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

Épreuve U52 - Gestion immobilière

Session 2016 • Code sujet : **16PI52GIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **3**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Gestion locative (10 questions) **Page 3**

2. Gestion de copropriété (7 questions) **Page 7**

3. Ce qu'il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 10**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social/2016/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2016 - 2-Sujet.pdf

1. Gestion locative

Vous reprenez la gestion locative des lots des époux REMOIR, loués à Monsieur VANNIER, et devez traiter une révision de loyer oubliée, la régularisation des charges et la fiscalité des revenus fonciers. Le dossier aborde également le congé du locataire et les états des lieux, à partir du bail et des annexes juridiques, comptables et fiscales.

Question 1.1. Chiffrez le préjudice subi par les époux REMOIR au 31/12/2015 du fait de l'absence de révision du loyer à l'échéance du 01/09/2015.

La révision du 1er septembre 2015 compare l'IRL du 2e trimestre 2015, soit 125,25, à celui du 2e trimestre 2014, soit 125,15. Le nouveau loyer mensuel est de 1 006,15 € après arrondi, au lieu de 1 005,35 €. La différence est donc de 0,80 € par mois. L'oubli porte sur septembre, octobre, novembre et décembre, soit quatre mois.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Préjudice au 31/12/2015 : 3,20 €.

Question 1.2. Indiquez si les époux REMOIR peuvent récupérer auprès du locataire la somme correspondant au préjudice lié à l'oubli de révision du loyer, et justifiez votre réponse.

Les époux REMOIR ne peuvent pas réclamer les 3,20 € correspondant aux mois écoulés avant leur demande. Selon la règle applicable, la révision prend effet à la date de la demande du bailleur, et non rétroactivement à la date anniversaire. Ils peuvent cependant appliquer le loyer révisé à compter de cette demande, puisqu'ils disposent d'un délai d'un an après la date prévue pour demander la révision.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Pas de rappel rétroactif ; le loyer révisé s'applique à compter de la demande.

Question 1.3. Précisez le délai maximum dont dispose le bailleur pour effectuer une révision de loyer.

Le bailleur dispose d'un an à compter de la date prévue au bail pour demander la révision. Ici, le délai court à partir du 1er septembre 2015. Si aucune demande n'est faite dans ce délai, le bailleur est réputé avoir renoncé à la révision pour l'année écoulée. Lorsqu'elle est demandée à temps, la hausse ne s'applique qu'à partir de la demande.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Délai maximal : un an après la date prévue pour la révision.

Question 1.4. À partir des annexes 2, 4 et 5, déterminez le montant que Monsieur VANNIER doit ou doit recevoir au titre de la régularisation des charges locatives de l'année 2015. Tenez compte du fait que la provision pour charges n'a jamais été modifiée depuis le début du bail.

L'arrêté de copropriété indique 1 315,19 € de charges récupérables (« dont locatif »). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, récupérable auprès du locataire, s'ajoute pour 347 €. Les provisions prévues au bail sont de 125 € par mois pendant toute l'année. La régularisation compare le total récupérable aux provisions versées.

Éléments	Montant
Charges récupérables de copropriété	1 315,19 €
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	347,00 €
Total récupérable	1 662,19 €
Provisions versées	1 500,00 €

✓ RÉPONSE À RETENIR

Monsieur VANNIER doit 162,19 € au titre de la régularisation 2015.

Question 1.5. Rappelez au locataire les principales règles juridiques relatives à la régularisation des charges, notamment sa périodicité, les justificatifs à fournir et la prescription applicable.

Les provisions doivent être régularisées au moins une fois par an à partir des dépenses réelles récupérables. Le bailleur adresse au locataire un décompte par nature de charges et, en copropriété, le mode de répartition entre les logements. Les justificatifs sont tenus à sa disposition pendant six mois à compter de l'envoi du décompte. Les actions en paiement des charges locatives se prescrivent par trois ans.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Régularisation annuelle ; justificatifs consultables six mois ; prescription de trois ans.

Question 1.6. Complétez la déclaration préparatoire des revenus fonciers 2015 des époux REMOIR figurant en annexe 7, en utilisant notamment les informations des annexes 5 et 6. Tenez compte du fait que le loyer n'a pas été révisé le 01/09/2015.

Le loyer hors charges reste à 1 005,35 € pendant les douze mois de 2015. La taxe foncière déductible exclut la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, récupérable auprès du locataire. Les autres frais de gestion sont de 20 € pour le lot principal. Les provisions et leur régularisation sont reprises aux lignes 229 et 230 de l'annexe.

Ligne	Montant	Justification
211	12 064,20 €	1 005,35 × 12
212 et 213	0 €	Aucune recette à déclarer
215	12 064,20 €	Total des recettes
222	20,00 €	Un lot principal
227	1 673,00 €	2 020 − 347 de taxe récupérable
229 et 230	1 981 € et −334 €	Montants indiqués sur l'annexe 7
240	3 340,00 €	Total des frais et charges
250	8 828,72 €	Intérêts d'emprunt
263	−104,52 €	Déficit foncier

Annexe 7 complétée

Ligne	LIBELLÉ	Montant n
211	Loyers bruts encaissés	.....
212	Dépenses mises par convention à la charge des locataires	0 €
213	Recettes brutes diverses (y compris subvention Anah, indemnités d'assurance)	0 €
215	**Total des recettes**	12 064,20 €
	Frais et charges	
221	Frais d'administration et de gestion (rémunération des gardes et concierges ; rémunération, honoraires et commissions versées à un tiers ; frais de procédure)	0
222	Autres frais de gestion (20 € par lot principal)	.....
223	Primes d'assurances	0
224	Dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration	0
225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire	0
226	Indemnités d'éviction	0
227	Taxe foncière	.....
	Immeubles en copropriété :	20 €
229	Provisions pour charges payées en N	1 981
230	Régularisation des provisions pour charges déduites l'année précédente	-334
240	**Total des frais et charges**	1 673 €
250	Intérêts d'emprunts	.....
263	**Bénéfice ou déficit**	3 340 €
		8 828,72 €
		-104,52 €

✓ RÉPONSE À RETENIR

Recettes : 12 064,20 € ; charges : 3 340 € ; intérêts : 8 828,72 € ; déficit foncier : 104,52 €.

Question 1.7. Calculez le revenu foncier imposable des époux REMOIR selon le régime du micro-foncier, puis concluez sur la pertinence du conseil d'opter pour le régime réel.

Les recettes annuelles hors charges, 12 064,20 €, sont inférieures au plafond de 15 000 €. Au micro-foncier, l'abattement forfaitaire de 30 % laisse 70 % des loyers imposables. Au réel, les frais et charges de 3 340 € et les intérêts de 8 828,72 € dépassent les recettes de 104,52 €. Ce déficit, provenant des intérêts, ne s'impute pas sur le revenu global, mais se reporte sur les revenus fonciers futurs.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Micro-foncier imposable : 8 444,94 €. Pour 2015, le réel est plus favorable : déficit foncier reportable.

Question 1.8. Monsieur VANNIER demande un préavis de deux mois parce que sa sœur, qu'il héberge depuis quelques mois, a perdu son emploi. Indiquez quelle réponse vous lui apportez, en tenant compte du fait que le logement est hors zone tendue.

La perte d'emploi ouvrant droit à un préavis réduit doit concerner personnellement le locataire titulaire du bail. La perte d'emploi de sa sœur ne permet donc pas à Monsieur VANNIER de bénéficier de ce motif. Le logement étant situé hors zone tendue, le préavis applicable est de trois mois, sauf s'il peut justifier d'un autre motif légal de réduction.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Le préavis est de trois mois : la perte d'emploi de sa sœur ne le réduit pas.

Question 1.9. Expliquez si l'absence d'état des lieux d'entrée peut pénaliser Monsieur VANNIER ou les époux REMOIR, et justifiez votre réponse.

Sans état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives. Cette présomption peut donc pénaliser Monsieur VANNIER, qui devra la renverser par des éléments de preuve s'il conteste des dégradations. Elle ne s'applique toutefois pas si l'absence d'état des lieux résulte du refus du bailleur de l'établir malgré la demande du locataire.

✓ RÉPONSE À RETENIR

L’absence d’état des lieux peut pénaliser le locataire, sauf si le bailleur a refusé de l’établir malgré sa demande.

Question 1.10. Un état des lieux amiable de sortie n'ayant pas pu être réalisé, indiquez qui supportera les frais de l'état des lieux établi par exploit d'huissier et précisez les conditions à respecter.

Si l’état des lieux amiable ne peut être établi, un huissier de justice le réalise à l’initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont partagés par moitié entre les époux REMOIR et Monsieur VANNIER, au tarif fixé par décret. L’huissier doit aviser les deux parties au moins sept jours à l’avance, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Frais partagés à moitié ; avis aux parties au moins sept jours avant, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

2. Gestion de copropriété

Vous gérez la copropriété « Les Terrasses de Saint-Jean », dont l'assemblée générale s'est tenue le 28/04/2016. Les documents portent sur les tantièmes, les règles de vote, les résolutions et les appels de fonds, ainsi que sur la répartition des charges d'ascenseur selon l'utilité de l'équipement pour les différents lots.

Question 2.1. À l'aide des annexes 9, 10 et 11, expliquez la différence entre les tantièmes généraux et les tantièmes ascenseurs attribués à la SCI vent du large dans l'état descriptif de division et ceux inscrits sur la feuille de présence. Argumentez juridiquement et faites apparaître les calculs effectués.

L'article 22 de la loi de 1965 réduit les voix d'un copropriétaire qui détient plus de la moitié des tantièmes : elles sont ramenées à la somme des voix des autres copropriétaires. La SCI détient 576 tantièmes généraux et 758 tantièmes ascenseur sur 1 000. Ses voix sont donc réduites à 1 000 - 576 = 424 en général et à 1 000 - 758 = 242 pour l'ascenseur. Le décret du 17 mars 1967 impose cette réduction pour le calcul des votes.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> SCI : 424 voix générales et 242 voix ascenseur après application de l'article 22.

Question 2.2. À partir de la feuille de présence de l'assemblée générale du 28/04/2016, indiquez le nombre minimum de tantièmes nécessaire pour adopter une résolution à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965 dans deux cas : une résolution relative à des charges ou travaux non liés à l'existence de l'ascenseur, puis une résolution relative à des charges ou travaux liés à l'existence de l'ascenseur.

La majorité absolue de l'article 25 exige plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, après réduction des voix de la SCI selon l'article 22. La feuille de présence totalise ainsi 848 voix générales et 484 voix ascenseur. Il faut dépasser la moitié de chacun de ces totaux. Les voix des copropriétaires absents ou abstentionnistes restent incluses dans le calcul de cette majorité.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Charges générales : 425 tantièmes minimum. Charges d'ascenseur : 243 tantièmes minimum.

Question 2.3. Complétez l'annexe 13 relative aux résolutions soumises au vote lors de l'assemblée générale du 28/04/2016, en vous appuyant sur les annexes 10 et 11.

Résolution	Majorité	Absents	Présents ou représentés	Pour	Contre	Abstentions	Minimum pour adopter	Résultat
5, travaux affectant les parties communes	Article 25	98	750	262	424	64	425	Rejetée
8, réfection de l'ascenseur	Article 25	14	470	168	242	60	243	Rejetée

Pour la résolution 5, 750 voix sont présentes ou représentées ; la SCI vote contre et M. Ravoine s'abstient. Pour la résolution 8, deux copropriétaires totalisant 14 voix ascenseur sont absents ; la SCI vote contre et M. Ravoine s'abstient. Dans les deux cas, les voix favorables n'atteignent pas le minimum requis à l'article 25.

Annexe 13 complétée, résolutions 5 et 8

	Majorité requise	Copropriétaires absents non représentés	Copropriétaires présents ou représentés	Tantièmes pour	Tantièmes contre	Tantièmes abstentions	Tantièmes à obtenir pour adopter la résolution	Résultat vote résolution Adoptée/rejetée
Résolution 1 (approbation des comptes pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015)	Art 24	98	750	686	0	64	Pour > Contre ou 344 pour	Adoptée
Résolution 5 (travaux effectués par un copropriétaire et affectant les parties communes)	Art. 25	98	750	262	424	64	424	Rejetée
Résolution 8 (travaux de réfection de l'ascenseur)	Art. 25	14	470	168	242	60	242	Rejetée

Sujets d'Examens de l'enseignement
Réseau Canopé

✓ RÉPONSE À RETENIR

Résolutions 5 et 8 : rejetées.

Question 2.4. Rédigez de manière détaillée la résolution 1 telle qu'elle figurera au procès-verbal de l'assemblée générale, en utilisant les informations des annexes 12 et 13.

Résolution 1 : approbation des comptes de l'exercice 2015. L'assemblée, statuant à la majorité de l'article 24, approuve les comptes de la période du 1er janvier au 31 décembre 2015. Les charges réalisées sont de 62 319,43 €, contre 61 160 € de provisions appelées, soit une insuffisance de 1 159,43 €. Sur 750 voix présentes ou représentées, 686 votent pour, aucune contre et 64 s'abstiennent. Les suffrages exprimés étant 686, le seuil de 344 voix pour est atteint : la résolution est adoptée.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Résolution 1 adoptée : 686 voix pour, 0 contre et 64 abstentions.

Question 2.5. À l'aide des annexes 9 et 12, calculez et présentez explicitement le montant de l'appel de fonds du deuxième trimestre 2016 des consorts GEYTIN pour le lot 3. Expliquez également pourquoi le notaire a pu attribuer des tantièmes ascenseurs à ce lot.

Poste	Calcul de l'appel trimestriel	Montant non arrondi
Charges générales	57 540 × 41/1 000 ÷ 4	589,785 €
Charges ascenseur	5 060 × 1/1 000 ÷ 4	1,265 €
Total	589,785 + 1,265	591,05 €

Le calcul répartit le budget prévisionnel voté pour 2016 sur quatre appels trimestriels. Le montant total est arrondi à 591,05 €. Le lot 3 a une quote-part ascenseur, même faible, car l'ascenseur dessert aussi le sous-sol et ses locaux communs : son utilité potentielle pour l'appartement peut donc être prise en compte.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Appel du 2e trimestre 2016 pour le lot 3 : 591,05 €.

Question 2.6. À partir des tantièmes de l'annexe 9, déterminez les coefficients de progression des charges d'ascenseur retenus pour les appartements situés en étage. Présentez les arguments à opposer aux copropriétaires du premier étage qui contestent ces coefficients.

Étage	Exemples de tantièmes généraux	Tantièmes ascenseur	Coefficient
R+1	42	42	1
R+2	56	70	1,25
R+3	112	168	1,5

Le coefficient est le rapport entre les tantièmes ascenseur et les tantièmes généraux : les autres lots de chaque étage confirment les mêmes rapports. La hausse est de 25 % entre R+1 et R+2, puis de 20 % entre R+2 et R+3. L'exemple indicatif de l'annexe 14 ne fixe pas une progression obligatoire : la répartition doit refléter l'utilité de l'ascenseur pour chaque lot, conformément à l'article 10. Une contestation doit donc porter sur cette utilité, et non sur la seule comparaison avec un barème indicatif.

✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Coefficients retenus : R+1 = 1 ; R+2 = 1,25 ; R+3 = 1,5.

Question 2.7. Indiquez si l'argument de Mademoiselle ANNEMASSET, qui estime que l'ascenseur ne lui est d'aucune utilité pratique, est pertinent, et justifiez votre réponse.

Non. Les charges d'ascenseur sont réparties selon l'utilité objective de l'équipement pour le lot, et non selon son usage effectif par le copropriétaire. L'appartement de M^{lle} Annemasset, au R+1, a 42 tantièmes ascenseur. Son parking souterrain, lot 19, en a 6, car l'ascenseur dessert le sous-sol. Le fait qu'elle n'emprunte jamais l'ascenseur ne supprime donc pas l'utilité potentielle de l'équipement pour ses lots et ne justifie pas une exonération.

✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Argument non pertinent : l'utilité potentielle des lots, et non l'usage personnel, fonde leur participation.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2016)

Bilan de l'épreuve : Épreuve U52 de gestion immobilière du BTS Professions immobilières, session 2016, code 16PI52GIM1, d'une durée de 3 heures et coefficient 3. Les deux dossiers, notés chacun sur 30 points, portent sur la gestion locative des époux REMOIR et la copropriété Les Terrasses de Saint-Jean. Ils évaluent les calculs de loyers, charges et revenus fonciers ainsi que l'application des règles juridiques de copropriété.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- La révision du loyer s'effectue selon l'indice IRL prévu au bail : loyer en cours × nouvel indice / indice de référence.
- La régularisation des charges compare les provisions versées aux dépenses récupérables justifiées pour la période concernée.
- Au régime micro-foncier, l'assiette imposable correspond aux loyers encaissés diminués de l'abattement forfaitaire de 30 %.
- Les charges d'un équipement commun, comme l'ascenseur, se répartissent selon l'utilité qu'il présente pour chaque lot.

Points de vigilance & attentes du jury

- Pour chaque calcul, repérez la période, les indices applicables et les montants réellement dus, puis détaillez les opérations.
- Ne confondez pas dépenses de copropriété, charges récupérables auprès du locataire et provisions déjà versées.
- Pour les votes, distinguez les tantièmes généraux des tantièmes ascenseurs et appliquez la réduction légale des voix si nécessaire.
- Justifiez les réponses juridiques à partir des textes et annexes, en distinguant l'utilité de l'équipement de son usage personnel.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment calculer la révision du loyer à partir de l'IRL ?

Appliquez la formule prévue au bail : loyer actuel multiplié par le nouvel IRL, puis divisé par l'IRL de référence. Utilisez les indices correspondant à l'échéance et vérifiez que l'indexation contractuelle s'applique.

Q : Comment déterminer la part de charges récupérable sur le locataire ?

Partez des dépenses de l'exercice, identifiez celles récupérables selon les règles applicables, puis comparez leur montant à la part locative justifiée. Déduisez les provisions déjà versées pour établir le solde.

Q : Combien de points vaut chaque dossier et comment gérer les calculs ?

Le sujet répartit les 60 points à parts égales : 30 points pour la gestion locative et 30 points pour la gestion de copropriété. La durée est de trois heures ; justifiez chaque calcul et répartissez votre temps entre les deux dossiers.

Q : Quelle règle retenir pour répartir les charges d'ascenseur ?

La participation dépend de l'utilité de l'ascenseur pour chaque lot, selon les critères fixés par le règlement de copropriété et les textes cités. Le fait de ne pas utiliser personnellement l'équipement ne suffit pas à écarter les charges.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social/2016/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2016 - 2-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.