

**DOSSIER 3 – LE CONSEIL EN FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Madame Andréa Lima vous confie une autre mission. Elle vous demande d'assurer le suivi de la vente du bien de madame Diane de Moder. En effet, celle-ci a hérité d'une maison de village de 95 m<sup>2</sup> située dans le secteur Europe-Schweitzer à l'ouest de Colmar. La maison est libre de toute occupation. Madame Diane de Moder souhaite se séparer de ce bien qui n'est pas sa résidence principale et qui devient une charge. Elle ne veut pas louer la maison.

Madame Andréa Lima lui a envoyé un avis de valeur proposant un prix hors honoraires d'agence s'élevant à 182 000 euros.

Vous recevez à l'agence un jeune couple, madame Emma Fecht et monsieur Florian Doller. Ils recherchent une maison de 100 m<sup>2</sup> environ, dans le secteur ouest de Colmar. Vous procédez à la découverte des besoins du couple. Vous vous apercevez qu'aucune démarche relative au financement n'a été réalisée. Vous souhaitez leur présenter la maison de madame Diane de Moder, qui correspond en tous points à leurs attentes. Vous les avez informés que des travaux de gros œuvre sont à prendre en compte dans le cadre du financement de la maison à hauteur de 18 000 euros. Vous désirez tout d'abord vous assurer de la faisabilité financière du projet afin d'éviter une déception pour le couple et une visite inutile.

**MISSIONS CONFIEES**

**3.1 – Vous préparez le plan de financement de vos clients (document 4 à compléter et à rendre avec la copie), sachant que les frais d'acquisition versés au notaire sont évalués à 8 % du prix de vente hors honoraires. Vous justifiez vos calculs et vous concluez sur la faisabilité de l'opération envisagée.**

**ANNEXE 2 – Le barème des honoraires de transaction au 01/01/2023**

➤ **HONORAIRES D'AGENCE SUR LES VENTES (Appartements/Maisons/Terrains/Garages)**

Prix de vente	Montant des Honoraires TTC	Prix de vente	Montant des Honoraires TTC
Inférieur à 99 999 euros	<b>6 000 euros</b>	De 250 000 à 349 999 euros	<b>14 000 euros</b>
De 100 000 à 149 999 euros	<b>8 000 euros</b>	De 350 000 à 449 999 euros	<b>16 000 euros</b>
De 150 000 à 199 999 euros	<b>10 000 euros</b>	De 450 000 à 499 999 euros	<b>18 000 euros</b>
De 200 000 à 249 999 euros	<b>12 000 euros</b>	Supérieur à 500 000 euros	<b>4 % du prix de vente</b>

**TVA au taux actuel de 20 %**

Conformément aux usages locaux, la rémunération est à la charge de l'acquéreur, sauf convention expresse différente entre les parties.

**ANNEXE 6 – La fiche acquéreurs**

**Acquéreurs :** Madame Emma Flecht, née le 16/03/1993 à Ribeauvillé  
Monsieur Florian Doller, né le 28/09/1991 à Munster

**Adresse :** 8 allée des Jonquilles, bâtiment F, étage 10 – 68 000 COLMAR.

**Tél :** 03 89 XX XX XX

**Situation matrimoniale :** titulaires d'un PACS enregistré le 01/09/2017 à la Mairie de Colmar, les partenaires ont choisi le régime de l'indivision.

**Profession :**

Madame : assistante commerciale  
Contrat : CDI depuis le 2/06/2006  
Entreprise : Beauvillé – Colmar

Monsieur : ouvrier qualifié  
Contrat : CDI depuis 18/07/2007  
Entreprise : C2g Constructions - Wettolsheim

**Situation financière :**

**Revenus :** Madame : 1 380 euros/mois sur 13 mois      Monsieur : 1 500 euros/mois sur 12 mois

**En-cours :** 130 euros par mois (remboursement voiture) – durée restante : 15 mois

**Apport personnel :**

- Madame Flecht apportera l'intégralité du montant de ses comptes épargne, soit 35 440 euros ;
- Monsieur Doller apportera l'équivalent du montant des « frais de notaire ».

**Assurance :** le couple souhaite s'assurer à 100 % sur les deux têtes.

**Taux d'endettement** maximal de 35 %.

**Organisme de financement :** Créditimmo du Grand Est – Colmar.

**Descriptif du bien recherché :**

maison individuelle ;  
dépendances souhaitées car projet création entreprise du bâtiment mais pas trop de terrain ;  
jeune couple désirant fonder une famille – proche des infrastructures (commerces, écoles, ...).

**Budget hors coût d'acquisition :** 130 000 à 190 000 euros environ.

Ils souhaitent emprunter sur 20 ans au taux annuel de 1,5 %.

Secteur de Colmar – Ouest de préférence.

**Délai de recherche :** 6 mois.

**Proposition de visites et commentaires**

- Maison réf. 98 quartier St Joseph - Mittelharth => trop chère (200 000 euros).
- Maison réf. 92 quartier ouest Sainte-Marie => trop grand, crainte de ne pouvoir assumer.
- Maison réf. 89 quartier Florimont – Bel Air => trop petit.

<b>BTS Professions immobilières</b>		<b>Session 2023</b>
<b>Transaction Immobilière – U51</b>	<b>Code : 23PI51TIM</b>	<b>Page : 11/16</b>

**ANNEXE 7 – Les informations relatives au financement de l'opération**

**Éléments issus de votre veille informationnelle pour un prêt immobilier classique :**

- **taux proposé :** 1,5 % annuel - *taux proportionnel correspond au taux proposé x 1/12 ;*
- **durée :** 20 ans ;
- **assurance :** 0,40 % annuel par tête calculé sur le capital initial.

**DOCUMENT 2 – La préparation du plan de financement (à compléter et à rendre avec la copie)**

**Clients :** madame Emma Flecht et monsieur Florian Doller

Éléments constitutifs du coût d'achat		Sources de financement	
•		•	
•		•	
•			
•			
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
<b>Somme à emprunter :</b>			

**Calcul du montant de la mensualité assurance comprise :**

- **Montant de la mensualité hors assurance :**
  
- **Montant de la mensualité de l'assurance :**
  
- **Montant de la mensualité assurance comprise :**

**Calcul des revenus moyens mensuels des clients :**

**Calcul de la capacité d'endettement maximale en tenant compte de l'emprunt automobile :**

**CONCLUSION sur la faisabilité de l'opération envisagée :**