



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 2019

1. Rappel du contexte du sujet

Ce sujet d'examen porte sur l'épreuve E52 de Gestion Immobilière pour le BTS Professions Immobilières, session 2019. Les candidats doivent démontrer leur capacité à analyser la situation financière d'une copropriété, à conseiller des clients sur un investissement locatif et à gérer des questions de gestion locative.

2. Correction question par question

1.1. Avis sur la situation financière de la copropriété

Cette question demande d'évaluer la santé financière de la copropriété en se basant sur les documents fournis.

Pour donner un avis sur la situation financière de la copropriété, il est important de considérer les éléments suivants :

- Le solde de trésorerie disponible (10 341,22 €).
- Les créances et dettes des copropriétaires.
- Les charges récupérables et leur évolution.

En conclusion, la copropriété semble avoir une trésorerie suffisante pour faire face à ses obligations, mais il faut rester vigilant sur l'évolution des créances.

1.2. Justification du montant des charges

Il s'agit de reconstituer les calculs pour justifier le montant des charges annuelles.

Les charges totales pour l'année 2018 s'élèvent à 41 594,00 €. Pour justifier ce montant, il faut additionner les différentes charges :

- Charges communes générales : 17 054,00 €
- Charges spécifiques Escalier A : 3 600,00 €
- Charges spécifiques Escalier B : 3 500,00 €
- Charges spécifiques Ascenseur A : 1 510,00 €
- Charges spécifiques Ascenseur B : 1 440,00 €
- Charges spécifiques Parking : 700,00 €
- Charges d'eau froide : 13 000,00 €

En totalisant ces charges, on obtient bien 41 594,00 €.

1.3. Identification et évaluation des postes de dépenses

Cette question demande d'identifier les charges qui resteront à la charge des futurs acquéreurs et leur impact fiscal.

Les postes de dépenses à prévoir pour les futurs locataires comprennent :

- Charges de copropriété : 2 339,69 €/an.
- Assurance propriétaire non occupant : 76 €/an.

- Frais de gestion locative (5% du loyer).

Ces charges auront un impact fiscal, car elles peuvent être déduites des revenus fonciers, réduisant ainsi l'imposition.

1.4. Rassurer sur le solde débiteur de M. Parish

Il s'agit de rassurer les Kaplan concernant la dette de l'actuel propriétaire.

Il est important de préciser que le solde débiteur de M. Parish est de 17,23 €, ce qui est relativement faible. De plus, tant que les charges sont réglées avant la vente, cela ne devrait pas impacter les Kaplan. Ils peuvent donc envisager l'achat sereinement.

1.5. Renseignements sur le fonds de travaux

Les Kaplan doivent être informés sur le fonds de travaux.

Le fonds de travaux est destiné à financer les travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété. Il est alimenté par des provisions versées par les copropriétaires. Les Kaplan doivent savoir qu'ils devront contribuer à ce fonds, mais cela garantit également que les travaux nécessaires seront réalisés.

1.6. Participation au vote pour l'installation des caméras

Proposer une solution pour que les Kaplan puissent voter sur l'installation des caméras.

Pour participer au vote, les Kaplan doivent être copropriétaires au moment de l'assemblée générale. Si le compromis est signé le 3 mai, ils pourront voter. Le coût des caméras est de 2 160 €, à répartir selon les tantièmes. Si voté, cela impactera les charges annuelles.

1.7. Renseignements sur le statut juridique de la terrasse

Il faut expliquer la faisabilité du projet de changement de système de chauffage.

La terrasse est considérée comme une partie commune, même si elle est utilisée de manière privative. Les travaux de changement de chaudière nécessiteront l'accord de l'assemblée générale, mais si la modification n'affecte pas les parties communes, cela pourrait être accepté.

2.1. Argumentation pour la gestion locative

Développer une argumentation pour convaincre les Kaplan d'opter pour la gestion locative par l'agence.

La gestion locative par l'agence Batik permet de bénéficier d'une expertise professionnelle. En prenant en compte un loyer de 1 750 €, les honoraires de gestion s'élèveraient à 105 € par mois (5% HT). Cela inclut la gestion des loyers impayés, ce qui sécurise leur investissement.

2.2. Rassurer sur la sous-location

Expliquer les risques liés à la sous-location.

Le locataire ne peut sous-louer sans l'accord du bailleur. En cas de sous-location non autorisée, le bail

peut être résilié. Cela protège les Kaplan contre d'éventuelles dégradations du bien.

2.3. Justification de la hausse de loyer

Justifier l'impossibilité d'augmenter le loyer de 200 €.

La hausse de loyer doit respecter la réglementation sur les zones tendues. Le dernier loyer était de 1 750 €, et la hausse ne peut excéder l'IRL. En 2018, l'IRL était de 1,64%, ce qui limite la hausse à environ 28,70 €. Le nouveau loyer maximum serait donc de 1 778,70 €.

2.4. Analyse de l'article 12 du règlement de copropriété

Présenter l'analyse juridique de l'article 12.

L'article 12 stipule que le bailleur doit fournir le règlement de copropriété au locataire. Cela permet de s'assurer que le locataire est informé de ses obligations et des règles de la copropriété, ce qui est essentiel pour éviter les conflits.

2.5. Explication de la reddition des comptes

Expliquer la logique du document de reddition des comptes.

Le compte rendu de gestion présente les recettes et dépenses de l'agence. Il permet aux Kaplan de suivre la gestion de leur bien et de s'assurer que les frais sont justifiés. La fréquence trimestrielle des comptes permet une transparence dans la gestion locative.

3. Synthèse finale

Les erreurs fréquentes lors de cette épreuve incluent :

- Manque de précision dans les calculs financiers.
- Incompréhension des textes juridiques.
- Absence d'arguments convaincants dans les conseils.

Conseils :

- Relisez attentivement les documents fournis.
- Structurez vos réponses de manière claire et logique.
- Justifiez toujours vos calculs et vos conseils.
- N'hésitez pas à utiliser des exemples concrets 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.