

# Table des matières

|  |            |
|--|------------|
| <b>E1. CULTURE GÉNÉRALE ET EXPRESSION</b> .....  | <b>7</b>   |
| Présentation de l'épreuve .....  | 8          |
| <b>Thème 1 La synthèse de documents</b> .....  | <b>10</b>  |
| 1. Préparation de la synthèse.....   | 11         |
| 2. Rédaction de la synthèse.....   | 14         |
| <b>Thème 2 L'écriture personnelle</b> .....  | <b>27</b>  |
| 3. Préparation de l'écriture personnelle .....   | 28         |
| 4. Rédaction de l'écriture personnelle .....   | 31         |
| Corrigés .....   | 38         |
| <b>E2. LANGUE VIVANTE ÉTRANGÈRE – ANGLAIS</b> .....  | <b>53</b>  |
| Présentation de l'épreuve .....  | 54         |
| <b>Thème 1 Métiers de la transaction immobilière</b> .....                                     | <b>56</b>  |
| Introduction générale .....  | 57         |
| 1. Sales transaction : selling a property (la transaction/vente).....                          | 58         |
| 2. Rental transactions (la transaction/location).....  | 61         |
| <b>Thème 2 Métiers de la gestion immobilière</b> .....   | <b>66</b>  |
| 3. Rental management (la gestion locative).....  | 67         |
| 4. Co-ownership management (la gestion de copropriété) .....                                   | 69         |
| <b>Thème 3 Méthodologie pour l'épreuve</b> .....   | <b>74</b>  |
| 5. Partie compréhension.....   | 75         |
| 6. Partie expression écrite.....   | 78         |
| <b>Thème 4 Outils linguistiques fondamentaux</b> .....   | <b>83</b>  |
| 7. Les mots de liaison.....  | 84         |
| <b>Thème 5 Lexique</b> .....   | <b>86</b>  |
| 8. Lexique français/anglais .....  | 87         |
| 9. Lexique anglais/français .....  | 90         |
| Corrigés .....   | 93         |
| <b>E3. CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER</b> .....   | <b>103</b> |
| Conseils en vue de l'épreuve de Conseil en ingénierie de l'immobilier .....                    | 104        |
| <b>DROIT ET VEILLE JURIDIQUE</b> .....   | <b>110</b> |
| <b>Thème 1 Le cadre juridique des activités immobilières</b> .....                             | <b>110</b> |
| 1. Qu'est-ce que le droit ? .....  | 111        |
| 2. Qui adopte les règles de droit ?.....   | 112        |
| 3. Quelles sont les règles adoptées ? .....  | 113        |
| 4. Comment s'assure-t-on que les règles sont respectées ? .....                                | 114        |
| <b>Thème 2 L'analyse du statut juridique de la personne</b> .....                              | <b>118</b> |
| 5. Qu'est-ce qu'une personne ? .....   | 119        |
| 6. Quelles sont les implications du statut de personne physique en matière immobilière ? ..... | 120        |
| 7. Quel est l'intérêt de créer une personne morale pour mener une activité immobilière ? ..... | 122        |

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| <b>Thème 3</b> | <b>Le statut juridique de l'immeuble.....</b>   | <b>127</b> |
|                | 8. Qu'est-ce qu'un bien immeuble ? .....  | 128        |
|                | 9. Quels sont les droits que l'on peut exercer sur un bien immeuble ? (le droit de propriété) .....                 | 129        |
| <b>Thème 4</b> | <b>Le droit des obligations et les activités immobilières.....</b>  | <b>135</b> |
|                | 10. Qu'est-ce qu'une obligation ? .....   | 136        |
|                | 11. Comment naissent les obligations ? .....  | 137        |
|                | 12. Comment prouve-t-on l'existence d'une obligation ? .....  | 138        |
|                | 13. Comment se forment et s'exécutent les contrats (principale source d'obligations en matière immobilière) ? ..... | 139        |
| <b>Thème 5</b> | <b>Responsabilité et assurance dans le domaine immobilier .....</b>   | <b>145</b> |
|                | 14. Quels sont les régimes de responsabilité existants ? .....  | 146        |
|                | 15. Quelles sont les assurances existantes dans le domaine immobilier ? .....                                       | 147        |
| <b>Thème 6</b> | <b>La gestion de la relation de travail .....</b>   | <b>150</b> |
|                | 16. Quels sont les statuts juridiques des travailleurs au sein d'une agence immobilière ? .....                     | 151        |
|                | 17. Comment se déroule la relation entre l'employeur et un salarié ? .....  | 152        |
|                | 18. Comment s'organisent les relations entre l'employeur et les salariés ? .....                                    | 153        |
|                | Corrigés .....  | 156        |
|                | <b>ÉCONOMIE ET ORGANISATION DE L'IMMOBILIER.....</b>  | <b>162</b> |
| <b>Thème 1</b> | <b>Le marché de l'immobilier et ses acteurs .....</b>   | <b>162</b> |
|                | 1. Informations relatives au marché de l'immobilier .....   | 163        |
|                | 2. Intervenants sur le marché immobilier .....  | 164        |
|                | 3. Stratégies d'entreprise .....  | 165        |
| <b>Thème 2</b> | <b>Le rôle du logement dans l'activité économique nationale et internationale .....</b>                             | <b>169</b> |
|                | 4. Valeur ajoutée, PIB et croissance économique .....   | 170        |
|                | 5. Poids de l'immobilier dans l'activité économique.....  | 172        |
|                | 6. Poids des dépenses liées au logement dans le budget des ménages.....   | 173        |
|                | 7. Poids de l'immobilier dans le patrimoine des ménages .....   | 175        |
|                | 8. Impact du marché international.....  | 176        |
| <b>Thème 3</b> | <b>Les indicateurs économiques, démographiques et sociologiques .....</b>   | <b>181</b> |
|                | 9. La notion de cycle économique appliquée à l'immobilier .....   | 182        |
|                | 10. Les évolutions sociodémographiques et leur impact en matière de logement .....                                  | 184        |
|                | 11. Indicateurs et conséquences du mal-logement.....  | 185        |
| <b>Thème 4</b> | <b>Les coûts dans la formation des prix dans le secteur de l'immobilier .....</b>                                   | <b>189</b> |
|                | 12. Les aspects financiers d'une opération immobilière de construction .....  | 190        |
|                | 13. L'impact du développement durable.....  | 191        |
|                | Corrigés .....  | 194        |
|                | <b>ARCHITECTURE, HABITAT ET URBANISME, DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>   | <b>203</b> |
| <b>Thème 1</b> | <b>L'évolution de l'habitat et des styles architecturaux.....</b>   | <b>203</b> |
|                | 1. Évolutions urbaines et styles architecturaux.....  | 204        |
|                | 2. Les sites protégés et leurs contraintes .....  | 206        |
|                | 3. Spécificités architecturales régionales.....   | 207        |
|                | 4. Habitat et développement durable .....   | 208        |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>Thème 2</b>                           | <b>Les règles d'urbanisme.....</b>                                   | <b>214</b> |
|  | 5. L'urbanisme réglementaire.....                                    | 215        |
|  | 6. L'urbanisme opérationnel.....                                     | 216        |
|  | 7. Règles d'urbanisme locales et autorisations administratives.....  | 217        |
| <b>Thème 3</b>                           | <b>Les éléments caractérisant le bâti.....</b>                       | <b>222</b> |
|  | 8. Étapes de la construction et intervenants.....                    | 223        |
|  | 9. Les outils de représentation des projets bâtis.....               | 224        |
|  | 10. Procédures de marchés de travaux publics et privés.....          | 225        |
|  | 11. Principales pathologies du bâtiment.....                         | 226        |
| <b>Thème 4</b>                           | <b>Les préoccupations sociétales et environnementales.....</b>       | <b>232</b> |
|  | 12. Les règles sociétales et environnementales.....                  | 233        |
|  | 13. Les diagnostics immobiliers.....                                 | 234        |
|  | Corrigés.....  | 237        |
| <b>E51. TRANSACTION IMMOBILIÈRE.....</b> |  | <b>247</b> |
|  | Présentation de l'épreuve « Transaction ».....                       | 248        |
| <b>Thème 1</b>                           | <b>Le cadre du négociateur.....</b>                                  | <b>251</b> |
|  | 1. Structures du secteur immobilier.....                             | 252        |
|  | 2. Statuts du négociateur et missions.....                           | 254        |
|  | 3. Objectifs de l'équipe commerciale et résultats.....               | 256        |
| <b>Thème 2</b>                           | <b>La constitution d'un portefeuille de biens et de clients.....</b> | <b>262</b> |
|  | 4. Analyse du marché de l'entreprise.....                            | 263        |
|  | 5. Organisation de la prospection.....                               | 266        |
| <b>Thème 3</b>                           | <b>Le conseil en estimation.....</b>                                 | <b>273</b> |
|  | 6. Évaluation des biens immobiliers à la vente.....                  | 274        |
|  | 7. Évaluation des biens immobiliers à la location.....               | 276        |
| <b>Thème 4</b>                           | <b>La commercialisation des biens.....</b>                           | <b>287</b> |
|  | 8. Prise de mandat.....  | 288        |
|  | 9. Mise en publicité des biens.....                                  | 291        |
|  | 10. Négociation dans l'intérêt des parties.....                      | 295        |
| <b>Thème 5</b>                           | <b>Le conseil en financement.....</b>                                | <b>302</b> |
|  | 11. Analyse financière de l'acquéreur.....                           | 303        |
|  | 12. Analyse financière du locataire.....                             | 306        |
| <b>Thème 6</b>                           | <b>La conclusion de la transaction.....</b>                          | <b>313</b> |
|  | 13. Réalisation de la vente.....                                     | 314        |
|  | 14. Réalisation de la location.....                                  | 319        |
|  | 15. Suivi de la relation commerciale.....                            | 324        |
|  | Corrigés.....  | 333        |
| <b>E52. GESTION IMMOBILIÈRE.....</b>     |  | <b>355</b> |
|  | Présentation de l'épreuve « Gestion immobilière ».....               | 356        |
|  | Conseils pratiques avant l'épreuve.....                              | 357        |
|  | Tableau des entraînements.....                                       | 359        |
| <b>Thème 1</b>                           | <b>Le statut de la copropriété.....</b>                              | <b>361</b> |
|  | 1. Historique des textes législatifs.....                            | 362        |
|  | 2. Caractéristiques de la copropriété.....                           | 364        |
|  | 3. Éléments de la copropriété.....                                   | 365        |

|                |  |            |
|----------------|--|------------|
| <b>Thème 2</b> | <b>La prise de décision en copropriété.....</b>                              | <b>372</b> |
|                | 4. Convocation à l'assemblée générale (AG).....                              | 373        |
|                | 5. Déroulement de l'assemblée générale.....                                  | 374        |
|                | 6. Modalités de prise de décision.....                                       | 375        |
|                | 7. Règles de majorité.....   | 376        |
|                | 8. Procès-verbal et contestation des décisions.....                          | 378        |
| <b>Thème 3</b> | <b>Le suivi administratif, technique et comptable de la copropriété.....</b> | <b>389</b> |
|                | 9. Tenue du carnet d'entretien de l'immeuble.....                            | 390        |
|                | 10. Gestion du personnel de copropriété.....                                 | 391        |
|                | 11. Gestion comptable.....   | 392        |
|                | 12. États normalisés de synthèse des comptes.....                            | 394        |
|                | 13. Mutation d'un lot de copropriété.....                                    | 395        |
| <b>Thème 4</b> | <b>Le mandat de gestion locative.....</b>                                    | <b>407</b> |
|                | 14. Découverte du propriétaire et de son bien.....                           | 408        |
|                | 15. Conditions de validité et d'exécution du mandat de gestion.....          | 411        |
| <b>Thème 5</b> | <b>Le suivi des obligations du locataire durant le bail.....</b>             | <b>421</b> |
|                | 16. Le recouvrement des sommes dues par le locataire.....                    | 422        |
|                | 17. Les autres contrôles des obligations du locataire.....                   | 425        |
|                | 18. Les actes de gestion liés à la sortie du locataire.....                  | 426        |
| <b>Thème 6</b> | <b>Le conseil donné au propriétaire bailleur.....</b>                        | <b>438</b> |
|                | 19. Principales obligations du bailleur.....                                 | 439        |
|                | 20. Risques du bailleur et solutions de protection.....                      | 440        |
|                | 21. Reddition de compte.....   | 441        |
|                | 22. Déclarations fiscales des revenus fonciers.....                          | 442        |
|                | Corrigés.....  | 450        |
|                | <b>Sujet et corrigé 2018 – Sujet BEGLES IMMOBILIER.....</b>                  | <b>479</b> |
|                | Énoncé.....  | 480        |
|                | Corrigé.....   | 496        |
|                | <b>BTS BLANC – ANNALES CORRIGÉES 2019.....</b>                               | <b>501</b> |