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

Transaction immobilière

Session 2017 • Code sujet : **17PI51TIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **3**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. **Transaction locative** (3 questions) — **Page 3**
2. **Transaction vente** (2 questions) — **Page 5**
3. **Protection de l'acquéreur** (2 questions) — **Page 7**
4. **Vente en viager** (3 questions) — **Page 8**
5. **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/2017/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2017 - 1-Sujet.pdf

1. Transaction locative

À Montpellier, une agence prépare la location nue d'un T3 de 70 m² situé en zone tendue, et vérifie une affiche vitrine ainsi que les honoraires liés à la location. Le dossier demande aussi d'identifier, à partir de trois extraits de titres de propriété, les bailleurs habilités à signer des mandats.

Première partie

Question 1.1. Corrigez les erreurs de l'annonce vitrine réalisée par le stagiaire afin de rédiger une affiche conforme à la loi et aux techniques professionnelles. Rendez l'annexe 2 modifiée avec la copie.

Conserver les caractéristiques exactes du logement, mais indiquer sa surface habitable et les deux classes du DPE. Remplacer « caution » par « dépôt de garantie » et « dépenses de copropriété » par « provision mensuelle sur charges ». Pour les honoraires imputés au locataire, le plafond est de 10 €/m² pour visite, dossier et bail, auquel s'ajoutent 3 €/m² pour l'état des lieux. L'annonce doit donc remplacer les 1 000 € de négociation par un maximum de 700 € TTC, et conserver les 210 € TTC d'état des lieux.

Corrections de l'affiche vitrine



✓ RÉPONSE À RETENIR

T3, 70 m², Écusson. Loyer : 800 €/mois hors charges, charges : 60 €/mois, dépôt de garantie : 800 €. DPE : C, GES : D. Honoraires locataire : 700 € maximum, plus 210 € pour l'état des lieux.

Question 1.2. Calculez, pour la préparation de la note d'honoraires, le montant que l'agent immobilier est en droit d'exiger du bailleur conformément à la législation en vigueur.

En zone tendue, le plafond locataire est de 10 €/m² pour la visite, le dossier et le bail, soit 70 × 10 = 700 €. L'état des lieux est plafonné à 3 €/m², soit 210 €. Le bailleur supporte au moins autant que le locataire pour ces prestations. Il faut aussi ajouter les honoraires d'entremise prévus au dossier : 800 × 12 × 2 % = 192 €.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Montant exigible du bailleur : 700 € + 210 € + 192 € = 1 102 €.

Deuxième partie

Question 1.3. À partir des extraits de titres de propriété, déterminez le ou les bailleurs qui ont le pouvoir de signer les mandats de location et justifiez chaque réponse.

Situation	Signataire habilité	Motif
1. Époux DE MONTDELFAR	Chacun des époux	La mise en location constitue un acte d'administration d'un bien commun.
2. VISSACQUE, COUSTOU et LAUZE	Indivisaires détenant au moins deux tiers des droits	La location d'habitation est un acte d'administration ; les autres indivisaires doivent en être informés.
3. Époux FAUDEPEYRE	Mme Nathalie RIMEYZE épouse FAUDEPEYRE	L'acte déclare l'immeuble propre à l'épouse, acquis majoritairement avec ses fonds propres.

Dans la première situation, chacun des époux peut accomplir seul les actes d'administration courante du bien commun, dont la mise en location. Dans la deuxième, les quotes-parts ne sont pas précisées : faire signer les trois indivisaires sécurise le mandat si le seuil de deux tiers ne peut être vérifié. Dans la troisième, le mari a reconnu le caractère propre du bien.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> 1. Chacun des époux. 2. Les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits, après information des autres. 3. Mme Nathalie RIMEYZE épouse FAUDEPEYRE seule.

2. Transaction vente

Une négociatrice prépare la vente d'une maison de ville construite en 1946 et détenue par une SCI, dont le gérant est également associé. Les caractéristiques du logement, ses installations, ses travaux, son extension et sa situation au regard des risques servent à déterminer les documents de vérification et les diagnostics requis.

Question 2.1. Recensez les documents à collecter pour vérifier l'identité de la personne morale venderesse et la capacité de son gérant à vendre le bien.

Recueillir un extrait Kbis récent pour confirmer l'existence de la SCI et l'identité de son gérant, ainsi que les statuts à jour pour vérifier son objet social et les pouvoirs du gérant. Le titre de propriété confirme que la maison appartient à la SCI. Vérifier également l'identité du gérant et, si les statuts l'exigent ou si la vente dépasse ses pouvoirs, obtenir le procès-verbal des associés autorisant la cession.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Kbis récent, statuts à jour, titre de propriété, pièce d'identité du gérant et, si nécessaire, procès-verbal des associés autorisant la vente.

Question 2.2. Conseillez le vendeur sur les diagnostics à réaliser pour ce bien et précisez la durée de validité de chacun.

Pour la vente en 2017, annexer au dossier de diagnostic technique les diagnostics requis selon l'âge du logement, des installations et sa localisation. Les dates indiquées dans le sujet justifient l'absence de diagnostic électrique, l'installation ayant été rénovée en 2007, donc depuis moins de 15 ans. Le raccordement au tout-à-l'égout ne rend pas obligatoire le diagnostic d'assainissement non collectif.

Diagnostic	Motif	Validité
Plomb (CREP)	Construction en 1946	1 an si présence au-dessus des seuils ; illimitée si absence ou concentrations sous les seuils
Amiante	Permis de construire de 1996	Illimitée si absence ; si présence, suivi selon les conclusions, avec contrôle dans les 3 ans lorsque prescrit
Gaz	Installation de 1997, âgée de plus de 15 ans	3 ans
DPE	Vente du logement	10 ans
Termites	Bien situé dans un périmètre de protection	6 mois
ERNMT	Bien concerné par un PPRI	6 mois

Aucun état relatif à la mérule n'est requis ici, aucun arrêté préfectoral ne délimitant de zone concernée. Faire établir les diagnostics par des professionnels certifiés lorsque requis.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Diagnostics : plomb, amiante, gaz, DPE, termites et ERNMT. Pas de diagnostic électrique ni d’assainissement non collectif ; pas de diagnostic mérule dans la situation décrite.

3. Protection de l’acquéreur

Une famille composée de deux parents mariés et de leurs enfants majeurs envisage l’achat d’un appartement, et l’agence lui conseille la SCI plutôt que l’indivision. Après l’achat en indivision, une nouvelle mesure révèle une superficie Carrez inférieure à celle indiquée dans l’acte, ce qui conduit à examiner les recours et le calcul d’une éventuelle diminution du prix.

Question 3.1. Dans le cadre du devoir de conseil, présentez aux consorts SÉVÉRAC les arguments en faveur de la création d’une SCI.

La SCI offre une alternative à l’indivision, où de nombreux actes de gestion peuvent nécessiter l’accord des indivisaires. Ses statuts répartissent les pouvoirs entre associés et gérant, ce qui facilite la gestion courante et les décisions prévues. Les parents peuvent transmettre progressivement des parts à leurs enfants tout en conservant la gérance. La SCI facilite ainsi l’organisation et la transmission du patrimoine familial. Elle permet aussi une comptabilité commune des biens détenus et peut, selon le régime fiscal choisi, regrouper certains revenus et déficits. En contrepartie, elle impose des formalités de création et une gestion suivie.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> La SCI facilite la gestion et la transmission du patrimoine familial, tout en organisant les pouvoirs dans les statuts.

Question 3.2. À la suite de la différence entre la superficie Carrez indiquée dans l’acte et celle mesurée après la vente, conseillez les acquéreurs sur les recours possibles et l’éventuel montant du dédommagement.

L’écart représente 12 m² sur les 120 m² inscrits à l’acte, soit 10 %, au-delà du seuil légal de 5 %. Les acquéreurs peuvent demander au vendeur une diminution proportionnelle du prix, à engager dans l’année suivant l’acte authentique, donc au plus tard le 9 novembre 2017. Le calcul porte sur le prix de l’appartement, ventilé à 300 000 €, et non sur la cave ni le box, vendus séparément. La diminution atteint 300 000 × 12 / 120 = 30 000 €. Les acquéreurs peuvent aussi étudier un recours en responsabilité contre le diagnostiqueur ayant réalisé le premier mesurage.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Diminution de prix pouvant être demandée au vendeur : 30 000 €, par une action engagée au plus tard le 9 novembre 2017.

4. Vente en viager

Une agence prépare une prospection auprès de vendeurs potentiels au moyen d'un imprimé sans adresse présentant la vente en viager. Le dossier étudie ensuite le projet d'une vendeuse de 85 ans qui souhaite vendre sa résidence en viager occupé avec un droit d'usage et d'habitation, et calculer la rente à partir d'un bouquet fixé en pourcentage de la valeur occupée fiscale.

Question 4.1. Réalisez un imprimé sans adresse présentant les principales caractéristiques du viager et donnez au moins trois arguments en faveur d'une vente en viager pour le vendeur.

VENTE EN VIAGER : un capital aujourd'hui, un revenu à vie
Le viager est une vente immobilière signée devant notaire. L'acquéreur verse éventuellement un bouquet, puis une rente viagère au vendeur. La vente peut être libre ou occupée. En viager occupé, le vendeur conserve le droit de rester dans le logement, selon le droit réservé à l'acte. Cette formule permet de compléter ses revenus à la retraite, de disposer d'un capital immédiat et de conserver son cadre de vie. Elle peut aussi faciliter l'organisation et la transmission du patrimoine. Contactez notre agence pour une étude personnalisée.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Le viager peut apporter au vendeur un bouquet, une rente à vie et, en viager occupé, le droit de rester dans son logement.

Question 4.2. Indiquez les autres supports que l'agence peut utiliser pour capter ce nouveau public.

Pour faire connaître cette offre à un nouveau public, l'agence peut associer des supports numériques, locaux et professionnels. Le choix dépendra des habitudes des vendeurs visés et de leur entourage.

- Site de l'agence, réseaux sociaux et portails immobiliers ;
- presse locale, brochures et affichage en agence ;
- courrier de prospection et réunions d'information ;
- partenariats avec des notaires, des conseillers en gestion de patrimoine et des associations de retraités.

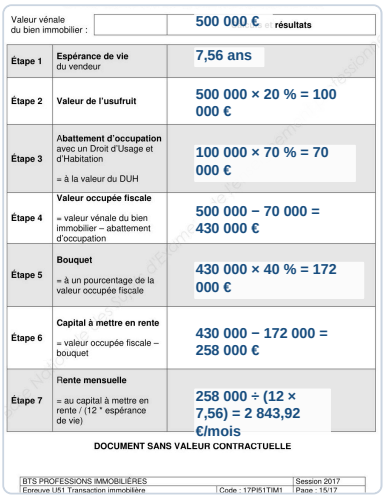
> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Site internet, réseaux sociaux, portails immobiliers, presse locale, brochures, réunions d'information et partenariats professionnels.

Question 4.3. Calculez la rente mensuelle selon la méthode retenue par l'agence et renseignez l'annexe 8 avec les informations fournies et les annexes documentaires. Arrondissez le montant de la rente à deux décimales.

À 85 ans, l'espérance de vie féminine indiquée par la table est de 7,56 ans. Le barème attribue 20 % à l'usufruit avant 91 ans ; le DUH vaut 70 % de cet usufruit. On déduit cet abattement de la valeur vénale pour obtenir la valeur occupée fiscale. Le bouquet vaut 40 % de cette valeur, et le solde est converti en rente mensuelle selon la formule de l'annexe 8.

Étape	Calcul	Résultat
Valeur vénale	Donnée	500 000 €
Espérance de vie	Femme, 85 ans	7,56 ans
Valeur de l'usufruit	500 000 × 20 %	100 000 €
Abattement DUH	100 000 × 70 %	70 000 €
Valeur occupée fiscale	500 000 − 70 000	430 000 €
Bouquet	430 000 × 40 %	172 000 €
Capital mis en rente	430 000 − 172 000	258 000 €
Rente mensuelle	258 000 ÷ (12 × 7,56)	2 843,92 €

Annexe 8 complétée



Valeur vénale du bien immobilier : 500 000 € — résultats

Étape 1	**Espérance de vie** du vendeur	7,56 ans
Étape 2	**Valeur de l'usufruit**	500 000 × 20 % = 100 000 €
Étape 3	**Abattement d'occupation** avec un Droit d'Usage et d'Habitation = à la valeur du DUH	100 000 × 70 % = 70 000 €
Étape 4	**Valeur occupée fiscale** = valeur vénale du bien immobilier – abattement d'occupation	500 000 – 70 000 = 430 000 €
Étape 5	**Bouquet** = à un pourcentage de la valeur occupée fiscale	430 000 × 40 % = 172 000 €
Étape 6	**Capital à mettre en rente** = valeur occupée fiscale – bouquet	430 000 – 172 000 = 258 000 €
Étape 7	**Rente mensuelle** = au capital à mettre en rente / (12 * espérance de vie)	258 000 ÷ (12 × 7,56) = 2 843,92 €/mois

DOCUMENT SANS VALEUR CONTRACTUELLE

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES — Session 2017
Épreuve U51 Transaction immobilière — Code : 17PI51TIM1 — Page : 15/17

✓ RÉPONSE À RETENIR

Bouquet : 172 000 €. Rente mensuelle : 2 843,92 €.

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

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E51 de Transaction immobilière du BTS Professions immobilières, session 2017, code 17PI51TIM1, dure 3 heures et a un coefficient 3. Ses quatre dossiers portent sur la location, la vente, la protection de l'acquéreur et le viager. Ils évaluent le conseil immobilier, l'analyse juridique et documentaire, les diagnostics, la conformité des annonces et la justification des calculs.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- En zone tendue, les honoraires partagés de visite, dossier et bail sont plafonnés à 10 €/m² ; l'état des lieux d'entrée est plafonné à 3 €/m².
- La diminution du prix pour moindre superficie Carrez suppose un écart supérieur à 1/20 et une action dans l'année suivant l'acte authentique.
- Pour calculer la diminution Carrez, appliquez la proportion de superficie manquante au prix du lot concerné, en tenant compte de la ventilation des lots.
- Selon l'annexe 8, la rente mensuelle est égale au capital à mettre en rente divisé par 12 fois l'espérance de vie du vendeur.

Points de vigilance & attentes du jury

- Séparez les honoraires à la charge exclusive du bailleur des prestations partagées et appliquez les plafonds au mètre carré.
- Vérifiez les titres, le régime matrimonial et les déclarations d'emploi avant d'identifier les personnes habilitées à signer.
- Reliez chaque diagnostic aux caractéristiques du logement et précisez sa durée de validité.
- Pour la moindre mesure, vérifiez le seuil, le délai d'action et la base de prix concernée, puis justifiez les calculs.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment calculer la rente mensuelle du viager dans ce sujet ?

Relevez l'espérance de vie dans la table de mortalité, puis calculez la valeur du droit d'usage et d'habitation selon la méthode donnée. Déduisez l'abattement de la valeur vénale, puis le bouquet de la valeur occupée fiscale. Divisez le capital restant par 12 fois l'espérance de vie.

Q : Quand une différence de superficie Carrez ouvre-t-elle droit à une diminution du prix ?

Le texte fourni exige une superficie réelle inférieure de plus d'un vingtième à celle inscrite dans l'acte. L'acquéreur peut demander une diminution proportionnelle du prix dans l'année suivant l'acte authentique, en tenant compte de la ventilation des lots.

Q : Comment organiser le temps et les calculs pendant cette épreuve ?

Le sujet dure trois heures et comprend quatre dossiers indépendants, notés sur 18, 10, 14 et 18 points. Répartissez votre temps selon ces poids et justifiez tous les calculs, comme le demande explicitement le sujet.

Q : Quels éléments soigner dans les réponses pour répondre aux attentes de l'épreuve ?

Appuyez les réponses sur les faits du dossier et les documents annexés. Présentez les étapes des calculs, les unités et les délais applicables. Pour la rente, renseignez les étapes de l'annexe 8 et respectez l'arrondi à deux décimales demandé.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social/2017/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - 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.