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 E51

Session 2019 • Code sujet : **19PI51TIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **3**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. De l’estimation d’un bien à l’offre d’achat (5 questions) **Page 3**

2. Le conseil en financement (1 question) **Page 6**

3. Ce qu’il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 8**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E5 - Administration des copropriétés et de l’habitat social/2019/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l’habitat social - Session 2019 - 1-Sujet.pdf

1. De l’estimation d’un bien à l’offre d’achat

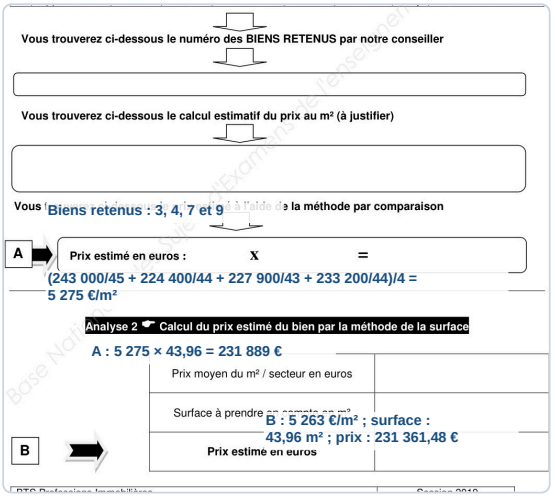
L’agence La Quête Immobilière, à Sceaux, doit estimer l’appartement du couple LADEULE et préparer sa mise en vente. Le dossier traite aussi de la publicité du bien, des droits d’un prospect sur ses données personnelles et de l’offre d’achat des époux TRÉSOR.

Estimation

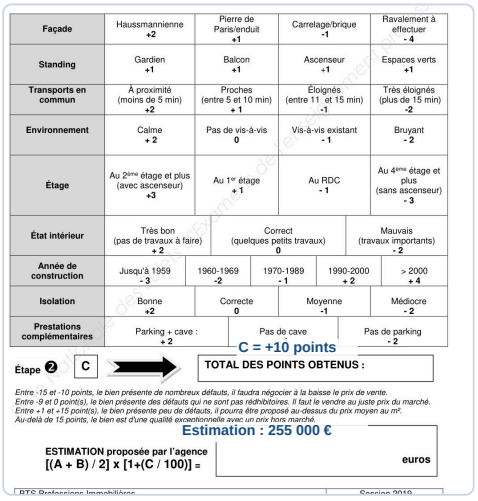
Question 1.1. Compléter les annexes 3 et 4 : choisir les biens comparables, justifier le calcul du prix au m² et l’estimation par comparaison, calculer le prix selon la méthode de la surface, puis appliquer la grille des facteurs de plus-value et de moins-value. Arrondir l’estimation au millier d’euros le plus proche.

Les biens 3, 4, 7 et 9 sont comparables par leur surface, leur nombre de pièces et leur année de construction. Leurs prix au m² sont 5 400, 5 100, 5 300 et 5 300 €, soit une moyenne de 5 275 €. A = 5 275 × 43,96 = 231 889 €. B = 5 263 × 43,96 = 231 361,48 €. Pour C : façade −4, standing +1, transports +1, environnement +2, étage +3, état 0, année +2, isolation +2, prestations +2, soit +10 points. L’estimation est [(A + B) / 2] × 1,10, arrondie au millier d’euros le plus proche.

Annexe 3 complétée



Annexe 4 complétée



> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> A : 231 889 € ; B : 231 361,48 € ; C : +10 ; estimation : 255 000 € hors honoraires.

Avis de valeur

Question 1.2. Rédiger l'avis de valeur destiné aux vendeurs à partir de l'estimation du bien LADEULE.

Au vu des ventes comparables et des caractéristiques du logement, l'avis de valeur est de 255 000 € hors honoraires. L'estimation tient compte notamment du balcon, de la cave, du parking, de l'ascenseur et du ravalement voté. Les honoraires acquéreur de 6 % représentent 15 300 €. Le prix affiché, honoraires inclus, peut donc être fixé à 270 300 €, sous réserve de l'accord des vendeurs.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Avis de valeur : 255 000 € hors honoraires, soit 270 300 € honoraires inclus à la charge de l'acquéreur.

Publicité du bien

Question 1.3. Justifier juridiquement pourquoi l'agence ne peut pas immédiatement faire de publicité pour le bien confié sous mandat exclusif, signé à l'agence sans démarchage, puis préciser le formalisme à respecter sur ce point.

La signature à l'agence sans démarchage n'ouvre pas de délai de rétractation préalable à la publicité. En revanche, aucune publicité ne doit être lancée avant de vérifier que le mandat écrit est régulier, enregistré au registre des mandats et qu'il autorise expressément la publicité en précisant les moyens employés. Le mandat exclusif doit comporter la clause spécifique prévue à cet effet, en caractères très apparents. Fondements : loi Hoguet du 2 janvier 1970, article 6, et décret du 20 juillet 1972, notamment articles 72 et 78. Le numéro du mandat doit être reporté sur l'exemplaire remis aux vendeurs.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Publicité après vérification du mandat écrit, enregistré et autorisant expressément les moyens de publicité, conformément à la loi Hoguet et à son décret.

Données personnelles

Question 1.4. Expliquer au directeur les droits de José PAILLON concernant les données personnelles détenues par l'agence, les risques encourus par celle-ci et les sources juridiques fondant la réponse.

Les données personnelles ne sont pas la propriété de l'agence. José PAILLON peut obtenir gratuitement leur accès et une copie en langage clair, connaître leur origine, leurs finalités, leurs destinataires et leur durée de conservation. Il peut demander leur rectification et s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection. L'agence doit répondre sous un mois. Un refus ou un retard injustifié peut entraîner une plainte à la CNIL, des sanctions administratives et, selon le préjudice, une demande d'indemnisation. Fondements : RGPD, articles 12, 15, 16, 21 et 82, et loi Informatique et Libertés.

✓ RÉPONSE À RETENIR

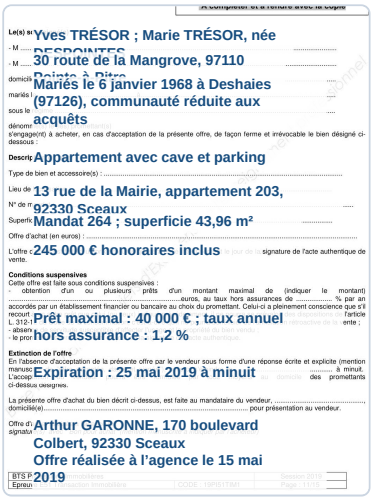
Communiquer sous un mois les données et leur origine, puis cesser leur usage à des fins de prospection en cas d'opposition.

Offre d'achat

Question 1.5. Préparer l'offre d'achat des époux TRÉSOR en complétant l'annexe 7 à partir de leur courrier et des renseignements sur le bien. Indiquer leur identité, leur domicile et leur situation matrimoniale, décrire le bien, préciser le prix, le prêt et son taux, la date d'extinction de l'offre ainsi que les informations nécessaires à sa présentation au vendeur.

Inscrire comme promettants Yves TRÉSOR et Marie TRÉSOR, née DESPOINTES, domiciliés 30 route de la Mangrove, 97110 Pointe-à-Pitre. Mariés le 6 janvier 1968 à Deshaies (97126), sans contrat : régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Le bien est l'appartement de 43,96 m² situé 13 rue de la Mairie, appartement 203, 92330 Sceaux, avec cave et parking, mandat n° 264. Offre : 245 000 € honoraires inclus. Prêt maximal : 40 000 € au taux annuel de 1,2 %. Signée le 15 mai 2019, l'offre expire le 25 mai 2019 à minuit. Mandataire : Arthur GARONNE, 170 boulevard Colbert, 92330 Sceaux.

Annexe 7 complétée


Yves TRÉSOR ; Marie TRÉSOR, née DESPOINTES
30 route de la Mangrove, 97110 Pointe-à-Pitre
Mariés le 6 janvier 1968 à Deshaies (97126), communauté réduite aux acquêts
Appartement avec cave et parking
13 rue de la Mairie, appartement 203, 92330 Sceaux
Mandat 264 ; superficie 43,96 m²
245 000 € honoraires inclus
Prêt maximal : 40 000 € ; taux annuel hors assurance : 1,2 %
Expiration : 25 mai 2019 à minuit
Arthur GARONNE, 170 boulevard Colbert, 92330 Sceaux
Offre réalisée à l'agence le 15 mai 2019

✓ RÉPONSE À RETENIR

Offre de 245 000 € honoraires inclus ; prêt maximal de 40 000 € à 1,2 % ; expiration le 25 mai 2019 à minuit.

2. Le conseil en financement

Le couple RHONE, primo-accédant sans crédit en cours, envisage l'achat d'un appartement à 510 000 euros hors honoraires. À partir des frais, apports, revenus et conditions de prêt communiqués, il faut établir le financement, évaluer sa faisabilité et répondre aux questions juridiques des acquéreurs.

Plan de financement et réponses aux acquéreurs

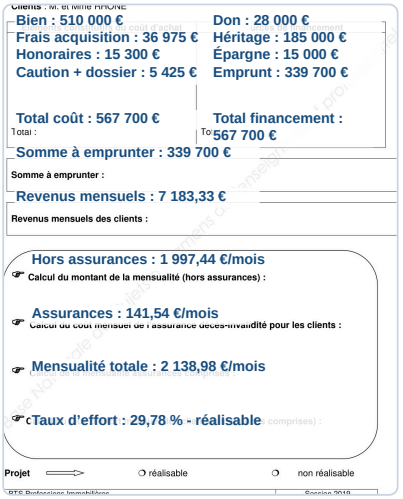
Question 2. Préparer le rendez-vous avec le couple RHONE en complétant l'annexe 11 et en répondant à ses interrogations. Détailler le coût d'achat et les sources de financement, déterminer la somme à emprunter et les revenus mensuels, calculer la mensualité hors assurance sur 17 ans à 2,20 %, le coût mensuel des assurances décès-invalidité pour les deux emprunteurs assurés à 100 %, la mensualité assurances comprises et le taux d'effort. Conclure sur la faisabilité au regard de leur limite de 30 %, puis expliquer la condition suspensive d'obtention de prêt et leur engagement après la signature de la promesse de vente. Justifier clairement les calculs.

Coût d'achat	Montant	Financement	Montant
Prix du bien	510 000 €	Don familial	28 000 €
Frais d'acquisition, 7,25 %	36 975 €	Héritage	185 000 €
Honoraires, 3 %	15 300 €	Épargne	15 000 €
Cautionnement et dossier	5 425 €	Emprunt	339 700 €
Total	**567 700 €**	**Total**	**567 700 €**

Les revenus nets mensuels sont de 7 183,33 €. L'annexe 10 donne 58,80 € par tranche de 10 000 € : la mensualité hors assurance est de 1 997,44 €. Les deux assurances à 100 % coûtent 141,54 € par mois. La mensualité totale atteint 2 138,98 €, soit 29,78 % des revenus : le plafond de 30 % est respecté.

En 2019, l'article L. 312-16 du Code de la consommation prévoit la condition suspensive d'obtention du prêt. Si les emprunteurs effectuent leurs démarches dans les délais et obtiennent un refus conforme aux caractéristiques prévues, la vente ne se réalise pas et les sommes versées sont restituées. Après notification de la promesse, ils disposent du délai légal de rétractation de dix jours (article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation). Ensuite, ils sont engagés, sous réserve des conditions suspensives.

Annexe 11 complétée



✓ RÉPONSE À RETENIR

Emprunt : 339 700 €. Mensualité avec assurances : 2 138,98 €. Taux d’effort : 29,78 %. Projet réalisable.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2019)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E51 de Transaction immobilière du BTS Professions Immobilières, session 2019, code 19PI51TIM1, dure 3 heures et a le coefficient 3. Ses deux dossiers indépendants portent sur l'estimation et la vente d'un appartement à Sceaux, les données personnelles, une offre d'achat et le financement d'un projet immobilier. Les compétences évaluées sont l'analyse immobilière, le conseil financier, les calculs et l'information juridique.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- La méthode par comparaison s'appuie sur des ventes de biens présentant des caractéristiques proches du logement estimé.
- La grille d'estimation combine les prix A et B avec les points C : [(A + B) / 2] × [1 + (C / 100)].
- Le taux d'effort demandé se calcule en divisant la mensualité assurances comprises par les revenus mensuels.
- Le tableau de l'annexe 10 donne la mensualité hors assurance pour 10 000 euros empruntés, selon le taux et la durée.

Points de vigilance & attentes du jury

- Justifier la sélection des comparables et arrondir l'estimation au millier d'euros le plus proche.
- Inclure dans le coût d'achat les honoraires et frais annoncés, ainsi que les frais de cautionnement et de dossier.
- Calculer l'assurance décès-invalidité pour les deux emprunteurs assurés chacun à 100 % du montant emprunté.
- Dans l'offre, reporter soigneusement le prix, les caractéristiques du prêt et la date d'extinction demandée.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment établir l'estimation par comparaison demandée dans le dossier ?

Retenez les ventes les plus comparables en surface, nombre de pièces, année, état et emplacement. Calculez le prix au m² à partir des biens retenus, appliquez-le à la surface du logement estimé et justifiez vos choix.

Q : Comment calculer la mensualité de crédit et l'assurance dans le plan RHONE ?

Utilisez le montant emprunté et le tarif de l'annexe 10 pour obtenir la mensualité hors assurance. Calculez ensuite l'assurance annuelle à 0,25 % pour chacun des deux emprunteurs, convertissez-la en mensualité et ajoutez-la au remboursement.

Q : Combien de points valent les dossiers et quel temps est prévu ?

Le dossier 1 vaut 40 points et le dossier 2 vaut 20 points, pour un total de 60 points. L'épreuve dure 3 heures. Le sujet autorise tout modèle de calculatrice et demande de justifier tous les calculs.

Q : Que faut-il vérifier pour conclure sur le financement et le taux d'effort ?

Comparez les sources de financement au coût total d'achat pour déterminer le montant à emprunter. Rapportez ensuite la mensualité, assurances comprises, aux revenus mensuels et vérifiez si le taux obtenu respecte la limite de 30 % annoncée par les acquéreurs.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social/2019/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2019 - 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.