9 : Compte-rendu de gérance du 1er trimestre 2017 **(à rendre avec la copie)**
- Annexe 10 : Documentation juridique sur les meublés
- Annexe 11 : Informations pour déterminer les revenus imposables
- Annexe 12 : Tableau comparatif des revenus imposables prévisionnels 2017 à déclarer en location nue ou meublée **(à rendre avec la copie)**
- Annexe 13 : Informations fiscales pour le calcul de l'impôt sur le revenu (IR)

Base Nationale des Sujets d'Examen de l'enseignement professionnel

ANNEXE 1 : État financier

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : Résidence « Bossuet »
Adresse de l'immeuble : 18 allée Bossuet 77700 Chessy

État financier après répartition au 31/12/2016

I – SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
	Exercice précédent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016		Exercice précédent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016
Trésorerie			Provisions et avances		
			102 Provisions pour travaux		
50 Fonds placés			103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie permanente	4 260,00	6 262,17
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	4 151,16	1 285,79	1032 Avances travaux		
53 Caisse					
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			131 Subventions en instance d'affectation		
Trésorerie disponible Total I	4 151,16	1 285,79	Total I	4 260,00	6 262,17
II – CRÉANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016		Exercice précédent approuvé 31/12/2015	Exercice clos 31/12/2016
45 Copropriétaires – Sommes exigibles restant à recevoir (2)	3 784,38	8 547,86			
459 Copropriétaires – Créances douteuses (2)			45 Copropriétaires - excédents versés (2)	1 016,32	2 264,83
Comptes de tiers			Comptes de Tiers		
42 à 44 Autres créances	1 012,48	995,01	40 Fournisseurs	2 916,43	1 962,37
46 Débiteurs divers			42 à 44 Autres dettes	985,37	589,31
47 Comptes d'attente			46 Créditeurs divers		
48 Comptes de régularisation	230,10	250,02	47 Comptes d'attente		
			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Totaux II	5 026,96	9 792,89	Totaux II	4 918,12	4 816,51
Total général (I) + (II)	9 178,12	11 078,68	Total général (I) + (II)	9 178,12	11 078,68
			Emprunts : montant restant dû		

(1) Une somme affectée du signe (-) indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat.
(2) liste individualisée (nom et montant) ci-jointe.

Date et référence du syndic

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 2

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : Résidence « Bossuet »
Adresse de l'immeuble : 18 allée Bossuet 77700 Chessy

Compte de gestion pour opérations courantes du 1/1/2016 au 31/12/2016 et budgets prévisionnels 2017 et 2018

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES					
	Exercice précédent approuvé 2015	Exercice clos budget voté 2016	Exercice clos réalisé à approuver 2016	Budget prévisionnel en cours voté 2017	Budget prévisionnel à voter 2018
Charges communes générales :					
* EDF	532,19	539,00	548,31	551,00	557,00
* Entretien et réparation bâtiment	1 999,28	3 750,00	4 169,64	3 722,00	3 760,00
* Produits d'entretien	380,02	392,00	317,14	259,00	262,00
* Eau des parties communes	143,92	148,00	156,76	156,00	157,00
* Assurance multirisques	1 326,23	1 467,00	1 486,58	1 531,00	1 546,00
* Taxe foncière :	343,00	363,00	345,70	356,00	360,00
* Rémunération du syndic	3 564,59	3 674,00	3 289,48	3 321,00	3 354,00
* Frais administratifs et d'AG (photocopies…)	341,04	351,00	256,63	225,00	227,00
* Frais de personnel : gardien catégorie B	10 969,28	10 899,00	11 121,20	11 333,00	11 363,00
Total CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	19 599,55	21 583,00	21 691,44	21 454,00	21 586,00
Charges d'ascenseur :					
* Contrat maintenance ascenseur	1 334,28	1 420,00	1 408,71	1 458,00	1 473,00
* EDF ascenseur	798,28	809,00	822,46	827,00	835,00
Total charges d'ASCENSEUR	2 132,56	2 229,00	2 231,17	2 285,00	2 308,00
Charges d'eau froide :					
-Factures d'eau (à répartir selon relevé m^3 d'eau)	3 454,11	3 560,00	3 762,22	3 742,00	3 780,00
- Location des compteurs	340,00	357,00	363,43	371,00	378,00
Total charges d'EAU FROIDE	3 794,11	3 917,00	4 125,65	4 113,00	4 158,00
Charges de CHAUFFAGE :					
Energie consommée	7 472,02	7 715,00	6 183,09	9 224,00	9 316,00
Contrat P2	1 267,57	1 349,00	1 338,27	1 385,00	1 399,00
Contrat P3	733,85	780,00	774,79	802,00	810,00
Total charges de CHAUFFAGE	9 473,44	9 844,40	8 296,15	11 411,00	11 525,00
TOTAL GÉNÉRAL DES CHARGES	34 999,66	37 573,00	36 344,41	39 263,00	39 577,00
PROVISIONS COPROPRIÉTAIRES	33 317,64		37 573,00		
SOLDE (excédent ou insuffisance affecté aux copropriétaires)	-1 682,02		1 228,59		

Bank Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 3
État descriptif de division de la résidence Bossuet

Lot	Nature	Localisation	Tantièmes		
			Charges communes générales	Ascenseur	Chauffage
1	Appartement	RDC	120	0	80
2	Appartement	RDC	120	0	80
3	Appartement	RDC	150	0	110
4	Appartement	RDC	140	0	100
5	Appartement	RDC	160	0	110
6	Appartement	1er	150	150	100
7	Appartement	1er	155	155	100
8	Appartement	1er	160	160	110
9	Appartement	1er	160	160	120
10	Appartement	1er	250	250	200
11	Appartement	2ème	150	165	100
12	Appartement	2ème	240	264	190
13	Appartement	2ème	250	275	200
14	Appartement	2ème	260	286	210
15	Appartement	3ème	300	360	250
16	Appartement	3ème	320	384	260
17	Parking	Sous-sol	25	28	0
18	Parking	Sous-sol	25	28	0
19	Parking	Sous-sol	25	28	0
20	Parking	Sous-sol	25	28	0
21	Parking	Sous-sol	25	28	0
22	Parking	Sous-sol	25	28	0
23	Parking	Sous-sol	25	28	0
24	Parking	Sous-sol	25	28	0
25	Parking	Sous-sol	25	28	0
26	Parking	Sous-sol	25	28	0
27	Parking	Sous-sol	25	28	0
28	Parking	Sous-sol	25	28	0
29	Parking	Sous-sol	25	28	0
30	Parking	Sous-sol	25	28	0
31	Parking	Sous-sol	25	28	0
32	Parking	Sous-sol	25	28	0
TOTAUX			**3 490**	**3 062**	**2 320**

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 4 : Décompte individuel de charges

Cabinet BOLY **2 rue Navo 77 700 Chessy** ***01 60 25 77 64 www.boly.fr*** *Cartes professionnelles Gestion n°18, Syndic n°12 CCI Ile-de-France* *Garant Galian 8 rue Boëtie 75008 Paris-Gestion 500 000 € Syndic 900 000 €* *Sarl capital 10200 €. RCS Meaux B421687367. N° tva intra Fr05421687367*	**DÉCOMPTE de CHARGES 2016** Adresse immeuble : Résidence " Bossuet" 18 allée Bossuet 77700 Chessy Propriétaire : M. BONETO Noël 18 allée Bossuet 77700 Chessy
N° lot(s) : 011 & 022	
Charges du 01/01/2016 au 31/12/2016	

Désignation des charges	Montant à répartir	Total tantièmes	Tantièmes lots	Montant dû	Locatif
Charges communes générales :					
* EDF	548,31 €	*3 490*	*175*	27,49 €	27,49 €
* Entretien et réparation bâtiment	4 169,64 €	*3 490*	*175*	209,08 €	209,08 €
* Produits d'entretien	317,14 €	*3 490*	*175*	15,90 €	15,90 €
* Eau des parties communes	156,76 €	*3 490*	*175*	7,86 €	7,86 €
* Assurance multirisques	1 486,58 €	*3 490*	*175*	74,54 €	0 €
* Taxe foncière	345,70 €	*3 490*	*175*	17,33 €	0 €
* Rémunération du syndic	3 289,48 €	*3 490*	*175*	164,95 €	0 €
* Frais administratifs et d'AG (photocopies...)	256,63 €	*3 490*	*175*	12,87 €	0 €
* Frais de personnel : gardien catégorie B	11 121,20 €	*3 490*	*175*	557,65 €	**(1)** 227,31 €
Total charges communes GÉNÉRALES	**21 691,44 €**	***3 490***	***175***	**1 087,67 €**	**483,39 €**
Charges d'ascenseur :					
*Contrat maintenance ascenseur récupérable	1 408,71 €	*3 062*	*193*	88,79 €	88,79 €
* EDF ascenseur	822,46 €	*3 062*	*193*	51,84 €	51,84 €
Total charges d'ASCENSEUR	2 231,17 €	***3 062***	***193***	**140,63 €**	**140,63 €**
Charges d'eau froide :					
-Factures d'eau (à répartir selon relevé m³ d'eau)	3 762,22 €	1 533	51	125,16 €	125,16 €
-Location des compteurs	363,43 €	17	1	21,38 €	21,38 €
Total charges d'EAU FROIDE	4 125,65 €			**146,54 €**	**146,54 €**
Charges de CHAUFFAGE :					
Energie consommée	6 183,09 €	*2 320*	*100*	266,51 €	266,51 €
Contrat P2	1 338,27 €	*2 320*	*100*	57,68 €	57,68 €
Contrat P3	774,79 €	*2 320*	*100*	33,40 €	0 €
Total charges de CHAUFFAGE	8 296,15 €	***2 320***	***100***	**357,59 €**	**324,19 €**
TOTAL GÉNÉRAL					
TOTAL DU LOT				**1 732,43 €**	**1 094,75 €**

SITUATION DU COMPTE COPROPRIÉTAIRE :	**Débit**	**Crédit**
Total des charges dûes :	1 732,43 €	
02/01/2016 : appel 1er trimestre : votre chèque		464,50 €
03/04/2016 : appel 2ème trimestre : votre chèque		464,50 €
01/07/2016 : appel 3ème trimestre : votre chèque		464,50 €
02/10/2016 : appel 4ème trimestre : votre chèque		464,50 €
Totaux :	**1 732,43 €**	**1 858,00 €**
Nouveau solde en notre / votre faveur :	**125,57 €**	

(1) Complément d'information sur les frais liés au gardien :

•Ces frais concernent un gardien-concierge (catégorie B) qui assure des fonctions d'administration, de surveillance, d'entretien des parties communes, mais ne sort pas les poubelles.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 5 : Extraits de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

➤ Section 1 : Dispositions générales

➤ Article 19-2 modifié par Loi n°2014-366 du 24.3.2014-art. 55 (V)

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire. […]
Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. […]

➤ Section 2 : Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.

Article 29-1 A modifié par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 63

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1[(1)] et 14-2[(1)], le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.
En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :
1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ; […]

(1) Articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10.7.1965 :
- **Article 14-1 :** sommes exigibles « pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble », consécutive au vote du budget prévisionnel.
- **Article 14-2 :** sommes exigibles pour faire face aux « dépenses pour travaux », votées hors budget prévisionnel.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 6 : AG, feuille de présence et résultats de vote de la résolution 8

• Feuille de présence à l'AG

Nom et prénoms	*N° lots*	*Tantièmes généraux*	*Signature*	*Mandataire*
Eliane et Guy AVERT	Lots 5 et 21	185	Eliane AVERT	
Noël BONETO	Lots 11 et 22	175	Noël BONETO	
Elliot BRODIN	Lots 13 et 29	275		
Florent CAILLE	Lots 16 et 32	345		
Ameline DAY	Lots 10 et 26	275	**Ameline DAY**	
Régine DEGEORGE	Lots 3 et 19	175		
Zoé DJIM	Lots 4 et 20	165		DVILAR
Christian GOSSET	Lots 6 et 27	175		Laurine TELLIER
Auréliane JOBERT	Lots 9 et 25	190	Auréliane JOBERT	
Francis JOUAN	Lots 14 et 30	285		Auréliane JOBERT
Sophie LAMONT	Lots 1 et 17	145	S.LAMONT	
Corinne MALO	Lots 7 et 23	180		
Léïa TEIL	Lots 15 et 31	325		Auréliane JOBERT
Laurine TELLIER	Lots 8 et 24	185	Laurine TELLIER	
Dominique VILAR	Lots 2 et 18	145	DVILAR	
Aliséa VOISIN	Lots 12 et 28	265	Aliséa VOISIN	
16 copropriétaires		**3 490**		

12 copropriétaires présents ou représentés, représentant 2 515 voix.
4 copropriétaires défaillants, représentant 975 voix.

Remarques : En cas de second vote d'une résolution, vous supposerez que le sens des votes sera le même que lors du premier vote.

• Résultat du vote de la résolution 8 sur le quitus donné au syndic

Pour :	BONETO	DJIM (représentée)	GOSSET (représenté)	TELLIER	VILAR
Contre :	DAY	JOBERT	JOUAN (représenté)	TEIL (représentée)	
Abstentions :	AVERT	LAMONT	VOISIN		

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 7 : Indices IRL publiés par l'Insee

Source : « Informations rapides » de l'Insee

	1er trimestre	*2ème trimestre*	*3ème trimestre*	*4ème trimestre*
2016	**125,26** Insee 13.4.16	**125.25** Insee 13.7.16	**125,33** Insee 12.10.16	
2015	**125,19** Insee 16.4.15	**125,25** Insee 16.7.15	**125,26** Insee 15.10.15	**125.28** Insee 14.1.16
2014	**125** Insee 11.4.14	**125,15** Insee 11.7.14	**125,24** Insee 15.10.14	**125.29** Insee 15.1.15
2013	**124,25** Insee 12.4.13	**124,44** Insee 12.7.13	**124,66** Insee 16.10.13	**124,83** Insee 15.1.14
2012	**122,37** Insee 13.4.12	**122,96** Insee 13.7.12	**123,55** Insee 12.10.12	**123.97** Insee 11.1.13
2011	**119,69** Insee 14.4.11	**120,31** Insee 13.7.11	**120,95** Insee 13.10.11	**121,68** Insee 13.1.12
2010	**117,81** Insee 14.4.10	**118,26** Insee 15.7.10	**118,70** Insee 14.10.10	**119,17** Insee 14.1.11
2009	**117,70** Insee 14.4.09	**117,59** Insee 17.7.09	**117,41** Insee 14.10.09	**117,47** Insee 14.1.10
2008	**115,12** Insee 16.4.08	**116,07** Insee 17.7.08	**117,03** Insee 15.10.08	**117,54** Insee 15.1.09

ANNEXE 8 : Grille des tarifs du cabinet BOLY

❶ TRANSACTIONS LOCATIVES :

➤ **LOCATIONS D'HABITATION :**

- À la charge exclusive du bailleur : honoraires d'entremise et de négociation : 2 % TTC du loyer annuel hors charges ;
- À la charge du locataire et du bailleur :

	Locataire	Propriétaire
1) Honoraires de visites, dossier locataire, rédaction de bail :	10 € TTC / m² de surface habitable	10 € TTC / m² de surface habitable
2) Honoraires d'état des lieux	3 € TTC / m² de surface habitable	3 € TTC / m² de surface habitable

➤ **LOCATIONS de LOCAUX COMMERCIAUX et INDUSTRIELS** : 10 % du loyer triennal

❷ ADMINISTRATION DE BIENS :

➤ **GESTION LOCATIVE :**

- Sans garantie des loyers : 6 % TTC des loyers et provisions de charges encaissés (5 % HT des loyers et provisions de charges encaissés + TVA à 20 %) ;
- Avec garantie des loyers en option : + 2 % TTC sur les encaissements.

➤ **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ** : selon contrat de syndic.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 9 (à rendre avec la copie)
Compte-rendu de gérance du 1er trimestre 2017

Cabinet BOLY
2 rue Navo 77 700 Chessy
01 60 25 77 64 www.boly.fr

Cartes professionnelles Gestion n°18, Syndic n°12 CCI Ile-de-France
Garant Galian 8 rue Boëtie 75008 Paris-Gestion 500 000 € Syndic 900 000 €
Sarl capital : 10200 €. RCS Meaux B 421687367 N°TVA intracommunautaire FR 05 421687367

COMPTE-RENDU de gérance

Etabli le : 02/04/2017

Propriétaire :
M. Mme Jean MÉRO
6 square Picasso
77680 Roissy-en-Brie

Immeuble : Résidence du Lac 7 rue Poe 94300 Vincennes (lots 3 et 5). Mandat n° 67.
Période : 1er trimestre 2017

Date opération	Désignation des opérations	Débit	Crédit
31/12/2016	Solde de votre précédent compte		***1 685,74***
02/01/2017	Notre virement n°15	***1 685,74***	
	➤ **ENCAISSEMENTS :**		
02/01/2017	Loyer brut de janvier de M. David LEROY		700,28
	Provisions de charges M. LEROY		40,00
	Total perçu en janvier		***740,28***
03/02/2017	Loyer brut de février de M. David LEROY		700,39
	Provisions de charges M. LEROY		40,00
	Total perçu en février		***740,39***
03/03/2017	Loyer brut de mars de M. David LEROY		700,39
	Provisions de charges M. LEROY		40,00
	Total perçu en mars		***740,39***
	Total des encaissements du trimestre		**2 221,06**
	➤ **DÉPENSES :**		
	Charges immeuble :		
08/01/2017	Règlement charges de copropriété 1e trim 2017 syndic Colin	260	
20/02/2017	Règlement comptant facture de plomberie TTC	102,15	
	Total des charges de l'immeuble	**362,15**	
	Charges de gestion locative :		
31/03/2017	Honoraires de gestion locative TTC (dont TVA : 22,21 €)	……	
31/03/2017	Assurances loyers impayés	……	
	Total charges de gestion locative TTC	**177,68**	
	Total des dépenses	**539,83**	
	TOTAUX	**2 225,57**	**3 906,80**
	Solde en votre / notre (1) faveur	……	

(1) Rayer la mention inutile.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 10 : Documentation juridique sur les meublés

➤ Arrêt n°694 du 8.6.11 (10-15.891) - Cour de cassation - 3ème chambre civile

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 février 2010), que les époux X, propriétaires d'un lot de copropriété composé d'un appartement avec cave et d'une chambre de service située au-dessus qu'ils donnaient à bail en meublé, ont assigné le syndicat des copropriétaires […] qui entendait s'y opposer pour que soit notamment réputée non écrite la clause du règlement de copropriété soumettant la location en meublé à autorisation du syndicat sous le contrôle du juge ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; que la clause litigieuse du règlement de copropriété dispose que "les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonnes vies et mœurs. Ils ne pourront être consacrés à la location meublée sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (...)" ; qu'en estimant que cette clause instituait une restriction aux droits des copropriétaires qui n'était pas justifiée par la destination bourgeoise de l'immeuble et en ajoutant que l'activité de location meublée de M. et Mme X… n'avait provoqué aucune nuisance démontrée, tout en constatant cependant que cette activité entraînait, comme l'exercice d'une profession libérale," des allées et venues importantes de personnes étrangères à l'immeuble", ce dont il résultait nécessairement que la destination de l'immeuble se trouvait contrariée par cette activité de location meublée, le caractère bourgeois de l'occupation des appartements supposant nécessairement un nombre restreint de preneurs, qui seule peut garantir une jouissance paisible compatible avec une occupation bourgeoise de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; […]

Mais attendu qu'ayant relevé que le règlement de copropriété autorisait expressément l'exercice d'une profession libérale qui entraînait des inconvénients similaires à ceux dénoncés par le syndicat pour la location meublée de courte durée et souverainement retenu que celle-ci n'avait provoqué aucune nuisance, la cour d'appel, qui, en retenant que la restriction n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble a répondu aux conclusions, a pu en déduire que la clause restreignant les droits des époux X… sur les parties privatives de leur lot était réputée non écrite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

➤ Règlement de copropriété de la résidence du Lac (extraits) :

PARTIE II : Conditions d'usage de l'immeuble

1. Destination de l'immeuble […]

Article 7 : destination de l'immeuble.

L'immeuble est à usage d'habitation bourgeoise simple : l'exercice de professions libérales y est autorisé.

➤ Extrait du mémento Lefebvre 2016 (§ 35690) : Clause d'habitation bourgeoise simple et exclusive

La présence d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive dans le règlement de copropriété interdit l'affectation des parties privatives à l'exercice de toute activité professionnelle ou commerciale.

En revanche, une telle affectation sera possible en cas de clause d'habitation bourgeoise simple, sous réserve qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des copropriétaires. (page suivante)

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 10 *suite*

➤ **Article L324-1-1 du Code du Tourisme,**
modifié par Loi n°2014-366 du 24.03.2014 - art. 10

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.
Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur […]

➤ **Article L631-7 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH),**
modifié par Loi n°2014-366 du 24.03.2014 - art. 16

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne(*). Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. […]
Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.

(*) Le bien de M. et Mme MÉRO se situe à Vincennes, ville du Val-de-Marne.

➤ **Article L631-7-1 du CCH**
modifié par Loi n°2008-776 du 04.03.2008 - art. 13 (V)

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. […]

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 11 : Informations pour déterminer les revenus imposables

a) Régime fiscal des locations :

Location nue	Location meublée (résidence principale)
Génère des revenus fonciers : **1)** Micro foncier : de droit jusqu'à 15 000 € de recettes annuelles ; abattement forfaitaire de 30 % des recettes au titre des charges liées au logement. **2)** Réel : au-delà de 15 000 € de recettes ou sur option : les charges sont déductibles pour leur montant réel.	**Génère des BIC :** **3)** Micro-bic : de droit jusqu'à 32 900 € de recettes annuelles ; abattement forfaitaire de 50 % des recettes au titre des charges liées au logement. **4)** Réel : au-delà de 32 900 € de recettes ou sur option ; charges déductibles pour leur montant réel. + possibilité d'amortir la valeur de l'immeuble (hors terrain) et la valeur des meubles sur leur durée d'utilisation. **Un déficit en réel BIC ne peut pas être imputé sur les autres catégories de revenus** (sauf loueurs en meublés professionnels, ce qui n'est pas le cas ici).

b) Informations sur le bien et les recettes ou dépenses qu'il génère pour les MÉRO :

- Le logement mis en location a été construit en 2008.
- Il a été acheté par les MÉRO en 2012 et financé en partie par un emprunt. Il est estimé à 195 000 €.
- Le bien sera supposé être loué (en nu ou en meublé) durant toute l'année, sans impayé.

- Le montant du loyer mensuel en relocation nue pour 2017 sera arrondi à 700 € bruts (pour tenir compte du décret d'encadrement des loyers) et 40 € de provisions pour charges.
- M. et Mme MÉRO devraient payer en 2017 environ 700 € de taxes foncières, dont 150 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).
- Les charges de copropriété annuelles de M. et Mme MÉRO peuvent être estimées à 1 050 €, dont 400 € de charges de copropriété récupérables sur le locataire (la régularisation des charges de copropriété sera négligée).

Hypothèses en cas de <u>location meublée</u> :

- Les **recettes déclarées** par le bailleur en BIC réel **comprennent les loyers et les provisions pour charges**.
- Pour respecter le décret d'encadrement des loyers à la relocation en zone tendue, vous estimez que le meublé peut se louer 700 € hors charges, comme le logement nu. Les provisions restent égales à 40 €.
- La valeur du terrain est estimée à 15 % de la valeur du bien acheté par le couple MÉRO.
- La durée de vie de l'immeuble hors terrain sera évaluée à 30 ans.
- Le fait de meubler ce logement reviendrait à 5 000 € à M. et Mme MÉRO ; la durée de vie des meubles sera estimée à 5 ans.

Base nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 12 (à rendre avec la copie) : Tableau comparatif des revenus imposables prévisionnels 2017 à déclarer en location nue ou meublée

Rappel : les calculs sont à justifier et à arrondir à l'euro le plus proche.

	REVENUS FONCIERS :		BIC :	
	❶ Régime du réel foncier	❷ Micro-foncier	❸ Meublé : régime du réel	❹ Meublé : régime du « micro-BIC »
Recettes imposables :	……	……	……	……
Abattement forfaitaire :		……		……
Déductions réelles du bailleur :				
1) Frais de gérance TTC du bien (arrondis)	533 €		533 €	
2) "Petits frais de gestion" :	20 €		110 €	
3) Frais d'assurance : assurance loyers impayés	178 €		178 €	
+ Autres assurances :	160 €		160 €	
4) Taxes foncières	……		700 €	
5) Charges de copropriété déductibles du bailleur :	……		1 050 €	
Total déductions hors intérêts et amortissements	***2 091 €***	***2 520 €***	***2 731 €***	***4 440 €***
6) Intérêts du prêt (annuels)	3 800 €	0 €	3 800 €	0
Total charges déductibles hors amortissements	**5 891 €**	**2 520 €**	**6 531 €**	**4 440 €**
7) Amortissements :			**Total = 6 525 €**	
**Immeuble :*			……..	
**Meubles :*			……..	
Résultat foncier OU BIC imposable	***2 509 €***	***5 880 €***	***- 4 176 €***	***4 440 €***

Banque Nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

ANNEXE 13 : Informations fiscales pour le calcul de l'impôt sur le revenu (IR)

➢ Barème d'IR (impôt sur le revenu) 2017 pour les revenus 2016 :

Quotient R/N (tranche pour 1 part)	Taux	Impôt brut
Jusqu'à 9 710 euros	0%	0
entre 9 711 € et 26 818 €	14 %	(R × 0.14) - (1 359.40 € × N)
entre 26 819 € et 71 898 €	30 %	(R × 0.30) - (5 650.28 € × N)
entre 71 899 € et 152 260 €	41 %	(R × 0.41) - (13 559.06 € × N)
Supérieur à 152 260 €	45 %	(R × 0,45) - (19 649.09 € × N)

Avec : R = Revenu net imposable
N = Nombre de parts fiscales.

Vous supposerez que le barème de calcul de l'impôt sur le revenu sera identique l'an prochain.

➢ Nombre de parts fiscales :

Charges de famille / *Situation de famille*	*Aucune personne à charge*	*Nombre de personnes à charge*									
	Cas général	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
Mariés ou pacsés	*2*	*2,5*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
Veuf(ve)	*1*	*2,5*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
Célibataire ou divorcé(e)	*1*	*2*	*2,5*	*3,5*	*4,5*	*5,5*	*6,5*	*7,5*	*8,5*	*9,5*	*10,5*

➢ Situation fiscale de M. et Mme MÉRO :

M. et Mme MÉRO sont mariés sans contrat de mariage.
M. MÉRO est cadre salarié dans le secteur bancaire. Il gagne 4 500 € imposables par mois sur 12 mois.
Mme MÉRO déclare 3 100 € imposables par mois sur 12 mois.
Les deux optent pour une déduction forfaitaire de 10 % sur leurs revenus salariaux au titre des frais professionnels.
Ils n'ont pas d'enfant à charge.
Ils ne donnent en location que le bien évoqué.

Base nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel

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.