

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE U5.1
TRANSACTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2015

Durée : 3 heures

Coefficient : 3

Matériel autorisé :

Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n°99-186, 16/11/1999)

Documents à rendre et àagrafer avec la copie :

- Annexe 4.....page 9/13
- Annexe 5page 10/13
- Annexe 10 page 12/13

CE SUJET COMPORTE DEUX DOSSIERS **INDÉPENDANTS** :

DOSSIER 1 : VENTE D'UN BIEN NEUF		Barème indicatif
DOSSIER A : COMMERCIALISATION	10 points	40 points
DOSSIER B : FINANCEMENT	13 points	
DOSSIER C : CONTRATS	17 points	
DOSSIER 2 : ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT		<u>20 points</u>
	Total :	60 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 13 pages, numérotées de 1/13 à 13/13

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 1/13

Vous allez réaliser un stage au sein de **deux structures** : **AQUI PROMO** et **HABITAT GIRONDE**.

La **société AQUI PROMO**, acteur important de la promotion immobilière sur la région Aquitaine, commercialise des appartements quai des Chartrons à Bordeaux, Résidence Jean Rostand.

HABITAT GIRONDE est une **ESH** (entreprise sociale pour l'habitat) implantée dans la région bordelaise depuis sa création. Sa vocation est d'apporter un ensemble de réponses diversifiées aux attentes qui s'expriment en matière de logement, et plus généralement d'habitat.

Le PLH (plan local de l'habitat) de Bordeaux Métropole impose dans le cadre de sa politique de mixité sociale que les constructions nouvelles soient en partie réservées au logement social.

Bordeaux Métropole comprend 28 communes et compte environ **830 000 habitants (Zone B1)**.

PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE JEAN ROSTAND

Afin de respecter les exigences du PLH, la résidence Jean Rostand, composée de deux bâtiments, est d'une part commercialisée par le promoteur **AQUI PROMO** et d'autre part mise en location par **HABITAT GIRONDE**.

La résidence Jean Rostand, 10 Rue CAMBO, est située au cœur de la ZAC des Chartrons à Bordeaux.

Elle comprend des logements du type 2 au type 4 (photo et plan en annexe 1) :

- **le bâtiment « Le Lys Rouge » destiné à la vente** commercialisé par **AQUI PROMO** est constitué de 12 logements au total.
- **le bâtiment « Arnaga » destiné à la location sociale** est composé de 11 logements dont :
 - 20 % des logements sont financés en PLAI (prêt locatif aidé insertion),
 - 70 % en PLUS (prêt locatif à usage social),
 - 10 % en PLS (prêt locatif social).

La location est assurée par **HABITAT GIRONDE**.

Les 2 bâtiments sont construits selon les normes « **BE POS** » (Bâtiment à énergie positive)

➔ **annexe 1**

La résidence est achevée et la réception des travaux a été effectuée.

Il reste actuellement quelques lots à commercialiser dans le parc privé et des logements sociaux à attribuer.

PRÉSENTATION DU SUJET

Vous devez réaliser les dossiers suivants :

DOSSIER 1 : la vente d'un logement à **Monsieur et Madame AVRAY**, mariés, un enfant de 2 ans, pour l'acquisition d'un appartement **Type 3** dans la résidence « **Le Lys Rouge** ».

DOSSIER 2 : l'attribution d'un logement social dans la résidence « **Arnaga** ».

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 2/13

DOSSIER 1 : LA COMMERCIALISATION PAR LA SOCIÉTÉ AQUI PROMO

A – LA COMMERCIALISATION

Il reste 4 logements de type 3 à vendre, dans le bâtiment « **Le Lys Rouge** ». Les prix vont de 235 000 à 255 000 euros. Votre responsable de stage, Monsieur CYRANO, vous demande de préparer vos arguments de vente.

TRAVAIL À FAIRE : À l'aide de l'annexe 1

1.1 - Donnez trois caractéristiques principales du profil de l'acheteur auquel s'adresse ce type de logement.

1.2 - Vous concevez sous forme de tableau, un argumentaire structuré par thème (l'environnement, le bien et les aspects juridiques et financiers), comprenant 6 arguments au total.

B – LE FINANCEMENT

Monsieur et Madame **AVRAY** souhaitent acquérir leur **résidence principale**. Ils sont intéressés par un bien type 3 en **zone B1** à 240 000 € TTC. Le profil de ces acheteurs est fourni en **annexe 2**.

Afin de faciliter la réalisation des projets des acquéreurs potentiels, **AQUI PROMO**, en partenariat avec la banque du Sud-Ouest, propose un financement « clé en main ».

Ce financement tient compte de l'ensemble des coûts liés au projet (prix de vente TTC, frais d'acte notarié sont évalués 2,5 % du prix de vente).

Les emprunteurs envisagent de prendre l'assurance décès-invalidité (ADI) « 2 têtes » pour l'ensemble des prêts contractés. Ils souhaitent emprunter sur une période comprise entre 15 et 17 ans et éventuellement bénéficier d'un prêt à taux zéro.

Dans les annexes, vous trouverez les informations relatives :

- au projet et au couple d'acheteurs potentiels Monsieur et Madame **AVRAY** en **annexe 2**
- au Prêt à taux zéro (PTZ +) en **annexe 3**

TRAVAIL À FAIRE :

1.3 - Monsieur et Madame **Avray** peuvent bénéficier du **PTZ+**. Complétez le plan de financement présenté en **annexe 4**, à rendre avec la copie.

1.4 - Monsieur et Madame **Avray** se demandent s'ils ont intérêt à diminuer la durée du prêt bancaire. Vous indiquez aux clients un avantage et un inconvénient de cette opération.

C - LES CONTRATS

Monsieur et Madame **AVRAY** ont un certain nombre d'interrogations concernant les différents contrats qu'ils vont devoir signer.

TRAVAIL À FAIRE : Répondez avec précision et concision aux interrogations des acquéreurs potentiels :

1.5 - Lors de la signature de l'avant-contrat de vente, réalisée à l'agence, Monsieur et Madame **AVRAY** souhaitent connaître :

- la signification de « frais de notaire réduits »,
- l'utilité de souscrire à la fois une garantie décennale et une assurance dommage-ouvrage,
- le fonctionnement du délai de rétractation.

1.6 - Quelques jours plus tard, Monsieur et Madame **AVRAY** vous adressent le courriel (annexe 5) dans lequel ils vous interrogent sur le contrat de prêt.

Vous leur répondez par courriel dans l'annexe 5 - à rendre avec la copie.

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM Page : 3/13

DOSSIER 2 : ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

ESH HABITAT GIRONDE

Monsieur **DARRE** est votre maître de stage au sein de l'**ESH HABITAT GIRONDE**.

Un T3, en dispositif « PLUS », de la résidence « ARNAGA » doit passer le 25 mai 2015 en commission d'attribution.

La loi impose la présentation en commission d'attribution d'au moins 3 dossiers de candidats locataires. Le choix des locataires se fait selon les critères de la loi Dallo.

Les dossiers du couple HIVER et de Mme JOURDAIN ont déjà été étudiés (**annexe 10**). Il reste à compléter le dossier de **Mme POUYDESSEAUX**.

TRAVAIL À FAIRE : Arrondissez vos résultats à deux décimales pour tous vos calculs.

2.1 - Calculez le loyer de l'appartement à l'aide des annexes 6 et 10.

2.2 - La provision sur charges de cet appartement est de 35 € par mois.

À l'aide des annexes 7 et 8, vous complétez l'étude relative au dossier de Mme POUYDESSEAUX dans l'annexe 10 à rendre avec la copie.

2.3 - Quel est l'objectif général recherché par la loi DALO ?

2.4 - En vous appuyant sur les informations de l'annexe 9, indiquez dans quelle catégorie se situe le dossier de Mme POUYDESSEAUX. Pensez-vous qu'elle a des chances d'obtenir un logement lors de la prochaine commission d'attribution ? Justifiez votre réponse.

A l'issue de la commission d'attribution, vous recevez Mme **POUYDESSEAUX** pour la signature du bail et vous en profitez pour fournir une explication détaillée.

TRAVAIL À FAIRE :

2.5 – Indiquez deux spécificités du bail social que vous devez expliquer à Mme POUYDESSEAUX.

2.6 – Sachant que les loyers et charges sont payés à terme échu, calculez le montant que devra verser la future locataire :

- à l'entrée dans les lieux le 12 Juin 2015 matin,
- le 1^{er} juillet 2015.

Justifiez les calculs.

NB : L'APL est versée avec un décalage d'un mois. Pas d'APL en cas d'entrée en cours de mois.

Mme **POUYDESSEAUX** a été victime de troubles du voisinage lors d'une location précédente. Inquiète, elle vous demande, comment procéder si elle est de nouveau confrontée, à ce type de problème. De plus, elle ne comprend pas l'expression de « clause résolutoire » insérée dans son bail.

TRAVAIL À FAIRE :

2.7 – Renseignez Mme POUYDESSEAUX sur les recours possibles du locataire en cas de troubles du voisinage.

2.8 – Expliquez-lui le fonctionnement général de la clause résolutoire (annexe 11).

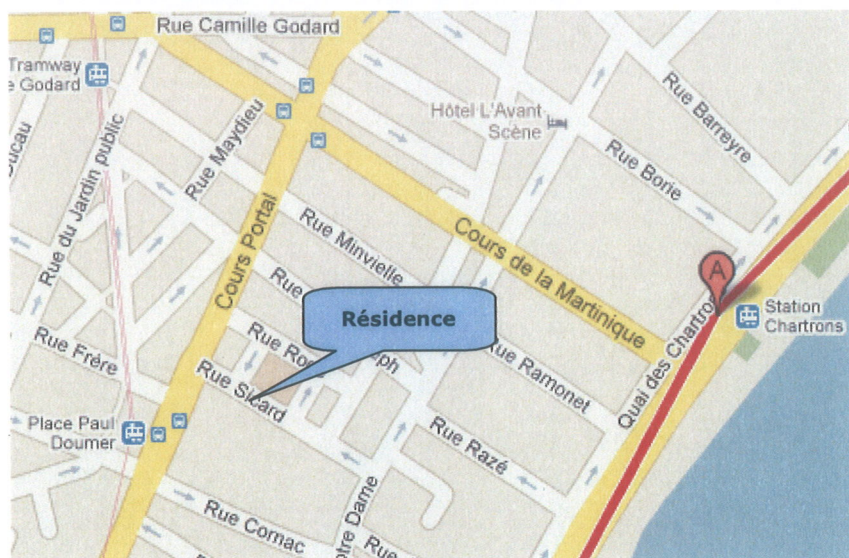
BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 4/13

ANNEXE 1 : LA RÉSIDENCE JEAN ROSTAND

VOTRE LOGEMENT À BORDEAUX – CHATRONS

Vivre à Bordeaux, c'est vivre dans la capitale d'une région privilégiée par la nature, riche d'un patrimoine d'exception, classé au patrimoine mondial de l'Humanité.

Vivre aux Chartrons, c'est vivre dans un quartier historique, aux façades héritées du XVIIIème siècle, devenu un des quartiers les plus prisés de Bordeaux pour la réalisation d'un achat immobilier.



UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

Équipements publics, commerces, restaurants et services de proximité font du quartier des Chartrons un véritable village au cœur de Bordeaux

À 2 pas des quais, la résidence J. Rostand vous permet de profiter de la qualité de vie exceptionnelle qu'offre ce quartier.

Tram, bus vous permettent d'accéder en quelques minutes au centre-ville de Bordeaux.

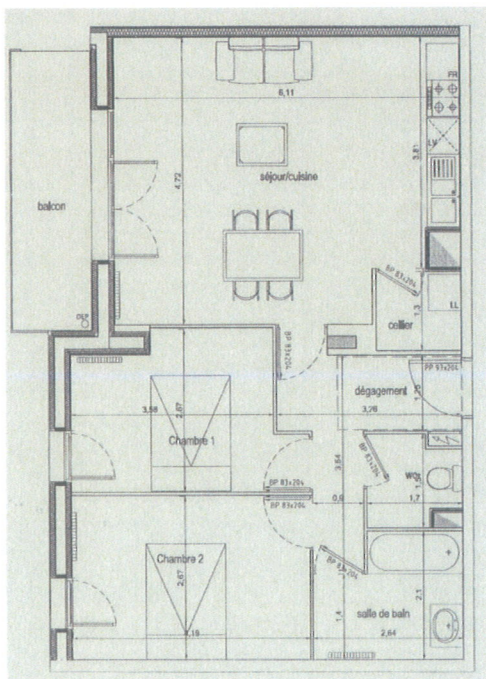


BÂTIMENT À ÉNERGIE POSITIVE : BEPOS

Innovant, ce bâtiment est conçu pour produire plus d'énergie qu'il en consomme. Pour arriver à ce résultat, il faut travailler sur la réduction des besoins en énergie et répondre à ces besoins par des énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques, ventilation double flux
Isolation améliorée grâce à des murs plus épais et mieux conçus.
Orientation calculée pour capter au mieux le soleil.

GARANTIES SOUSCRITES :

- Garantie parfait achèvement
- Garantie biennale
- Garantie décennale
- Assurance dommage-ouvrage
- Garantie de bonne fin (garantie bancaire)



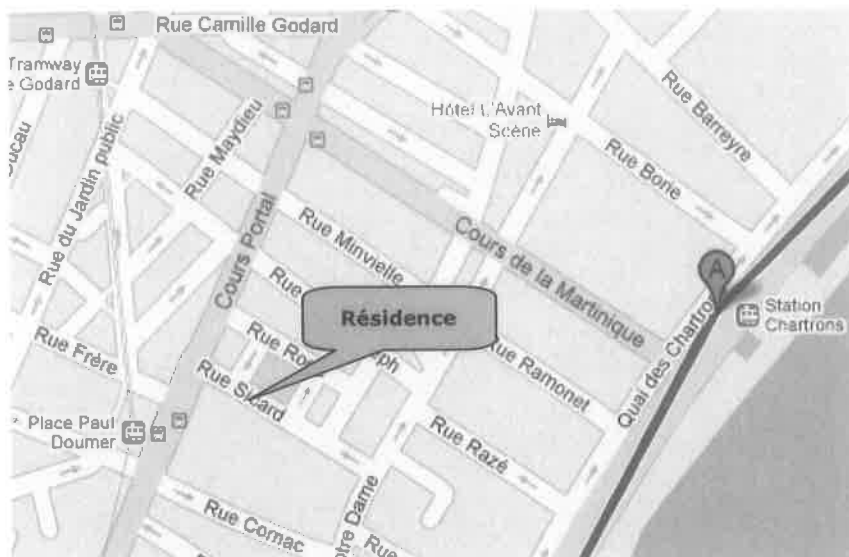
BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 5/13

ANNEXE 1 : LA RÉSIDENCE JEAN ROSTAND

VOTRE LOGEMENT À BORDEAUX – CHATRONS

Vivre à Bordeaux, c'est vivre dans la capitale d'une région privilégiée par la nature, riche d'un patrimoine d'exception, classé au patrimoine mondial de l'Humanité.

Vivre aux Chartrons, c'est vivre dans un quartier historique, aux façades héritées du XVIIIème siècle, devenu un des quartiers les plus prisés de Bordeaux pour la réalisation d'un achat immobilier.



UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

Équipements publics, commerces, restaurants et services de proximité font du quartier des Chartrons un véritable village au cœur de Bordeaux

À 2 pas des quais, la résidence J. Rostand vous permet de profiter de la qualité de vie exceptionnelle qu'offre ce quartier.

Tram, bus vous permettent d'accéder en quelques minutes au centre-ville de Bordeaux.

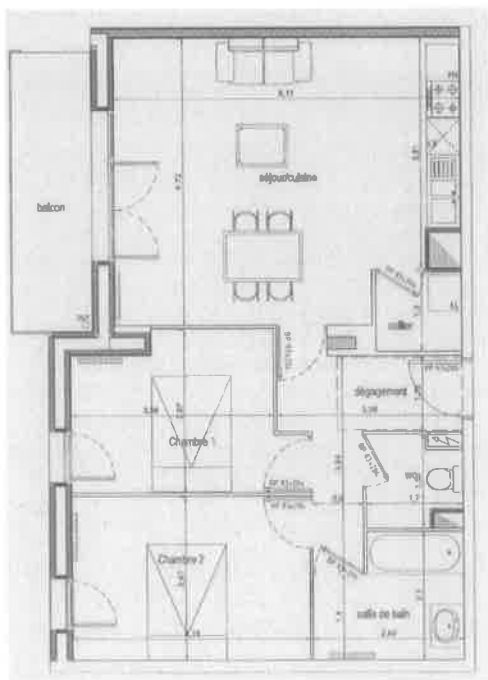


BÂTIMENT À ÉNERGIE POSITIVE : BEPOS

Innovant, ce bâtiment est conçu pour produire plus d'énergie qu'il en consomme. Pour arriver à ce résultat, il faut travailler sur la réduction des besoins en énergie et répondre à ces besoins par des énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques, ventilation double flux, isolation améliorée grâce à des murs plus épais et mieux conçus. Orientation calculée pour capter au mieux le soleil.

GARANTIES SOUSCRITES :

- Garantie parfait achèvement
- Garantie biennale
- Garantie décennale
- Assurance dommage-ouvrage
- Garantie de bonne fin (garantie bancaire)



BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM Page : 5/13

ANNEXE 2 – FICHE DE RENSEIGNEMENTS PROJET D'ACHAT

ETUDE DE DOSSIER ACQUÉREUR

VOTRE IDENTITÉ	Acquéreur	Co-acquéreur
NOM	AVRAY	AVRAY
PRÉNOM	JEAN	ROXANE
NOM DE FAMILLE		NOAILLES
DATE DE NAISSANCE	12/05/85	23/01/84
TÉLÉPHONE	DOMICILE	05 57 25 00 00
	PORTABLE	06 41 00 00 00
	BUREAU	05 78 85 00 00
e.mail	j.avray@messengerie.fr	r.avray@messengerie.fr
ADRESSE	APPART 201 10 rue de Cambo	
CODE POSTAL - VILLE	33200 BORDEAUX	

VOTRE PROJET D'ACHAT

Sur quelle commune ?	1. BORDEAUX 3. TALENCE	2. PESSAC
Dans quelle résidence ?	1. JEAN ROSTAND 3. LE PATIO	2. LES ARTS
Dans quel type de logement ?	Collectif <input checked="" type="checkbox"/>	Individuel <input type="checkbox"/>
	T3 / T4	
Dans quel délai souhaitez-vous concrétiser ?	3 mois <input checked="" type="checkbox"/>	6 mois <input type="checkbox"/>
		1 an <input type="checkbox"/>

Quelle est votre situation familiale ? : Mariés
Combien avez-vous d'enfants à charge : 1 (2 ans)
Quel type de logement habitez-vous : T2 collectif en location depuis 3 ans

	Acquéreur	Co-acquéreur
Votre profession	Employé de bureau	Professeure
Votre employeur	STBM	Éducation Nationale
Type de contrat de travail	CDI	CDI
Revenus mensuels moyens	2 230,00 €	2 370,00 €
Revenu fiscal de référence N – 2 (RFR)	39 100	

Quel est le montant de votre apport personnel ? 42 000 €

Quelle somme mensuelle souhaitez-vous consacrer à votre achat ? 1 300 € à 1 450 €

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Code : 15PI51TIM	Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière		Page : 6/13

ANNEXE 3 : LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ+)

Les opérations concernées

Le PTZ+ pourra être accordé pour financer les opérations suivantes :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou du terrain destiné à la construction de ce logement,
- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation (...).

Conditions à remplir par l'emprunteur

➤ Condition de première propriété

- Les bénéficiaires du PTZ+ ne devront pas avoir été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

➤ Condition de ressources

Plafonds de ressources				
Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2	50 400 €	34 600 €	33 600 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €

Les ressources prises en compte correspondent au plus élevé des 2 montants suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année N-2,
- le coût total de l'opération divisé par 10.

Tableaux de détermination du montant du PTZ+

- **Il ne peut excéder une quotité du coût de l'opération** pris en compte dans la limite du montant maximum réglementé. Il se calcule sur le **prix de vente du bien hors droits de mutation et frais de dossier**
- Sont qualifiés de « neufs », pour l'obtention du PTZ+ la construction ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation (...)

• Quotité applicable au coût de l'opération pour logement neuf				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf BBC (*)	26%	26%	21%	18%

(*) **Le BEPOS est assimilé au BBC pour le calcul du PTZ+**

Plafonds d'opérations neuf				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	150 000	135 000	110 000	100 000
2 personnes	210 000	189 000	154 000	140 000
3 personnes	255 000	230 000	187 000	170 000
4 personnes	300 000	270 000	220 000	200 000
5 personnes et +	345 000	311 000	253 000	230 000

ANNEXE 3 (suite)

Tableaux de détermination du remboursement du PTZ+

Pour déterminer les modalités de remboursement diviser le RFR* par le coefficient familial

Coefficient familial du ménage	
1 personne	1
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2
5 personnes	2,3

*RFR : Revenu Fiscal de Référence (N-2)

Ce résultat donne la tranche unitaire permettant de déterminer la durée de remboursement du prêt (PTZ+)

Tranches unitaires	Neuf & Ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	< 20 000 €	< 18 000 €	< 15 000 €	< 13 000 €
2	< 22 000 €	< 19 500 €	< 16 500 €	< 14 000 €
3	< 25 000 €	< 21 500 €	< 18 000 €	< 15 000 €
4	< 28 000 €	< 23 500 €	< 20 000 €	< 18 500 €
5	< 36 000 €	< 26 000 €	< 24 000 €	< 22 000 €

Tranches	Capital différé	Durée période 1	Durée période différée	Durée de la période de remboursement
1	100 %	14 ans	11 ans	25 ans
2	100 %	7 ans	18 ans	25 ans
3	100 %	5 ans	15 ans	20 ans
4	0	16 ans		16 ans
5	0	12 ans		12 ans

Source : Décret n° 2014-889 du 1er août 2014 www.territoires.gouv.fr

NB : Pour les prêts à taux zéro, les emprunteurs sont tenus de souscrire une assurance décès invalidité **ADI** proposée par AQUI PROMO dans le cadre de son partenariat avec la banque du Sud Ouest :
 ==> **0,15 € / emprunteur / 1000 € empruntés**

ANNEXE 4 : PLAN DE FINANCEMENT (à rendre avec la copie)

Complétez les parties grisées et détaillez les calculs

CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE

NOMS : Mr et Mme AVRAY ADRESSE : 10 rue Cambo 33000 BORDEAUX	Situation familiale	Mariés, 1 enfant
	Somme des revenus mensuels	
	Capacité de remboursement mensuelle	

CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

NOM de l'opération : LYS ROUGE COMMUNE : BORDEAUX	Type logement	T3
	Surface habitable	62,87 m ²
	Surface utile	68,20 m ²

COÛT D'ACQUISITION (sommes exprimées en euros)

Prix de vente TTC	240 000,00	Justifiez vos calculs :
Estimation des frais d'acte		
Coût total de l'opération		
Apport personnel		
Somme totale à emprunter		

FINANCEMENT

PRÊT À TAUX ZÉRO +		Justifiez vos calculs :
Base de calcul du PTZ+		
Montant du PTZ+		
RFR/QF		
Tranche		
Durée de remboursement		
Montant mensualité PTZ+		
Assurance ADI pour PTZ+ (2 têtes)		
Mensualité PTZ+ assurance comprise		
PRÊT BANCAIRE SUR 16 ANS à 3 %		Justifiez vos calculs :
Montant du prêt bancaire		
Mensualité hors assurance	933,45	
Assurance ADI	90,05	
Mensualité assurance comprise	1 023,50	

RÉCAPITULATIF

NATURE DU PRÊT	DURÉE	MENSUALITÉ ASSURANCES COMPRISES
PTZ +		
PRÊT BANCAIRE	16 ans	1 023,50
MENSUALITÉ TOTALE		
TAUX D'ENDETTEMENT		(Justifiez vos calculs)
COÛT TOTAL DU CRÉDIT (prêt + assurances)		

ANNEXE 5 : CONSEILS AUX CLIENTS à rendre avec la copie

De : r.avray@messengerie.fr

A : contact@aquipromo.fr

Objet : information prêt

Date : mai 2015

Bonjour,

Nous venons de recevoir l'offre de prêt de la banque du Sud-Ouest.

Nous avons quelques interrogations. Pouvez-vous nous expliquer ces 3 points :

- Notre conseiller bancaire nous a précisé que nous ne pourrions pas accepter immédiatement notre offre de prêt. Pourquoi et quand pourrions-nous le faire ?
- Il nous a conseillé de souscrire l'ADI sur « 2 têtes ». Pourquoi ?
- Il nous a parlé de garanties au prêteur, pouvez-vous nous indiquer ces différentes garanties et nous les expliquer ?

Avec nos remerciements,
Roxane et Jean Avray

De :

A :

Re :

Date

ANNEXE 6 : PLAFONDS DE LOYER : SECTEUR LOCATIF

Prix au m² de surface utile

PLAI	PLUS	PLS
4,78	5,83	8,39

ANNEXE 7 : LES UNITÉS DE CONSOMMATION

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

www.insee.fr

ANNEXE 8 : LE TAUX D'EFFORT

Habitat Gironde calcule le taux d'effort de la façon suivante :

$$\frac{(\text{loyer HC} + \text{provisions sur charges}) - \text{APL}}{\text{Ressources mensuelles du ménage}} \times 100$$

ANNEXE 9 : PRIORITÉS LOI DALO

Les critères de priorité « Dalo » sont souvent des critères de choix pour les Commissions d'attribution. Lors des commissions d'attribution sont aussi pris en considération le taux d'effort et le reste à vivre.

	CATÉGORIES	CONTENU
1	Personnes et familles hébergées dans des structures ou en logement non autonome	Logés dans des dispositifs d'urgence et temporaire.
		Hébergées en foyer maternel
		Sous-locataires = glissement de bail
2	Ménages de bonne foi, menacés d'expulsion du parc	Congé pour vente, Congé pour reprise du logement du propriétaire
		Expropriation
		Si litige avec le propriétaire ==> étude au cas par cas
		Le constat d'insalubrité est réalisé par les services d'hygiène ou de la DDASS
3	Les ménages dont le logement est insalubre (avec un propriétaire privé défaillant)	
4	Les familles nombreuses (4 enfants ou +)	Sur occupation = taille du logement + 2 personnes ==> ex : T1 pour 3 personnes, T2 pour 4 personnes, T3 pour 5.....
5	Les ménages en situation de mal logement, en grande difficulté dans l'accès à un logement adapté à leurs besoins (situation de sur-occupation, taux d'effort très élevé...)	Les isolés ne pouvant recevoir leurs enfants ==> étude au cas par cas
		Taux d'effort trop élevé ==> plus de 40 %
		Violences et atteintes à la personne
		Autre : hébergement en camping, hôtel, sinistrés, logement provisoire, absence de logement faisant un blocage à un emploi.
		Hébergement chez un tiers ==> étude au cas par cas (hébergement créant une sur-occupation ou consécutif à des violences conjugales ou logement insalubre...)

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2015	
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 11/13

ANNEXE 10 : PRÉPARATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION (À RENDRE AVEC LA COPIE)

Complétez la partie grisée et justifiez vos calculs en bas de page

Logement TYPE 3 – PLUS - Résidence « ARNAGA »	Contingent HABITAT-GIRONDE
Surface utile : 70,2 m²	
Provision sur charges 35 € / mois	
Dépôt de garantie prévu : 1 mois HC	

Noms Prénoms	adresse	Nb pers	Ages	Ressources Mensuelles	RFR N-2	Date demande	APL estimée	N° tél	e-mail
Hiver	Talence	2	24-26	1 621	10 366	26/08/09	150	06/... ..	ghiver@mail.fr
Motifs demande		observations			Taux d'effort	Reste à vivre	Nb uc	Reste à vivre / j /uc	
Logement trop petit (T2), cher		Désir d'enfant			18,07%	1178	1,5	26,18 €	

Noms Prénoms	adresse	Nb pers	Ages	Ressources Mensuelles	RFR n-2	Date demande	APL estimée	N° tél	e-mail
Jourdain	Pessac	2	36 8	1 919 + 200 Pension Alimentaire	20 431	10/09/08	0	06/... ...	jourdain@mail.fr
Motifs demande		observations			Taux d'effort	Reste à vivre	Nb uc	Reste à vivre / j /uc	
Rapprochement lieu de travail		Bénéficie d'action logement CILSO			20,90%	1676	1,3	42,98 €	

Noms Prénoms	adresse	Nb pers	Ages	Ressources Mensuelles	RFR n-2	Date demande	APL estimée	N° tél	e-mail
Pouydesseaux	Bordeaux	2	30 4	978	8 720	12/01/11	309,92	06/... .	pouydesseaux@mail.net
Motifs demande		observations			Taux d'effort	Reste à vivre mensuel (1)	Nb uc	Reste à vivre / j /uc (2)	
Séparation / Hébergée chez une amie / situation de sur-occupation		Pas de véhicule tributaire des transports en commun							

(1) Reste à vivre = revenus du ménage – loyer résiduel (loyer CC - APL)

(2) On considère qu'un mois dure 30 jours.

Justifiez vos calculs :

Taux d'effort =

Reste à vivre =

Nombre d'UC =

Reste à vivre / UC / jour =

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 12/13

ANNEXE 11 : La résiliation du bail pour troubles du voisinage :

Extrait du jugement de la Cour d'appel d'Agen - le 25 avril 2006 :

"En vertu du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, la victime d'un trouble anormal de voisinage qui trouve son origine dans un immeuble donné en location, peut en demander réparation aux propriétaires indépendamment de toute faute de la part de ce dernier. Au cas d'espèce les attestations versées au débat faisant état de nuisances sonores de jour et de nuit, de hurlements, de bruits de rixe, de jets de projectiles, d'insultes et de menaces venant de l'immeuble et de la cour donnés en location par l'appelant, il est démontré que les troubles émanant de ses locataires ont excédé les inconvénients normaux de voisinage comme il est également établi par des courriers d'une agence immobilière et de plusieurs témoignages que du fait de ces nuisances des acquéreurs potentiels ont été dissuadés d'acheter la maison de l'intimé. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu l'existence du préjudice subi par ce dernier et provenant de l'immeuble contigu de l'appelant, celui-ci ne pouvant pas sérieusement contester ne pas avoir été informé des troubles créés par ses locataires. Il sera donc tenu à indemniser les dommages subis par l'intimé jusqu'à la période à partir de laquelle il a pris toute mesure pour parvenir à l'expulsion de ses locataires."

La loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance s'immisce dans les rapports locatifs afin d'entériner légalement la création jurisprudentielle de la résiliation du bail pour troubles du voisinage.

La loi prévoit :

- Une résiliation de plein droit : la clause résolutoire expresse permet d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas de non-respect des obligations qu'elle comprend ;
- Une obligation de faire constater les troubles anormaux de voisinage par une décision de justice préalable ;
- Une obligation pour le propriétaire d'user de ses droits pour faire cesser les troubles (après mise en demeure dûment motivée).

<http://www.jurislogement.org>

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2015
Nom de l'épreuve : Transaction Immobilière	Code : 15PI51TIM	Page : 13/13