

# BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## CONDUITE DU PROJET IMMOBILIER DU CLIENT EN VENTE ET/OU LOCATION – E5

SESSION 20XX

\_\_\_\_\_

Durée : 3 heures

Coefficient : 6

\_\_\_\_\_

### Matériel autorisé

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.

L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.

**CE SUJET COMPORTE TROIS DOSSIERS :**

**Mission 1 - Prospecter et négocier un mandat de commercialisation**

**Mission 2 - Accompagner le client locataire**

**Mission 3 - Assurer le suivi administratif et financier de la location**

### Annexes à compléter et à rendre OBLIGATOIREMENT avec la copie

**Annexe 1 – La fiche d'estimation de l'agence .....pages 14-15**

**Annexe 2 – Le mandat de vente ..... pages 16-17**

**Annexe 3 – Régularisation de charges de la monopropriété Potet ..... page 18**

À noter : tous les calculs et les réponses doivent être justifiés.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 18 pages, numérotées de 1/18 à 18/18.**

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5	Code :	Page : 1/18

## PRÉSENTATION DE L'AGENCE ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'agence SCEAUX IMMO, créée en 2006, est située à Sceaux, à 10 km de Paris, en banlieue sud, dans le département des Hauts-de-Seine. Cette ville de 20 000 habitants fait partie du territoire « Vallée Sud - Grand Paris ». Elle est très recherchée pour sa qualité de vie.

La ville de Sceaux offre de nombreux atouts. Traversée par la "Coulée verte du sud parisien", elle a créé la première zone piétonne d'Île-de-France en 1974. De plus, la ville est très bien desservie par les transports en commun (RER B et bus) ce qui permet de se rendre à Paris en 20 minutes. La ville accueille aussi de nombreuses structures scolaires de qualité (trois lycées, l'université de droit-économie-gestion Paris XI, un institut universitaire de technologie, une école d'ingénieurs, etc.).

La typologie de l'habitat à Sceaux est diverse : maisons en meulière (\*), immeubles anciens, mais aussi maisons neuves, immeubles récents et résidences pour étudiants.

L'agence SCEAUX IMMO, a pour activités la transaction-vente, la transaction-location et la gestion locative. L'équipe de l'agence est composée de cinq personnes qui ont chacune des compétences bien spécifiques.

Le service transaction est composé de :

- Alix Mars, en situation de handicap, une négociatrice confirmée. Elle est titulaire d'un BTS « professions immobilières » et d'une licence professionnelle « gestion technique du patrimoine », ce qui lui permet de mettre en avant des compétences professionnelles reconnues face à une clientèle très exigeante.
- Medhi Rhone, chargé de la location. Il connaît parfaitement le secteur de l'agence.

Et le service gestion s'appuie sur les compétences de :

- Céline Vénus, conseillère expérimentée en gestion, qui gère l'ensemble du portefeuille des biens immobiliers en mandat de gestion.

L'équipe peut compter sur l'aide technique de Morgane Rhin, assistante, qui gère en particulier l'accueil, le suivi clientèle post-commercial (enregistrement des mandats, mise en publicité...), les relations avec les partenaires locaux (notaires, architectes, entrepreneurs, déménageurs...) et le classement administratif des dossiers de vente et de location.

Arthur Pluton, le dirigeant de l'agence, accorde beaucoup d'importance à la qualité du travail et à la déontologie. Il vous recrute pour votre polyvalence afin d'accompagner au mieux les clients dans leur projet de vente et/ou de location ainsi que dans la gestion de leur biens immobiliers. Votre emploi du temps hebdomadaire sera réparti de la façon suivante : du lundi au mercredi dans le service transaction et du jeudi au vendredi dans le service gestion.

Vous répondez au nom de Camille Baigles et vous signez les documents à votre nom car vous avez l'attestation de collaborateur. Votre numéro de téléphone est le 06.XX.XX.XX et votre adresse mail : cbaigles@sceaux-immo.fr.

*\* maison en pierres dont la construction date du début XXe siècle.*

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>	<b>Code :</b>	<b>Page : 2/18</b>

Afin de préparer votre semaine, vous prenez connaissance de votre agenda électronique dans lequel sont notés vos différents rendez-vous.

## SEMAINE 21

### Lundi

#### VENTE / LOCATION

8:00	
9:00	Réunion d'équipe
10:0	Réunion d'équipe
11:0	Prospection pige
12:0	
13:0	
14:0	Administratif
15:0	Administratif
16:0	Préparation de l'avis de valeur / M. Dolly
17:0	Permanence

### Mardi

#### VENTE / LOCATION

8:00	
9:00	
10:0	Remise de l'avis de valeur / M. Dolly
11:0	
12:0	
13:0	
14:0	Signature vente consorts LABELLE
15:0	Permanence
16:0	Permanence
17:0	Permanence

### Mercredi

#### VENTE / LOCATION

8:00	
9:00	Administratif location
10:0	Administratif location
11:0	Signature bail Mme DORE
12:0	
13:0	
14:0	Appel de Mmes Chaiz (sélection locataire)
15:0	Prospection secteur 1
16:0	Prospection secteur 1
17:0	

### Jeudi

#### GESTION

8:00	
9:00	Prise de connaissance des dossiers à gérer
10:0	Gestion des dossiers
11:0	Gestion des dossiers
12:0	
13:0	
14:0	Gestion de la monopropriété Potet
15:0	
16:0	État des lieux sortant – locataire Brade
17:0	

### Vendredi

#### GESTION

8:00	
9:00	Prise de connaissance des dossiers à gérer
10:0	
11:0	Appel assurance – déclaration sinistre DE (Mme Ly)
12:0	
13:0	
14:0	Gestion des dossiers en cours
15:0	Réunion préparatoire – semaine 22
16:0	
17:0	

### Samedi

8:00	
9:00	
10:0	
11:0	
12:0	
13:0	
14:0	
15:0	
16:0	
17:0	

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5	Code :	Page : 3/18

## Mission 1– Prospector et négocier un mandat de commercialisation

### Lundi après-midi

Aujourd'hui, vous préparez l'avis de valeur du bien de M. Dolly qui a pour projet de vendre son appartement situé à Sceaux. Il est venu samedi matin vous expliquer son besoin de vendre au plus vite. Vous avez convenu dès l'après-midi une visite d'estimation du bien.

Afin de le conseiller au mieux dans ses choix et ses démarches, vous allez lui rendre votre estimation rapidement. Vous avez au préalable complété la fiche commerciale du bien et récupéré la base de données des ventes réalisées par l'agence.

#### **1 – Rédiger l'avis de valeur du bien de M. Dolly après avoir effectué votre estimation.**

*(Annexe 1 à compléter et à rendre avec la copie)*

### Mardi matin

Pour le convaincre de votre réactivité et votre professionnalisme, vous recevez M. Dolly et vous lui présentez l'avis de valeur de son bien. À la suite de vos explications et convaincu par votre estimation, M. Dolly souhaite vous confier immédiatement le mandat de vente. Le client est très pressé de vendre et il souhaite donc que son bien soit commercialisé au plus vite, sur un maximum de supports publicitaires utilisés par l'agence. Pour constituer le dossier du client, vous lui présentez les différents mandats proposés par l'agence et vous lui proposez de signer un mandat exclusif.

#### **2 – Compléter le mandat de vente de votre client.**

*(Annexe 2 à compléter et à rendre avec la copie)*

De retour à l'agence, vous confiez l'enregistrement du mandat à Morgane Rhin qui portera le numéro 777.

## Mission 2 – Accompagner le client locataire

Dans votre agenda de la semaine, le mercredi est consacré à la location. En arrivant à l'agence, vous recevez l'appel d'un futur locataire, M. Baptiste, qui souhaite savoir où en est son dossier de demande de location. Il souhaiterait avoir une réponse rapidement.

En effet, M. Baptiste a visité il y a quelques jours avec vous un appartement T2 de 35 m<sup>2</sup>, pour lequel il a eu un coup de cœur. Cet appartement vous a été confié par un mandat de location, signé avec mesdames Chaiz, mariées et propriétaires indivis. Ces dernières vous ont recommandé ce futur locataire car c'est le fils d'un couple d'amis.

À la suite de la visite et sur votre conseil, M. Baptiste a complété en ligne le dossier locataire. Comme chaque mercredi, vous vérifiez que les dossiers location reçus sont complets.

### Mercredi

Vous traitez le dossier de M. Baptiste afin de le guider dans son projet de location. Il attend une réponse de votre part. En tant que professionnel, vous analysez la candidature en vous en assurant qu'il gagne bien trois fois le montant du loyer.

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>	<b>Code :</b>	<b>Page : 4/18</b>

### 3 – Examiner la solvabilité de M. Baptiste.

À 14 heures, vous appelez Mmes Chaiz pour échanger sur la candidature de M. Baptiste.

### 4 – Conseiller les bailleresses sur la candidature de M. Baptiste en vous appuyant sur votre analyse.

Le couple valide votre analyse.

### Jeudi

Chaque fin de semaine, vous êtes affecté(e) au service gestion. Un portefeuille de biens en gestion locative vous a été attribué. Parmi les dossiers à traiter, vous vous occupez ce jeudi après-midi du dossier de madame Potet, propriétaire - bailleresse d'une monopropriété. Elle est propriétaire d'un petit immeuble (R+1) composé de 3 logements ; c'est une cliente exigeante mais qui est à l'écoute quand les propositions sont argumentées.

### **Mission 3 – Assurer le suivi administratif et financier de la location**

En 2024, Mme Potet a confié à l'agence un mandat de gestion pour l'ensemble de son immeuble situé au 15 rue des Rosiers à Sceaux (92330).

Ce bien est composé de plusieurs appartements :

- un T1 au rez-de-chaussée (sans jardin)
- un T2 au rez-de-chaussée (avec jardin privatif, une clause du bail prévoit l'entretien du jardin à la charge exclusif du locataire)
- d'un T3 au 1<sup>er</sup> étage

Les trois appartements de cet immeuble sont actuellement loués. Dans le cadre de votre mandat de gestion, vous devez gérer les différentes étapes de la location sur un plan juridique et financier.

Vous informez la propriétaire que vous allez effectuer la régularisation annuelle des charges locatives. Madame Potet vous a transmis les informations nécessaires à cette régularisation. Elle se demande comment va être réparti le montant des charges et si le montant des provisions sur charges est suffisant.

Jeudi à 14 heures, vous traitez donc le dossier de Mme Potet.

### 5 – Justifier la régularisation des charges locatives de cette monopropriété à partir des clés de répartition que vous proposez.

### 6 – Conseiller la bailleresse sur l'opportunité de modifier le montant des provisions sur charges en justifiant votre proposition.

*(Annexe 3 à compléter et à rendre avec la copie)*

### 7 – Rédiger le courrier à destination de Mme Catha, locataire, pour l'informer de la régularisation effectuée et de son droit à consultation des documents justificatifs.

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5	Code :	Page : 5/18

### **Base documentaire**

**Document 1 - La fiche d'identité de l'agence immobilière**

**Document 2 - La fiche commerciale du bien du couple Dolly**

**Document 3 – Le dossier locataire de M. Baptiste**

### **Annexes à rendre avec la copie**

**Annexe 1 - La fiche d'estimation de l'agence**

**Annexe 2 - Le mandat de vente à compléter**

**Annexe 3 – La régularisation de charges de la monopropriété Potet**

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>	<b>Code :</b>	<b>Page : 6/18</b>

## Document 1 - La fiche d'identité de l'agence immobilière

<b>Nom</b>	Agence <b>SCEAUX IMMO</b>
<b>Date de création</b>	2006
<b>Adresse (siège social)</b>	85, avenue Camberwell - 92330 SCEAUX
<b>Raison juridique</b>	Société par Action Simplifiée Unipersonnelle (SASU)
<b>Capital social</b>	8 000 euros
<b>RCS</b>	Tribunal de commerce de Nanterre / n° 739146825
<b>Représentant légal</b>	Arthur PLUTON (Responsable d'agence)
<b>NAF</b>	6831Z
<b>Téléphone :</b>	01.XX.XX.XX.XX
<b>Télécopie :</b>	01.XX.XX.XX.XX
<b>Adresse électronique</b>	contact@sceaux-immo.fr
<b>Carte professionnelle</b>	n° CPI 7501 2019 000 022 325 mention "transactions sur immeubles et fonds de commerce" délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris-Île de France
<b>Garantie financière</b>	Transaction - montant de 160 000 euros
<b>Établissement émetteur</b>	GARIM N° 13669 - 2 rue de la paix 75016 Paris
<b>Compte séquestre</b>	Banque de l'Immobilier - Agence de Paris 14 54, avenue du Maine - 75 014 PARIS n° 74 678 90

### Secteurs de prospection :

- La ville de Sceaux découpée en huit secteurs de prospection : Robinson (S1), Cheneaux -Sablons (S2), Vieux Sceaux – Curie (S3), Parc de Sceaux (S4), Desgranges – Fontenay (S5), Centre (S6), Blagis (S7), Musiciens - Roosevelt (S8)

- Les communes limitrophes : Antony, Bourg-la-Reine, Chatenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses

Prix des biens constatés sur le marché immobilier de Sceaux

	Prix / m <sup>2</sup> (bas)	Prix / m <sup>2</sup> (médian)	Prix / m <sup>2</sup> (haut)
Prix / m <sup>2</sup> (appartement)	3 947 €	5 263 €	7 895 €
Prix / m <sup>2</sup> (maison)	4 770 €	6 361 €	9 541 €

### Honoraires de vente TTC charge vendeur

Tranches de prix	Taux en % TTC
0 € à 100 000 €	6 %
100 001 à 200 000 €	5 %
200 000 € et supérieur	4 %

<b>BTS Professions Immobilières</b>	<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>	<b>Code : Page : 7/18</b>

## Document 2 - La fiche commerciale du bien du couple Dolly

<b>"Agence SCEAUX IMMO"</b> 85 avenue Camberwell 92330 SCEAUX	Références : CBEST0288 Votre conseiller : Camille Baigles 06.XX.XX.XX.XX - cbaigles@sceaux-immo.fr
---	--

### Descriptif du bien

Pièce(s) : 2 Surface Carrez : 43,96 m\*  
Étage : 2 Bat : A

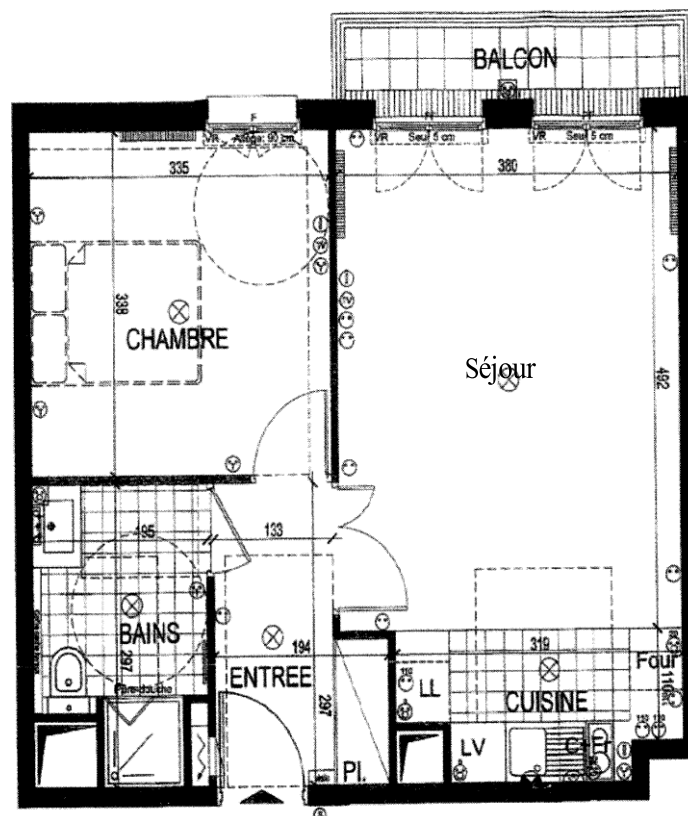
Nbre de niveaux : 5 avec ascenseur  
Année de construction : 1994

*(Bonne isolation thermique et phonique)*

Entrée : 4,82 m<sup>2</sup>  
Séjour : 18,66 m<sup>2</sup>  
Cuisine : 4,19 m<sup>2</sup>  
Chambre : 11,31 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 4,98 m<sup>2</sup>  
Balcon : 5,85 m<sup>2</sup>

Nature du chauffage : individuel / électrique

n° lots : appartement (n° 33) / cave (n° 5) /  
parking (n°19)



Secteur : Vieux Sceaux — Curie (S3)  
(proche centre-ville et commerces)

13 rue de la Mairie — Apart. 203  
92330 SCEAUX

Type de bien : appartement

Prix moyen du secteur pour ce type de  
bien : conforme au prix médian du  
marché

Travaux à prévoir : ravalement voté

DPE C - GES C (encore valide)

Exposition : Est-Ouest

Statut : copropriété Nombre de lots : 41

Procédure en cours : non

Montant annuel des charges prévisionnelles : 2 100 euros

Taxe foncière : 980 euros

### Informations complémentaires

2 pièces, bon état général (quelques peintures à refaire), bien  
situé (centre ville), sans vis-à-vis, au sein d'une copropriété  
calme qui devra faire des travaux à court terme (ravalement  
à effectuer)

Le bien (2<sup>e</sup> étage) bénéficie d'un balcon, d'une cave et d'un  
parking.

À 10 min de la station de RER B (Sceaux)

4 % TTC d'honoraires à ajouter au prix estimé  
(charge acquéreur)

### Facteurs de :

#### Plus-value (+)

+ Environnement  
+ Balcon  
verts  
+ Centre-ville

#### Moins-value (-)

- Ravalement voté  
- Pas d'espaces  
- Pas de gardien

<b>BTS Professions Immobilières</b>	<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location-E5</b>	<b>Code : Page : 8/18</b>



### Document 3 – Le dossier locataire de M. Baptiste

#### ● Extrait du mandat de location

**Propriétaires** : Mme Chaiz Elodie et Mme Chaiz Soraya  
20, rue Daguerre 75014 PARIS  
Mariés sous le régime légal

**Mandat de location n°** : L350

**Description de l'appartement** : T2 (lot n° 8) de 35 m<sup>2</sup> comprenant 1 pièce de vie avec cuisine équipée de 20 m<sup>2</sup>, 1 chambre de 10 m<sup>2</sup> et salle d'eau-toilettes de 5 m<sup>2</sup>

**Adresse** : 17, rue des Lilas 92330 SCEAUX

**Loyer hors charges** : 580 €

**Provisions pour charges** : 50 €

**Dépôt de garantie** : 580 €

#### ● Extrait des pièces demandées au locataire

- Contrat d'engagement
- 3 derniers bulletins de solde

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5	Code :	Page : 9/18

REPUBLIQUE FRANCAISE  
MINISTÈRE DES ARMÉES

EMBSPP  
N° du registre

**CONTRAT INITIAL D'ENGAGEMENT DE SOUS-OFFICIER OU MILITAIRE DU RANG**  
**(substitution)**

Vu le Code de la défense ;  
Vu le décret n° 2008-961 du 12 septembre 2008, relatif aux militaires engagés ;  
Vu l'arrêté du 20 octobre 2017 fixant les modalités de souscription des engagements dans l'armée de terre,  
ainsi que les conditions et modalités de recrutement au premier grade de militaire du rang ou de sous-officier ;

Le Soldat  
NOM et Prénoms : Baptiste  
Date de naissance : 16.03.2002  
N° d'identification : 10  
Identifiant défense : 238  
Identifiant concerto : 8902  
Arme ou service : Génie/sapeurs-pompiers de Paris  
Corps ou service : MDR pompiers de paris de l'AdT

déclare vouloir souscrire, conformément à la proposition susvisée, un contrat d'engagement au titre de l'armée de terre pour une durée de cinq an(s) à compter du trois février deux-mille-vingt-deux.

Pour servir initialement à : La Brigade de sapeurs-pompiers de Paris

L'intéressé(e) est informé(e) que ce contrat peut à tout moment être résilié :

- d'office, par la ministre des armées :
  - . en cas d'admission à l'état de militaire de carrière ;
  - . dans les cas prévus à l'article L.4139-14 du code de la défense susvisé ;
  - . en cas de souscription d'un nouveau contrat se substituant expressément à un contrat en cours ;
- sur sa demande écrite, agréée par la ministre des armées.

L'intéressé est également prévenu qu'en cas de résiliation du contrat :

- la prime d'engagement éventuellement perçue ne restera acquise qu'au prorata du temps écoulé entre la date de prise d'effet du contrat et celle de la résiliation ;
- le remboursement des frais occasionnés par une formation spécifique nécessitant un lien en service, sera exigé.

Après avoir eu lecture du présent contrat, le Soldat Baptiste s'engage à servir en toute connaissance de cause(1), avec honneur et fidélité.

A Paris  
L'intéressé,

le 26/01/2022

Pour le général de division Jean-Marie Gontier  
Commandant la brigade de sapeurs-pompiers de Paris  
Par délégation  
Le commissaire de 1<sup>ère</sup> classe  
Anne-Sophie Badiola-Lazcanotegui  
Chef de la section statuts réglementation

A REMPLIR SI L'ACTE A ETE ETABLI PAR UN OFFICIER SUPPLEANT

Contrat homologué le , à  
sous le n° au registre des homologations.  
Par (cachet, sceau de l'Etat et signature du commissaire)

(1) Extrait de l'article L.4111-1 du code de la défense : " ... l'état militaire exige en toute circonstance esprit de sacrifice, pouvant aller jusqu'au sacrifice suprême, discipline, disponibilité, loyalisme et neutralité ... "

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location-E5	Code :	Page : 10/18

## BULLETIN DE SOLDE

MOIS DE : Juin

N° IDENTIFICATION :

GRADE : Sapeur de 1ère classe

AFFECTATION :

1ère Compagnie(CHLY)

N°MEE : TAUX PMS 4,10 %

Mr Baptiste

C O D E	E	ECH	IND.	NOMBRE	SP	NOMB. D'ENF.	
						SPT	ICM
E		1ER	352	3	CE	0	0

LIBELLE	PERIODE DE PAIEMENT		BASE DE CALCUL	TAUX %	SALAIRE	
	DEBUT	FIN			A DEBUTER	A PAYER
Traitement / Indemnités						
Traitement de base	01/06/2022	30/06/2022				1649.48
Indemnité résidence	01/06/2022	30/06/2022		3.00		49.48
Indemnité spéciale S.P.	01/06/2022	30/06/2022		29.00		478.35
Indemnité T.A.O.P.C.	01/06/2022	30/06/2022				106.25
Protection sociale complémentaire	01/06/2022	30/06/2022				20.00
Transfert primes/points	01/06/2022	30/06/2022			13.92	
Indemnité compensatrice CSG	01/06/2022	30/06/2022				9.86
Charges militaires	01/06/2022	30/06/2022				90.00
Cotisations - part agent						
Pension R.M.			1649.48	11.10	183.09	
Retraite additionnelle de la fonction publique	01/06/2022	30/06/2022	329.90	5.00	16.50	
Contribution sociale généralisée déductible			2348.02	6.80	159.67	
Fonds de prévoyance militaire			172.94	2.00	3.46	
Contribution sociale généralisée Non déductible			2348.02	2.40	56.35	
Contribution remboursement dette sociale			2348.02	0.50	11.73	
Prélèvement de l'impôt à la source	01/06/2022	30/06/2022	1940.24	4.10	79.55	
Cotisations - part employeur						
Assurance Maladie - R. M.			1649.48	9.70	160.03	
Retraite additionnelle de la fonction publique	01/06/2022	30/06/2022	329.90	5.00	16.50	
Autonomie des personnes âgées - R.M.			1649.48	0.30	4.95	
Allocations familiales - R. M.			1649.48	5.25	86.60	
P.P. Aide au logement - R.M.			1649.48	0.50	8.25	
Versement mobilité région parisienne			1649.48	2.95	48.65	

SITUATION FISCALE		DU MOIS	DEPUIS LE
			01/01/2022
BRUT FISCAL	METROPOLE	2 299.50	12 534.52
	OUTRE-MER	0.00	0.00
MONTANT IMPOSABLE	METROPOLE	1 940.24	10 595.27
	OUTRE-MER	0.00	0.00
FRAIS D'EMPLOI	METROPOLE	86.54	519.24
	OUTRE-MER	0.00	0.00

NET A PAYER AVANT PAS 1 958.70

NET A PAYER 1 879.15

DOMICILIATION BANCAIRE	REPARTITION	
FR75 3000 3000 7700 7	1 <sup>er</sup> paiement	
	2 <sup>e</sup> paiement	

INFORMATIONS

A CONSERVER SANS LIMITATION DE DURÉE

## BULLETIN DE SOLDE

MOIS DE : Juillet

N° IDENTIFICATION :

GRADE : Sapeur de 1ère classe

AFFECTATION :

(1ère Compagnie(CHLY)

N°INSEE

TAUX PBS

4,10 %

Mr

Baptiste

C	E	DO	NO	%REBO	SP	NOMB. D'INF.	
						SPT	ICM
		1ER	352	3	CE	0	0

LIBELLE	PERIODE DE PAIEMENT		BASE DE CALCUL	TAUX %	SALAIRE	
	DEBUT	FIN			A DEDUIRE	A PAYER
Traitement / Indemnités						
Traitement de base	01/07/2022	31/07/2022				1707,21
Indemnité résidence	01/07/2022	31/07/2022		3,00		51,22
Indemnité spéciale S.P.	01/07/2022	31/07/2022		29,00		495,09
Indemnité T.A.O.P.C.	01/07/2022	31/07/2022				106,25
Protection sociale complémentaire	01/07/2022	31/07/2022				20,00
Transfert primes/points	01/07/2022	31/07/2022			13,92	
Indemnité compensatrice CSG	01/07/2022	31/07/2022				9,66
Charges militaires	01/07/2022	31/07/2022				90,00
Cotisations - part agent						
Pension R.M.			1707,21	11,10	189,50	
Retraite additionnelle de la fonction publique	01/07/2022	31/07/2022	341,44	5,00	17,07	
Contribution sociale généralisée déductible			2422,90	6,80	164,75	
Fonds de prévoyance militaire			172,94	2,00	3,46	
Contribution sociale généralisée Non déductible			2422,90	2,40	58,15	
Contribution remboursement dette sociale			2422,90	0,50	12,11	
Prélèvement de l'impôt à la source	01/07/2022	31/07/2022	2034,39	4,10	82,18	
Cotisations - part employeur						
Assurance Maladie - R. M.			1707,21	9,70	165,60	
Retraite additionnelle de la fonction publique	01/07/2022	31/07/2022	341,44	5,00	17,07	
Autonomie des personnes âgées - R.M.			1707,21	0,30	5,12	
Allocations familiales - R. M.			1707,21	5,26	89,63	
P.P. Aide au logement - R.M.			1707,21	0,50	8,54	
Versement mobilité région parisienne			1707,21	2,95	50,36	

SITUATION FISCALE	DU MOIS	DEPUIS LE	
		01/01/2022	
BRUT FISCAL	METROPOLE	2 375,71	14 910,23
	OUTRE-MER	0,00	0,00
MONTANT IMPOTABLE	METROPOLE	2 004,39	12 599,66
	OUTRE-MER	0,00	0,00
PRAIS D'EMPLOIS	METROPOLE	86,54	605,78
	OUTRE-MER	0,00	0,00

NET A PAYER AVANT PAS

2 020,67

NET A PAYER

1 938,49

DOMICILIATION BANCAIRE

FR76 3000 3000 7700

REPARTITION

1<sup>er</sup> paiement2<sup>e</sup> paiement

INFORMATIONS

A CONSERVER SANS LIMITATION DE DUREE

## BULLETIN DE SOLDE

MOIS DE : Août

N° IDENTIFICATION :

GRADE : Sapeur de 1ère classe

AFFECTATION :

1ère Compagnie(CHLY)

N°SBS :

TAUX PAS 4,10 %

Mr

Baptiste

C O D E	E	ECH	RD.	NRESO	SF	NOM. D'ENF.	
						SFT	ICM
		1ER	352	3	CE	0	0

LIBELLE	PERIODE DE PAIEMENT		BASE DE CALCUL	TAUX %	SALAIRE	
	DEBUT	FIN			A DEBUT	A FIN
Traitement / Indemnités						
Traitement de base	01/08/2022	31/08/2022				1 707,21
Indemnité résidence	01/08/2022	31/08/2022		3,00		51,22
Indemnité spéciale S.P.	01/08/2022	31/08/2022		29,00		495,00
Indemnité T.A.O.P.C.	01/08/2022	31/08/2022				106,25
Protection sociale complémentaire	01/08/2022	31/08/2022				20,00
Transfert primes/points	01/08/2022	31/08/2022			13,92	
Indemnité compensation CSG	01/08/2022	31/08/2022				9,88
Charges militaires	01/08/2022	31/08/2022				90,00
Cotisations - part agent						
Pension R.M.			1 707,21	11,10	189,50	
Retraite additionnelle de la fonction publique	01/08/2022	31/08/2022	341,44	5,00	17,07	
Contribution sociale généralisée déductible			2 422,90	6,80	164,75	
Fonds de prévoyance militaire			172,94	2,00	3,46	
Contribution sociale généralisée Non déductible			2 422,90	2,40	58,15	
Contribution remboursement dette sociale			2 422,90	0,50	12,11	
Prélèvement de l'impôt à la source	01/08/2022	31/08/2022	2 004,39	4,10	82,18	
Cotisations - part employeur						
Assurance Maladie - R. M.			1 707,21	9,70	165,60	
Retraite additionnelle de la fonction publique	01/08/2022	31/08/2022	341,44	5,00	17,07	
Autonomie des personnes âgées - R.M.			1 707,21	0,30	5,12	
Allocations familiales - R. M.			1 707,21	5,25	89,63	
P.P. Aide au logement - R.M.			1 707,21	0,50	8,54	
Versement mobilité région parisienne			1 707,21	2,95	50,36	

SITUATION FISCALE	DU MOIS	DEPUIS LE	
		01/01/2022	
BRUT FISCAL	METROPOLE	2 375,71	17 285,94
	OUTRE-MER	0,00	0,00
MONTANT IMPOSABLE	METROPOLE	2 004,39	14 604,05
	OUTRE-MER	0,00	0,00
FRAIS D'EMPLOIS	METROPOLE	86,54	682,32
	OUTRE-MER	0,00	0,00

NET A PAYER AVANT PAS 2 020,67

NET A PAYER 1 938,49

DOMICILIATION BANCAIRE		REPARTITION	
FR76 3000 3000 7700 1		1 <sup>er</sup> paiement	
		2 <sup>e</sup> paiement	
INFORMATIONS			

A CONSERVER SANS LIMITATION DE DURÉE

**Annexe 1 – La fiche d'estimation de l'agence**  
**À compléter et à rendre avec la copie (pages 14 et 15)**

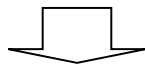
## Analyse 1 ➡ Estimation du prix par la méthode de comparaison

*Extraction de la base de données - Transactions réalisées - Vieux Sceaux – Curie (S3)*

N°	Type	Surface Carrez	Nombre de pièces	Année de construction	Travaux à prévoir	Prix net vendeur (en euros)	Délai de vente	Remarques
1	appartement	52	2	1991	non	280 800	45 j	bien situé
2	appartement	44	2	1975	non	222 000	50 j	immeuble ancien
3	appartement	45	2	1993	non	243 000	25 j	bon état général
4	appartement	44	2	1993	non	224 400	22 j	bon emplacement
5	appartement	49	3	1994	oui	234 600	58 j	mal situé
6	appartement	48	2	1992	oui	215 000	75 j	mauvais état du bien
7	appartement	43	2	1994	non	227 900	27 j	néant
8	appartement	50	3	1994	non	258 500	19 j	prestation de qualité
9	appartement	44	2	1995	non	233 200	21 j	bonne construction



**Vous trouverez ci-dessous le numéro des BIENS RETENUS par notre conseiller**



**Vous trouverez ci-dessous le calcul estimatif du prix au m<sup>2</sup> (à justifier)**



**Vous trouverez ci-dessous le prix estimé à l'aide de la méthode par comparaison**

**Prix estimé en euros (A) :**

## Analyse 2 Calcul du prix estimé du bien par la méthode de la surface

Prix moyen du m <sup>2</sup> / secteur en euros	
Surface à prendre en compte en m <sup>2</sup>	
<b>Prix estimé en euros (B)</b>	

### Analyse 3 🖱️ Calcul du prix à partir d'une grille prenant en compte des facteurs de plus-value et de moins-value du bien

Pour faciliter la compréhension de notre démarche d'estimation,

**Étape ① : Vous trouverez ci-dessous les facteurs correspondants aux caractéristiques de votre bien**

(🖱️ Plusieurs réponses possibles peuvent être entourées par ligne)

Façade	Hausmannienne +2	Pierre de Paris/enduit +1	Carrelage/brique -1	Ravalement à effectuer - 4	
Standing	Gardien +1	Balcon +1	Ascenseur +1	Espaces verts +1	
Transports en commun	À proximité (moins de 5 min) +2	Proches (entre 5 et 10 min) + 1	Éloignés (entre 11 et 15 min) -1	Très éloignés (plus de 15 min) -2	
Environnement	Calme + 2	Pas de vis-à-vis 0	Vis-à-vis existant - 1	Bruyant - 2	
Étage	Au 2 <sup>ème</sup> étage et plus (avec ascenseur) +3	Au 1 <sup>er</sup> étage + 1	Au RDC - 1	Au 4 <sup>ème</sup> étage et plus (sans ascenseur) - 3	
État intérieur	Très bon (pas de travaux à faire) + 2		Correct (quelques petits travaux) 0		Mauvais (travaux importants) - 2
Année de construction	Jusqu'à 1959 - 3	1960-1969 -2	1970-1989 - 1	1990-2000 + 2	> 2000 + 4
Isolation	Bonne +2	Correcte 0		Moyenne -1	Médiocre - 2
Prestations complémentaires	Parking + cave : + 2		Pas de cave - 1		Pas de parking - 2

**Étape ② TOTAL DES POINTS OBTENUS (C) =**

Entre -15 et -10 points, le bien présente de nombreux défauts, il faudra négocier à la baisse le prix de vente.  
 Entre -9 et 0 point(s), le bien présente des défauts qui ne sont pas rédhibitoires. Il faut le vendre au juste prix du marché.  
 Entre +1 et +15 point(s), le bien présente peu de défauts, il pourra être proposé au-dessus du prix moyen au m².  
 Au-delà de 15 points, le bien est d'une qualité exceptionnelle avec un prix hors marché.

**ESTIMATION proposée par l'agence**

$$[(A + B) / 2] \times [1 + (C / 100)] =$$

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>		<b>Code :</b>
		<b>Page : 15/18</b>

**Annexe 2 – Mandat de vente**  
**À compléter et à rendre avec la copie**

**Mandat de vente N°**

☐ Simple

☐ Exclusif

☐ Semi-exclusif

☐ Avec démarchage à domicile

☐ Sans démarchage à domicile

- **LE ou LES MANDANT(S)**

- **LE MANDATAIRE**

- IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIVIT : par les présentes, le mandant charge le mandataire de vendre les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

**DÉSIGNATION ET SITUATION DES BIENS À VENDRE**

Nature : ☐ Appartement ☐ Maison individuelle ☐ Locaux commerciaux

Adresse :

Désignation (à détailler) :

**RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'IMMEUBLE**

Pour se conformer aux différentes obligations en vigueur, le mandant s'engage à fournir tous les documents relatifs à la réglementation de l'immeuble :

☐ Carrez      ☐ Amiante      ☐ CREP      ☐ Termites      ☐ Mérules      ☐ Etat des Risques  
☐ DPE      ☐ Installation gaz      ☐ Installation électrique      ☐ assainissement      ☐ PEB

Dans tous les cas, la situation devra être connue au plus tard au moment de la signature de l'avant-contrat. Les frais résultant de ces obligations sont à la charge du mandant et les documents y afférents sont la propriété du mandant, sauf convention contraire des parties.

<b>BTS Professions Immobilières</b>		<b>Session 20XX</b>
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>	<b>Code :</b>	<b>Page : 16/18</b>



## PRIX DE VENTE

Les biens devront, rémunération du mandataire comprise, être présentés au prix de.....  
..... sauf accord ultérieur écrit des parties.

## SEQUESTRE

En vue de garantir la bonne exécution des présentes, l'acquéreur, devra, à l'appui de toute promesse ou compromis de vente, effectuer un versement d'un montant minimum de 10 % du prix total de la vente, à l'ordre de .....séquestre garanti financièrement à cet effet.

## REMUNERATION DU MANDATAIRE

En cas de réalisation, la rémunération du mandataire sera de .....  
.....TVA incluse, à la charge de .....

## ACTE AUTHENTIQUE - JOUISSANCE

Le mandant déclare que les biens à vendre seront, le jour de la signature de l'acte :

- ☐ libres de toute location, occupation ou réquisition
- ☐ loués suivant l'état locatif annexé au présent mandat.

Le notaire du mandant est le notaire de l'agence, Maître DONKOU.

## CLAUSES PARTICULIÈRES

## DURÉE DU MANDAT

Le présent mandat est accepté pour une période irrévocable de trois mois à compter de ce jour. Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, il sera prorogé pour une durée maximale de 12 mois supplémentaires. AU TERME DE LAQUELLE IL PRENDRA AUTOMATIQUEMENT FIN. CHACUNE DES PARTIES POURRA, MOYENNANT UN PRÉAVIS DE QUINZE JOURS, PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION, Y METTRE FIN AU TERME DE LA PÉRIODE INITIALE OU À TOUT MOMENT PENDANT SA PROROGATION. LE MANDANT RECONNAÎT AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DES PRÉSENTES ET DES CONDITIONS GÉNÉRALES CI-DESSUS ET AVOIR RECU UN EXEMPLAIRE DU CONTRAT.

RAYÉS NULS : ..... mots ..... lignes

Fait en double exemplaire dans les locaux du mandataire,

À ..... le

LE MANDANT

LE MANDATAIRE

*Les parties feront apparaître clairement la mention « mandat accepté » ou « bon pour mandat »*

BTS Professions Immobilières		Session 20XX
Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5	Code :	Page : 17/18

**Annexe 3 – La régularisation de charges de la monopropriété Potet**  
**À compléter et à rendre avec la copie**

Situation	Type bien	Locataire	Surface en m <sup>2</sup>	Provision sur charges mensuelle	Consommation eau en m <sup>3</sup>
RDC	T1	Mme CATHA	28	50	40
RDC	T2	M. FRANCES	42	65	60
1 <sup>er</sup> étage	T3	M. ISABAY	60	85	70
		<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>TOTAL</b>	<b>170</b>

Détail des dépenses annuelles engagées pour l'immeuble

Entretien : - ménage 1 fois par semaine, coût annuel 1 440 €  
- produits d'entretien, 4 factures de 10 €, 8 €, 15 € et 9 €

Électricité : 150 €

Eau : 743,75 € pour 175 m<sup>3</sup>

Taxe enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : 278 €

Les charges communes et la TEOM se répartissent selon la surface.

Pour rappel, 5 m<sup>3</sup> annuel d'eau est nécessaire pour l'entretien des parties communes.

Locataire	Charges communes	TEOM	Eau individuelle	Total	Prov/charges	Régularisation *N/F ou V/F
<b>Mme Catha</b>						
<b>M. Frances</b>						
<b>M. Isabay</b>						
<b>Totaux</b>						

\*N/F : en notre faveur ; V/F : en votre faveur

☛ **Justifiez les calculs pour Mme Catha**

<b>BTS Professions Immobilières</b>	<b>Session 20XX</b>	
<b>Conduite du projet immobilier du client en vente et/ou location–E5</b>	<b>Code :</b>	<b>Page : 18/18</b>