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

Gestion immobilière

Session 2018 • Code sujet : **18PI52GIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **3**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Gestion locative (7 questions) **Page 3**

2. Gestion de copropriété (6 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/2018/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2018 - 2-Sujet.pdf

1. Gestion locative

Au sein de l'agence Bègles Immobilier, vous intervenez sur le suivi locatif de plusieurs bailleurs. Vous traitez la régularisation des charges et l'avis d'échéance d'un logement, le régime fiscal d'une location meublée saisonnière et les obligations du bailleur concernant le chauffage et le paiement du loyer.

A. Dossier Langlois/Dupin

Question 1.1. Effectuez la régularisation des charges locatives de 2017 des époux Dupin et complétez l'annexe 5 à rendre avec la copie, en utilisant le décompte de charges, l'avis de taxe foncière et la période d'occupation.

Poste	Montant annuel	Durée d'occupation	À payer
Charges locatives	819,47 €	355/365 jours	797,02 €
TEOM	150,00 €	355/365 jours	145,89 €
Total des charges locatives			942,91 €
Provisions versées			- 875,81 €
Solde à payer			67,10 €

Les époux Dupin ont occupé le logement du 11 janvier au 31 décembre 2017, soit 355 jours. Le montant récupérable du décompte et la TEOM sont proratisés sur cette durée. Après déduction des provisions déjà versées, le solde est en faveur du bailleur.

Annexe 5 complétée

	Montant	Durée d'occupation	À payer
Charges locatives	819,47 €	355/365 j	797,02 €
TEOM	150,00 €	355/365 j	145,89 €
Total des charges locatives			942,91 €
À déduire : provisions versées pour la période de référence			– 875,81
Solde en notre faveur/en votre faveur			67,10 € à payer
***Rayer la mention inutile**			

Document d'enseignement professionnel

✓ RÉPONSE À RETENIR

Charges locatives : 797,02 € ; TEOM : 145,89 € ; total : 942,91 €. Solde à payer par les locataires : 67,10 €.

Question 1.2. Établissez l'avis d'échéance des époux Dupin pour juin 2018 et complétez l'annexe 6 à rendre avec la copie. Prenez en compte le loyer, les provisions pour charges, la régularisation de 2017 et les réparations locatives.

L'avis de juin reprend le loyer révisé et la provision mensuelle prévue au bail. La régularisation 2017 reste due par les locataires. Le flexible de douche et le store endommagé par maladresse constituent des réparations locatives ; le remplacement du ballon percé par corrosion relève du bailleur.

1. Loyer de juin : 880,50 €.
2. Provisions pour charges : 75,00 €.
3. Régularisation des charges 2017 : 67,10 €.
4. Réparations locatives : 25 € + 125 € = 150,00 €.

Total à régler : 880,50 € + 75,00 € + 67,10 € + 150,00 € = 1 172,60 €.

Annexe 6 complétée

Loyer juin	880,50 €
Provisions pour charges	75,00 €
Régularisation de charges 2017	67,10 €
Réparations locatives	150,00 €
Total à régler	1 172,60 €

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Total de l'échéance de juin 2018 : 1 172,60 €.

B. Dossier Clément

Question 1.3. Indiquez dans quelle catégorie fiscale seront imposés les revenus de la location meublée saisonnière de la villa des Clément et conseillez-leur la démarche qui leur permettrait de bénéficier du régime fiscal forfaitaire le plus avantageux.

Les recettes de location meublée relèvent des BIC. Elles s'élèvent à 80 000 € par an, au-dessus du plafond de 70 000 € du micro-BIC ordinaire. Pour bénéficier du forfait le plus favorable, les Clément doivent déclarer le logement en mairie puis demander son classement en meublé de tourisme auprès d'un organisme évaluateur agréé. Le classement porte le plafond à 170 000 € et l'abattement forfaitaire à 71 %.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Revenus imposés en BIC. Déclarer le logement en mairie et le faire classer comme meublé de tourisme pour bénéficier du micro-BIC avec abattement de 71 %.

Question 1.4. Calculez le surplus d'impôt occasionné par la location de la villa, en appliquant le régime fiscal conseillé.

Avec le classement, l'abattement forfaitaire est de 71 %. La part imposable est donc de 29 % des recettes : 80 000 € × 29 % = 23 200 €. Au taux marginal d'imposition de 45 %, le surplus d'impôt sur le revenu est de 23 200 € × 45 % = 10 440 €.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Surplus d'impôt sur le revenu : 10 440 €.

C. Dossier Marchand

Question 1.5. Indiquez si vous acceptez de prendre le mandat de gestion dans les conditions exposées et justifiez votre réponse par des arguments juridiques.

Je refuse le mandat en l'état, jusqu'à la mise en conformité du logement. Louée comme résidence principale, la maison doit être décente, même si elle était auparavant destinée à la location saisonnière. L'article 3 du décret du 30 janvier 2002 impose une installation permettant un chauffage normal. La Cour de cassation a confirmé que l'absence d'appareil de chauffage constitue un manquement à l'obligation de délivrer un logement décent.

La clause du bail acceptant cette absence ne dispense pas le bailleur de son obligation, qui est d'ordre public. Le mandat pourra être réexaminé après installation d'un chauffage adapté.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Mandat refusé en l'état : le bailleur doit installer un chauffage normal pour délivrer un logement décent.

Question 1.6. Expliquez à M. Marchand les risques qu'il encourt dans cette situation.

M. Marchand manque à son obligation de délivrer un logement décent, faute d'installation permettant un chauffage normal. L'accord du locataire inscrit dans le bail ne l'exonère pas, car cette obligation est d'ordre public.

- Le locataire peut demander la mise en conformité, puis saisir la commission départementale de conciliation ou le juge.
- Le juge peut ordonner les travaux et réduire ou suspendre le loyer jusqu'à leur réalisation.
- Le bailleur peut aussi devoir indemniser le trouble de jouissance subi par le locataire.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Risques : travaux imposés, réduction ou suspension judiciaire du loyer et dommages-intérêts pour trouble de jouissance.

Question 1.7. Répondez à la question de M. Marchand concernant la possibilité pour son locataire de suspendre le paiement de son loyer.

Le locataire ne peut pas suspendre unilatéralement le paiement du loyer. Tant que les lieux restent utilisables, le loyer demeure dû, même si le bailleur manque à son obligation de fournir un logement décent. Le locataire peut demander la mise en conformité et saisir le juge si nécessaire.

En application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, seul le juge peut réduire le loyer ou en suspendre le paiement, avec ou sans consignation, jusqu'à l'exécution des travaux.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Pas de suspension unilatérale : le loyer reste dû, sauf décision du juge qui peut le réduire ou en suspendre le paiement.

2. Gestion de copropriété

Pour la copropriété « Les Terrasses du Sud-Ouest », vous accompagnez des copropriétaires dans la compréhension de leur compte et des opérations comptables liées aux provisions. Vous intervenez aussi sur le vote d'une résolution de travaux, la lecture d'un compte de travaux et la demande d'acquisition d'une partie commune.

A. Dossier Train

Question 2.1. Présentez les éléments chiffrés permettant de justifier à M. Train le solde de 67,67 € en faveur du syndicat des copropriétaires à la clôture de l'exercice 2017, en tenant compte des provisions versées et des charges qui lui sont imputables.

La part de M. Train dans les charges générales 2017 se calcule avec ses 833 tantièmes. La consommation d'eau est calculée au prix de 3,85 € le m³ ; la location du compteur est répartie entre 14 lots.

Charges générales	Part de M. Train (€)
Électricité	36,245496
Entretien	141,499211
Petites réparations	18,768323
Eau des parties communes	79,549834
Honoraires du syndic	187,425
Assurance	99,96
Taxe foncière	39,338425
Frais administratifs	28,959245

Les charges générales totalisent 631,75 € après arrondi. Avec l'eau consommée et la location du compteur, les charges imputables sont de 1 171,50 €. Le solde correspond à la différence avec les provisions versées.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Charges imputables : 1 171,50 €. Provisions versées : 1 103,83 €. Solde dû au syndicat : 67,67 €.

Question 2.2. Enregistrez au journal de la copropriété l'appel de provisions trimestriel de M. Train en date du 1er avril 2018, puis le règlement par chèque bancaire n° 185 le 10 avril 2018.

Au 1er avril, l'appel trimestriel débite le compte individuel de M. Train et crédite le compte des provisions sur opérations courantes. Le 10 avril, le chèque n° 185 règle le solde antérieur de 67,67 € et la provision du trimestre de 281,77 €. Le compte bancaire est débité et le compte individuel de M. Train est crédité.

Date	Compte et libellé	Débit (€)	Crédit (€)
01/04/2018	450-1-2 Train	281,77	
01/04/2018	701 Provisions sur opérations courantes		281,77
10/04/2018	512 Banque, chèque n° 185	349,44	
10/04/2018	450-1-2 Train		349,44

✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Appel trimestriel : 281,77 €. Règlement reçu par chèque n° 185 : 349,44 €.

B. Résolution n° 14

Question 2.3. Présentez aux copropriétaires, en assemblée générale, les modalités de vote de la résolution n° 14 portant sur le principe des travaux d'amélioration de l'espace à vélos.

La résolution portant sur des travaux d'amélioration est d'abord soumise à la majorité absolue de l'article 25 : il faut au moins 5 001 voix sur les 10 000 tantièmes. Si elle échoue mais recueille au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote immédiat peut avoir lieu à la majorité de l'article 24. Au second vote, seuls les suffrages exprimés sont retenus ; les abstentions sont écartées. Les 3 501 voix pour franchissent le seuil du tiers.

✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Premier vote à la majorité de l'article 25 ; avec 3 501 voix pour, le second vote immédiat à la majorité de l'article 24 est possible.

Question 2.4. Rédigez l'extrait du procès-verbal concernant la résolution n° 14, à partir du tableau récapitulatif des votes des copropriétaires.

Résolution n° 14 : principe de la couverture de l'espace à vélos

Au premier vote, les 3 501 voix pour n'atteignent pas les 5 001 voix requises par l'article 25. Comme elles dépassent le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote est organisé immédiatement à la majorité de l'article 24. Les suffrages exprimés sont de 3 501 voix pour et 2 551 contre ; les 558 abstentions sont exclues du calcul. La résolution est donc adoptée au second vote.

✓ **RÉPONSE À RETENIR**

Résolution n° 14 adoptée au second vote : 3 501 voix pour, 2 551 contre.

C. Dossier Lézin

Question 2.5. Renseignez M. et Mme Lézin sur la nature des travaux de l'article 14-2 et expliquez ce que signifie le solde négatif relatif aux travaux d'étanchéité de la toiture terrasse dans l'annexe comptable.

Les travaux de l'article 14-2 sont des travaux et opérations exceptionnelles qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel, notamment des travaux votés par l'assemblée générale. Ils font l'objet de provisions distinctes des charges courantes. Pour l'étanchéité, les dépenses réelles sont de 8 225,64 €, contre 7 885 € de provisions appelées. Le solde de −340,64 € indique que les dépenses dépassent les provisions de ce montant : il reste donc un financement à répartir selon les règles applicables aux travaux.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Étanchéité de la toiture terrasse : dépenses supérieures de 340,64 € aux provisions appelées.

D. Dossier Legrand

Question 2.6. Expliquez à Mme Legrand les démarches qu'elle doit entreprendre pour acquérir les trois derniers mètres du couloir et précisez les conditions auxquelles cette acquisition pourrait être réalisée. Justifiez votre réponse.

La portion du couloir est une partie commune. Mme Legrand doit présenter son projet au syndicat et demander son inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le dossier précisera les conséquences de la cession, la surface évaluée par un géomètre, le prix proposé et les modifications du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. Les frais de ces documents sont à sa charge ; l'architecte peut être consulté.

1. La vente peut être votée à la majorité de l'article 26, soit la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix, si la partie ne sert qu'à Mme Legrand et si la cession ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.
2. Si sa conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, l'unanimité est requise.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Article 26 si la cession ne nuit ni aux droits des copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; unanimité si la partie commune doit être conservée à ce titre.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2018)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E52 Gestion immobilière du BTS Professions immobilières, session 2018, code 18PI52GIM1, dure 3 heures et a un coefficient 3. Elle comprend deux dossiers indépendants de 30 points sur 60 : gestion locative et gestion de copropriété. Les situations évaluent le calcul des charges, la fiscalité locative, les obligations du bailleur, la comptabilité de copropriété, les votes en assemblée générale et la cession de parties communes.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Le micro-BIC non classé présenté dans le sujet s'applique jusqu'à 70 000 € de recettes annuelles et prévoit un abattement forfaitaire de 50 %.
- Pour un meublé de tourisme classé, le sujet indique un plafond de recettes de 170 000 € et un abattement forfaitaire de 71 %.
- Le logement décent doit comporter une installation permettant un chauffage normal ; le bail ne peut écarter cette obligation d'ordre public.
- Les charges se répartissent selon la clé applicable : tantièmes, consommation individuelle ou unité de compteur.

Points de vigilance & attentes du jury

- Pour la régularisation, distinguez les charges récupérables, la TEOM et les réparations locatives, puis tenez compte de la période d'occupation.
- Présentez distinctement les sommes de l'avis d'échéance et justifiez les calculs avant d'établir le total à régler.
- En comptabilité de copropriété, distinguez l'appel de provisions du règlement et utilisez les comptes prévus par le plan fourni.
- Pour les votes et les questions juridiques, exploitez les annexes et justifiez les modalités retenues par les règles applicables.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment comparer les régimes forfaitaires de location meublée proposés dans le sujet ?

Calculez les recettes annuelles, puis identifiez si le meublé de tourisme est classé. Appliquez le plafond et l'abattement correspondants pour déterminer le revenu imposable forfaitaire ; les charges ne se déduisent pas en plus dans ce régime.

Q : Le bail peut-il dispenser le propriétaire d'installer un chauffage normal ?

Non. Le sujet rappelle que la délivrance d'un logement décent est une obligation d'ordre public. Une clause acceptée par le locataire indiquant l'absence de chauffage ne dispense donc pas le bailleur de respecter cette obligation.

Q : Comment organiser les trois heures et quels documents faut-il rendre ?

L'épreuve dure trois heures et vaut 60 points, répartis également entre deux dossiers. Une calculatrice est autorisée. Les annexes 5 et 6 sont à compléter et à rendre avec la copie ; tous les calculs doivent être justifiés.

Q : Quels éléments privilégier pour les réponses comptables et juridiques ?

Appuyez les réponses sur les documents du sujet, présentez les étapes des calculs et utilisez les comptes adaptés. Pour les questions juridiques, reliez chaque conclusion aux règles ou décisions citées et justifiez les conditions retenues.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social/2018/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2018 - 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.