

BTS Professions Immobilières



Session 2025

Épreuve : **Transaction immobilière**

Durée de l'épreuve : 3 heures

PROPOSITION DE CORRIGÉ

DOSSIER 1 : CONSEIL ET VENTE D'UN BIEN ANCIEN

1. Vous réalisez l'estimation de leur bien en détaillant vos calculs

Pour réaliser cette estimation, l'on peut sélectionner les biens suivants :

Calculs des prix moyens au m² par appartement :

$$AB47 \implies 384\,300 / 137 = 2805\text{€/m}^2$$

$$AB53 \implies 402\,800 / 138 = 2918\text{€/m}^2 \text{ (On peut sélectionner ce bien malgré un DPE en A. Son prix au m}^2 \text{ restant dans la moyenne des biens plus similaires.)}$$

$$AB52 \implies 385\,200 / 134 = 2874\text{€/m}^2$$

$$AB73 \implies 382\,100 / 132 = 2895\text{€/m}^2$$

Moyenne :

$$(2805 + 2918 + 2874 + 2895)/4 = \mathbf{2873 \text{ €/m}^2}$$

nb : cette sélection aurait pu être différente, avec le bien AB35 par exemple et sans le AB 53

$$2873 \times 131,5 = \mathbf{378\,000 \text{ €}}$$

2. Vous calculez le montant de vos honoraires et déterminez le montant du prix de vente honoraires d'agence inclus

$$\text{de 1 € à 50 000 € - 10\% TTC} \implies 50000 \times 0,1 = 5000 \text{ € TTC}$$

$$\text{de 500001 à 100 000 € - 7\% TTC} \implies (100\,000 - 500001) \times 0,07 = 3499,93\text{€ TTC}$$

$$\text{de 100001 à 378 000 € - 5\% TTC} \implies (378\,000 - 100001) \times 0,05 = 13899,95\text{€ TTC}$$

$$5000 + 3499,93 + 13899,95 = \mathbf{22399,88 \text{ € TTC}}$$

3. Vous rédigez sous forme de courrier l'avis de valeur

AVIS DE VALEUR

VESONTIO IMMO
8 Avenue Foch
25 000 Besançon
03 81 ...

A : Monsieur et Madame Belin
Adresse

Paris, le 19 mai 2025

Objet : Avis de valeur de votre bien sis 34 rue Gaspard Gresly – 25 000 Besançon

Madame, Monsieur,

Je tenais avant toute chose à vous remercier de l'intérêt que vous avez bien voulu porter à l'agence VESONTIO IMMO, et de votre confiance pour l'estimation de votre bien cité en objet.

A Besançon – Secteur Tilleroyes, proches de toutes commodités (écoles, commerces, transports), une maison individuelle en R+1 en très bon état général, sur un terrain arboré de 750m² environ, et composée de 4 chambres, salle à manger et séjour de 38m² au total, cuisine équipée, salle d'eau, salle bains, 2 wc, 2 garages. DPE D

Chauffage gaz

Tout à l'égout

Très bon état général

Taxe foncière : 2600 € /an

Cet avis de valeur est réalisé sous les réserves suivantes :

- Que la surface estimée soit attestée par un mesurage professionnel (loi Carrez)
- Que le bien ne soit grevé d'aucune servitude ou autres éléments inconnus à ce jour susceptible de diminuer sa valeur

Afin de déterminer au mieux la valeur de votre bien, nous avons réalisé une étude comparative avec des biens similaires au vôtre et qui se sont vendus dernièrement.

==> Maison 384 300€ / 137m² = 2805€/m²

==> 402 80€ / 138m² = 2918€/m²

==> 385 200€ / 134m² = 2874€/m²

==> 382 100€ / 132m² = 2895€/m²

Soit une moyenne = **2873 €/m²**

Compte tenu de tous ces éléments, nous estimons la valeur actuelle de votre bien à 378 000 € net vendeur.

Si vous souhaitez mettre en vente votre bien, je serais honoré de travailler avec vous. Nos honoraires, à la charge du vendeur, seront de maximum **22399,88 € TTC, soit un prix de présentation de 400 400 € HAI**

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires utiles, je vous remercie à nouveau de votre confiance et je vous prie de croire Madame, Monsieur, en l'expression de ma sincère considération.

signature

4. Vous proposez au couple Belin le mandat le mieux adapté en justifiant vos choix

Vous ne voulez pas faire appel à plusieurs professionnels et vous souhaitez vendre dans un délai relativement court, le mandat exclusif est fait pour vous (caractéristique).

Ce mandat, d'une durée de trois mois irrévocables, n'autorise seulement que notre agence à commercialiser le bien, même vous ne pouvez le faire. En échange de cette confiance et confort de travail, il nous oblige contractuellement à vous faire des comptes rendus réguliers, vous informer des supports de commercialisation utilisés.

Les avantages pour vous sont que le bien sera mieux mis en valeur, les budgets et actions de l'agence étant plus conséquents sur ce type de mandat, votre bien sera présenté partout à un prix unique ce qui évitera la confusion des acquéreurs : Un prix, un discours, pas de dévalorisation

du bien, peu de négociation du prix. Je serai votre interlocuteur unique et je vous accompagnerai dans toutes les démarches juridiques et de rassemblement des pièces jusqu'à la signature définitive. Un vrai contrat de confiance.

Preuve : Le temps moyen d'une vente chez nous avec un mandat exclusif est de 2 mois, 4 sur le secteur généralement. Cela nous assurera d'être dans vos délais pour vendre.

5. Vous indiquez aux clients les documents à fournir lors de la signature du mandat ainsi que la liste des diagnostics obligatoires pour ce bien

Voici les pièces à me fournir à la prise de mandat :

- Justificatif de propriété ou Attestation de propriété, afin d'établir sans équivoque possible que vous êtes bien propriétaire du bien.
- Photocopie de vos pièces d'identité + Questionnaire d'état civil (date et lieu de naissance, nationalité, adresse fiscale, régime matrimoniale, profession...)
- Régime matrimonial afin de savoir sous quel régime matrimonial vous êtes mariés ou pacsé (communauté légale, universelle, séparation de biens), et donc obtenir la copie du contrat de mariage ou convention PACS si il en est.

Les diagnostics :

- Le diagnostic de performance énergétique DPE, valable 10 ans. Celui qu'ils ont eu à l'acquisition n'est cependant plus valable en raison des modifications législatives apportées au mode de mesurage.
- Diagnostic termites / mérules si la maison se situe dans une zone concernée
- Diagnostic assainissement, selon les communes il peut être obligatoire même si la maison est déjà reliée au tout à l'égout. C'est pour vérifier la conformité.
- État des risques et pollution (ERP), il informe l'acheteur des risques naturels, technologiques et de la pollution dans la zone géographique. Validité : 6 mois.

6. Vous leur expliquez les conséquences de leur demande sur la mise en commercialisation de leur bien

En cas de démarchage à domicile, c'est à dire quand le mandat est conclu hors des locaux de l'agence, la loi relative au démarchage à domicile doit être respectée et l'article L136-1 du Code de la Consommation doit apparaître de manière visible et lisible sur le mandat.

Le droit de rétractation permet aux consommateurs de disposer d'un délai de 14 jours pour changer d'avis sans frais ni pénalité et annuler le mandat.

Un « coupon » séparé doit permettre au mandant d'exercer facilement son droit de rétractation dans un délai de 14 jours par LRAR.

Si ils souhaitent mettre en vente rapidement, il peuvent toutefois renoncer à cette faculté en remplissant un formulaire de demande d'exécution immédiate. Les pièces justificatives et le diagnostic DPE sont indispensables pour pouvoir mettre le bien en publicité.

DOSSIER 2 : CONSEIL ET ACHAT D'UN BIEN EN VEFA

1. Vous confortez vos clients dans leur choix en rappelant les avantages techniques, financiers, et juridiques d'une acquisition d'un bien en VEFA

Avantages techniques

1. Personnalisation du bien :

- Vous pouvez souvent choisir des éléments comme les matériaux de finition, les couleurs, ou même la configuration des pièces.

2. Bâtiment neuf et normes modernes :

- Le bien est conforme aux dernières normes de construction (RT 2012 ou RE 2020), garantissant une bonne isolation thermique, acoustique et une consommation énergétique réduite.

3. Garantie décennale :

- L'acheteur bénéficie d'une **garantie de 10 ans** sur la structure du bâtiment (fondations, toiture, etc.) et sur des équipements essentiels (plomberie, électricité, etc.).

Avantage financiers

Prix fixe et sécurisé :

- Le prix d'achat est défini dès la signature du contrat, même si la livraison du bien intervient plusieurs mois (voire années) après. Cela permet de **se protéger contre les hausses des prix de l'immobilier**. Le dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix pour les biens livrés à 1 an, 2% pour les biens livrés à 2 ans, et aucun dépôt pour toute livraison supérieure à 2 ans.

Exonération de la taxe foncière :

Frais de notaire réduits :

Pour un bien neuf, les frais de notaire sont **réduits** (environ 2 à 3 % contre 7 à 8 % pour un bien ancien).

- Pendant **2 ans** (généralement), l'acheteur est exonéré de la taxe foncière, ce qui représente une économie notable.

Avantages juridiques

Sécurisation de l'achat :

- Le contrat VEFA est très encadré par la loi, offrant une **protection forte** pour l'acheteur (par exemple, avec une description précise du bien à livrer et un calendrier des paiements).
- **Garantie de livraison à prix et délais fixes :**
- Le promoteur est légalement tenu de respecter **le prix convenu** et **la date de livraison** du bien. En cas de retard, des pénalités de retard peuvent être appliquées.
- **Garantie de parfait achèvement :**
- Le promoteur est responsable de la correction des défauts apparents pendant **1 an après la livraison**.
- **Protection en cas de défaillance du promoteur :**
- En cas de défaillance du promoteur, l'acheteur bénéficie d'une **assurance dommages-ouvrage** qui couvre les réparations nécessaires pour les problèmes de construction.

- **Transparence :**
- Le contrat VEFA inclut des **documents détaillant les caractéristiques techniques** du bien (plans, descriptif des matériaux, etc.), ce qui offre une transparence totale sur le bien acheté.

2. Vous complétez l'étude de financement du couple Loris

Coût total de l'opération	258300	
Apport personnel		47000
Prêt bancaire		211300
Totaux	258300	258300

Coût total de l'opération à financer :

243 000 € (appartement)

9000 € (garage)

6300 € (Frais de notaire)

TOTAL : 257 300 €

Apport personnel :

12 000 € + 35 000 € = **47 000 €**

Mensualité de remboursement

Le prêt bancaire serait sur 20 ans à un taux annuel de 2,80%, avec une assurance annuelle par tête de 0,5% du capital emprunté

Selon la table financière de l'annexe 6, pour 10 000 euros empruntés à 2,80% sur 20 ans, la mensualité hors assurance est de **54,46 euros**.

Pour 196 000 €

	Base de calcul	Mensualité
Prêt bancaire	54,46 x 21,13	1 150,74 €
Coût mens. assurance	$((211300 \times 0,005) \times 2)/12$	177,75 €
Total de la mensualité ass. Comprise	1150,74 + 177,75 = 1328,49€	
Taux d'effort	$1328,49 / 7667 \times 100 = \mathbf{17,32 \%}$ - projet très réalisable	

Sur les revenus du couple :

Monsieur Loris 45 000 € / an (*Je ne prendrai pas en compte les primes qui sont variables et aléatoires donc fiables*)

Madame Loris 47 000 € / an

47 000 + 45 000 = 92 000 euros / an soit 7667 euros / mois

Le projet est donc tout a fait réalisable, à moins de 50% de la capacité maximale d'endettement. Je leur conseillerais même de faire un prêt sur maximum 15 ans pour payer moins d'intérêts.

3. Vous complétez le contrat de réservation de l'appartement choisi

Ici vous sont donnés les éléments principaux qui pouvaient poser problèmes

PRIX :

Logement avec cave 243 000 €

Garage 9000 €

Total 252 000 €

Frais d'acquisition 6300 €

Montant total à financer 258 300 €

Financement

Apport personnel 47 000 €

Prêt d'un montant maximum 211 300 €

Taux maximum 3,5%

Durée max. 20 ans

Échéancier de paiement :

	% à payer	Montant de l'appel de fond hors frais d'acquisition
Achèvement des fondations	35	$252000 \times 0,35 = 88200$
Mise hors d'eau	35	$252000 \times 0,35 = 88200$
Fin des travaux	25	$252000 \times 0,25 = 63000$
Livraison	5	$252000 \times 0,05 = 12600$
Total	100	252 000,00 €

Paiement du dépôt de garantie :

Dépôt de garantie de 5 % soit DOUZE MILLE SIX CENT EUROS €

Date prévisionnelle d'achèvement : 4ème trimestre 2025

Fait à Besançon le 19/05/2025

4 - Vous rédigez l'affiche vitrine pour la location de leur appartement

Besançon, rue Danton, proche des écoles et commerces, au 2ème étage d'un immeuble neuf, bel appartement T3 de 62m² habitables composé d'une entrée, grand séjour avec balcon exposé plein sud, 2 chambres, cuisine séparée équipée, salle de bain, wc. Un parking et une cave complète ce bien.
Chauffage collectif.

DPE A - Dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 650€ et 810€ par an (tarif 2024)

Loyer mensuel charges comprises : 880 €
Provisions sur charges récupérables : 100 € /mois
Dépôt de garantie : 780 €

Honoraires à la charge locataire : 682 € TTC
Visite, constitution du dossier, rédaction de bail : 496 € TTC
État des lieux d'entrée: 186€ TTC
