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 :
formav.co/explorer

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES • CORRIGÉ DÉTAILLÉ

Conseil en ingénierie de l’immobilier

Session 2017 • Code sujet : **17PIE3CIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **4**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Conseil immobilier, indivision, marché lyonnais et performance énergétique (11 questions) **Page 3**

2. Ce qu’il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 9**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2017/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2017 - 1-Sujet.pdf

1. Conseil immobilier, indivision, marché lyonnais et performance énergétique

Vous travaillez comme négociateur au sein de l'agence indépendante Immo'OR, à Lyon, et envisagez d'en reprendre les parts. Vous conseillez ensuite Jean et Pierre au sujet de la villa familiale héritée, du marché lyonnais et du projet d'achat de Jean dans la résidence Hikari, à La Confluence.

Question 1. Comparez les avantages et les inconvénients du maintien de l'agence immobilière comme indépendante et de son intégration à un réseau.

Le réseau apporte une visibilité et des moyens de communication plus larges ; l'indépendance mise sur l'ancrage local et la liberté de fonctionnement. Les deux modèles doivent assurer les mêmes compétences et la même qualité de conseil.

Statut	Avantages	Inconvénients
Réseau	Notoriété élargie, publicité commune, fichier clients partagé et échanges entre agences.	Moins d'autonomie et respect des règles communes ; éventuels frais d'adhésion.
Indépendante	Proximité, connaissance du quartier, informations locales et liberté de gestion.	Visibilité et fichier clients à développer seule ; moyens de communication plus limités.

Pour Immo'OR, déjà bien implantée dans le 6e arrondissement, l'indépendance valorise son expertise de proximité ; le réseau peut élargir sa clientèle.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Réseau : visibilité et moyens partagés. Indépendance : autonomie et proximité locale.

Question 2. Présentez à Jean la situation juridique dans laquelle il se trouve avec son frère au sujet de la maison héritée, ainsi que les modalités de prise de décision qu'ils doivent appliquer.

Jean et Pierre sont en **indivision successorale** sur la villa : chacun détient une quote-part déterminée par la succession. Aucun ne peut vendre seul la maison.

- Chaque indivisaire peut prendre seul les mesures nécessaires à la conservation du bien et demander le partage des dépenses nécessaires.
- Les actes d'administration visés à l'article 815-3 requièrent au moins deux tiers des droits indivis ; les autres indivisaires doivent en être informés. Aucun frère ne peut atteindre seul ce seuil si leurs parts sont égales.
- La vente de la maison et les actes qui dépassent l'exploitation normale requièrent l'accord de tous.

Une convention d'indivision peut organiser la gestion, sans permettre à un indivisaire de vendre seul le bien.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> La villa est en indivision successorale. La vente exige l'accord de tous les indivisaires ; les actes d'administration suivent les règles de majorité légale.

Question 3. Informez Jean sur toutes les solutions possibles pour sortir de cette situation et appréciez la pertinence de chacune d'elles.

1. **Vente amiable de la villa :** adaptée puisque les deux frères l'envisagent ; le prix est partagé selon leurs droits.
2. **Rachat de la part de Jean par Pierre :** préserve la maison dans la famille, sous réserve que Pierre puisse financer la soulte.
3. **Convention d'indivision :** permet de maintenir temporairement le bien et d'en organiser la gestion ; elle reporte la sortie et suppose leur accord.
4. **Cession de la quote-part de Jean :** possible, mais Pierre bénéficie d'un droit de préemption et un acquéreur peut être difficile à trouver.
5. **Partage judiciaire :** en l'absence d'accord, Jean peut demander le partage ; si le bien ne peut être partagé en nature, sa vente aux enchères peut être ordonnée.

✓ RÉPONSE À RETENIR

À privilégier : vente amiable ou rachat par Pierre. Sans accord, Jean peut demander le partage judiciaire, pouvant conduire à la vente aux enchères.

Question 4. Présentez à Jean et Pierre le marché immobilier lyonnais en vous appuyant sur les documents relatifs à son évolution et aux prix.

Les données indiquent un marché actif, mais les prix diffèrent selon le secteur et le type de bien.

Indicateur	Donnée
Transactions dans le Rhône, juillet 2014 à juin 2015	20 115, en hausse de 3,1 % ; hausse nationale de 2,3 %.
Demande à Lyon	Primo-accédants : 35 % de la demande, en hausse de 15 % ; secundo-accédants : 57 % ; investisseurs : 8 %.
Prix en 2015	Dans le Rhône, appartements : -4,4 % et maisons : -5,6 % sur un an ; à Lyon, appartements : +0,2 %, à 3 282 €/m².
Prix du 6e arrondissement, octobre 2016	Appartement : 3 956 €/m². Le tableau ne fournit pas de prix moyen des maisons pour le 6e.
Maisons anciennes, secteur lyonnais	Prix moyen : 260 000 € pour 4 pièces et 295 000 € tous biens confondus, transactions 2014-2015.

Les taux bas soutiennent les achats. Ces repères ne remplacent pas l'estimation de la villa selon son emplacement, sa surface, son état et ses caractéristiques.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Ventes en hausse ; prix des maisons en recul dans le Rhône, mais appartements lyonnais presque stables. Les références de prix varient selon le secteur et le bien.

Question 5. Identifiez le style architectural qui contribue à donner de la valeur à la villa des Cèdres et présentez ses éléments caractéristiques.

La villa de 1933 présente les caractéristiques de l'**Art déco**, dans une expression géométrique et moderniste. La photographie montre des volumes simples, une façade claire et des lignes horizontales. Ce style singulier contribue à l'attrait patrimonial du bien, sans suffire à fixer sa valeur.

- Toit plat et composition géométrique des volumes.
- Fenêtres rectangulaires, dont certaines en bandeau.
- Angles arrondis et avancées formant des jeux de relief.
- Décor sobre : l'architecture elle-même donne son caractère à la façade.

La maison est décrite comme bien entretenue ; son état et la conservation des éléments d'origine restent à examiner lors de l'estimation.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Style Art déco : volumes géométriques, toit plat, lignes horizontales, fenêtres en bandeau et décor sobre.

Question 6. Expliquez à Jean l'importance de formaliser par écrit le mandat de vente de la maison.

Le mandat écrit est une obligation légale prévue par la loi Hoguet et son décret d'application. Il doit être conclu avant que l'agent entreprenne la vente au nom des propriétaires.

1. Il identifie les mandants, le bien et la mission confiée.
2. Il précise notamment le prix, la rémunération et sa charge, la durée et les conditions du mandat.
3. Il est enregistré selon les règles applicables et un exemplaire est remis aux vendeurs.

L'arrêt de la Cour de cassation du 8 avril 2010 rappelle qu'un simple courrier d'accord, même explicite sur le prix et la commission, ne remplace pas le contrat écrit. Un mandat régulier permet de prouver l'étendue de la mission et de réclamer la rémunération si les conditions légales sont réunies.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le mandat écrit est obligatoire : il fixe la mission et ses conditions, et permet à l'agent de justifier sa rémunération selon les règles légales.

Question 7. Exposez d'abord les particularités du quartier de La Confluence, puis les points forts de la résidence Hikari en matière d'efficacité énergétique.

La Confluence est aménagée sur d'anciennes friches industrielles réhabilitées, avec traitement des sols pollués. Le quartier associe logements, bureaux, commerces, équipements et espaces publics, notamment des parcs et promenades au bord de la Saône. Labellisé quartier durable WWF en 2010, il privilégie l'éco-efficacité et la mobilité douce.

Hikari est un bâtiment à énergie positive, qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Il associe géothermie, panneaux photovoltaïques et cogénération à l'huile de colza. Les appartements bénéficient d'une orientation étudiée, de vitrages au sud avec brise-soleil orientables, de menuiseries bois-aluminium et d'un triple vitrage. La domotique permet de piloter les stores, l'éclairage et le chauffage pour limiter les consommations.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> La Confluence associe mixité urbaine, réhabilitation et mobilité douce. Hikari combine production d'énergie renouvelable, triple vitrage et domotique.

Question 8. Mettez l'accent sur les avantages générés par un bien éco-performant.

Un bien éco-performant consomme moins d'énergie, ce qui peut réduire les factures et améliorer le confort. Selon l'ADEME, la « valeur verte » est la valeur nette additionnelle liée à une meilleure performance environnementale ; dans l'immobilier ancien, elle peut représenter de 5 à 30 % de la valeur.

- Meilleure attractivité à l'achat ou à la location : huit personnes interrogées sur dix accordent de l'importance au DPE.
- Potentiel de valorisation par rapport à un logement moins performant.
- Prise en compte élargie des qualités du bien : transports, matériaux et insertion locale.
- Incitation à rénover les logements existants avant leur vente.

La valeur réelle dépend toutefois des caractéristiques du logement et du marché local.

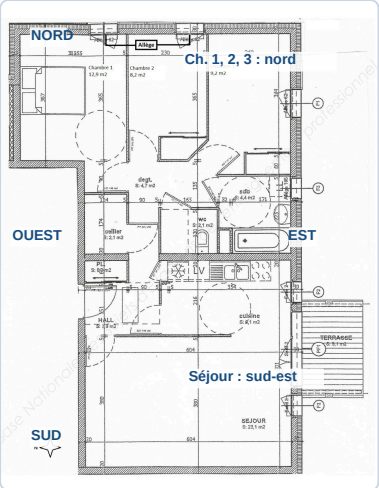
> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Un bien éco-performant réduit les consommations, améliore le confort et l'attractivité, et peut bénéficier d'une valeur verte supérieure.

Plan de l'appartement

Question 9.1. Indiquez l'orientation du séjour et des chambres sur le plan de l'appartement T4 n°0100V4.

La flèche nord du plan indique que le haut de la feuille correspond au nord. Le séjour, situé dans la partie basse du plan, est orienté au sud et dispose aussi d'une ouverture sur la façade est, côté terrasse : son orientation est sud-est. Les chambres 1, 2 et 3 ont des ouvertures au nord. La chambre 1 bénéficie aussi d'une ouverture à l'ouest et la chambre 3 d'une ouverture à l'est.

Orientations du séjour et des chambres



✓ RÉPONSE À RETENIR

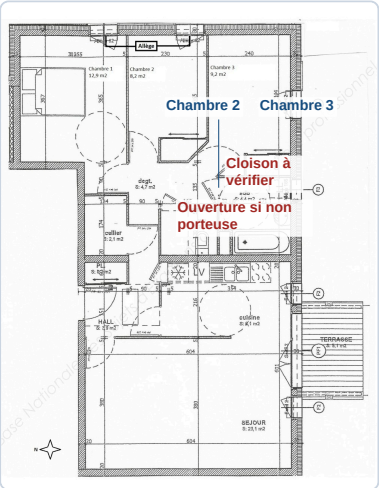
Séjour : sud-est. Chambres : nord ; chambre 1 également ouest, chambre 3 également est.

Question 9.2. Indiquez s'il est possible de réunir les chambres 2 et 3 afin d'obtenir une grande chambre avec dressing.

Les chambres 2 et 3 sont séparées par une cloison intérieure. Leur réunion est envisageable, à condition de vérifier que la cloison n'est pas porteuse et qu'aucun réseau ne s'y oppose ; un professionnel doit confirmer la faisabilité avant les travaux.

Le plan indique 8,2 m² pour la chambre 2 et 9,2 m² pour la chambre 3. Une fois réunies, elles offrent 17,4 m², permettant d'aménager un grand espace de couchage et un dressing, tout en conservant un accès pratique depuis le dégagement.

Réunion des chambres 2 et 3



✓ RÉPONSE À RETENIR

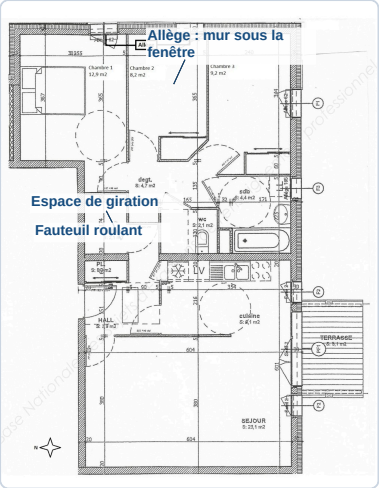
Oui, sous réserve de vérifier la cloison et les contraintes techniques. Surface réunie : 17,4 m², aménageable avec un dressing.

Question 9.3. Expliquez la signification du terme « allège » et la présence des cercles en pointillés sur le plan.

Une **allège** est la partie du mur située sous une fenêtre, entre le plancher et le bas de la baie. Le plan signale les allèges au droit de certaines ouvertures.

Les cercles en pointillés figurent des espaces de giration et de manœuvre pour fauteuil roulant, et non des éléments construits. Sur ce plan, ils correspondent aux aires de rotation usuelles de 1,50 m de diamètre prévues pour l'accessibilité du logement.

Allège et cercle de giration



✓ RÉPONSE À RETENIR

Allège : partie du mur sous une fenêtre. Cercles pointillés : espaces de giration et de manœuvre pour fauteuil roulant.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2017)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E3 du BTS Professions immobilières, session 2017, code 17PIE3CIM1, dure trois heures et a un coefficient 4. Le dossier porte sur l'agence Immo'OR, la villa des Cèdres et la résidence Hikari à Lyon. Il évalue le conseil juridique et commercial, l'analyse du marché, la lecture d'un plan et la compréhension des enjeux énergétiques et environnementaux.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- En indivision, nul ne peut être contraint d'y demeurer et le partage peut toujours être provoqué, sous les réserves prévues par la loi.
- Les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits peuvent accomplir certains actes d'administration, mais les actes de disposition exigent en principe l'accord de tous.
- Le mandat confié à un agent immobilier doit être écrit pour établir valablement son intervention et respecter le formalisme légal.
- La valeur verte est la valeur additionnelle liée à la performance environnementale d'un bien, notamment énergétique, et peut aussi dépendre des transports et des matériaux.

Points de vigilance & attentes du jury

- Distinguez les actes d'administration des actes de disposition et précisez la majorité ou l'accord requis en indivision.
- Pour analyser le marché lyonnais, distinguez les tendances générales des prix propres à Lyon et indiquez les dates et secteurs concernés.
- Appuyez l'identification du style architectural sur les caractéristiques visibles de la villa dans l'annexe photographique.
- Sur le plan, repérez la flèche nord et interprétez les ouvertures, les allèges et les cercles en pointillés.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment déterminer l'orientation des pièces à partir du plan ?

Repérez la flèche nord, puis situez les pièces et leurs ouvertures par rapport aux points cardinaux. Pour indiquer l'orientation d'une pièce, tenez compte des façades où se trouvent ses fenêtres, et non uniquement de sa position dans le logement.

Q : Quelle règle retenir pour les décisions concernant un bien indivis ?

Les titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent réaliser certains actes d'administration, en informant les autres indivisaires. Pour les actes de disposition, le consentement de tous est requis selon les règles reproduites dans le sujet.

Q : Combien de temps dure l'épreuve et comment gérer le barème ?

L'épreuve dure trois heures et les neuf questions principales totalisent 80 points. Le sujet attribue 8, 10 ou 10 points selon les questions. Répartissez votre temps en fonction de ces valeurs et gardez quelques minutes pour relire.

Q : Quels éléments de méthode peuvent valoriser les réponses auprès du jury ?

Répondez précisément à chaque consigne, mobilisez les annexes adaptées et reliez les faits aux règles ou aux données pertinentes. Le sujet indique les points attribués aux questions, mais ne donne pas de grille détaillée ni de norme supplémentaire.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2017/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2017 - 1-Sujet.pdf
Ressources BTS Professions Immobilières : Toutes les annales & corrigés • Fiches de révision complètes • Simulateur de notes d'examen

Copyright © 2027 FormaV®. Tous droits réservés.

FormaV® est une marque déposée auprès de l'INPI sous le numéro 5227897.

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.