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 - Épreuve U52 Gestion Immobilière

Session 2017 • Code sujet : **17PI52GIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **3**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. **Gestion de copropriété** (8 questions) — **Page 3**

2. **Gestion locative** (7 questions) — **Page 6**

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/2017/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2017 - 2-Sujet.pdf

1. Gestion de copropriété

Comme gestionnaire du cabinet BOLY, vous préparez l'assemblée générale de la résidence Bossuet à Chessy et analysez ses documents comptables. Vous conseillez le conseil syndical sur les charges, les avances et les impayés, puis déterminez la conséquence juridique du vote d'une résolution.

Préparation de l'AG

Question 1.1. M. Boneto, salarié de la mairie voisine de Montévrain, propose d'y tenir gratuitement l'assemblée générale de la résidence Bossuet dans une salle pouvant accueillir 40 personnes. Que lui répondez-vous ?

La salle peut accueillir les copropriétaires et la gratuité est avantageuse, mais le lieu doit respecter les règles applicables à l'assemblée générale. Il faut d'abord vérifier le règlement de copropriété : s'il fixe un lieu, celui-ci s'impose. À défaut de précision dans le règlement, l'assemblée doit se tenir dans la commune où se trouve l'immeuble, donc à Chessy. Montévrain ne conviendrait alors pas.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> La salle de Montévrain est utilisable si le règlement de copropriété le prévoit ; sinon, l'AG doit se tenir à Chessy.

Analyse comptable

Question 1.2. À partir de l'état financier, déterminez la somme d'argent dont dispose le syndicat des copropriétaires au 31 décembre 2016.

L'état financier distingue la trésorerie des créances et des avances. Au 31 décembre 2016, la ligne « Banques ou fonds disponibles en banque » indique 1 285,79 €. Aucun fonds placé ni montant en caisse n'est inscrit. Les 8 547,86 € dus par les copropriétaires constituent des sommes à recevoir, pas de l'argent déjà disponible. L'avance de trésorerie permanente figure également dans une autre rubrique.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Trésorerie disponible au 31 décembre 2016 : 1 285,79 €.

Question 1.3. Expliquez comment le solde 2016 du compte de gestion pour opérations courantes a été calculé et ce qu'il signifie.

Le solde compare les provisions versées par les copropriétaires aux charges courantes réellement engagées en 2016. Les provisions sont de 37 573,00 € et les charges réalisées de 36 344,41 €. Leur différence est positive : les dépenses ont été inférieures aux provisions. Après approbation des comptes, cet excédent est réparti entre les copropriétaires selon les règles applicables. Ce n'est ni un bénéfice du syndic ni une somme qui lui est due.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Excédent de charges 2016 à répartir entre les copropriétaires : 1 228,59 €.

Décompte individuel de charges

Question 1.4. Expliquez à M. Boneto ce que signifie concrètement la situation de son solde sur le décompte individuel de charges. Expliquez également les différences entre les colonnes « montant dû » et « locatif ».

Élément	Montant	Signification
Charges dues	1 732,43 €	Charges imputées à ses lots
Versements	1 858,00 €	Quatre paiements effectués
Solde	125,57 € créditeur	Trop-versé en faveur de M. Boneto
Charges locatives	1 094,75 €	Part récupérable auprès du locataire

Le solde créditeur signifie que les paiements de M. Boneto dépassent les charges qui lui sont imputées : le montant en sa faveur est de 125,57 €. La colonne « montant dû » regroupe toutes les charges de copropriété de ses lots. La colonne « locatif » ne retient que celles récupérables auprès du locataire ; les autres restent à la charge du propriétaire.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Solde créditeur en faveur de M. Boneto : 125,57 €. Charges récupérables : 1 094,75 €.

Avance de trésorerie

Question 1.5. Expliquez l'utilité de l'avance de trésorerie permanente et indiquez comment et dans quelle limite elle pourrait encore être augmentée en 2017. Chiffrez l'incidence éventuelle de cette augmentation pour M. Boneto.

1. L'avance de trésorerie permanente constitue une réserve permettant au syndicat de faire face aux décalages de paiement et aux dépenses immédiates.
2. Son augmentation doit être décidée en assemblée générale. Le plafond est le sixième du budget prévisionnel 2017, soit 39 263,00 € ÷ 6 = 6 543,83 €. Après déduction de l'avance existante de 6 262,17 €, la hausse maximale est de 281,66 €.
3. Pour M. Boneto, la quote-part correspondant à ses 175 tantièmes généraux sur 3 490 représente environ 14,12 €.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Hausse maximale de l'avance : 281,66 €, soit environ 14,12 € pour M. Boneto.

Impayés

Question 1.6. Présentez l'intérêt de la procédure décrite à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 au regard des impayés de copropriété.

L'article 19-2 renforce le recouvrement lorsqu'un copropriétaire ne paie pas une provision exigible. Le syndic lui adresse d'abord une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. Si elle reste infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de sa première présentation, les autres provisions de l'exercice qui ne sont pas encore échues deviennent immédiatement exigibles. Le syndicat peut ainsi réclamer plus tôt les sommes dues et limiter l'aggravation de ses difficultés de trésorerie.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Après une mise en demeure infructueuse pendant plus de 30 jours, les autres provisions non échues deviennent immédiatement exigibles.

Question 1.7. Compte tenu du montant des impayés, déterminez si la procédure d'alerte de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 doit être mise en œuvre pour 2016. Tenez compte du fait que la résidence n'a pas de gros travaux en cours ou envisagés.

L'article 29-1 A fixe le seuil à 25 % des sommes exigibles, sauf pour les copropriétés de plus de 200 lots, où il est de 15 %. Bossuet compte 32 lots. En l'absence de travaux concernés, on compare les impayés de 8 547,86 € au budget prévisionnel 2016 de 37 573,00 €. Le rapport est d'environ 22,75 %, inférieur à 25 % : le syndic n'a donc pas à saisir le juge pour demander la désignation d'un mandataire ad hoc.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Non : les impayés représentent environ 22,75 % des sommes considérées, sous le seuil de 25 %.

Déroulement de l'AG

Question 1.8. À partir de la feuille de présence et du résultat du vote de la résolution 8 portant sur le quitus au syndic, indiquez la conséquence juridique du vote.

La résolution porte sur le quitus au syndic. Les voix « pour » représentent 845 tantièmes et les voix « contre » 1 075 tantièmes. Les 595 tantièmes d'abstention ne sont pas comptés parmi les suffrages exprimés. La majorité des voix exprimées n'est donc pas atteinte : la résolution est rejetée et le quitus n'est pas accordé. Ce refus ne constitue pas, à lui seul, une reconnaissance de faute ni une condamnation du syndic à indemniser un préjudice.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Résolution 8 rejetée : le quitus au syndic n'est pas accordé.

2. Gestion locative

Vous gérez le T1 de M. et Mme MÉRO, loué à Vincennes, et devez expliquer la révision du loyer ainsi que compléter le compte-rendu de gérance du premier trimestre 2017. Vous comparez ensuite location nue et location meublée, en étudiant les démarches relatives au meublé touristique et les conséquences fiscales d'une location meublée en résidence principale.

Révision de loyer

Question 2.1. Justifiez, en détaillant les calculs, le montant du loyer brut de janvier 2017 porté sur le compte-rendu de gérance. Expliquez la faible augmentation du loyer brut.

À la signature du bail, le dernier IRL publié était celui du 3e trimestre 2015 : 125,26. Pour la révision du 10 janvier 2017, on utilise l'indice du même trimestre en 2016 : 125,33. Le loyer révisé vaut 700 × 125,33 / 125,26 = 700,39 €. En janvier, le loyer révisé s'applique du 10 au 31, soit 22 jours sur 31 : 700 + (700,39 - 700) × 22 / 31 = 700,28 €. La hausse est faible car l'indice n'a progressé que de 0,07 point.

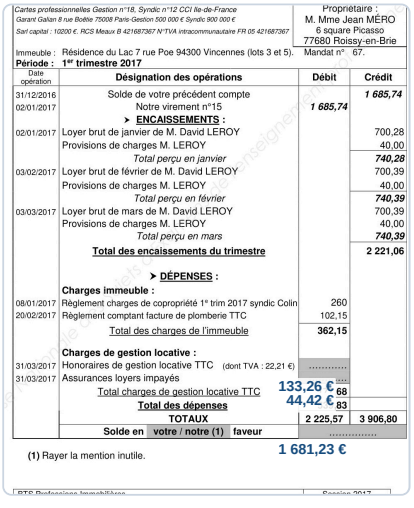
> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Loyer brut de janvier 2017 : 700,28 €. Loyer mensuel révisé à partir de février : 700,39 €.

Compte-rendu de gérance

Question 2.2. Complétez le compte-rendu de gérance du premier trimestre 2017 figurant en annexe 9, à rendre avec la copie, et justifiez vos calculs.

Les honoraires de gestion comprennent les 6 % prévus au tarif et les 2 % de l'option garantie loyers impayés. Sur les encaissements de 2 221,06 €, cela représente respectivement 133,26 € et 44,42 €, soit 177,68 € au total. Avec 362,15 € de charges d'immeuble, les dépenses du trimestre s'élèvent à 539,83 €. Les débits totalisent 2 225,57 € et les crédits 3 906,80 € : leur différence est un solde créditeur en faveur des propriétaires.

Compte-rendu de gérance complété



Cartes professionnelles Gestion n°18, Syndic n°12 CCI Ile-de-France
Garant Galan 8 rue Boëtie 75008 Paris-Gestion 500 000 € Syndic 900 000 €
Sarl capital : 10200 €. RCS Meaux B 421687367 N°TVA intracommunautaire FR 05 421687367

Propriétaire :
M. Mme Jean MÉRO
6 square Picasso
77680 Roissy-en-Brie

Immeuble : Résidence du Lac 7 rue Poe 94300 Vincennes (lots 3 et 5). Mandat n° 67.
Période : 1er trimestre 2017

Date opération	Désignation des opérations	Débit	Crédit
31/12/2016	Solde de votre précédent compte		*1 685,74*
02/01/2017	Notre virement n°15	*1 685,74*	
	➤ **ENCAISSEMENTS :**		
02/01/2017	Loyer brut de janvier de M. David LEROY		700,28
	Provisions de charges M. LEROY		40,00
	Total perçu en janvier		*740,28*
03/02/2017	Loyer brut de février de M. David LEROY		700,39
	Provisions de charges M. LEROY		40,00
	Total perçu en février		*740,39*
03/03/2017	Loyer brut de mars de M. David LEROY		700,39
	Provisions de charges M. LEROY		40,00
	Total perçu en mars		*740,39*
	Total des encaissements du trimestre		2 221,06
	➤ **DÉPENSES :**		
	Charges immeuble :		
08/01/2017	Règlement charges de copropriété 1e trim 2017 syndic Colin	260	
20/02/2017	Règlement comptant facture de plomberie TTC	102,15	
	Total des charges de l'immeuble	362,15	
	Charges de gestion locative :		
31/03/2017	Honoraires de gestion locative TTC (dont TVA : 22,21 €)	.....	
31/03/2017	Assurances loyers impayés	...	
	Total charges de gestion locative TTC	133,26 € 68	
	Total des dépenses	44,42 € 83	
	TOTAUX	2 225,57	3 906,80
	Solde en votre / notre (1) faveur	.....	

(1) Rayer la mention inutile.

1 681,23 €

✓ RÉPONSE À RETENIR

Honoraires de gestion : 133,26 € ; assurance : 44,42 € ; solde créditeur en faveur des propriétaires : 1 681,23 €.

Location meublée touristique

Question 2.3. Donnez à M. et Mme MÉRO un avis juridiquement argumenté sur la possibilité de louer leur logement meublé à des touristes, compte tenu du règlement de copropriété, de la destination de l'immeuble et des nuisances évoquées.

Le règlement de copropriété prévoit une habitation bourgeoise simple et autorise les professions libérales : il ne comporte pas ici d'interdiction expresse de louer meublé. L'arrêt de la Cour de cassation du 8 juin 2011 retient qu'une restriction doit être justifiée par la destination de l'immeuble et par des nuisances établies. Les allées et venues ne suffisent donc pas, à elles seules, puisque des activités libérales comparables sont permises. La location touristique paraît possible, sous réserve de respecter la destination de l'immeuble, la tranquillité et les droits des autres copropriétaires.

✓ RÉPONSE À RETENIR

La location touristique meublée n'est pas interdite par principe, mais doit respecter la destination de l'immeuble et ne causer aucune nuisance.

Question 2.4. Indiquez les démarches administratives que M. et Mme MÉRO devraient effectuer pour passer de la location nue à la location meublée touristique.

La location répétée de courte durée à une clientèle de passage constitue un changement d'usage selon le CCH. Vincennes étant située dans le Val-de-Marne, les bailleurs doivent obtenir l'autorisation préalable du maire avant de commencer cette activité. Ils doivent aussi déclarer le meublé de tourisme auprès du maire de la commune. L'exemption de déclaration concerne le logement constituant la résidence principale du loueur, ce qui ne correspond pas à la situation des MÉRO.

1. Demander à la mairie de Vincennes l'autorisation préalable de changement d'usage.
2. Déclarer le meublé de tourisme au maire avant sa mise en location.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Avant la location, obtenir l'autorisation de changement d'usage de la mairie de Vincennes et déclarer le meublé de tourisme au maire.

Comparaison des régimes fiscaux

Question 2.5. Complétez l'annexe 12, à rendre avec la copie, en comparant les revenus imposables prévisionnels de 2017 en location nue et en location meublée selon les régimes indiqués. Justifiez les calculs et arrondissez à l'euro le plus proche.

Les recettes de location nue sont les loyers hors charges ; les recettes meublées en BIC réel incluent les provisions. Au réel foncier, la taxe déductible exclut la TEOM et les charges de copropriété excluent les 400 € récupérables. En BIC réel, l'immeuble est amorti hors terrain et les meubles sur leur durée d'utilisation. Les montants sont arrondis à l'euro le plus proche.

Calcul	Réel foncier	Micro-foncier	Réel BIC	Micro-BIC
Recettes imposables	8 400 €	8 400 €	8 880 €	8 880 €
Abattement forfaitaire	-	2 520 €	-	4 440 €
Taxe foncière déductible	550 €	-	700 €	-
Charges de copropriété déductibles	650 €	-	1 050 €	-
Total déductions hors intérêts et amortissements	2 091 €	2 520 €	2 731 €	4 440 €
Intérêts du prêt	3 800 €	0 €	3 800 €	0 €
Amortissement immeuble	-	-	5 525 €	-
Amortissement meubles	-	-	1 000 €	-
Résultat imposable	2 509 €	5 880 €	-4 176 €	4 440 €

Annexe 12 complétée

ANNEXE 12 (à rendre avec la copie) : Tableau comparatif des revenus imposables prévisionnels 2017 à déclarer en location nue ou meublée

Rappel : les calculs sont à justifier et à arrondir à l'euro le plus proche.

	REVENUS FONCIERS :		BIC :	
	❶ Régime du réel foncier	❷ Micro-foncier	❸ Meublé : régime du réel	❹ Meublé : régime du « micro-BIC
Recettes imposables :	8 400 €	8 400 €	8 880 €	8 880 €
Abattement forfaitaire :		2 520 €		4 440 €
Déductions réelles du bailleur :				
1) Frais de gérance TTC du bien (arrondis)	533 €		533 €	
2) "Petits frais de gestion" :	20 €		5 525 €	
3) Frais d'assurance : assurance loyers impayés	178 €		1 000 €	
+ Autres assurances :	160 €		160 €	
Recettes imposables :	550 €			
Abattement forfaitaire :	650 €			

✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Résultats imposables : réel foncier 2 509 € ; micro-foncier 5 880 € ; réel BIC -4 176 € ; micro-BIC 4 440 €.

Calcul de l’impôt

Question 2.6. En retenant le régime fiscal qui permet aux bailleurs de déclarer le moins de revenus, calculez le montant estimé de l’impôt brut sur le revenu dû.

Le régime réel BIC donne le résultat le plus faible, soit un déficit de 4 176 €. Comme les MÉRO ne sont pas loueurs en meublé professionnels, ce déficit ne s’impute pas sur leurs salaires. Leur revenu salarial après la déduction de 10 % est (4 500 × 12 + 3 100 × 12) × 90 % = 82 080 €. Mariés sans enfant, ils ont deux parts ; le quotient est de 41 040 €, donc dans la tranche à 30 %. L’impôt brut est 82 080 × 30 % - 5 650,28 × 2.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Impôt brut estimé du foyer : 13 323,44 €.

Conseil aux bailleurs

Question 2.7. Présentez aux bailleurs, de façon structurée, les avantages fiscaux et juridiques de la location meublée en résidence principale par rapport à la location nue.

Avantages fiscaux : le micro-BIC applique un abattement de 50 % des recettes, contre 30 % en micro-foncier. Au réel, les charges sont déductibles et le bailleur peut amortir l’immeuble hors terrain ainsi que les meubles. Le déficit BIC non professionnel ne peut toutefois pas réduire les salaires.

Avantages juridiques : le bail meublé est en principe conclu pour un an, contre trois ans pour un logement nu. Le dépôt de garantie peut atteindre deux mois de loyer hors charges, contre un mois en location nue. Le bailleur donne congé avec un préavis de trois mois, au lieu de six. En zone tendue, le locataire bénéficie déjà d’un préavis d’un mois en location nue : le meublé n’apporte pas ici d’avantage sur ce point.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le meublé offre un abattement micro supérieur, l’amortissement au réel, un bail plus court et un dépôt de garantie maximal plus élevé.

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

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E52 de gestion immobilière du BTS Professions Immobilières, session 2017, code 17PI52GIM1, dure trois heures et son coefficient est 3. Les deux dossiers indépendants, notés chacun sur 30 points, étudient la copropriété de la résidence Bossuet et la gestion locative d'un logement à Vincennes. Les compétences portent sur l'analyse comptable, le droit immobilier, la gestion locative et la fiscalité des locations.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Le solde des opérations courantes compare les provisions copropriétaires aux charges réelles de l'exercice.
- La répartition d'une charge s'effectue selon les tantièmes du lot dans la catégorie de charges concernée.
- La révision du loyer suit la formule : loyer en cours × nouvel IRL ÷ IRL de référence du bail.
- En location meublée au réel, les charges réelles et les amortissements sont pris en compte selon les règles fiscales applicables.

Points de vigilance & attentes du jury

- Justifiez chaque calcul et précisez les données comptables, indices ou règles utilisés.
- Distinguez les charges récupérables sur le locataire de celles qui restent à la charge du bailleur.
- Pour les décisions d'AG, vérifiez les présents ou représentés, les voix exprimées et la majorité applicable.
- Pour la comparaison fiscale, respectez les recettes, les régimes demandés et l'arrondi à l'euro.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment vérifier un montant de charges attribué à un copropriétaire ?

Pour chaque poste, multipliez le montant total à répartir par les tantièmes du lot, puis divisez par le total des tantièmes de la catégorie concernée. Vérifiez que le poste est bien réparti selon cette catégorie de charges.

Q : Comment calculer la révision annuelle d'un loyer avec l'IRL ?

Multipliez le loyer en cours par le nouvel IRL, puis divisez le résultat par l'IRL de référence inscrit au bail. Utilisez les indices des trimestres correspondant aux références prévues par le contrat.

Q : Comment organiser le temps sur cette épreuve de trois heures ?

Les deux dossiers indépendants valent chacun 30 points. Répartissez le temps entre les deux, prévoyez une marge pour contrôler vos calculs et complétez les annexes 9 et 12, qui doivent être rendues avec la copie.

Q : Qu'attend le jury pour les calculs et les réponses juridiques ?

Le sujet précise que tous les calculs doivent être justifiés. Pour une question juridique, reliez les faits de la situation aux textes et documents fournis, puis formulez clairement la conséquence applicable au cas présenté.

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 - 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.