



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 2018

1. Contexte du sujet

Ce sujet d'examen fait partie de l'épreuve E52 : Gestion Immobilière du BTS Professions Immobilières, session 2018. Il se compose de deux dossiers indépendants portant sur la gestion locative et la gestion de copropriété, avec un total de 60 points à répartir entre les deux. Les étudiants doivent démontrer leurs compétences en gestion immobilière, en fiscalité et en droit de la copropriété.

2. Correction question par question

Dossier 1 : Gestion Locative

1.1. Régularisation des charges pour 2017

Il s'agit de calculer le solde des charges locatives pour M. Langlois concernant l'année 2017. Les étudiants doivent se référer à l'annexe 2 pour les charges totales et à l'annexe 5 pour les provisions versées.

Les charges totales pour le lot de M. Langlois sont de 1 052,68 € et les provisions versées sont de 819,47 €.

La régularisation se calcule comme suit :

$\text{Solde} = \text{Charges totales} - \text{Provisions versées}$

$\text{Solde} = 1\,052,68\,€ - 819,47\,€ = 233,21\,€$

Le solde à régulariser est donc de 233,21 €.

1.2. Avis d'échéance pour juin 2018

Pour établir l'avis d'échéance, il faut inclure le loyer, les provisions pour charges et la régularisation des charges de 2017.

Le loyer est de 880,50 €, les provisions pour charges sont de 75 €, et la régularisation est de 233,21 €.

$\text{Total à régler} = \text{Loyer} + \text{Provisions} + \text{Régularisation}$

$\text{Total à régler} = 880,50\,€ + 75\,€ + 233,21\,€ = 1\,188,71\,€$

L'avis d'échéance pour le mois de juin 2018 est donc de 1 188,71 €.

1.3. Catégorie fiscale pour M. et Mme Clément

Pour la location meublée, M. et Mme Clément peuvent opter pour le régime "micro-BIC" si leurs recettes annuelles ne dépassent pas 70 000 €. Dans leur cas, les recettes sont de :

$\text{Loyer été} = 6\,000\,€ * 8 \text{ semaines} + 4\,000\,€ * 8 \text{ semaines}$

$\text{Loyer été} = 48\,000\,€ + 32\,000\,€ = 80\,000\,€$

Les recettes dépassent le seuil, donc ils doivent opter pour le régime réel d'imposition. Cela leur permettra de déduire les charges réelles.

1.4. Surplus d'impôt occasionné par la location

Pour calculer le surplus d'impôt, il faut déterminer le revenu net imposable en déduisant les charges des recettes.

Avec un taux marginal d'imposition de 45%, le surplus d'impôt se calcule comme suit :

Revenu imposable = Recettes - Charges

Revenu imposable = 80 000 € - (charges à estimer)

Surplus d'impôt = Revenu imposable * 45%

Les charges doivent être estimées pour un calcul précis.

1.5. Prise de mandat pour M. Marchand

Il faut refuser le mandat car le logement n'est pas conforme aux normes de décence. En effet, l'absence de chauffage constitue un manquement aux obligations du bailleur.

1.6. Risques encourus par M. Marchand

M. Marchand risque d'être poursuivi pour non-respect de son obligation de délivrer un logement décent, ce qui pourrait entraîner des dommages et intérêts pour le locataire.

1.7. Suspension du paiement du loyer

Le locataire ne peut pas suspendre le paiement du loyer car il a accepté les conditions du bail. Toutefois, il peut demander une mise en conformité du logement.

Dossier 2 : Gestion de Copropriété

2.1. Justification du solde du compte de M. Train

Pour justifier le solde de 67,67 €, il faut présenter les appels de provisions et les paiements effectués par M. Train. Les charges totales sont de 1 103,83 € et le montant à régler est de 1 127,08 €.

Le solde est donc calculé comme suit :

Solde = Montant total - Montant payé

Solde = 1 127,08 € - 1 103,83 € = 23,25 €

Le solde de 67,67 € est donc justifié par les provisions et les charges non réglées.

2.2. Enregistrement de l'appel de provisions

Pour enregistrer l'appel de provisions, il faut inscrire les montants au journal de la copropriété avec les dates correspondantes. L'appel de provisions est de 1 127,08 € et le règlement de 281,77 € doit être noté comme un crédit.

2.3. Modalités de vote pour la résolution n°14

La résolution doit être votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Chaque copropriétaire peut voter pour, contre ou s'abstenir.

2.4. Extrait du procès-verbal pour la résolution n°14

Le procès-verbal doit mentionner le résultat du vote, le nombre de voix pour, contre et les abstentions, ainsi que la décision prise.

2.5. Renseignements sur l'article 14-2

Les travaux de l'article 14-2 concernent les travaux d'amélioration et nécessitent un vote en assemblée générale. Le solde négatif indique que les dépenses ont dépassé les provisions.

2.6. Démarches pour l'acquisition d'une partie commune

Pour acquérir une partie commune, Mme Legrand doit obtenir l'accord de l'assemblée générale, faire évaluer la partie commune par un géomètre et modifier le règlement de copropriété.

| 3. Synthèse finale

Les erreurs fréquentes incluent des oublis de calculs ou des justifications insuffisantes. Il est essentiel de bien lire les annexes et de suivre une méthodologie rigoureuse.

- Vérifiez toujours vos calculs et justifications.
- Assurez-vous de bien comprendre les règles de la copropriété et de la fiscalité.
- Rédigez clairement et structurez vos réponses.

Enfin, prenez le temps de relire vos réponses avant de rendre votre copie.

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.