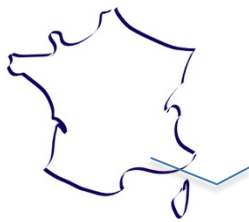


OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES	L'étudiant(e) doit être capable de mettre en œuvre notamment les compétences désignées ci-dessous :
	<ul style="list-style-type: none">• L'évaluation des biens immobiliers à la vente<ul style="list-style-type: none">○ <i>Compétence : 51C10 Conseiller le client sur le plan fiscal</i>• Situation professionnelle : L'estimation des loyers<ul style="list-style-type: none">○ <i>Compétence : 51C12 Mesurer la rentabilité locative</i>○ <i>Compétence : 51C13 Conseiller le client sur des choix d'investissement</i>• L'analyse financière de l'acquéreur<ul style="list-style-type: none">○ <i>Compétence : 51C22 Évaluer la capacité financière du client</i>

DOSSIER : DEVOIR DE CONSEIL EN INVESTISSEMENT LOCATIF : LES FRAIS DE NOTAIRE ET LA RENTABILITÉ LOCATIVE



Vous êtes ici



Monsieur **THOUPOURMOIS** prend rendez-vous à l'agence « **RÈVIMMO** ». Vous travaillez, depuis l'obtention de votre BTS Professions Immobilières, au sein de cette agence nîmoise en transaction vente. Elle est domiciliée 69 Place des Arènes à NÎMES (30000 – Gard).

Il vous expose qu'il désire se lancer dans son premier investissement locatif.

M. **THOUPOURMOIS** hésite entre l'acquisition d'un appartement et celui de box ou emplacement de parking. Il dispose d'un apport personnel de 30.000,00 €. Il est prêt à supporter, si nécessaire, un prêt à hauteur maximale de 150.000,00 € sur 15 ans à 1,20 % annuel. Il consent, bien entendu, un privilège de prêteur de deniers ⁽¹⁾ au profit de la banque qui lui prête éventuellement la somme d'argent nécessaire.

M. **THOUPOURMOIS** désire que l'agence s'occupe de la gestion de son futur bien. En effet, de part sa profession, il est amené à voyager très souvent et ne dispose pas du temps nécessaire à l'administration personnelle de son investissement immobilier.

L'agence « **RÈVIMMO** » détient la carte professionnelle n° CPI 3002 202N 000 015 285 délivrée par la CCI du Gard avec les mentions « transaction sur immeubles et fonds de commerce », « gestion immobilière » et « syndic ». Les honoraires de gestion sont de 8 % TTC du loyer hors charges. La Garantie des Loyers Impayés (GLI) que M. **THOUPOURMOIS** désire prendre est de 2,7 % des loyers charges comprises.

Votre vécu professionnel et la connaissance du marché vous permettent de lui exposer plusieurs possibilités. Vous lui proposez :

- l'acquisition d'un emplacement de stationnement au prix net vendeur de 18.000 €,
- l'achat d'un appartement de 70 m² moyennant le prix principal net vendeur de 20.000 € ⁽²⁾,
- et l'achat d'un appartement de 50 m² au prix net vendeur de 105.000 €.

(1) Le PPD est une sûreté réelle immobilière pour garantir le remboursement d'une créance ;

(2) Cet appartement est situé dans une zone à urbaniser en priorité (ZUP). Le prix mentionné est une donnée réelle.

MISSIONS CONFIEES : à l'aide de la base documentaire

- 1.1 Calculez le coût global d'acquisition dans chacune des trois hypothèses.** D'une part, vous ajoutez en frais de débours ⁽³⁾ la somme de 600 € dans chaque dossier. D'autre part, dans la troisième hypothèse d'achat, vous arrondirez le montant du prêt immobilier nécessaire au millier d'euros supérieurs.
- 1.2 Précisez le taux de rentabilité brute pour chacune de ces trois acquisitions.**
- 1.3 Calculez le taux de rentabilité nette de frais et charges dans ces trois hypothèses.**
- 1.4 Comparez chacune des situations et conseillez M. THOUPOURMOIS sur des choix d'investissement. Argumentez votre réponse.**

(3) les débours du notaire : sommes déboursées et avancées au profit de l'acquéreur (exemple : demande d'état hypothécaire hors formalité, certificat d'urbanisme, purge du droit de préemption, extrait d'acte de naissance...).

BASE DOCUMENTAIRE



Annexe n°1 Fiche technique du parking à NÎMES

Annexe n°2 : Fiche technique de l'appartement dans la ZUP

Annexe n°3 Fiche technique de l'appartement vers la Polyclinique

Annexe n°4 : Barème de l'agence « Rêvimmo »

Annexe n°5 : Barème par tranches des émoluments du notaire

Annexe n°6 : Barème par tranches des émoluments du notaire sur la prise de garantie (s)

Annexe n°7 : Droits d'enregistrement ou droits de mutation

Annexe n°8 : Contribution de sécurité immobilière et frais de formalités

FICHE TECHNIQUE DU BIEN
PARKING NÎMES - PLACE DE LA MAISON CARRÉE

---.--- € honoraires charge acquéreur

Place de stationnement dans parking souterrain pour tout type de véhicule.

Parking sécurisé.

Accès et sortie par carte magnétique.

Dimension (P x L x H) : 5,10 m x 2,15 m x 3,00 m

Copropriété de 155 lots
Procédure en cours : néant



Charges faibles : 426 € par an
Taxe foncière : 52,77 € par an

Prix : ---.--- €

**Honoraires charge acquéreur (---, --- %
TTC) inclus charge acquéreur (18 000 € hors honoraires)**

Loyer mensuel espéré : 90 € par mois CC
Provision pour charges de 5 € / mois

Mandat exclusif n°227

