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

E52 Gestion immobilière

Session 2019 • Code sujet : **19PI52GIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **3**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Aide à la décision pour un investissement locatif en copropriété (7 questions) **Page 3**

2. Conseil en gestion locative (5 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/2019/BTS PI - E5 - Administration des copropriétés et de l'habitat social - Session 2019 - 2-Sujet.pdf

1. Aide à la décision pour un investissement locatif en copropriété

Les époux Kaplan envisagent d'acheter un appartement dans la résidence Victor Schœlcher à Strasbourg et souhaitent comprendre la situation financière de la copropriété, les charges et les travaux envisagés. À partir des annexes financières, du règlement, des projets de résolutions et des textes fournis, il faut les conseiller sur leur acquisition et leur participation aux dépenses.

Situation financière

Question 1.1. Donnez votre avis au couple Kaplan sur la situation financière de cette copropriété.

La copropriété présente une trésorerie disponible de 12 252,59 € et aucun emprunt n'est indiqué. Cependant, les sommes exigibles auprès des copropriétaires passent de 575,05 € à 1 535,31 €, tandis que les dettes fournisseurs atteignent 2 887,90 €. En 2018, les charges réelles dépassent les provisions de 1 275,70 €, somme à répartir après approbation des comptes. La situation est équilibrée en comptabilité, mais l'augmentation des sommes restant à recevoir et l'insuffisance des provisions appellent à la vigilance.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Situation globalement équilibrée, mais les impayés augmentent et les charges 2018 dépassent les provisions de 1 275,70 €.

Question 1.2. Justifiez le montant des charges porté par Mme Arbogast dans la fiche descriptive du bien en reconstituant les calculs pour le couple Kaplan. Au moment de la réalisation de la fiche, seules les données 2017 étaient disponibles.

Les lots acquis sont l'appartement n°12 et la cave n°37. Les tantièmes cumulés sont de 740 en charges générales, 74 pour l'escalier A et 1 740 pour l'ascenseur A. L'eau est répartie selon le compteur de l'appartement, tandis que la location des compteurs est partagée entre les 25 appartements.

Poste 2017	Calcul des lots 12 et 37	Part annuelle arrondie
Charges générales PC1	16 660,67 × 740 / 10 000	1 232,89 €
Escalier A PC2	2 896,28 × 74 / 1 000	214,32 €
Ascenseur A PC4	1 573,02 × 1 740 / 8 000	342,13 €
Eau individuelle	12 993,75 × 135 / 3 375	519,75 €
Location des compteurs	765 / 25	30,60 €

La somme des postes arrondis correspond au montant inscrit dans la fiche descriptive.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Charges annuelles estimées sur les dépenses 2017 : 2 339,69 € pour les lots 12 et 37.

Question 1.3. Les futurs acquéreurs souhaitent mettre le bien en location. Identifiez et évaluez les postes de dépenses qui resteront effectivement à leur charge, puis informez-les de l'impact de ces charges sur leur fiscalité.

Les dépenses correspondant aux services utilisés, à l'entretien courant et aux menues réparations peuvent être récupérées auprès du locataire sur justificatifs. Restent notamment à la charge du bailleur l'assurance, les honoraires du syndic et les frais d'affranchissement des charges générales. Les petits travaux ne sont récupérables que s'ils relèvent de l'entretien courant ou de menues réparations.

Charge non récupérable identifiée	Calcul 2017	Part annuelle
Assurance PC1	1 569,63 × 740 / 10 000	116,15 €
Honoraires du syndic PC1	6 987,50 × 740 / 10 000	517,08 €
Affranchissement PC1	182 × 740 / 10 000	13,47 €

En location nue au régime réel, ces charges non récupérables sont déductibles des revenus fonciers. Au micro-foncier, elles ne sont pas déduites séparément. En location meublée, les revenus relèvent du régime BIC.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Charges non récupérables identifiées : 646,70 € par an sur la base 2017, déductibles au régime réel en location nue.

Question 1.4. L'état des soldes des copropriétaires au 31/12/2018 fait apparaître un solde débiteur dans le compte de M. Parish, propriétaire actuel. Rassurez les époux Kaplan à l'égard de cette dette.

Le solde débiteur de M. Parish comprend 17,23 € de solde antérieur et 255,55 € de charges en attente d'imputation. Cette dette est celle du vendeur, et non une dette personnelle des époux Kaplan.

1. Le notaire informe le syndic de la vente après le transfert de propriété.
2. Le syndic peut faire opposition au versement du prix de vente, dans les conditions prévues par la loi, afin d'obtenir le paiement des sommes dues par le vendeur.
3. Le notaire règle les sommes retenues selon l'accord conclu ou la procédure applicable.

Les acquéreurs doivent donc s'assurer que la dette est réglée dans le cadre de la vente.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Dette du vendeur : 272,78 €. Elle ne devient pas la dette personnelle des époux Kaplan.

Travaux en copropriété

Question 1.5. Renseignez les époux Kaplan sur le fonds de travaux et rassurez-les à ce sujet.

Le fonds de travaux s'élève à 4 100 € au 31 décembre 2018, contre 2 000 € l'année précédente. Il constitue une réserve collective de la copropriété destinée à financer des travaux, et non une somme disponible individuellement pour chaque copropriétaire.

Lors de la vente, le vendeur ne peut pas en réclamer le remboursement au syndicat. Les époux Kaplan deviennent copropriétaires des lots auxquels les contributions sont attachées et pourront bénéficier des travaux financés par ce fonds. Le vendeur et les acquéreurs peuvent toutefois convenir entre eux d'une compensation lors de la vente.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Fonds de travaux : 4 100 € au 31 décembre 2018. Il reste acquis au syndicat et n'est pas remboursé au vendeur par la copropriété.

Question 1.6. Proposez une solution pour que les époux Kaplan puissent participer au vote relatif à l'installation de caméras de surveillance si le compromis est signé le 3 mai. Évaluez l'impact financier des travaux pour le couple si l'assemblée générale adopte les résolutions concernant les caméras.

Le compromis signé le 3 mai ne transfère pas encore la qualité de copropriétaire aux Kaplan. M. Parish peut voter à l'assemblée du 20 mai ; ils peuvent lui demander un mandat écrit pour les représenter.

Pour les deux lots, les travaux et honoraires du syndic sont répartis selon 740/10 000 tantièmes généraux pour la caméra des parties communes, puis 74/1 000 tantièmes d'escalier A pour celle du hall A. Les appels de fonds sont exigibles le 1er juillet 2019.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Quote-part des deux résolutions, honoraires inclus : 263,42 €, exigible le 1er juillet 2019.

Question 1.7. Renseignez les époux Kaplan sur le statut juridique de la terrasse et sur la faisabilité de leur projet de changement de système de chauffage, qui nécessite un module extérieur sur la terrasse. Faites abstraction des éventuelles autorisations d'urbanisme.

Selon le règlement, la terrasse reste une partie commune malgré son usage exclusif par les occupants. Seul le revêtement superficiel du sol est privatif ; la structure et l'étanchéité sont communes. Les frais liés à l'usage privatif sont à la charge du bénéficiaire, sauf les grosses réparations.

- Le module extérieur touche une partie commune et peut modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.
- Le projet nécessite donc l'autorisation préalable de l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires prévue à l'article 25.

La faisabilité dépendra du vote et des conditions fixées par l'assemblée générale.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Installation possible sous réserve de l’autorisation préalable de l’assemblée générale à la majorité de l’article 25.

2. Conseil en gestion locative

Après la vente, les époux Kaplan reviennent vers l'agence Batik pour confier la gestion locative de leur appartement et s'interrogent sur son coût et les règles de location. Vous devez les conseiller sur les honoraires, la sous-location, le montant du nouveau loyer, l'application d'un article du règlement de copropriété et la lecture d'un relevé de gestion.

Mandat de gestion

Question 2.1. Développez une argumentation succincte en faveur d'une gérance assurée par l'agence. En vous appuyant sur le loyer auparavant pratiqué, simulez les honoraires annuels de gestion, assurance « loyers impayés », option 1, incluse.

La gérance confie à l'agence le suivi des encaissements, des dépenses et des relations avec le locataire. Elle facilite la gestion courante et permet de bénéficier d'une assurance couvrant les impayés, les dégradations et la protection juridique. La simulation utilise le loyer mensuel antérieur et les provisions pour charges.

Poste annuel	Calcul	Montant
Loyers et charges encaissés	(1 750 € + 230 €) × 12	23 760,00 €
Gestion courante TTC	23 760 € × 6 %	1 425,60 €
Assurance option 1	23 760 € × 1,90 %	451,44 €
Total annuel estimé	1 425,60 € + 451,44 €	1 877,04 €

La prime annuelle PNO de 76 € est distincte et n'est pas comprise dans ce total.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Gestion et assurance option 1 : 1 877,04 € par an, hors assurance PNO de 76 €.

Sous-location

Question 2.2. Rassurez les époux Kaplan sur le problème lié à la sous-location du logement et exposez les risques encourus par un locataire qui sous-louerait le bien à des touristes sans respecter les règles applicables.

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 interdit la sous-location sans accord écrit préalable du bailleur, qui doit également porter sur le prix. Le locataire doit transmettre cet accord et une copie du bail au sous-locataire. Le loyer au mètre carré sous-loué ne peut dépasser celui payé par le locataire principal.

- En cas de sous-location non autorisée, les propriétaires peuvent demander en justice la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.
- Le locataire peut être condamné à restituer les sommes tirées de la sous-location et à indemniser le préjudice subi.
- À la fin du bail principal, le sous-locataire ne peut faire valoir de droit contre les propriétaires.

La résiliation et l'expulsion ne sont pas automatiques : elles nécessitent une démarche judiciaire.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Sous-location touristique sans accord écrit : résiliation et expulsion susceptibles d'être prononcées par le juge, restitution des revenus et dommages-intérêts possibles.

Fixation du loyer

Question 2.3. Justifiez l'impossibilité d'appliquer la hausse de loyer de 200 € par mois souhaitée par les propriétaires et calculez le montant maximum du nouveau loyer.

Strasbourg est en zone tendue et le logement est vacant depuis moins de 18 mois : le plafonnement à la relocation s'applique. Le loyer n'est pas manifestement sous-évalué et aucun travaux ne justifie une hausse dérogatoire. La dernière révision date du 1er mai 2017, donc aucune révision n'est intervenue dans les douze mois précédant la relocation. Le loyer peut être actualisé avec l'IRL publié à la signature du nouveau bail : pour juillet 2019, l'indice disponible est celui du 1er trimestre 2019, soit 129,24. L'indice de référence du bail est celui du 1er trimestre 2017, soit 125,90.

Loyer maximal hors charges : 1 750 € × 129,24 ÷ 125,90 = 1 796,43 €. La hausse demandée conduirait à 1 950 € par mois et dépasse donc le plafond.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Loyer maximal : 1 796,43 € hors charges par mois, soit une hausse maximale de 46,43 €.

Règlement de copropriété

Question 2.4. Faites part au couple Kaplan de votre analyse juridique de l'article 12 du règlement de copropriété.

L'article 12 oblige le bailleur à communiquer le règlement de copropriété au locataire et à lui faire prendre l'engagement de le respecter. En revanche, la résiliation « de plein droit » après une mise en demeure de quinze jours ne peut pas produire automatiquement cet effet pour tout manquement : la loi du 6 juillet 1989 limite les clauses résolutoires. En cas de manquement grave, notamment de troubles de voisinage, les propriétaires peuvent demander au juge la résiliation du bail. Le locataire doit donc être informé du règlement, mais l'article 12 ne permet pas à lui seul de l'expulser automatiquement.

✓ RÉPONSE À RETENIR

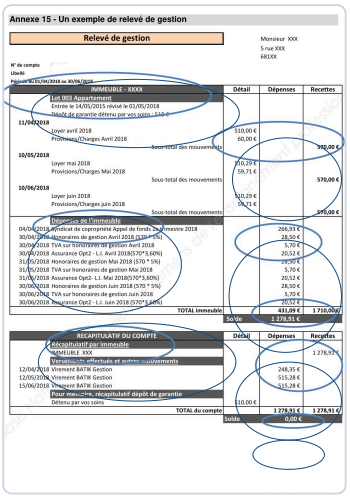
Le règlement doit être communiqué et respecté ; la résiliation automatique après quinze jours n'est pas applicable à tout manquement.

Reddition des comptes

Question 2.5. Expliquez la logique du relevé de gestion fourni, après l'avoir rendu anonyme et entouré certaines parties importantes. Aucun calcul n'est demandé.

Le relevé détaille les recettes encaissées pour le logement, les dépenses réglées pour le propriétaire, puis le solde disponible. Pour le trimestre d'avril à juin, les loyers et provisions apparaissent en recettes ; l'appel de fonds du syndic, les honoraires et l'assurance figurent en dépenses. Le récapitulatif reprend le solde de l'immeuble et les virements déjà effectués au mandant. Le dépôt de garantie est indiqué pour mémoire, car il n'est pas une recette de la période. Le relevé trimestriel permet de suivre les opérations ; le mandat prévoit un virement mensuel du montant restant. Les coordonnées et identifiants doivent rester anonymisés.

Repères sur le relevé de gestion anonymisé


Annexe 15 - Un exemple de relevé de gestion

Relevé de gestion

Monsieur XXX
5 rue XXX
681XX

IMMEUBLE - XXXX	Détail	Dépenses	Recettes
Lot 003 Appartement			
Entrée le 14/05/2015 révisé le 01/05/2018			
Dépôt de garantie détenu par vos soins : 510 €			
11/04/2018			
Loyer avril 2018	510,00 €		
Provisions/Charges Avril 2018	60,00 €		
Sous-total des mouvements			570,00 €
10/05/2018			
Loyer mai 2018	510,29 €		
Provisions/Charges Mai 2018	59,71 €		
Sous-total des mouvements			570,00 €
10/06/2018			
Loyer juin 2018	510,29 €		
Provisions/Charges juin 2018	59,71 €		
Sous-total des mouvements			570,00 €
Dépenses de l'immeuble			
04/04/2018 Syndicat de copropriété Appel de fonds 2e trimestre 2018		266,93 €	
30/04/2018 Honoraires de gestion Avril 2018 (570 * 5%)		28,50 €	
30/04/2018 TVA sur honoraires de gestion Avril 2018		5,70 €	
30/04/2018 Assurance Opt2 - Li. Avril 2018(570*3,60%)		20,52 €	
31/05/2018 Honoraires de gestion Mai 2018 (570 * 5%)		28,50 €	
31/05/2018 TVA sur honoraires de gestion Mai 2018		5,70 €	
31/05/2018 Assurance Opt2 - Li. Mai 2018(570*3,60%)		20,52 €	
30/06/2018 Honoraires de gestion Juin 2018 (570 * 5%)		28,50 €	
30/06/2018 TVA sur honoraires de gestion Juin 2018		5,70 €	
30/06/2018 Assurance Opt2 - Li. Juin 2018 (570*3,60%)		20,52 €	
TOTAL immeuble		431,09 €	1 710,00 €
Solde		1 278,91 €	

RECAPITULATIF DU COMPTE	Détail	Dépenses	Recettes
Récapitulatif par immeuble			
IMMEUBLE XXX			1 278,91 €
Virements effectués et autres mouvements			
12/04/2018 Virement BATIK Gestion		248,35 €	
12/05/2018 Virement BATIK Gestion		515,28 €	
15/06/2018 Virement BATIK Gestion		515,28 €	
Pour mémoire, récapitulatif dépôt de garantie			
Détenu par vos soins	510,00 €		
TOTAL du compte		1 278,91 €	1 278,91 €
Solde		0,00 €	

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le relevé distingue recettes, dépenses, solde et virements au propriétaire ; le dépôt de garantie est mentionné séparément, pour mémoire.

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

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E52 de Gestion immobilière du BTS Professions immobilières, session 2019, porte le code 19PI52GIM1 et dure 3 heures, avec un coefficient 3. Notée sur 60 points, elle étudie l'investissement locatif du couple Kaplan dans une copropriété, puis le conseil en gestion locative. Elle évalue l'analyse financière, le calcul des charges et des loyers et l'application des règles juridiques.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Les charges de copropriété se répartissent selon les tantièmes attachés aux lots et aux catégories de charges prévues par le règlement.
- Les charges récupérables correspondent aux services rendus, à l'entretien courant et aux impositions liées à un service dont profite le locataire.
- La révision annuelle prévue au bail suit la formule : loyer révisé = loyer antérieur × nouvel IRL / IRL de référence.
- La sous-location exige l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix, et son loyer au mètre carré ne peut dépasser celui payé par le locataire.

Points de vigilance & attentes du jury

- Distinguez les charges récupérables des dépenses restant à la charge du bailleur et justifiez chaque poste avec les annexes.
- Pour les travaux, vérifiez les lots concernés, la clé de répartition, les tantièmes applicables, les honoraires et la date d'exigibilité.
- Pour le nouveau loyer, vérifiez la durée d'inoccupation, la dernière révision, l'IRL pertinent et les exceptions prévues par les textes.
- Dans le relevé de gestion, distinguez recettes, dépenses, solde de l'immeuble, virements au mandant et dépôt de garantie.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment reconstituer la quote-part de charges d'un lot dans une copropriété ?

Repérez la catégorie de charges et les tantièmes du lot correspondants. Multipliez le montant de cette catégorie par le rapport entre les tantièmes du lot et le total applicable, puis additionnez les quotes-parts dues pour les différentes catégories.

Q : Comment calculer une révision annuelle de loyer avec l'IRL ?

Multipliez le loyer actuel par le nouvel IRL, puis divisez par l'IRL de référence prévu au bail. Vérifiez la date de révision et les restrictions applicables aux nouvelles locations en zone tendue.

Q : Le sujet fixe-t-il un temps ou un barème pour chacune des questions ?

L'épreuve dure 3 heures et vaut 60 points : 35 points pour la première partie et 25 pour la seconde. Aucun temps par question ni barème détaillé par question n'est indiqué. Les calculs doivent être justifiés et les réponses argumentées.

Q : Que faut-il faire apparaître dans les réponses pour répondre aux attentes de notation ?

Le sujet exige explicitement que tous les calculs soient justifiés et que toutes les réponses soient argumentées. Appuyez chaque conclusion sur les annexes pertinentes, explicitez les règles applicables et montrez les étapes des calculs.

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 - 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.