

GESTION IMMOBILIÈRE

CORRIGÉ



Diéc 201/A
Sorti le 17/05
1/5

DOSSIER 1 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ - 22 POINTS -

1) Arguments (4 points)

Dans les 2 cas :

- ⇒ profiter d'un taux de TVA à 5,5 % au lieu de 19,6 % et réaliser ainsi une économie substantielle, disposition qui peut être remise en cause à la fin de l'année (en novembre 2003, reconduction de la disposition pour 2004 et 2005)
- ⇒ travaux déductibles des revenus fonciers (propriétaires bailleurs)

1.1 pose des compteurs d'eau

- ⇒ économie réalisée par les occupants de 20 à 25 % de la consommation totale,
- ⇒ meilleur entretien de installations sanitaires,
- ⇒ prix de l'eau non négociable, situation de monopole pour le distributeur...

1.2 réfection de partie communes

- ⇒ augmentation de la valeur marchande des lots composant l'immeuble,
- ⇒ entretien régulier permettant d'éviter un enchaînement qui aboutirait à une dégradation du hall et des cages d'escalier (théorie du carreau cassé),
- ⇒ réalisation simultanée de quelques travaux d'entretien annexes (enduit, rebouchage...).

2) Projets de résolution (6 points)

Résolution N° 8 : Pose de compteurs d'eau divisionnaire
Majorité article 25
Montant du devis : 1281,6 €

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'opportunité de poser des compteurs d'eau divisionnaires individuels.

Ont voté pour :

Ont voté contre :

Se sont abstenus :

(Refus de vote :))

Cette résolution est à la **majorité des voix** des copropriétaires.

Résolution N° 9 : Nettoyage et peinture des halls et cages d'escalier
Majorité article 24

Montant des devis : Société des Carmes : 12356 €

Entreprise Vincent : 11825 €

Entreprise Dubois : 9264 €

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis joints à la convocation, décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise, pour un montant de

Ont voté pour :

Ont voté contre :

La décision est à la **majorité des suffrages exprimés** par les copropriétaires présents ou représentés.

CODE ÉPREUVE : PIE5GIM		EXAMEN : BTS	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	
SESSION 2005	CORRIGE BAREME	ÉPREUVE : TRANSACTION ET GESTION IMMOBILIÈRE SOUS-ÉPREUVE : GESTION IMMOBILIÈRE		Calculatrice autorisée : oui
Durée : 2 H 30		Coefficient : 2,5	N° sujet : 06NB05	Page : 1 / 5

3) Majorités requises (2 points)

2/5

La SCI MONTRÉAL possède + de la moitié des tantièmes donc son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires soit 4770 voix.

↳ Application de l'article 25 : SCI Montréal 4770 voix, autres copropriétaires 4770 voix soit une majorité à 4771 voix.

4) Bases de répartition (2 points + 4 points)

↳ Compteur d'eau : clé de répartition « unitaire appartement »,

↳ Nettoyage et peinture : tantièmes généraux.

Copropriété MOMPАЗIER		Tantièmes Généraux : 10 000			
Compteur d'eau – montant :		40,05 €			
Nettoyage et peinture – montant :		11825,00 €			
Noms Copropriétaires	Nombre de lots	Nombre de tantièmes	Montant compteurs	Montant Nett-peinture	Total
Bouthier	1	239	40,05	282,62	322,67
SCI Montréal	17	5230	680,85	6184,48	6865,33

5) Annexe 6 (4 points)

Solde du compte trésorerie : 877,70 € à reporter dans l'état des créances et dettes

Charges à répartir = total charges immeuble : 30082,46 €

Totaux = 37080,53 €.

* Avance trésorerie : fonds de roulement ou fonds de prévoyance, somme demandée à titre d'avance par le syndicat des copropriétaires. Il permet de pallier d'éventuelles difficultés financières.

* Charges à payer : sommes dues par le syndicat des copropriétaires à différents fournisseurs de la copropriété.

DOSSIER 2 : GESTION LOCATIVE – 13 POINTS -

A – Régularisation

1) montant des charges réelles (1 point)

charges locatives communes : 785,41 + TEOM : 120 = 905,41 €

2) annexe 9 (5 points)

3) Charges de M. Seurin (2 points)

905,41 – 791,62 = 113,74 € pour un mois et demi soit 75,86 € par mois de charges réelles.

Les provisions sur charges doivent être le plus proche possible de la réalité afin d'éviter de trop importantes régularisations annuelles souvent mal vécu par le locataire en cas de sous estimation. Une augmentation de 8 € par mois minimum est nécessaire. (admettre toute réponse entre 7,86 et 10 €).

ANNEXE 9 (à rendre avec la copie)**DÉCOMPTE DES CHARGES ET RÉPARATIONS LOCATIVES**

3/5

Période du 1/01/04

au 15/11/04

Nom du locataire : Beaumont

Date : mars 2005

Nom de l'immeuble : Monpazier

Nature des charges	Charges locatives à répartir	Durée d'occupation	Votre quote-part
Charges communes	785,41	320/366	686,70
TEOM	120,00	320/366	104,92
Sous total 1			791,62
Réparations et entretien locatifs :			
⇒ nettoyage moquette			125,58
⇒			
⇒			
Sous total 2			125,58
TOTAL DE LA REPARTITION			917,20
Provisions payées pour la période de référence (64,5 x 10,5)			677,25
Dépôt de garantie (restant à rembourser) (760 - 500)			260,00
TOTAL DES DÉDUCTIONS			937,25
Solde restant dû que nous portons au débit de votre compte			
Solde en votre faveur que nous portons au crédit de votre compte			20,05
Observations : partie du dépôt de garantie remboursé : 500 € par chèque n°----- fin décembre.			

B - Estimation - Rentabilité1) loyer (1 point)

$$(7,6 \times 98) \times 1,06 = 789,49 \text{ arrondi à } 790 \text{ € soit } 9480 \text{ € par an}$$

2) rentabilité (4 points)

$$\text{Coût d'acquisition : } 145\,000 + 10\,500 + 8\,700 = 164\,200 \text{ €}$$

$$\text{Charges non récupérables : } 12 \times (210 \times 20\%) + (930 - 200) = 1234$$

$$\text{Honoraires de gestion = } (790 \times 12) \times 7\% = 663,60$$

$$\text{D'où un taux de rentabilité = } (9480 - 1897,60) / 164\,200 \times 100 = 4,62\%$$

}	Total charges
	1897,60 €

DOSSIER 3 : DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS (10 points)

4/5

Calculs : (3 points)

Loyers encaissés = 28043 €

Déduction forfaitaire 28043 x 14 % = 3926 €

Frais de gérance = 28043 x 7 % = 1963 €

Taxes foncières et CRL payée en 2004 : 3752 + 680 = 4432 €

TABLEAUX D'AIDE A LA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS (2004)
(6 points)

N° ligne	ÉLÉMENTS DE CALCUL	immeuble 1	immeuble 2	immeuble 3	totaux
		nb locaux :	nb locaux :	nb locaux :	
210	Recettes				
	<i>Immeubles donnés en location</i>				
211	* loyers bruts encaissés	28 043			
212	* dépenses mises par convention à la charge des locataires				
213	* recettes brutes diverses (y compris ANAH et indemnités d'assurance)				
	<i>° Immeubles dont vous vous réservez la jouissance</i>				
214	* Valeur locative réelles des propriétés dont vous vous réservez la jouissance				
215	Recettes brutes diverses : lignes 211 à 214	28 043			E 28 043
220	Frais et charges				
221	* déduction forfaitaire de 6 %, 14% ou 40%, 50%, 60 % de la ligne 215	3 926			
222	* Charges récupérables non récupérées au départ du locataire				
223	* indemnités d'éviction, frais de logement				
224	* frais réels de gérance et de rémunération des concierges	1963			
225	* prime d'assurance (immeubles ruraux et pour risque de loyers impayés)				
226	* dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien	3870			
227	* taxes foncières et CRL payée en 2004	4432			
	<i>Immeubles en copropriété</i>				
228	* Provisions pour charges 2004				
229	* Régularisation des provisions pour charges déduites en 2003				
230	Total des frais et charges : lignes 221 à 228 - ligne 229	14 191			F 14 191
240	Intérêts d'emprunt				G
251	Bénéfice (+) ou Déficit (-) : ligne 215 - ligne 230 - ligne 240	13 852			I 13 852
270	Recettes soumises à la CRL : total lignes 211 à 213 pour les lots soumis à la CRL	28 043			J 28 043

(1 point)

DÉTERMINATION DU REVENU OU DU DÉFICIT ANNUEL GLOBAL			
420	Résultat foncier : case I	13 852	€
en cas de déficit foncier continuer les calculs ci-dessous			en cas de bénéfice : ligne BA de la déclaration 2042
430	Déficit de l'année : Calcul de la répartition		
431	Total des revenus bruts : case E		€
432	Total de intérêts : case G		€
433	Total des autres frais et charges : case F		€
434	Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431		
435	Report de la ligne 433 dans la limite de 10 700 €		€ à reporter ligne BC déclaration 2042
436	report de la ligne 433 : montant dépassant 10 700 €		€
437	report de la différence : ligne 432 - ligne 431		€
438	Total ligne 436 + 437		€ à reporter ligne BB déclaration 2042
439	Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431		
440	Report de la ligne 420 dans la limite de 10700 €		€ à reporter ligne BC déclaration 2042
441	Report de la ligne 420 : montant dépassant 10700 €		€ à reporter ligne BB déclaration 2042

Remarque : extrait du « Guide de la déclaration de revenu » du Particulier d'après la loi de finances rectificative pour 2004 :

(...) « vous n'avez plus à déclarer les remboursements des charges locatives que vous avez reçus de vos locataires mais en contre partie, vous ne pouvez plus déduire les avances que vous avez faites à ce titre sauf si ces avances ne vous sont pas remboursées en fin de bail » (...)

DOSSIER 4 : TECHNIQUES du BÂTIMENT (5 points)

5/5

A - 3 points

1)P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme

Prescriptions techniques : (au moins trois)

- Affectation des sols et nature des activités autorisées.
- Conditions architecturales d'intégration du projet dans le milieu environnant.
- Limites en hauteur et nombre de niveau.
- Limites des surfaces de la construction (emprise au sol, SHON ..)
- Marges entre la construction et les limites de la propriété.
- Gestion des eaux usées.....

2)C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols qui permet de déterminer la S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) admissible par rapport à la surface du terrain

B - 2 points

1)Volet paysager :

Permet d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement.

2)U.P.E.C. : norme qui définit la qualité d'un revêtement de sol suivant quatre critères:

U : usure

P : poinçonnement

E : comportement à l'eau

C : comportement vis-à-vis des produits chimiques