

## Annexes de mission

Données à qualifier, pièces décrites et gabarits

Parcours de 240 minutes | Six unités | Version 0.1.0

Résidence Belvédère est un scénario entièrement synthétique. Les unités pédagogiques (UP) ne correspondent à aucun marché réel.

Usage : apprenant. Les activités de ces supports sont comprises dans les 240 minutes ; les 38 minutes d'évaluation ne s'ajoutent pas au parcours.

Les fiches qui suivent décrivent les informations disponibles dans l'exercice. Elles ne reproduisent aucun titre, plan, diagnostic ou procès-verbal réel. Les états « absent » ou « incomplet » font partie de la situation à analyser.

### Commande reçue

donner rapidement un prix pour décider de vendre ou de conserver le lot après travaux

Décision demandée pour le 15 septembre 2026, à la date de valeur fictive du 31 août 2026.

Destinataires : propriétaire fictif et conseil patrimonial fictif. Appartement de trois pièces, 68,4 m<sup>2</sup> pédagogiques, quatrième étage, lot 42 et cave ; usage de stationnement déclaré.

La visite du 25 août 2026 est visuelle, non destructive et limitée aux zones autorisées.

Références : A04-C001, A04-C002, A04-C003, A04-C004, A04-C005, A04-C006.

## Dossier documentaire | 1 à 2

### BELVEDERE-DOC-001 | titre fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                 |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | étude fictive                                                                          |
| Date et version   | 2012-04-12   copie exercice v1                                                         |
| Objet et portée   | lot 42 et cave fictive                                                                 |
| État et situation | disponible. Le titre décrit le lot et la cave, mais ne mentionne pas le stationnement. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

### BELVEDERE-DOC-002 | plan commercial fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                                      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | promoteur fictif historique                                                                                 |
| Date et version   | 1974-02-10   scan exercice v1                                                                               |
| Objet et portée   | représentation ancienne portant le numéro 24 et 69 m <sup>2</sup> arrondis                                  |
| État et situation | disponible, non rapproché. Le numéro et la surface ne concordent pas avec les données actuelles du dossier. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

## Dossier documentaire | 3 à 4

### BELVEDERE-DOC-003 | extrait cadastral fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | administration fictive                                      |
| Date et version   | 2026-07-15   extrait exercice v1                            |
| Objet et portée   | parcelle fiscale fictive                                    |
| État et situation | disponible. Il s'agit d'une représentation fiscale fictive. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

### BELVEDERE-DOC-004 | règlement de copropriété fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | copropriété fictive                                                      |
| Date et version   | 1974-03-01   copie partielle exercice v1                                 |
| Objet et portée   | organisation et lots de la copropriété fictive                           |
| État et situation | copie partielle. La copie mentionne un modificatif qui n'est pas fourni. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

## Dossier documentaire | 5 à 6

### BELVEDERE-DOC-005 | procès-verbaux fictifs

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                                                                               |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | syndic fictif                                                                                                                                        |
| Date et version   | 2024 et 2026   deux sur trois exercices                                                                                                              |
| Objet et portée   | décisions de copropriété d'exercice                                                                                                                  |
| État et situation | deux exercices sur trois disponibles. Seuls 2024 et 2026 sont disponibles. Le vote de façade n'est connu que par un résumé sans résolution complète. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

### BELVEDERE-DOC-006 | DDT fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                 |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | diagnostiqueurs fictifs                                                                |
| Date et version   | dates hétérogènes   dossier exercice v1                                                |
| Objet et portée   | pièces diagnostiques d'exercice aux champs distincts                                   |
| État et situation | disponible, champs à qualifier. Les dates, lots et champs des pièces sont hétérogènes. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

## Dossier documentaire | 7 à 8

### BELVEDERE-DOC-007 | état des risques fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                  |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | propriétaire fictif                                                                     |
| Date et version   | 2025-05-10   ancienne version exercice                                                  |
| Objet et portée   | information sur les risques dans son champ                                              |
| État et situation | ancien au regard du scénario. La date précède la décision et les signatures envisagées. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

### BELVEDERE-DOC-008 | six données de transaction fictives

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | jeu pédagogique IEB                                                                          |
| Date et version   | dates relatives   jeu exercice v1                                                            |
| Objet et portée   | entraînement à la qualification de comparables                                               |
| État et situation | six lignes fictives. Les six lignes sont reproduites dans les fiches de référence suivantes. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

## Dossier documentaire | 9 à 10

### BELVEDERE-DOC-009 | fiche synthétique de copropriété fictive

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                                                                                   |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | syndic fictif                                                                                                                                            |
| Date et version   | 2026-06-30   fiche exercice v1                                                                                                                           |
| Objet et portée   | organisation, technique et finances d'exercice                                                                                                           |
| État et situation | disponible avec annexe manquante. Des données financières agrégées sont évoquées, mais la quote-part du lot et l'annexe nécessaire ne sont pas fournies. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

### BELVEDERE-DOC-010 | carnet d'entretien fictif

#### Fiche documentaire

| Champ             | Information disponible                                                                                |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auteur fictif     | syndic fictif                                                                                         |
| Date et version   | 2026-02-01   carnet exercice v1                                                                       |
| Objet et portée   | historique d'entretien commun d'exercice                                                              |
| État et situation | copie partielle. L'historique est partiel et ne précise pas les questions de façade et de chaufferie. |

Qualification : cohérence, usage possible, limite et action à décider.

---

## Les cinq informations à compléter

Le dossier fournit les constats d'absence ci-dessous. Décidez dans le carnet comment ils affectent la mission et qui peut les résoudre.

BELVEDERE-MISS-001 | modificatif publié de l'état descriptif.

BELVEDERE-MISS-002 | procès-verbal et annexes de l'exercice manquant.

BELVEDERE-MISS-003 | qualification de l'auréole et de son historique.

BELVEDERE-MISS-004 | conditions détaillées des quatre références candidates.

BELVEDERE-MISS-005 | état des risques actualisé.

## Visite | Accès et constats

Source : BELVEDERE-VISIT-001, visite fictive du 25 août 2026. Ordre : entrée, séjour, chambres, menuiseries et balcon, cave, hall et cage d'escalier.

### Les huit zones

| Zone                               | Accès      | Limite                                               |
|------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| pièces privatives                  | Visité     | aucune ouverture d'habillage ni sondage              |
| balcon fictif                      | Visité     | support, étanchéité et responsabilité non déterminés |
| cave fictive                       | Visité     | aucune généralisation aux autres caves               |
| hall et cage d'escalier fictifs    | Visité     | ne remplace pas les pièces techniques de copropriété |
| toiture                            | Non visité | aucune conclusion sur la toiture                     |
| local chaufferie                   | Non visité | aucune conclusion sur l'équipement collectif         |
| gaine technique derrière habillage | Non visité | aucune investigation destructive autorisée           |
| logement voisin                    | Non visité | aucune comparaison ou cause déduite                  |

Références : A04-C003, A04-C004, A04-C005, A04-C006, A04-C023, A04-C024, A04-C025.

## Visite | Énoncés à qualifier

### **BELVEDERE-FSID-001**

auréole sèche visible en angle du séjour

Source : BELVEDERE-VISIT-001 | Date fictive : 2026-08-25

Limite de l'information disponible : origine, ancienneté, humidité résiduelle et évolution inconnues.

### **BELVEDERE-FSID-002**

fissure fine visible sur une cloison

Source : BELVEDERE-VISIT-001 | Date fictive : 2026-08-25

Limite de l'information disponible : activité, profondeur, continuité et système non établis.

### **BELVEDERE-FSID-003**

les menuiseries auraient des âges différents

Source : déclaration fictive du propriétaire | Date fictive : 2026-08-25

Limite de l'information disponible : factures, références et performances absentes.

## Visite | Énoncés à qualifier (suite)

### **BELVEDERE-FSID-004**

revêtement du balcon visiblement usé

Source : BELVEDERE-VISIT-001 | Date fictive : 2026-08-25

Limite de l'information disponible : support, étanchéité, parties et responsabilité non établis.

### **BELVEDERE-FSID-005**

toiture non visitée

Source : BELVEDERE-VISIT-001 | Date fictive : 2026-08-25

Limite de l'information disponible : aucune observation directe disponible.

### **BELVEDERE-FSID-006**

lot 42 dans le titre fictif et numéro 24 sur le plan commercial fictif

Source : BELVEDERE-DOC-001 et BELVEDERE-DOC-002 | Date fictive : 2026-08-31

Limite de l'information disponible : lien entre les deux documents non établi.

## Références fictives | 1 et 2

Jeu BELVEDERE-SYNTHETIC-MARKET-001. M désigne la date fictive du 31 août 2026. Aucun prix, lieu ou acte réel.

### BELVEDERE-COMP-01

#### Fiche de référence

| Dimension                | Donnée                                                                  |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Usage, lieu, date        | appartement ; même quartier fictif ; M-3                                |
| Bâtiment, étage          | bâtiment fictif comparable des années 1970 ; 3e étage, ascenseur fictif |
| Surface et montant       | 70,1 m <sup>2</sup> ; 318 000 UP                                        |
| État, occupation         | état intérieur détaillé absent ; libre dans le scénario                 |
| Annexes, droits          | cave déclarée ; aucun droit de stationnement annoncé                    |
| Copropriété, transaction | information partielle ; vente fictive ordinaire supposée                |

### BELVEDERE-COMP-02

#### Fiche de référence

| Dimension                | Donnée                                                            |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Usage, lieu, date        | appartement ; secteur fictif adjacent ; M-7                       |
| Bâtiment, étage          | immeuble collectif fictif comparable ; 4e étage, ascenseur fictif |
| Surface et montant       | 66,8 m <sup>2</sup> ; 302 000 UP                                  |
| État, occupation         | état courant fictif ; libre dans le scénario                      |
| Annexes, droits          | cave inconnue ; aucun droit de stationnement annoncé              |
| Copropriété, transaction | travaux inconnus ; vente fictive ordinaire supposée               |

## Références fictives | 3 et 4

Jeu BELVEDERE-SYNTHETIC-MARKET-001. M désigne la date fictive du 31 août 2026. Aucun prix, lieu ou acte réel.

### BELVEDERE-COMP-03

#### Fiche de référence

| Dimension                | Donnée                                                                  |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Usage, lieu, date        | appartement ; même quartier fictif ; M-11                               |
| Bâtiment, étage          | bâtiment fictif comparable des années 1970 ; 5e étage, ascenseur fictif |
| Surface et montant       | 72,2 m <sup>2</sup> ; 326 000 UP                                        |
| État, occupation         | rafraîchissement partiel fictif ; occupation inconnue à la vente        |
| Annexes, droits          | cave comprise ; aucun droit de stationnement annoncé                    |
| Copropriété, transaction | contexte courant fictif ; occupation inconnue                           |

### BELVEDERE-COMP-04

#### Fiche de référence

| Dimension                | Donnée                                                                  |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Usage, lieu, date        | appartement ; même commune fictive ; M-19                               |
| Bâtiment, étage          | immeuble collectif fictif comparable ; 2e étage, accessibilité inconnue |
| Surface et montant       | 64,5 m <sup>2</sup> ; 286 000 UP                                        |
| État, occupation         | état courant fictif ; libre dans le scénario                            |
| Annexes, droits          | inconnu ; inconnu                                                       |
| Copropriété, transaction | information partielle ; vente fictive ordinaire supposée                |

## Références fictives | 5 et 6

Jeu BELVEDERE-SYNTHETIC-MARKET-001. M désigne la date fictive du 31 août 2026. Aucun prix, lieu ou acte réel.

### BELVEDERE-COMP-05

#### Fiche de référence

| Dimension                | Donnée                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Usage, lieu, date        | local professionnel ; même commune fictive ; M-4             |
| Bâtiment, étage          | immeuble fictif à usages mixtes ; rez-de-chaussée            |
| Surface et montant       | 69,0 m <sup>2</sup> ; 279 000 UP                             |
| État, occupation         | état courant fictif ; usage professionnel                    |
| Annexes, droits          | aucun ; droits d'usage professionnel                         |
| Copropriété, transaction | contexte d'un autre usage ; vente fictive ordinaire supposée |

### BELVEDERE-COMP-06

#### Fiche de référence

| Dimension                | Donnée                                                                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Usage, lieu, date        | appartement ; secteur fictif adjacent ; M-2                            |
| Bâtiment, étage          | bâtiment fictif beaucoup plus récent ; 4e étage, ascenseur fictif      |
| Surface et montant       | 68,7 m <sup>2</sup> ; 352 000 UP                                       |
| État, occupation         | plus récent, prestations fictives supérieures ; libre dans le scénario |
| Annexes, droits          | stationnement dans le prix groupé ; prix du stationnement non ventilé  |
| Copropriété, transaction | contexte de bâtiment récent ; vente groupée sans ventilation           |

## Paramètres de scénario et de sensibilité

Les plages ci-dessous sont des données imposées pour l'exercice, pas le résultat d'une formule de marché. Le ratio montant/surface décrit les références ; il ne suffit pas à former la conclusion.

Situation de travail à la date fictive

| Paramètre                                      | Valeur pédagogique                                                      |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Plage de travail                               | 295 000 à 315 000 UP                                                    |
| Scénario central de travail                    | 305 000 UP                                                              |
| Vendre avec le dossier actuel                  | 284 000 à 315 000 UP ; centre 300 000 UP                                |
| Documenter puis vendre, sans effet défavorable | 300 000 à 323 000 UP ; centre 311 000 UP                                |
| Conserver et programmer des travaux            | Opinion actuelle : 295 000 à 315 000 UP ; aucune valeur future produite |

Le scénario central de travail (305 000 UP) et les centres conditionnels des scénarios (300 000 ou 311 000 UP) décrivent des hypothèses différentes. Ne pas les confondre.

Trois tests indépendants

| Variable      | Borne pédagogique | Condition                                                  |
|---------------|-------------------|------------------------------------------------------------|
| Stationnement | 0 à +8 000 UP     | Droit prouvé et comparaison qualifiée                      |
| Façade        | -9 000 à 0 UP     | Résolution, quote-part, calendrier et financement complets |
| Auréole       | -11 000 à 0 UP    | Historique puis investigation proportionnée                |

Les effets ne sont pas cumulés automatiquement : ils peuvent se recouvrir et dépendent de preuves distinctes. Une information défavorable conduit à réexaminer la plage 284 000 à 306 000 UP selon la preuve obtenue ; ce n'est pas un quatrième scénario de détention.

Références : A04-C007, A04-C008, A04-C009, A04-C013, A04-C014, A04-C015, A04-C016, A04-C026, A04-C027, A04-C028, A04-C029, A04-C030, A04-C031, A04-C032.

## Gabarit du rapport et versions

- 1. Commande, donneur d'ordre et destinataires
- 2. Finalité, date de valeur et date du rapport
- 3. Bien, lots, droits retenus et occupation
- 4. Documents, versions, manques et incohérences
- 5. Visite, accès, observations et limites
- 6. Données de marché, provenance, sélection et exclusions
- 7. Méthode, calculs et hypothèses
- 8. Analyse des facteurs et scénarios
- 9. Conclusion, plage, scénario central et sensibilité
- 10. Réserves, passages de relais et déclencheurs
- 11. Index des preuves et annexes
- 12. Version, auteur, relecteur et diffusion

Utilisez les balises ÉTABLI, DÉCLARÉ, HYPOTHÈSE et NON RÉSOLU pour qualifier les informations du dossier. Elles ne dépendent d'aucune couleur.

### Registre des versions

| Version et date | Motif / preuve nouvelle | Effet / auteur / relecteur / diffusion |
|-----------------|-------------------------|----------------------------------------|
|                 |                         |                                        |
|                 |                         |                                        |

Une pièce nouvelle crée une nouvelle version et un motif. Conserver les sources reçues, les feuilles de travail, le rapport et la note séparément.

Références : A04-C001, A04-C002, A04-C003, A04-C004, A04-C005, A04-C006, A04-C013, A04-C016, A04-C028, A04-C032.

## Sources et repères de lecture

Références publiques consultées le 31 août 2026. Les outils de travail, consignes et données fictives sont des créations pédagogiques IEB ; ils ne constituent pas une norme ni une méthode professionnelle obligatoire.

Repères IEB : IEB-A04-TOOL-EVIDENCE-CHAIN désigne la chaîne de preuve ; IEB-A04-TOOL-FSID la matrice Fait-Source-Impact-Décision ; IEB-A04-TOOL-SENSITIVITY les tests de sensibilité ; IEB-A04-TOOL-REPORT le gabarit du rapport. IEB-A04-SYNTHETIC-MARKET-001 renvoie au jeu fictif BELVEDERE-SYNTHETIC-MARKET-001.

### **A04-SRC-001 | Vente immobilière : obligations de l'agent immobilier envers ses clients**

[Consulter : Vente immobilière : obligations de l'agent immobilier envers ses clients](#)

Repères : A04-C001, A04-C002, A04-C003, A04-C004.

### **A04-SRC-002 | Code civil — article 1353**

[Consulter : Code civil — article 1353](#)

Repères : A04-C005, A04-C006.

### **A04-SRC-003 | BOFiP — principes d'évaluation des immeubles pour l'IFI**

[Consulter : BOFiP — principes d'évaluation des immeubles pour l'IFI](#)

Repères : A04-C007, A04-C008, A04-C009.

### **A04-SRC-004 | Demandes de valeurs foncières (DVF)**

[Consulter : Demandes de valeurs foncières \(DVF\)](#)

Repères : A04-C010, A04-C011, A04-C012, A04-C013.

### **A04-SRC-005 | Indice des prix des logements anciens — documentation méthodologique**

[Consulter : Indice des prix des logements anciens — documentation méthodologique](#)

Repères : A04-C014, A04-C015, A04-C016.

### **A04-SRC-006 | Comment consulter le cadastre ?**

[Consulter : Comment consulter le cadastre ?](#)

Repères : A04-C017, A04-C018, A04-C019.

### **A04-SRC-007 | Géoportail de l'urbanisme — mode d'emploi**

[Consulter : Géoportail de l'urbanisme — mode d'emploi](#)

Repères : A04-C020, A04-C021, A04-C022.

### **A04-SRC-008 | Diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement**

[Consulter : Diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement](#)

Repères : A04-C023, A04-C024, A04-C025.

### **A04-SRC-009 | Information des acquéreurs et des locataires — état des risques**

[Consulter : Information des acquéreurs et des locataires — état des risques](#)

Repères : A04-C026, A04-C027, A04-C028.

### **A04-SRC-010 | Vente d'un logement en copropriété**

[Consulter : Vente d'un logement en copropriété](#)

Repères : A04-C029, A04-C030, A04-C031, A04-C032.