

Carnet de mission

Les six productions de Résidence Belvédère

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.

Utilisez le support pour les apports, les annexes pour les données et ce carnet pour vos traces. Les activités et évaluations se déroulent dans le même sujet de 20 minutes. La note finale reprend la trame préparée au sujet 11 ; elle n'est pas un second rapport à créer.

Les quatre objectifs

A04-OBJ-01 | Cadrer la mission et sa preuve

A04-OBJ-02 | Constituer un dossier fiable et observer avec méthode

A04-OBJ-03 | Analyser le marché sans fausse précision

A04-OBJ-04 | Réconcilier et communiquer une conclusion défendable

Sujet 01 | Mission et périmètre

A04-U01 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Reformulez la demande du propriétaire fictif. Fixez qui commande, pour quelle décision, à quelle date, sur quels lots et pour quels destinataires.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Donneur d'ordre et pouvoir	
Destinataires	
Finalité et échéance	
Date de valeur et date du rapport	
Bien, lots, cave et stationnement	
Livrable, limites et compétences	

Évaluation 01 | 3 min | 2 points

Une seule réponse. Quelle formulation cadre correctement la mission Belvédère ?

- A. Donner aujourd'hui le prix exact auquel le bien sera vendu.
- B. À une date fictive donnée, produire une plage en UP et comparer trois décisions à partir des droits prouvés, des pièces, de la visite et de références synthétiques.
- C. Certifier l'état technique et juridique de l'ensemble de la copropriété.
- D. Retenir toutes les annexes déclarées sans demander de pièce.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-01 | IEB-QUESTION-A-04-0001

Références : A04-C001, A04-C002, A04-C003.

Sujet 02 | Hypothèses et relais

A04-U01 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Choisissez cinq informations du dossier. Séparez fait, déclaration, hypothèse, absence, incohérence et hors champ. Préparez un passage de relais.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Information / source / statut	
Effet possible sur la décision	
Action / responsable / preuve de clôture	

Évaluation 02 | 3 min | 2 points

Plusieurs réponses. Quelles pratiques respectent la Chaîne de preuve immobilière IEB ?

- A. Attribuer chaque déclaration à son auteur et conserver sa date.
- B. Transformer une hypothèse plausible en fait pour ne pas retarder le rapport.
- C. Relier une information manquante à son effet possible sur la décision.
- D. Nommer le passage de relais lorsque la compétence ou l'accès manque.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-01 | IEB-QUESTION-A-04-0002

Références : A04-C004, A04-C005, A04-C006, IEB-A04-TOOL-EVIDENCE-CHAIN.

Sujet 03 | Carte du bien et index

A04-U02 | 20 minutes, dont 2 minutes d'évaluation.

Comparez titre, plan commercial, cadastre et urbanisme. Distinguez objet physique, droits, surfaces, risques et copropriété.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Document / auteur / date / version	
Portée et incohérence	
Ce qu'il permet de dire / ce qu'il ne prouve pas	

Évaluation 03 | 2 min | 2 points

Associer documents et usages. Associez chaque document à l'usage qui respecte sa portée.

A. Plan cadastral fictif

B. Titre fictif

C. Document d'urbanisme consulté sur le GPU

3. Qualifier zonage, prescriptions et servitudes en conservant version, date et autorité.

1. Repérage dans une finalité fiscale, sans fixer une limite de propriété.

2. Identifier les droits qu'il décrit, sous contrôle de la chaîne documentaire.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-02 | IEB-QUESTION-A-04-0003

Références : A04-C017, A04-C018, A04-C019, A04-C020, A04-C021, A04-C022.

Sujet 04 | Dossier documentaire

A04-U02 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Indexez les dix fiches documentaires des annexes. Pour les cinq manques, précisez l'incidence et la preuve de clôture.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Pièce manquante ou incomplète	
Décision affectée / responsable	
Solution provisoire / pièce pour clore	

Évaluation 04 | 3 min | 2 points

Réponse rédigée. En 70 à 100 mots, traitez le procès-verbal manquant, le DDT hétérogène et l'état des risques ancien sans conclure au-delà des pièces.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-02 | IEB-QUESTION-A-04-0004

Références : A04-C023, A04-C024, A04-C025, A04-C026, A04-C027, A04-C029, A04-C030, A04-C031, A04-C032.

Sujet 05 | Visite reproductible

A04-U03 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Préparez le parcours et les règles d'arrêt. Relisez les huit zones des annexes sans généraliser ce qui a été observé.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Objet / zones / participants / traces	
Limite d'accès et effet	
Arrêt ou orientation à prévoir	

Évaluation 05 | 3 min | 2 points

Classer dans l'ordre. Ordonnez la préparation et la clôture d'une visite reproductible.

C. Consigner vu, mesuré, déclaré, inaccessible ou non recherché pendant le parcours.

A. Définir l'objet, les zones, l'ordre et les règles d'arrêt.

D. Relire le journal, signaler les zones non visitées et ouvrir les orientations nécessaires.

B. Rapprocher les documents utiles et préparer les conventions de trace.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-02 | IEB-QUESTION-A-04-0005

Références : A04-C005, A04-C006, IEB-A04-TOOL-FSID.

Sujet 06 | Matrice FSID

A04-U03 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Rédigez quatre lignes pour l'auréole, la fissure, le balcon et la toiture. Les hypothèses restent distinctes des observations.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Type et fait / source / date	
Limite / hypothèses possibles	
Incidence / décision / relais	

Évaluation 06 | 3 min | 3 points

Analyse FSID. Rédigez une ligne FSID pour l'auréole sèche : fait, source, limite, deux hypothèses, incidence, décision et passage de relais.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-02 | IEB-QUESTION-A-04-0006

Références : A04-C003, A04-C004, A04-C005, A04-C006, IEB-A04-TOOL-FSID.

Sujet 07 | Provenance des données

A04-U04 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Préparez une fiche de provenance du jeu fictif. Expliquez ce qui distingue donnée de transaction, comparable et indice.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Producteur / jeu / date / territoire	
Filtres / transformation / information manquante	
Usage permis / limite / contexte temporel	

Évaluation 07 | 3 min | 2 points

Plusieurs réponses. Quelles affirmations décrivent correctement DVF et les indices Notaires-Insee ?

- A. Une ligne DVF doit être datée et qualifiée avant d'être retenue comme comparable.
- B. Une mise à jour DVF peut ajouter des transactions à des millésimes antérieurs.
- C. Un indice Notaires-Insee donne directement la valeur individuelle du lot.
- D. Un modèle hédonique décrit une évolution à qualité constante, pas un coefficient universel d'ajustement.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-03 | IEB-QUESTION-A-04-0007

Références : A04-C010, A04-C011, A04-C012, A04-C013, A04-C014, A04-C015, A04-C016.

Sujet 08 | Comparabilité

A04-U04 | 20 minutes, dont 2 minutes d'évaluation.

Travaillez les douze dimensions de comparabilité pour les six références des annexes. Justifiez chaque maintien et chaque exclusion.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Référence / dimensions proches ou différentes	
Informations manquantes déterminantes	
Décision / motif / réexamen	

Évaluation 08 | 2 min | 3 points

Classement motivé. Classez COMP-01 à COMP-06 en références retenues sous réserve ou exclues, puis motivez chaque exclusion en une phrase.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-03 | IEB-QUESTION-A-04-0008

Références : A04-C007, A04-C008, A04-C009, A04-C013, IEB-A04-SYNTHETIC-MARKET-001.

Sujet 09 | Trois scénarios

A04-U05 | 20 minutes, dont 3 minutes d'évaluation.

Reliez droits, état, copropriété et marché à vendre maintenant, documenter puis vendre et conserver après travaux.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Scénario / conditions d'entrée	
Preuves et limites / décision	
Événement de sortie / nouvelle analyse	

Évaluation 09 | 3 min | 3 points

Analyse de scénarios. Reliez le stationnement non prouvé, le vote de façade incomplet et l'auréole non qualifiée aux trois scénarios Belvédère. Expliquez pourquoi aucun coût n'est soustrait automatiquement.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-04 | IEB-QUESTION-A-04-0009

Références : A04-C026, A04-C027, A04-C028, A04-C029, A04-C030, A04-C031, A04-C032.

Sujet 10 | Sensibilité

A04-U05 | 20 minutes, dont 5 minutes d'évaluation.

Présentez une plage et un scénario central. Testez séparément les trois variables puis expliquez votre règle de non-cumul.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Plage / scénario central / date / finalité	
Variable / preuve / incidence conditionnelle	
Déclencheur de mise à jour	

Évaluation 10 | 5 min | 4 points

Analyse de sensibilité. En 120 à 170 mots, présentez la plage, le scénario central et les trois sensibilités Belvédère sans fausse précision ni cumul automatique.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-03 | IEB-QUESTION-A-04-0010

Références : A04-C007, A04-C009, A04-C013, A04-C016, IEB-A04-TOOL-SENSITIVITY.

Sujet 11 | Rapport traçable

A04-U06 | 20 minutes, dont 4 minutes d'évaluation.

Assemblez les productions selon les douze rubriques des annexes. Préparez la trame de votre note avant sa finalisation au sujet 12.

Trace de travail

Champ	Votre trace
Index de cinq preuves	
Six points de contrôle du rapport	
Trame de la note : question, preuves, limites, actions	

Évaluation 11 | 4 min | 3 points

Audit de rapport. Auditez un rapport fictif qui affiche seulement 305 000 UP, valorise le stationnement déclaré et place les limites en annexe. Nommez six corrections nécessaires.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-04 | IEB-QUESTION-A-04-0011

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

Sujet 12 | Note de décision

A04-U06 | 20 minutes, dont 4 minutes d'évaluation.

Réutilisez la trame préparée. Choisissez votre angle métier sans modifier les preuves communes.

Agent immobilier : positionner et informer. Gestionnaire de patrimoine : comparer les trois scénarios.

Syndic : qualifier les pièces communes. Expert bâtiment : relier constats, limites et décision.

Évaluation 12 | 4 min | 4 points

Note de décision. Rédigez en 220 à 300 mots la note de décision Belvédère : question, date, droits retenus, plage, scénario central, preuves, incertitudes, recommandation, relais et événements de réouverture.

Votre réponse

Objectif : A04-OBJ-04 | IEB-QUESTION-A-04-0012

Références : A04-C001, A04-C002, A04-C004, A04-C005, A04-C006, A04-C013, A04-C016, A04-C028, A04-C032, IEB-A04-TOOL-REPORT.

Compléments aux traces de travail

Ces grilles complètent les espaces précédents ; elles ne constituent pas une activité supplémentaire.

Index documentaire à remplir

Pièce	Date / version / portée	Statut / action
DOC-001		
DOC-002		
DOC-003		
DOC-004		
DOC-005		
DOC-006		
DOC-007		
DOC-008		
DOC-009		
DOC-010		

Registre des cinq manques

Manque	Effet / solution provisoire	Responsable / clôture
MISS-001		
MISS-002		
MISS-003		
MISS-004		
MISS-005		

Comparabilité et passages de relais

Dimensions : usage ; localisation relative ; date ; bâtiment ; étage et accessibilité ; surface ; état ; occupation ; annexes ; droits ; copropriété ; conditions de transaction.

Décisions sur les six références

Référence	Proximité / différences / inconnues	Décision et motif
COMP-01		
COMP-02		
COMP-03		
COMP-04		
COMP-05		
COMP-06		

Passages de relais

Question / motif	Destinataire / pièce	Délai / effet / clôture

Bilan personnel

Ce que je peux défendre, ce qui reste conditionnel, ce qui rouvrirait mon analyse.

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.