

EPREUVE F5-2 ETUDE DE CAS OPTION « IMMOBILIER »

02 juin 2020

« RESPONSABLE D'AGENCE COMMERCIALE DE SERVICE OPTION IMMOBILIER »

Titre certifié de niveau II enregistré au RNCP
(Répertoire National des Certifications Professionnelles)
par arrêté du 07 juillet 2017 publié au Journal Officiel le 19 juillet 2017,
sous le code NSF 312p. Autorité de Certification : EPICOM

ETUDE DE CAS sur 150 points.

DOSSIER 1 : TRANSACTION IMMOBILIERE	79,5 points
DOSSIER 2 : GESTION IMMOBILIERE	25 points
DOSSIER 3 : COPROPRIÉTÉ	25 points
DOSSIER 4 : PROMOTION-CONSTRUCTION	20,5 points

Ce sujet contient 19 pages.

Aucun document autorisé.

Calculatrice autorisée.

Durée : 4 heures.

DOSSIER 1 : TRANSACTION IMMOBILIERE 79,50 points

1) Le règlement sanitaire départemental. (4 points)

Expliquez en quoi consiste le REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL.

2) La destination de l'immeuble. (16 points)

Mme et M. BLANTUS décident d'acheter un studio pour faire de la location touristique de courte durée style AIRBNB.

- Dans un premier temps vous leur expliquez si cela est possible. (4 points)
- Dans un deuxième temps vous définissez les trois notions de destination de l'immeuble. (12 points)

3) Le mandat.(14 points)

A) Vous venez d'évaluer un bien avec les propriétaires et vous allez signer un mandat de vente.

Travail à faire :

- Dans un premier temps vous leur expliquez en quoi consiste la clause pénale (clause d'indemnisation forfaitaire).(4 points)
- Dans un deuxième temps vous leur indiquez comment doit apparaître la clause pénale.(4 points)
- Dans un troisième temps vous leur expliquez si oui ou non le montant de cette clause pénale peut-être supérieur au montant des honoraires stipulés dans le mandat. (3 points)

B) Peut-on percevoir double rémunération pour la même opération ? (3 points)

4) L'évaluation (32 points)

Le 02 juin 2020 M. et Mme DUPONTE Aurélien viennent vous voir car ils décident de vendre leur F2 actuellement loué 650 €/mois à un jeune couple. Ces derniers ne désirent pas l'acheter et quitteront l'appartement dans trois mois.

Travail à faire :

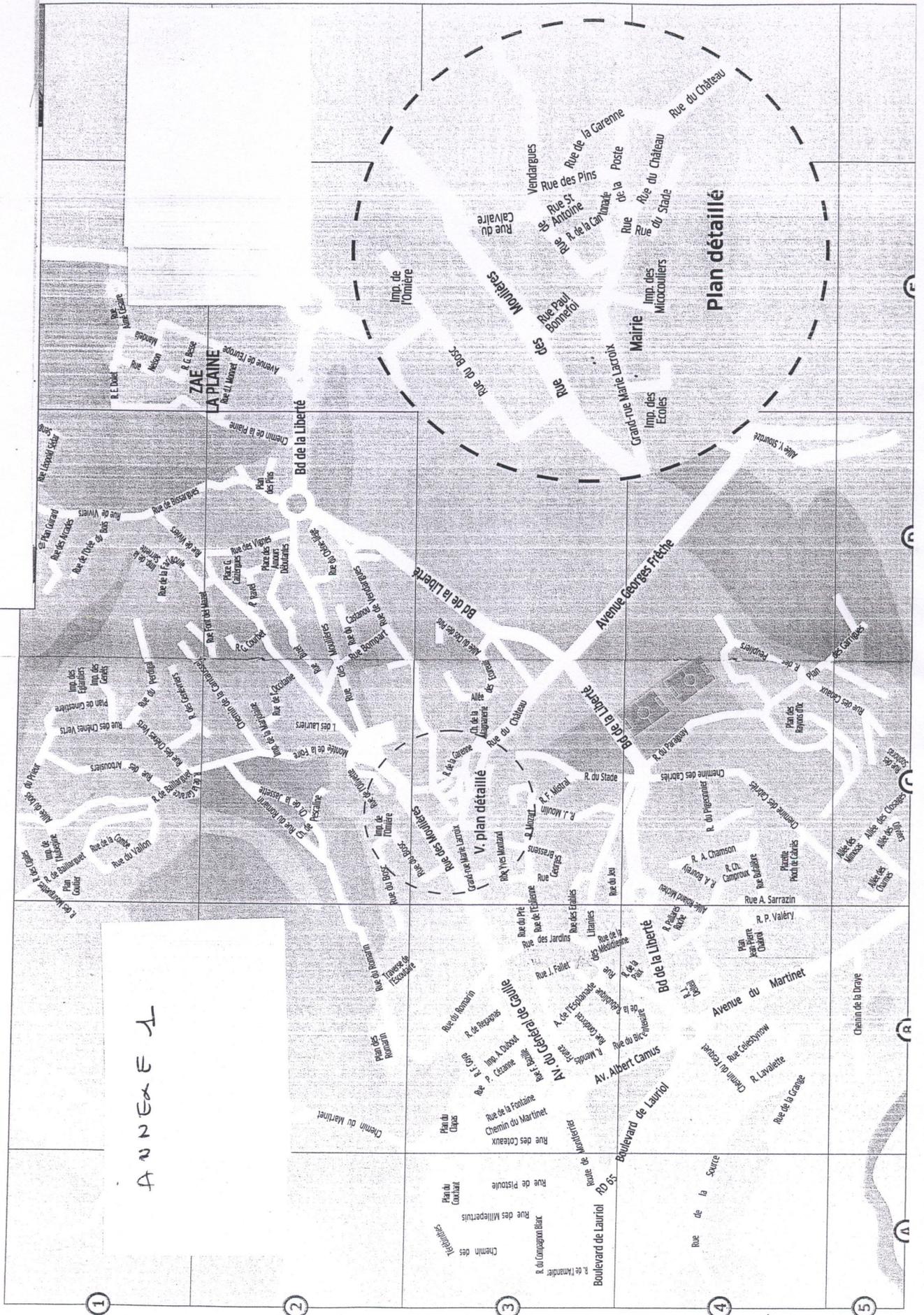
- Vous leur expliquez les différentes méthodes d'évaluation d'un bien (7 points)
- En utilisant la méthode par comparaison, vous évaluez le T2 d'une surface de 63 m² situé 4, rue Paul Bonnefoi à Clapiers (annexes 1 et 2) (8 points)

Prix bas : 2520 €/m² prix moyen : 3470 €/m² prix haut : 4360 €/m² (prix moyens en mai 2020)

TYPE	DATE DE VENTE	SURFACE	PRIX	CRITERES ADRESSE
F2	02/03/2020	62	217 000	ZAE La Plaine
FF2	14/05/2020	58	197 000	Impasse Micocouliers
F2	07/04/2020	60	216 000	Rue du Bosc
F2	28/05/2020	65	224 250	Rue de la Poste
F2	16/05/2020	61	274 500	Rue du Château
F2	19/11/2019	62	161 200	Rue du stade

PLAN CLAPIERS

ANNEXE 1



Annexe 2 : schéma de l'espace comparaison pour des biens de catégories courantes.

ANNEXE 2

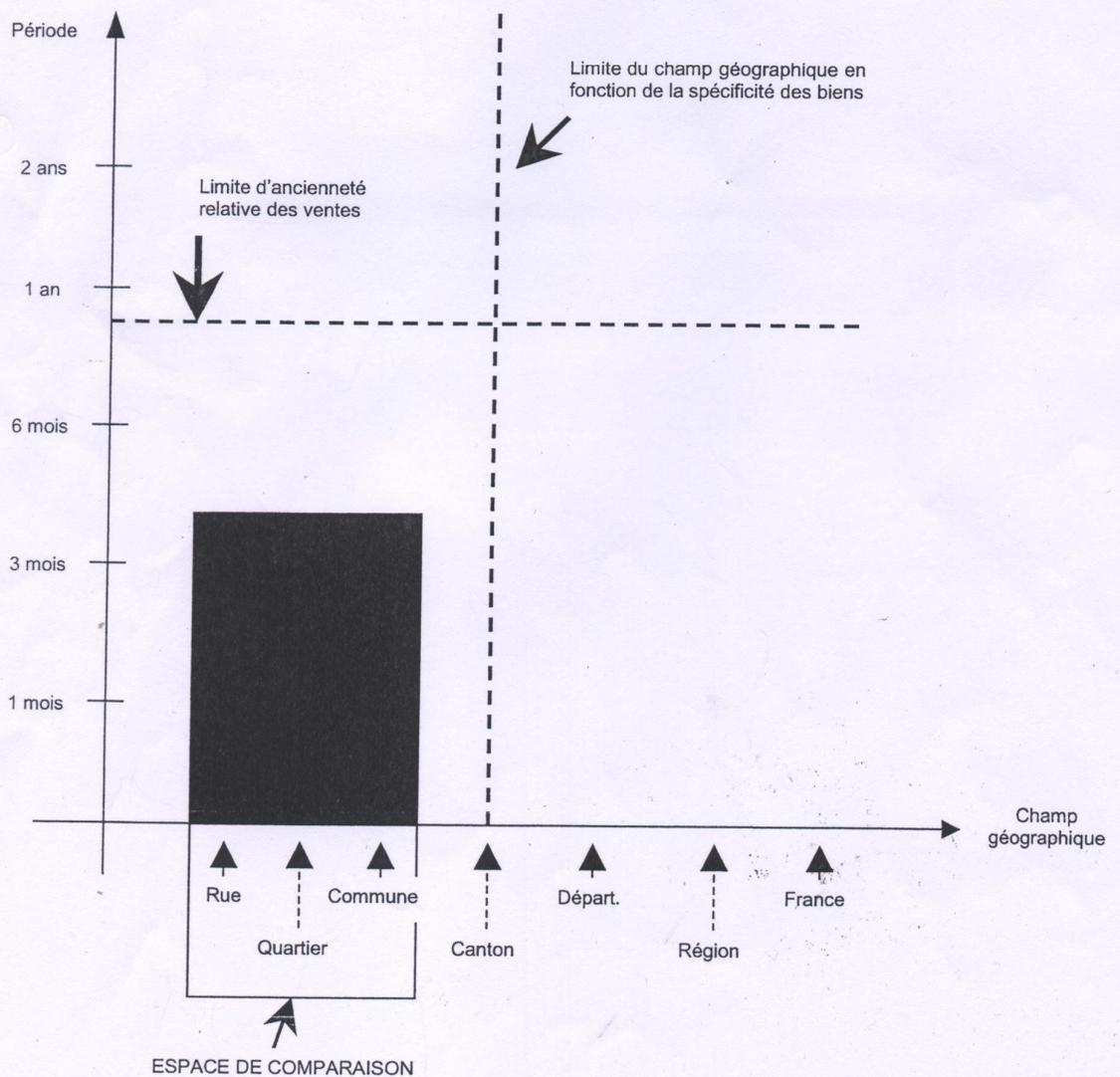
Compte tenu de la spécificité de chaque bien, les modalités de la recherche des termes de comparaison peuvent être schématisées à partir de deux axes perpendiculaires représentant :

- l'un, le champ géographique des recherches,
- et l'autre, la période de recherches,

ces critères pouvant varier de façon importante selon l'activité du marché ou le degré de rareté du bien.

SCHÉMA DE L'ESPACE DE COMPARAISON POUR DES BIENS DE CATÉGORIE COURANTE

HYPOTHÈSE D'UN MARCHÉ ACTIF



3) Vous présentez à votre stagiaire si de nos jours un avis de valeur écrit ou verbal peut engager la responsabilité de son auteur. (3 points)

4) Présentez à votre stagiaire un exemple d'avis de valeur : à faire en format A4, attention à la forme et au fond. (6 points)

5) Expliquez en quoi consiste le DVF (Demande de Valeur Foncière). (4 points)

5) L'avant contrat (13,5 points)

a) Expliquez la distinction entre la lettre d'intention d'achat et l'offre d'achat (4 points)

b) M. et Mme CARREL vous demandent des explications sur l'avant contrat. Ils doivent verser une somme sur votre compte séquestre.

Question : quelle est la mission du compte séquestre (2,5 points)

c) Qu'est-ce qu'une condition suspensive et donnez leurs un exemple. (4 points)

d) Expliquez leurs le droit de préemption. (3 points)

Vous travaillez au sein du service gestion locative de l'agence HERAULT IMMO 12 rue durand 34000 Montpellier dirigée par Mr COTTER Maxence.

L'agence possède de la carte professionnelle Transaction et Gestion n°247 délivrée par la CCI de Montpellier et d'une garantie financière de 110 000€ pour la carte Transaction et de 70 000€ pour la carte Gestion accordée par la caisse de garantie Pro-Immobilier 25 place du marché aux fleurs 75 000 Paris.

Vous êtes chargé(e) de gérer le dossier de Monsieur OURTAUD Valentin, propriétaire d'un appartement situé Résidence les jardins de la Robine 21 chemin de la source apt 314, 34110 VIC LA GARDIOLE.

L'immeuble construit en 1975 est situé à proximité d'une école maternelle, d'un collège et d'une épicerie. Un arrêt de bus se trouve à quelques pas de l'appartement. Le chauffage est individuel électrique.

Monsieur OURTAUD vous a remis son titre de propriété (annexe 1), ainsi que des informations le concernant :

–	Nom : OURTAUD
–	Prénom : Valentin
–	Né le 08 février 1988
–	A : Montpellier
–	Célibataire

Il souhaite louer son appartement de type 2 de 45m² avec jardin de 60m², 610€ avec 35€ de provisions sur charges.

En tant que gestionnaire de ce logement vous hésitez entre deux dossiers (annexe 2) que vous venez de recevoir à l'agence après avoir fait visiter cet appartement.

Question n°1 : Définissez votre choix quant à la sélection du locataire. Justifiez votre réponse. 5 points

Question n°2 : Après avoir effectué l'état des lieux d'entrée en date du 20 mai de l'année N (date d'effet du bail également) du locataire que vous avez choisi, vous enregistrez (en vous aidant du plan comptable en annexe 3) les écritures comptables dans le journal comptable de l'agence (annexe 4 à rendre avec la copie) correspondantes à :

- l'appel de loyer,
- l'appel du dépôt de garantie,
- les honoraires de location en les distinguant des honoraires d'état des lieux
- vous encaissez toutes les sommes appelées en date du 25 mai N par le chèque 34574 que le locataire vous a remis pour le règlement.

5 points

NB : Vous aurez au préalable calculé le montant du dépôt de garantie, des honoraires de location-rédaction de bail ainsi que les honoraires d'état des lieux en vous servant de l'annexe 5 et en justifiant vos calculs. 10 points

Question n°3 : Remplissez les lignes manquantes du relevé de gérance que vous adresserez à Monsieur OURTAUD Valentin en annexe 6 (à rendre avec votre copie). 7,5points

ANNEXES GESTION IMMOBILIERE

ANNEXE 1 : Extrait titre de propriété Mr OUTAUD

L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le 10 mai

Maître Pierre CORT, notaire à Lunel soussigné, a rédigé le présent acte authentique comportant :
VENTE

Par :

La société BATI-IMMO, 56 rue de la gare à Lille, promoteur constructeur représentée par
Monsieur Yves PIERRE, directeur général

AU PROFIT DE

Monsieur OURTAUD Valentin, inspecteur des impôts, à Fabrègues (34690) 2 rue carnot
Célibataire

De nationalité française

Né à Montpellier (Hérault) le 08 février 1988

Des biens et droits immobiliers ci-après :

DESIGNATION

Appartement sis 21 chemin de la source apt 314 Résidence les jardins de la robine 34 110 Vic la
gardiole – 45m² – 1 chambre

JOUISSANCE

Immédiate à la prise de possession réelle

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de :

CENT DIX MILLE EUROS, payé comptant.

ANNEXE 2 : Dossier locataire Monsieur et Madame HEYER Joan et Lucie

M. HEYER JOAN	MME HEYER LUCIE
Né le : 15/02/ 1990 à Reims	Née le 25/05/1991 à Epinal
Emploi occupé : Comptable	Emploi occupé : Manutentionnaire
Nature du contrat : CDI (faisant suite à un CDD)	Nature du contrat : CDD 12 mois
Employeur : Remy-Sud	Employeur : SRC
Adresse employeur : 12 rue st Victoire Montpellier	Adresse employeur : 25 avenue clément Lattes
Téléphone : 0683528923	Téléphone : 0645879689
Date embauche : 13 novembre N-1	Date embauche : 15 mars N
Salaire mensuel net : 1172,04€	Salaire mensuel net : 854,25€
Crédit en cours : Voiture 228,67€ / mois	

MME BONNET VICTOIRE
Née le : 04/01/1968 à Nancy
Emploi occupé : Cadre hospitalier
Nature du contrat : CDI
Employeur : Hôpital du Millénaire
Adresse employeur : 19 avenue du languedoc Montpellier
Téléphone : 0467898984
Date embauche : 2 avril N-3
Salaire mensuel net : 2134,29€
Crédit en cours : Aucun

ANNEXE 3 : Extrait plan comptable

Compte 165 : Dépôt de garantie
Compte 411 : Locataire
Compte 468 : Honoraires de gestion
Compte 468 004 : TVA sur honoraires de gestion
Compte 468 007 : Honoraires contrat bail
Compte 468 009 : Honoraires Etat des lieux
Compte 512 : Banque
Compte 706 : Loyers

ANNEXE 5 :

Extrait réglementation loi ALUR concernant les honoraires de location-rédaction de bail et état des lieux, selon le décret du 01 août 2014

« Ces honoraires varient selon la zone géographique en sachant que le décret distingue une zone très tendue, une zone tendue et le reste du territoire :

-En zone très tendue, le locataire devra s'acquitter d'honoraires correspondant à 12 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement à louer

-En zone tendue le locataire devra s'acquitter d'honoraires correspondant à 10 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement à louer

-Le reste du territoire, c'est à dire en dehors des zones très tendues et tendues, le locataire devra s'acquitter d'honoraires correspondant à 8 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement à louer

Pour l'établissement d'un état des lieux d'entrée par un professionnel, aucune différenciation géographique n'a été faite avec un plafonnement unique de 3€ TTC par mètre carré de surface habitable du logement soumis à la location. »

NB : attention au sein de votre agence les honoraires de location/rédaction de bail/ Etat des lieux doivent être répartis équitablement entre bailleur et locataires

ANNEXE 6 : Relevé de gérance du mois de mai de l'année N

HERAULT IMMO
12 rue durand
34000 Montpellier
Tél : 0499868647
Mail : gestion@heraultimmo.fr

Mr OURTAUD Valentin
2 rue carnot
34690 Fabrègues

Objet : relevé gérance du mois de Mai N

Désignation	Dépenses	Recettes
Loyer charges incluses au prorata du 20/05/N au 31/05/N		
Dépôt de garantie		
Honoraires de location-rédaction de bail		
Honoraires d'Etat des lieux		
TOTAL		
TOTAL EN VOTRE FAVEUR		

Votre virement d'un montant de correspondant à votre loyer pour la période allant duau sera prochainement crédité sur votre compte bancaire.

Veuillez agréer Monsieur à nos sincères salutations.

LE SERVICE GESTION.

HERAULT IMMO immatriculé au RCS sous le numéro 875 441 293 détenteur de la carte professionnelle Transaction et Gestion n°247 délivrée par la CCI de Montpellier et d'une garantie financière de 110 000€ pour la carte Transaction et de 70 000€ pour la carte Gestion accordée par la caisse de garantie Pro-Immobilier 25 place du marché au fleurs 75 000 Paris.

En raison d'un remplacement d'un de vos confrères au service Syndic de la même agence, vous êtes chargé(e) de répondre aux questions de Mr OURTAUD qui n'a pas pu être présent lors de la dernière assemblée générale (**annexe 1** : procès-verbal de l'assemblée générale joint en format PDF en sus du devoir) et qui a quelques questions qui restent en suspens.

Question n°1 : Expliquez à Monsieur OURTAUD Valentin pourquoi a -t-il reçu le procès-verbal en recommandé avec accusé de réception alors que sa voisine de droite présente à l'assemblée générale dit l'avoir reçu en lettre simple.

4 points

Question n°2 : Monsieur OURTAUD Valentin n'est pas d'accord avec la résolution n°16 qui a été adoptée et souhaite s'y opposer. Peut-il le faire ? Si oui dans quelles conditions ? Faites un rappel générale des conditions d'annulation d'une décision adoptée lors d'une assemblée générale dans un procès-verbal.

5 points

Question n°3 : N'ayant pas pu être présent lors de l'assemblée générale de cette année et travaillant beaucoup, Monsieur OURTAUD Valentin pense qu'il serait judicieux de le représenter systématiquement et si cela est possible lors des assemblées générales à venir. Expliquez lui comment est-il possible de se faire représenter en détaillant toutes les conditions et les règles applicables à ce sujet.

5 points

Question n°4 : Monsieur OURTAUD Valentin ne comprend pas ce qu'est la constitution d'un fonds de travaux sur la résolution n°13. Expliquez-lui tout ce que vous savez sur ce sujet.

5 points

Question n°5 : Monsieur OURTAUD Valentin ne comprend pas sur la résolution n°13 pourquoi d'une part il n'y a pas eu de décision prise puis finalement la résolution a été adoptée. Après avoir fait un rappel complet de toutes les majorités existantes vous expliquez de manière précise avec des calculs détaillés comment et pourquoi cette résolution a finalement été adoptée pendant l'assemblée générale.

6 points

ANNEXES COPROPRIÉTÉ

Voir fichier en pièce jointe : procès-verbal assemblée générale.

Vous avez été contacté par un propriétaire pour évaluer le prix de cession de son bien immobilier.

Ce dernier est propriétaire de plusieurs parcelles contigües référencées 406-407-408 (annexe 3).
Vous disposez du PLU de la zone U dans laquelle se situent lesdites parcelles (annexe 4).

Vous disposez dans votre portefeuille clients de quelques contacts « promoteur- immobilier » susceptibles d'être intéressés par ce produit.

Cependant avant de les contacter, vous devez déterminer la charge foncière maximale admissible par m².

Au regard des éléments à votre disposition, vous calculez la charge foncière admissible, et l'effet de levier si le marché augmente.

Sur la commune où se situe le bien, en principe le prix de sortie au m² est de 3 000 euros HT. Vous savez qu'en moyenne les coûts proportionnels d'une opération immobilière représentent (1/3) du prix de sortie et que les coûts de construction sont de 1 200 euros au m².

Cependant, vous avez consulté le SCOTT de la zone, et après consultation des documents, vous avez eu confirmation d'un projet d'aménagement de la zone, avec la desserte notamment d'un TRAM.

En pareil cas le marché pourrait connaître une hausse de 300€ HT d'augmentation en prix de sortie.

- 1. Déterminez la charge foncière maximale admissible par m² (3 points)**
- 2. Calculez l'effet de levier en phase de marché ascendant (1.5 point)**
- 3. Vous commentez l'effet de levier dans le cas d'espèce (0.5point)**
- 4. Rappelez les différents coûts proportionnels d'une opération immobilière (2 points)**
- 5. Indiquez les taux proportionnels pratiqués (1 point)**
- 6. Indiquez les critères sur lesquels s'appliquent la proportionnalité (2 points).**
- 7. Rappelez ce que signifie SCOT (0.5 point)**
- 8. Quel document essentiel doit-il mettre en œuvre (1 points).**
- 9. Qui élabore le SCOT ? (1.5 points)**
- 10. Quelle est son utilité ? (2.5 points)**

Vous avez contacté deux promoteurs, qui ont réalisé des projections très différentes de ce foncier.

Le promoteur A, souhaite réaliser un immeuble collectif de logements agrémentés de jardins privatifs, de grandes terrasses et de communs luxueux tels que piscine et spa (Avant-projet sommaire annexe 1)

Tandis que le promoteur B, a projeté de construire 2 bâtiments, avec des parties communes réduites aux circulations, et des extérieurs inexistant. (Avant-projet sommaire annexe 2)

Le prix de sortie initialement calculé reste identique, pour le promoteur B.

Le prix de sortie prévu sur le programme du promoteur A est de +25% par rapport au prix initial.

11. Vérifiez que les projets des deux promoteurs respectent bien les dispositions minimales imposées par le PLU (1 point).

12. Calculez le CA HT de chaque promoteur (1 point)

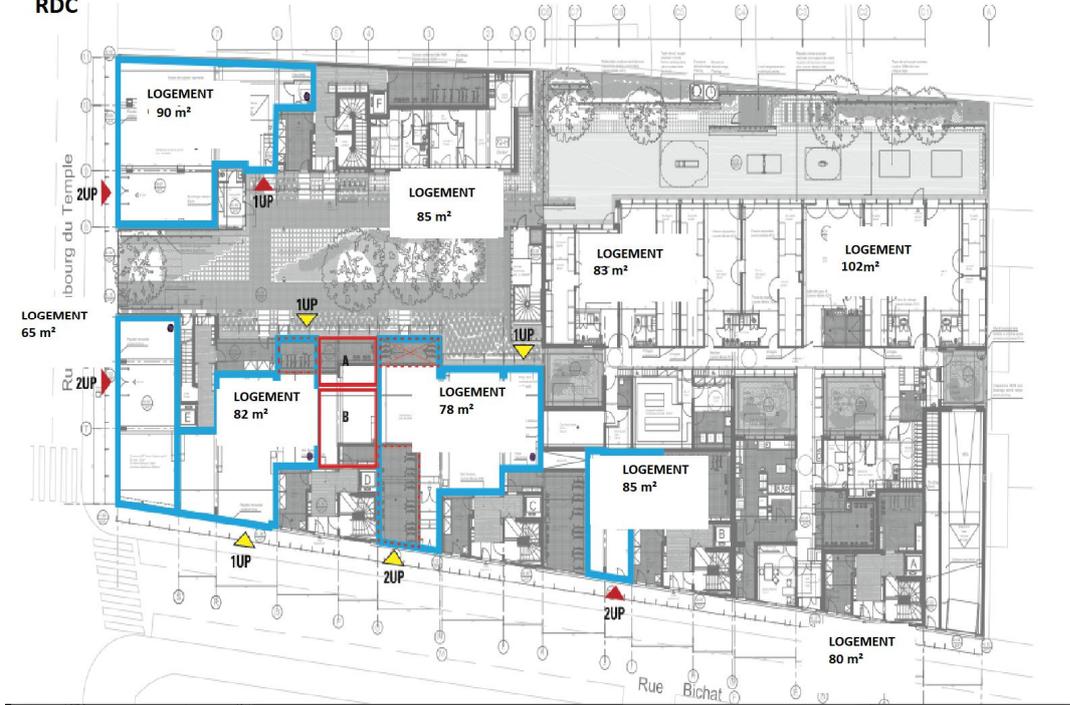
13. Calculez la charge foncière admissible en fonction du projet déterminé (2 points)

14. Quelles sont les deux propositions de prix de cession que vous pouvez soumettre à votre client propriétaire (1 point)

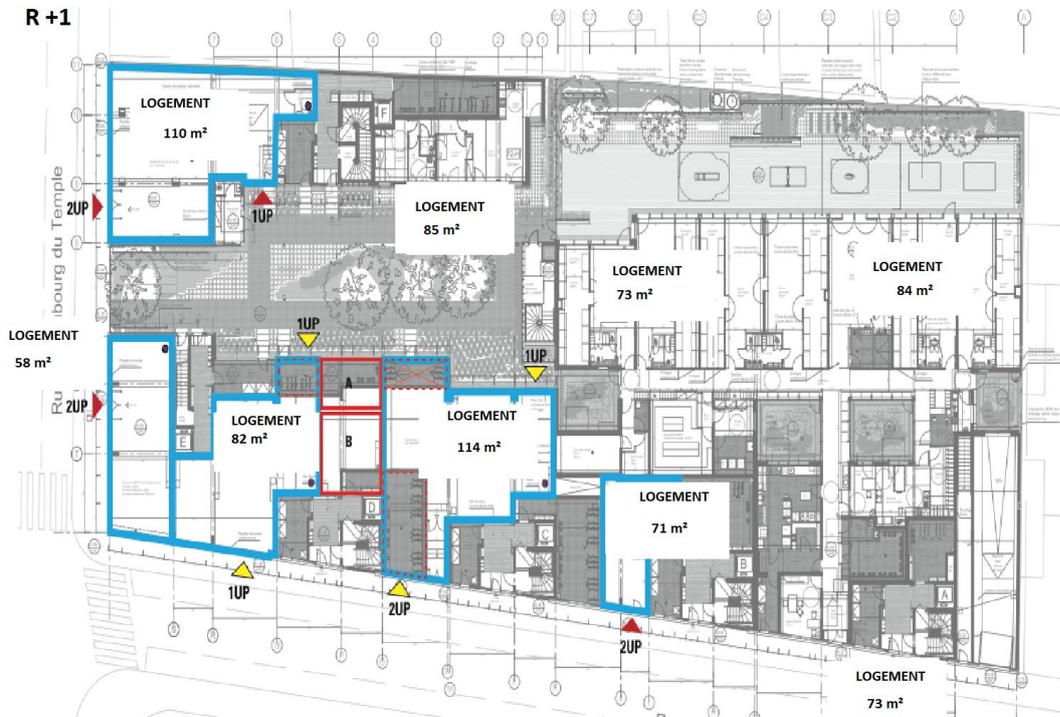
ANNEXES PROMOTION IMMOBILIERE

ANNEXE 1

PROMOTEUR A:
APS 30 logements
RDC

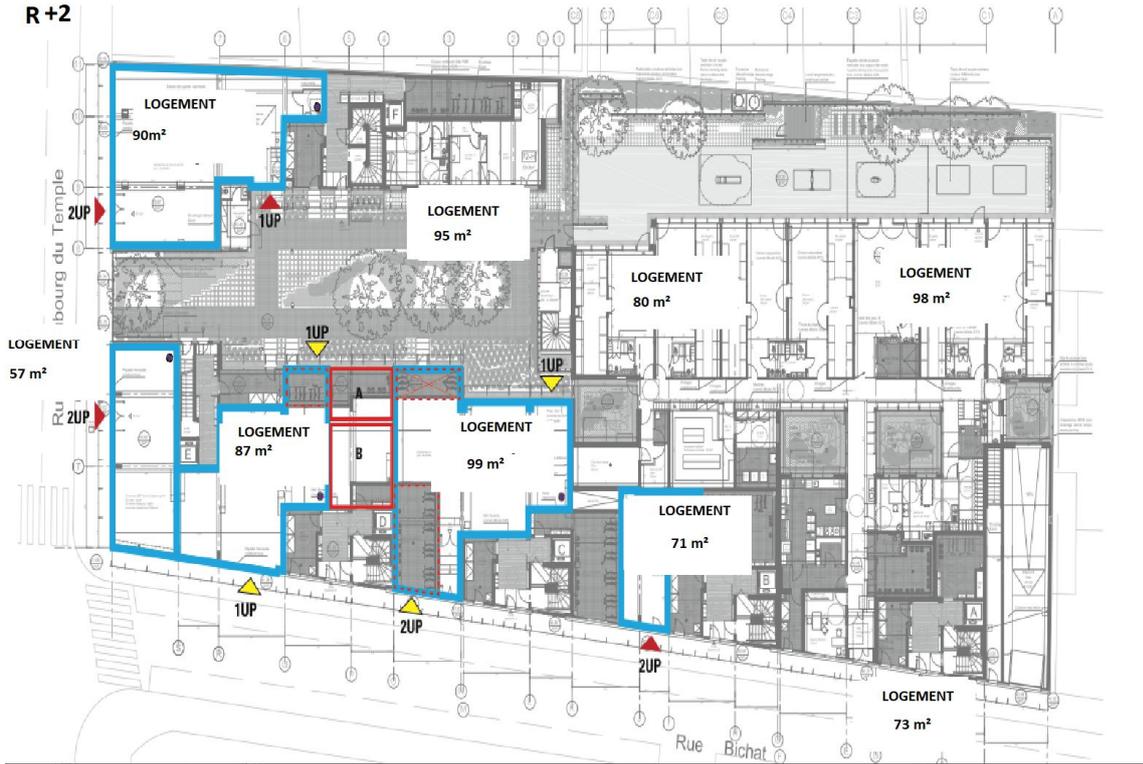


PROMOTEUR A:
APS 30 logements
R +1



**PROMOTEUR A:
APS 30 logements**

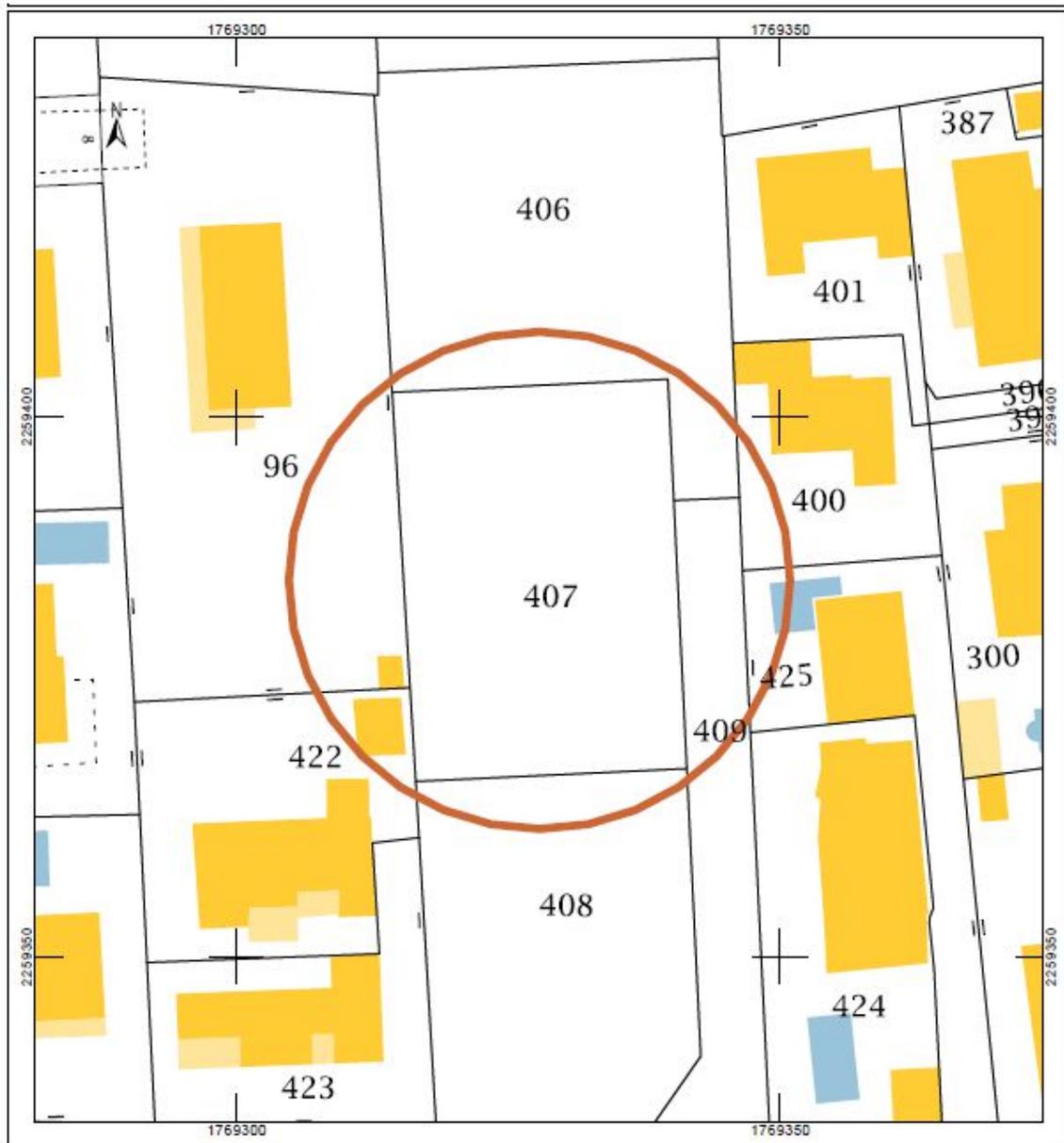
R +2



ANNEXE 2



ANNEXE 3



Titre 2 - Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

> Description

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone UA comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de « *bâti remarquable* » : Il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

Rappel :

Cette zone est comprise intégralement dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans la zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Localisation

Cette zone correspond au centre ville, composé majoritairement de bâti ancien.

> Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Mixité sociale ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;
- Gestion du stationnement.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UA se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (avec une attention particulière portée au « *bâti remarquable* ») ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces.

Les documents graphiques identifient notamment le « *bâti remarquable* » qui appelle des règles spécifiques au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les habitations nouvelles en rez-de-chaussée au niveau de la Grand Rue.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitation supérieure ou égale à 700 m²
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.