

PIGIO7en

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE CINQ DOSSIERS relatifs à deux entreprises :

Première entreprise

| | |
|--|------------------|
| DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE | 22 points |
| DOSSIER 2 : GESTION COMPTABLE | 5 points |
| DOSSIER 3 : GESTION DU PERSONNEL | 8 points |
| DOSSIER 4 : TECHNIQUE DU BÂTIMENT | 5 points |

Deuxième entreprise

| | |
|------------------------------------|------------------|
| DOSSIER 5 : GESTION SOCIALE | 10 points |
| TOTAL : | 50 points |

Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif

Documents et matériels autorisés :

- Calculatrice électronique conformément à la circulaire n° 99186 du 16/11/1999
- Plan comptable général

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Il comporte 20 pages, numérotées de 1 à 20.

Les annexes 5, 8 12 et 13 sont à rendre en un exemplaire avec la copie.

NB : Tous les calculs doivent être justifiés.

PREMIÈRE ENTREPRISE : CABINET ROSNY-IMMO

Vous travaillez à temps partiel dans le cabinet ROSNY-IMMO implanté dans la ville de ROSNY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis).

Ce cabinet, créé par Monsieur David CALVERA il y a une quinzaine d'années, emploie six personnes : une secrétaire à l'accueil, quatre responsables de copropriétés et une personne chargée de l'activité de gestion locative.

Votre compétence en gestion conduit Monsieur David CALVERA à vous confier plusieurs dossiers.

Dossier 1 : GESTION LOCATIVE

Le dossier de clients propriétaires, Madame et Monsieur ESILVA, vous est confié.

Ces derniers ont acheté en décembre 2005 un appartement dans l'immeuble dans lequel ils habitent depuis une dizaine d'années. Cet immeuble a été achevé en mai 1993. Ils ont confié la gestion locative de ce second appartement au cabinet. Après avoir fait faire des travaux de rénovation pour 3 827,20 €, l'appartement a été loué aux époux MARTIN en janvier 2006.

Vous prenez connaissance du contenu du dossier. Certains documents vous sont fournis en annexe :

Annexe 1 : Tableau de remboursement emprunt

Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières 2006

Annexe 3 : Comptes rendus de gérance pour l'année 2006

Annexe 4 : Revenus et situation fiscale des époux ESILVA - Données Fiscales

Annexe 5 : Tableau de simulation de calcul de l'impôt sur le revenu 2006 des époux ESILVA (**à rendre avec la copie**)

Annexe 61 : Appel loyer premier trimestre 2007

Annexe 62 : Facture SUPELEC

Annexe 7 : Extrait du plan de comptes utilisé par l'agence

Annexe 8 : Calcul des unités de valeur (extrait)

Annexe 9 : Rappels divers relatifs à la paye des concierges et gardiens d'immeubles

TRAVAIL À FAIRE :

11.- Justifiez le calcul de la mensualité de remboursement de l'emprunt figurant dans l'annexe 1 (aidez-vous des renseignements figurant à la fin de cette annexe).

12.- Les époux ESILVA ne sont pas assujettis à la CRL, expliquez pourquoi.

13 - La taxe foncière reste-t-elle en totalité à la charge des propriétaires ESILVA ? Justifiez votre réponse.

Les époux ESILVA vous demandent conseil sur les différentes possibilités fiscales qui s'offrent à eux pour leur déclaration des revenus fonciers 2006. Vous leur avez dit que les régimes de défiscalisation ne sont pas intéressants, compte tenu des loyers pratiqués sur Paris. Ils hésitent à déclarer leur revenu foncier dans le cadre du régime du "micro-foncier" ou du "bénéfice foncier réel". Vous avez préparé un tableau de calcul que vous renseignez et envoyez aux époux ESILVA, accompagné de vos commentaires.

TRAVAIL À FAIRE :

- 14 - Donnez trois éléments pris en compte, avec les sommes correspondantes, dans le calcul des charges déductibles 16 614 € de l'annexe 5. Aidez vous des données figurant sur les annexes précédentes.**
- 15 - Effectuez la simulation fiscale : en vous appuyant sur les données de l'annexe 4, complétez le tableau de l'annexe 5 (à rendre avec la copie) permettant de déterminer l'impôt du foyer ESILVA dans chaque hypothèse envisagée.**
- 16 - Quelle solution préconisez vous aux époux ESILVA ? Justifiez votre réponse.**

Vous prenez connaissance du courrier relatif à l'appel de loyer du mois de janvier 2007 (annexe 6.1).

L'indice de référence pris comme base lors de la signature du bail en janvier 2006 était l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2005 soit 102.6.

TRAVAIL À FAIRE :

- 17.- Retrouvez l'indice IRL du deuxième trimestre 2006 qui a permis de réviser le loyer au 01/01/2007 (arrondir votre résultat à deux décimales).**

Dossier 2 : GESTION COMPTABLE

L'agence ROSNY - IMMO vous charge de procéder à l'enregistrement comptable des opérations de gestion locative pour le mois de janvier 2007. Vous utiliserez les pièces comptables des annexes 6.1 et 6.2. Vous disposez d'un extrait de plan de comptes en annexe 7.

TRAVAIL À FAIRE :**21. Enregistrez les opérations suivantes :**

- l'appel du loyer de janvier 2007, le 28 décembre 2006, auprès du locataire MARTIN
- en date du 03/01/2007, le règlement par chèque bancaire du loyer du mois de janvier 2007 du locataire MARTIN
- la facture SUPELEC et son paiement par le Cabinet ROSNY-IMMO
- l'imputation des honoraires de gestion de janvier 2007, le 31 janvier 2007, sur le client ESILVA : HT 76,43 € - TVA 14,98 €.

Dossier 3 : GESTION DU PERSONNEL

Le cabinet vient d'embaucher une nouvelle gardienne, Madame Colette TOLLI, pour la copropriété « LES CHAMPS FLEURIS ». Vous disposez du calcul des unités de valeur annexé à son contrat de travail (**annexe 8, à rendre avec la copie**).

La gardienne a été embauchée au niveau 2 et est à l'indice 255. Elle bénéficie d'une loge de 50 m² classée en catégorie 1, du chauffage collectif et de l'eau chaude.

Vous disposez en **annexe 9** des renseignements relatifs à la paye des gardiens d'immeubles.

TRAVAIL À FAIRE :

31. Achevez la rédaction de l'annexe 8 (à rendre avec la copie) ; en déduire le taux d'emploi.

32. Calculez le montant du salaire brut de Madame TOLLI.

33. Évaluez les avantages en nature. Quelles seront les répercussions de ceux-ci sur le calcul de la paye de la gardienne ?

Dossier 4 : TECHNIQUE DU BÂTIMENT**TRAVAIL À FAIRE :**

On vous demande de répondre aux questions suivantes qui ont été posées par un futur locataire :

41.- J'ai vu qu'il y a une chaudière murale individuelle au gaz. Qu'est-ce qu'un contrat d'entretien d'installation de chauffage ? Est-il obligatoire ? Et si c'est le cas, il est dû par le locataire ou le propriétaire ?

42.- Dans l'état des lieux, il est écrit entre autres :

- Salon : Etat général correct sauf traverse ouvrante basse de l'ouvrant à la française en mauvais état (moisissures apparentes sur le bois)

- Salle de bains : Fuite au niveau du robinet d'eau chaude du mélangeur

Pouvez-vous expliquer ce que veulent dire les termes soulignés pour le salon ?

Quelle différence y-a-t-il entre un mélangeur et un mitigeur ?

DEUXIÈME ENTREPRISE : OPHLM DE ROSNY-sous-BOIS

Vous travaillez également au sein de l'OPHLM de BAGNOLET.

Vous avez à votre disposition les annexes suivantes :

Annexe 10 : Le surloyer dans les baux HLM

Annexe 11 : Maquette de calculs

Annexe 12 : Grille de simulation (**à rendre avec la copie**)

Annexe 13 : Grille de formules (**à rendre avec la copie**)

Vous avez en charge le dossier des surloyers. Jusqu'à votre arrivée les calculs de loyers se faisaient « à la main » par une collaboratrice.

Vos connaissances en informatique vous ont conduit à suggérer la mise en place d'une gestion automatique des calculs sur tableur.

En fonction des renseignements fournis **en annexe 10** sur les conditions d'application des surloyers pour les baux HLM dans la commune de BAGNOLET, vous avez créé la maquette de calcul (**annexe 11**).

Vous avez créé la structure d'une grille de simulation de votre programme afin de tester et de valider son bon fonctionnement. Cette grille est actuellement incomplète.

On vous précise que la ville de BAGNOLET fait partie des communes limitrophes de Paris.

TRAVAIL À FAIRE :

Complétez la grille de simulation (annexe 12, à rendre avec la copie).

Complétez la grille de formules (annexe 13, à rendre avec la copie) nécessaire à la poursuite de la création de la feuille de calcul de l'annexe 11.

Annexe 1 : Tableau de remboursement emprunt (extrait)

| Date d'échéance | intérêts | Capital amorti | Total à payer | capital restant à amortir |
|-----------------|----------|----------------|---------------|---------------------------|
| 01/12/2005 | 798,00 | 708,47 | 1 506,47 | 189 291,53 |
| TOTAL 2005 | 798,00 | 708,47 | 1506,47 | |
| 01/01/2006 | 795,02 | 711,45 | 1 506,47 | 188 580,08 |
| 01/02/2006 | 792,04 | 714,43 | 1 506,47 | 187 865,65 |
| 01/03/2006 | 789,04 | 717,43 | 1 506,47 | 187 148,22 |
| 01/04/2006 | 786,02 | 720,45 | 1 506,47 | 186 427,77 |
| 01/05/2006 | 783,00 | 723,47 | 1 506,47 | 185 704,30 |
| 01/06/2006 | 779,96 | 726,51 | 1 506,47 | 184 977,79 |
| 01/07/2006 | 776,91 | 729,56 | 1 506,47 | 184 248,23 |
| 01/08/2006 | 773,84 | 732,63 | 1 506,47 | 183 515,60 |
| 01/09/2006 | 770,77 | 735,70 | 1 506,47 | 182 779,90 |
| 01/10/2006 | 767,68 | 738,79 | 1 506,47 | 182 041,11 |
| 01/11/2006 | 764,57 | 741,90 | 1 506,47 | 181 299,21 |
| 01/12/2006 | 761,46 | 745,01 | 1 506,47 | 180 554,20 |
| TOTAL 2006 | 9 340,31 | 8 737,33 | 18 077,64 | |
| 01/01/2007 | 758,33 | 748,14 | 1 506,47 | 179 806,06 |
| 01/02/2007 | 755,19 | 751,28 | 1 506,47 | 179 054,78 |
| 01/03/2006 | 752,03 | 754,44 | 1 506,47 | 178 300,34 |
| 01/04/2007 | 748,86 | 757,61 | 1 506,47 | 177 542,73 |
| 01/05/2007 | 745,68 | 760,79 | 1 506,47 | 176 781,94 |
| 01/06/2007 | 742,48 | 763,99 | 1 506,47 | 176 017,95 |
| 01/07/2007 | 739,28 | 767,19 | 1 506,47 | 175 250,76 |
| 01/08/2007 | 736,05 | 770,42 | 1 506,47 | 174 480,34 |
| 01/09/2007 | 732,82 | 773,65 | 1 506,47 | 173 706,69 |
| 01/10/2007 | 729,57 | 776,90 | 1 506,47 | 172 929,79 |
| 01/11/2007 | 726,31 | 780,16 | 1 506,47 | 172 149,63 |
| 01/12/2007 | 723,03 | 783,44 | 1 506,47 | 171 366,19 |
| TOTAL 2007 | 8 889,63 | 9 188,01 | 18 077,64 | |
| 01/01/2008 | 719,74 | 786,73 | 1 506,47 | 170 579,46 |
| 01/02/2008 | 716,43 | 790,04 | 1 506,47 | 169 789,42 |
| 01/03/2008 | 713,12 | 793,35 | 1 506,47 | 168 996,07 |
| 01/04/2008 | 709,78 | 796,69 | 1 506,47 | 168 199,38 |
| 01/05/2008 | 706,44 | 800,03 | 1 506,47 | 167 399,35 |
| 01/06/2008 | 703,08 | 803,39 | 1 506,47 | 166 595,96 |
| 01/07/2008 | 699,70 | 806,77 | 1 506,47 | 165 789,19 |
| 01/08/2008 | 696,31 | 810,16 | 1 506,47 | 164 979,03 |
| 01/09/2008 | 692,91 | 813,56 | 1 506,47 | 164 165,47 |
| 01/10/2008 | 689,49 | 816,98 | 1 506,47 | 163 348,49 |
| (...) | | | | |

Prêt BNP : 190 000 € sur 15 ans ; taux annuel 5,04% ; du 01/12/2005, 4 rue Auguste Perret
92841 RUEIL MALMAISON ;

Taux mensuel proportionnel

Rappel : Valeur actuelle d'une suite d'annuités de 1€ sur n périodes au taux t : $\frac{1 - (1+t)^{-n}}{t}$

Valeur de la mensualité d'un emprunt de 1€ au taux t sur n périodes : $\frac{t}{1 - (1+t)^{-n}}$

Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières

AVIS D'IMPOSITION
TAXES FONCIÈRES
Votées et perçues par la commune, le département,
la région et divers organismes.

Madame et Monsieur ESILVA
10 BD DIDEROT
75012 - PARIS

DÉPARTEMENT : 755 PARIS COMMUNE : 012 A PARIS

DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

| | | Commune | Syndicat de communes | Inter-communalité | Département | Région | Taxe spéciale d'équipement | Ordures ménagères | Total des cotisations | |
|--|---------------------------|--|----------------------|--------------------|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| Habitation principale | Taux 2005 | 7,11 % | | | | 0,867 % | | 5,75 % | | |
| | Taux 2006 | 7,11 % | | | | 1,27 % | | 5,75 % | | |
| | Adresse | | | | | | | | | |
| | Base | 6610 | | | | 6610 | | 6610 | | |
| | Cotisation | 470 | | | | 84 | | 380 | 934 | |
| | Adresse | | | | | | | | | |
| Total des cotisations | 2005 | 288 | | | | 35 | | 233 | | |
| | 2006 | 470 | | | | 84 | | 380 | | |
| Variation en % | | +63,19% | | | | +140% | | +63,09% | | |
| | | Commune | Syndicat de communes | Inter-communalités | Département | Région | Taxe spéciale d'équipement | Chambre d'agriculture | | |
| Pachans non bâtis | Taux 2005 | | | | | | | | | |
| | Taux 2006 | | | | | | | | | |
| | Base terres non agricoles | | | | | | | | | |
| | Base terres agricole | | | | | | | | | |
| Total des cotisations | 2005 | | | | | | | | | |
| | 2006 | | | | | | | | | |
| Variation en % | | | | | | | | | | |
| | | Dégrevements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties | | | | Cotisation : Caisse d'assurance des accidents agricoles | | | | |
| Jeunes agriculteurs | Base « Etat » | | | | | | | | | |
| | Base « collectivités » | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| -LE VERSEMENT DE VOTRE COMMUNE AU FONDS DE SOLIDARITE DE LA REGION ILE DE France S'ELEVE A 89 720 141 €. | | | | | Frais de fiscalité directe locale | | | | 75 | |
| | | | | | Dégrevement habitation principale | | | | | |
| | | | | | Dégrevement JA « Etat » | | | | | |
| | | | | | Dégrevement JA « Collectivités » | | | | | |
| | | | | | Montant de votre impôt | | | | 1009 | |

N.B. Cet avis d'imposition concerne les biens occupés par les propriétaires ESILVA ainsi que leurs biens loués

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Annexe 3 (début) : Comptes rendus de gérance - année 2006

| Cabinet ROSNY-IMMO | | COMPTE RENDU DE GERANCE | |
|---|--|-------------------------|-----------------------------|
| Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles | | | |
| 89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42 Carte G8392 préf. CRETEIL Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM | | | |
| Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS | | | |
| Référence client : 11564 ESILVA | | | |
| LIBELLE BIENS GERES | BAT ESC | LOT | Période |
| APPARTEMENT 2 PIECES CAVE SOUS SOL | | 9 64 | du 01/01/2006 au 31/03/2006 |
| Mme & M. ESILVA 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS | | | |
| DATES | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
| Reprise solde au 01/01/2006 | | | |
| 01/01/2006 | ENCAISSEMENTS | | 1 840,00 |
| 01/01/2006 | Dépôt de garantie | | 1 050,00 |
| 04/02/2006 | Loyer janvier 2006 | | 1 050,00 |
| 03/03/2006 | Loyer mars 2006 | | 1 050,00 |
| 12/01/2006 | CHARGES DE COPROPRIETE Appel charges 1 ^{er} trimestre 2006 | 375,85 | |
| 01/01/2006 | HONORAIRES Honoraire HT de mise en location | 384,62 | |
| 01/01/2006 | TVA sur Honoraires de mise en location | 75,38 | |
| 31/01/2006 | Honoraire HT de gestion locative janvier 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/01/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative janvier | 14,43 | |
| 29/02/2006 | Honoraire HT de gestion locative février 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 29/02/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative février | 14,43 | |
| 31/03/2006 | Honoraire HT de gestion locative mars 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/03/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative mars | 14,43 | |
| TOTALS | | 1 099,94 | 4 990,00 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | 3 890,06 |

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

NB : loyer hors charges : 920 €. Provision pour charges : 130 €/mois

| Cabinet ROSNY-IMMO | | COMPTE RENDU DE GERANCE | |
|---|---|-------------------------|-----------------------------|
| Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles | | | |
| 89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42 Carte G8392 préf. CRETEIL Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM | | | |
| Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS | | | |
| Référence client : 11564 ESILVA | | | |
| LIBELLE BIENS GERES | BAT ESC | LOT | Période |
| APPARTEMENT 2 PIECES CAVE SOUS SOL | | 9 64 | du 01/04/2006 au 30/06/2006 |
| Mme & M. ESILVA 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS | | | |
| DATES | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
| Reprise solde au 01/04/2006 | | | |
| 02/04/2006 | PAIEMENTS Versement solde 1 ^{er} trimestre | 3890,06 | |
| 01/04/2006 | ENCAISSEMENTS Loyer avril 2006 | | 1 050,00 |
| 03/05/2006 | Loyer mai 2006 | | 1 050,00 |
| 03/06/2006 | Loyer juin 2006 | | 1 050,00 |
| 05/04/2006 | CHARGES DE COPROPRIETE Appel charges 2 ^{ème} trimestre 2006 | 382,90 | |
| 30/04/2006 | HONORAIRES Honoraire HT de gestion locative avril 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 30/04/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative avril | 14,43 | |
| 31/05/2006 | Honoraire HT de gestion locative mai 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/05/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative mai | 14,43 | |
| 30/06/2006 | Honoraire HT de gestion locative juin 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 30/06/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative juin | 14,43 | |
| TOTALS | | 4 537,05 | 7 040,06 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | 2 503,01 |

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

Annexe 3 (fin): Comptes rendus de gérance - année 2006

| Cabinet ROSNY-IMMO | | COMPTES RENDUS DE GÉRANCE | |
|---|---|---------------------------|-----------------------------|
| Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles | | | |
| 89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42 Carte G8392 préf. CRETEIL Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM | | | |
| Rosny s/Bois, le 08/10/2006 | | | |
| Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS | | | |
| Référence client : 11564 ESILVA | | | |
| LIBELLE BIENS GERES | BAT ESC | LOT | Période |
| APPARTEMENT 2 PIECES CAVE SOUS SOL | | 9 64 | du 01/07/2006 au 30/09/2006 |
| DATES | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
| | Reprise solde au 01/07/2006 | | 2 503,01 |
| 05/07/2006 | PAIEMENTS Versement solde 2 ^{ème} trimestre 2006 | 2 503,01 | |
| 05/07/2006 | ENCAISSEMENTS Loyer juillet 2006 | | 1 050,00 |
| 03/08/2006 | Loyer août 2006 | | 1 050,00 |
| 04/09/2006 | Loyer septembre 2006 | | 1 050,00 |
| 04/07/2006 | CHARGES DE COPROPRIETE Appel charges 3 ^{ème} trimestre 2006 | 382,90 | |
| 31/07/2006 | HONORAIRES Honoraires HT de gestion locative juillet 2006 (8% *920) | | 73,60 |
| 31/07/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative juillet | | 14,43 |
| 31/08/2006 | Honoraires HT de gestion locative août 2006 (8% *920) | | 73,60 |
| 31/08/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative août | | 14,43 |
| 30/09/2006 | Honoraires HT de gestion locative septembre 2006 (8% *920) | | 73,60 |
| 30/09/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative septembre | | 14,43 |
| TOTAUX | | | 5 653,01 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | 2 503,01 |
| ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C | | | |

| Cabinet ROSNY-IMMO | | COMPTES RENDUS DE GÉRANCE | |
|---|---|---------------------------|-----------------------------|
| Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles | | | |
| 89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42 Carte G8392 préf. CRETEIL Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM | | | |
| Rosny s/Bois, le 02/01/2007 | | | |
| Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS | | | |
| Référence client : 11564 ESILVA | | | |
| LIBELLE BIENS GERES | BAT ESC | LOT | Période |
| APPARTEMENT 2 PIECES CAVE SOUS SOL | | 9 64 | du 01/10/2006 au 31/12/2006 |
| DATES | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
| | Reprise solde au 01/10/2006 | | 2 503,01 |
| 08/10/2006 | PAIEMENTS Versement solde 3 ^{ème} trimestre 2006 | 2 503,01 | |
| 02/10/2006 | ENCAISSEMENTS Loyer octobre 2006 | | 1 050,00 |
| 05/11/2006 | Loyer novembre 2006 | | 1 050,00 |
| 05/11/2006 | Remboursement TOM | | 142,57 |
| 02/12/2006 | Loyer décembre 2006 | | 1 050,00 |
| 10/10/2006 | CHARGES DE COPROPRIETE Appel charges 4 ^{ème} trimestre 2006 | 382,90 | |
| 31/10/2006 | HONORAIRES Honoraires HT de gestion locative octobre 2006 (8% *920) | | 73,60 |
| 31/10/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative octobre | | 14,43 |
| 30/11/2006 | Honoraires HT de gestion locative novembre 2006 (8% *920) | | 73,60 |
| 30/11/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative novembre | | 14,43 |
| 31/12/2006 | Honoraires HT de gestion locative décembre 2006 (8% *920) | | 73,60 |
| 31/12/2006 | TVA sur honoraires de gestion locative décembre | | 14,43 |
| 12/10/2006 | DIVERS Taxe foncière 2006 | | 1 009,00 |
| TOTAUX | | | 4 159,00 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | 5 795,58 |
| ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C | | | |

Annexe 4 : Revenus et situation fiscale des époux ESILVA ; Données fiscales

Revenus et situation fiscale des époux ESILVA

Les époux ESILVA ont 3 enfants rattachés à leur foyer fiscal : un au collège, un au lycée et un en BTS. Leurs revenus bruts imposables (avant abattement de 10%) sont les suivants :

Traitements et salaires :

Madame ESILVA : 70 000 €

Monsieur ESILVA : 68 000 €

Revenus Fonciers : voir annexe 5

Données fiscales

Le barème de l'impôt sur le revenu (IR) s'applique pour une part et est le suivant pour les revenus 2006 déclarés en 2007 :

Barème de l'Impôt sur revenus 2006 Calcul de l'Impôt directement par l'application d'une formule sur le Revenu Global R

| Taux | Valeur du quotient familial $Q=R/N$ | Montant de l'impôt brut |
|-------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 0 % | Jusqu'à 5 515 € | 0 € |
| 5,5 % | de 5 516 € à 11 000 € | $(R * 5,5 \%) - (303,33 * N)$ |
| 14 % | de 11 001 € à 24 432 € | $(R * 14 \%) - (1 238,33 * N)$ |
| 30 % | de 24 433 € à 65 500 € | $(R * 30 \%) - (5 147,45 * N)$ |
| 40 % | Au dessus de 65 500 € | $(R * 40 \%) - (11 697,45 * N)$ |

Nota : on vous précise :

Les réductions d'impôt pour frais de scolarisation des enfants sont les suivants :

Enfant fréquentant le collège 61 €

Enfant fréquentant le lycée 153 €

Enfant suivant une formation d'enseignement supérieur 183 €

Le régime du micro-foncier s'applique de plein droit lorsque le revenu brut foncier annuel est inférieur ou égal 15 000 €.

Madame et monsieur ESILVA ne bénéficient pas de la prime pour l'emploi.

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

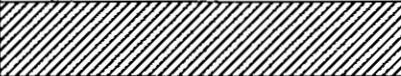
SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 11/20

Coefficient : 2,5

Annexe 5 :
Tableau de simulation du calcul de l'impôt sur le revenu 2006
des époux ESILVA (à rendre avec la copie)

| | Imposition au revenu foncier réel | Imposition au micro-foncier |
|--|---|---|
| Déclaration des revenus fonciers sur la déclaration d'ensemble n°2042 (oui ou non) | OUI | OUI |
| Calcul des revenus fonciers sur la déclaration de revenus fonciers n°2044 (oui ou non) | OUI | NON |
| Revenu brut foncier | 11 040 | 11 040 |
| Abattement forfaitaire (oui ou non) | NON | OUI |
| Taux de l'abattement forfaitaire |  | 30% |
| Montant de l'abattement forfaitaire |  | ..... |
| Total charges déductibles dont abattement forfaitaire de 14% (éventuellement) | 16 614 |  |
| Revenus fonciers taxables | ..... | ..... |
| Traitements et salaires bruts | ..... | ..... |
| Traitements et salaires nets | ..... | ..... |
| REVENU GLOBAL | ..... | ..... |
| Nombre de parts | ..... | ..... |
| Quotient familial | 29 656,50 | 32 982,00 |
| Impôt brut avant réductions | ..... | ..... |
| Réductions d'impôt | ..... | ..... |
| IMPÔT NET À PAYER | ..... | ..... |

Annexe 6-1 : Appel de loyer premier trimestre 2007

Cabinet ROSNY-IMMO

Gérances d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles
88, rue Claude Tilliers 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 66 42
Carte GB392 préf. CRETEIL
Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM

Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS

Vos références : 11565 MARTIN

Objet : Appel de loyer

Rosny s/Bois, le 28 décembre 2006

Mme & M. MARTIN
10, Bd Diderot
75012 PARIS

double

Madame, monsieur,

Nous vous prions de trouver, ci après, les sommes dues au titre du loyer du mois de janvier 2007.

| Loyer ancien | Loyer révisé | Charges | Montant à payer | Date limite de paiement |
|--------------|--------------|---------|-----------------|-------------------------|
| 920 € | 945,56 € | 130 € | 1 075,56 € | 05/01/2007 |

Vous trouverez, ci-joint, le détail des calculs relatifs à la révision de votre loyer à compter du 01/01/2007.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Veuillez agréer, madame, monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

P.J : Détail calculs révision loyer
Indices du coût de la construction et indice IRL.

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

Annexe 6.2 Facture SUPELEC

Paris, le 05 janvier 2007

SUPELEC

LES PROFESSIONNELS A VOTRE SERVICE

Travaux électriques - Devis gratuits

15 Bd Voltaire, 75011 PARIS
SARL au capital de 2000 euros

Tél : 01 43 78 36 22
Fax : 01 43 78 36 23
Email : supelec@wanadoo.fr

Cabinet ROSNY-IMMO
 Créé le 05/01/2007
 Payable en 10 jours
 Payer à l'adresse ci-dessus

Mme & M. ESILVA
10, Bd DIDEROT
75012 PARIS

Facture n° 12458

| Ref. | Désignation | Montants |
|------|---|-----------------|
| | Forfait travaux de rénovation système électrique non conforme appartement sis au 10, Bd Diderot 75012 PARIS lot n°9 | |
| | Travaux du 10 décembre 2007 au 5 janvier 2007 | |
| | Occupants de l'appartement : Mme et M. MARTIN | |
| | Pièce et main d'œuvre HT : | 2 300,00 |
| | TVA 19,60% sur les débits : | 450,80 |
| | TOTAL TTC | 2 750,80 |
| | En votre aimable règlement sous huitaine | |

Annexe 7 : Extrait du plan de comptes utilisé par l'agence Activités de gérance

CLASSE IV**Comptes de tiers**

40. FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

401 Fournisseurs

404 Fournisseurs d'immobilisations

41. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

411. Clients

4111. Clients vente de biens ou de prestations de services

4112. Clients mandants – Gestion locative

4112 - 01 Propriétaires

...

4112 – 01 – 11564 ESILVA

...

4112 - 02 Locataires

...

4112 – 02 – 11565 MARTIN

4112 - 04 Clients - Cautionnement dépôt de garantie

42. PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES

43. SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

44. ETAT ET COLLECTIVITES PUBLIQUES

445. Etat – Taxes sur le chiffre d'affaires

44551 Etat – TVA à décaisser

44562 Etat – TVA déductible sur achats d'immobilisations

44566 Etat – TVA déductible sur achats de biens et services

44571 Etat – TVA collectée

44558 Etat – TVA à régulariser ou en attente

46. DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS

CLASSE V**Comptes financiers**

50. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

51. BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

512 Banques

5121. Banque Agence (comptes en euros)

514. Chèques postaux

5141. Chèques postaux Agence

53. CAISSE

531. Caisse siège social

5311. Caisse Agence (comptes en euros)

5451 Banque gérance

CLASSE VI**Comptes de charges**

60. ACHATS

61. SERVICES EXTERIEURS

62. AUTRES SERVICES EXTERIEURS

63. IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

64. CHARGES DE PERSONNEL

65. AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

66. CHARGES FINANCIERES

67. CHARGES EXCEPTIONNELLES

Annexe 7 (fin) : Extrait du plan de comptes utilisé par l'agence Activités de gérance

CLASSE VII Comptes de produits

70. VENTE DE PRODUITS FABRIQUES, PRESTATIONS DE SERVICES, MARCHANDISES

706. Prestations de services

7061. Honoraires de gestion

70611. Actes, conseils, démarches, contentieux

70612. Gestion locative

70614. Gestion de biens ruraux

70615. Travaux et sinistres assurances

7062. Remboursements de frais

7063. Honoraires et commission de négociation

70631. Transactions immobilières

70632. Locations

70633. Cessions commerciales

70634. Prestations de services – Rédaction d'actes – Conseils – Démarches – Contentieux

7068. Honoraires divers

70681. Honoraires expertise

708. Produits des activités annexes

709. Rabais, Remises et ristournes accordés par l'entreprise

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

| | |
|--|--|
| Académie : | Session : |
| Examen ou Concours | Série* : |
| Spécialité/option* : | Repère de l'épreuve : |
| Épreuve/sous-épreuve : | |
| NOM : | |
| <small>(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)</small> | |
| Prénoms : | N° du candidat |
| Né(e) le : | <small>(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)</small> |

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 15/20

Coefficient : 2,5

**Annexe 8 (à rendre avec la copie)
Extrait du calcul des unités de valeur.**

| <i>Report première page :</i> | | | 9 950 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-------|--------|
| 3. Vitres parois vitrées et cuivres | | | | |
| - Pour une fois par mois | " | 12 | 60 | 720 |
| - Pour .....fois par mois | " | (1) | | |
| c) Nettoyage des ascenseurs | par ascenseur | 60 | | |
| IV – Entretien de propreté des espaces Libres : | Par tranche | | | |
| - nettoyage des trottoirs, cours, parkings | De 100 m ² | 10 | 8 | 80 |
| - entretien de propreté des espaces verts | " | " | | |
| V – Travaux spécialisés | par heure | 60 | | |
| Travaux qualifiés | par heure | 60 ou 70 (à préciser) | 3 | 210 |
| TOTAL | | | (T) | 10 960 |

Le total (T) ne peut excéder 12 000 U.V.

VI – Permanence de jour : il s'agit d'un gardien à service permanent. Le total des UV de tâches (T) s'élevant au minimum à 3 400 UV et au maximum à 9 000 UV (2)

Minimum
10 000 UV

$$\frac{10\,000 - T}{2}$$

Majoration de 25% lorsque le total des UV de tâches T excède 10 000 :

$$((T) - 10\,000) * 25\% \dots\dots\dots$$

TOTAL

Arrondi à la centaine supérieure

Soit un taux d'emploi de%

(1) si les fréquences demandées sont plus ou moins importantes que celles prévues à la ligne précédente, le nombre d'UV sera augmenté ou réduit en proportion.

(2) Au-delà de 9 000 UV totalisées en (T) le gardien est classé en service complet, avec attribution de 10 000 UV, si la permanence est demandée.

Annexe 9 : Rappels divers relatifs à la paye des concierges et gardiens d'immeuble

I - Avenant portant modification de l'annexe II relative aux salaires au 1er janvier 2006

Avenant n° 62 du 21 septembre 2005

(Extrait Brochure JO 3144)

Article 1er

La valeur du point prévu aux paragraphes 1 a et 2 a de l'article 22 de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles, fixée dernièrement par avenant salaires n° 57 à 3,61Euros à effet du 1^{er} janvier 2004 reste inchangée.

Article 2

Les appointements mensuels conventionnels (salaire en nature inclus) pour un emploi à temps complet (catégorie A : base 169 heures hors majoration pour heures supplémentaires) ou à service complet (catégorie B : 10 000 UV) s'établissent comme suit à dater du 1^{er} janvier 2006 :

NIVEAU : 1

COEFFICIENT : 235

SALAIRE de base (en euros) : 848,35

SALAIRE complémentaire (en euros) : 508,72

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 357,07

NIVEAU : 2

COEFFICIENT : 255

SALAIRE de base (en euros) : 920,55

SALAIRE complémentaire (en euros) : 451,52

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 372,07

NIVEAU : 3

COEFFICIENT : 275

SALAIRE de base (en euros) : 992,75

SALAIRE complémentaire (en euros) : 384,32

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 377,07

NIVEAU : 4

COEFFICIENT : 340

SALAIRE de base (en euros) : 1 227,40

SALAIRE complémentaire (en euros) : 197

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 424,40

[...]

II - Les avantages en nature

Le logement :

Lorsqu'un logement est fourni, la valeur de celui-ci est déduite du salaire. L'évaluation du montant à déduire s'effectue en fonction de la superficie et des éléments de confort. Il existe trois catégories :

Catégorie 1 : 3 € le m²

Catégorie 2 : 2,37 € le m²

Catégorie 3 : 1,75 € le m²

Au maximum il ne peut être retenu que la valeur de 60m² de logement.

Les autres avantages en nature :

Les montants sont évalués d'une manière forfaitaire en équivalent électricité tarif « petites fournitures ».

1 Kwh = 0,1291 € TTC à compter du 04/07/2003

Soit :

| Description | Kwh | montants |
|-------------|-----|----------|
| Electricité | 55 | 7,10 |
| Gaz | 92 | 11,88 |
| Chauffage | 120 | 15,49 |
| Eau chaude | 98 | 12,65 |

Annexe 10 : Le surloyer dans les baux HLM

Les conditions de ressources d'une location HLM

Les plafonds de ressources sont fixés en fonction du nombre de personnes composant le ménage et du lieu d'implantation du logement. Les ressources à retenir sont celles de l'année n-2. En 2007, il faut donc prendre les revenus nets perçus en 2005 (figurant sur l'avis d'imposition reçu en 2006).

| Nbre de personnes | Paris et communes limitrophes | Ile de France | Régions |
|-------------------|-------------------------------|---------------|---------|
| 1 | 16.052 | 16.052 | 13.956 |
| 2 | 23.989 | 23.989 | 18.636 |
| 3 | 31.448 | 28.837 | 22.412 |
| 4 | 37.546 | 34.542 | 27.055 |
| 5 | 44.671 | 40.891 | 31.827 |
| 6 | 50.267 | 46.014 | 35.867 |
| personne en + | +5.601 | +5.127 | +4.000 |

Le surloyer

Si les ressources augmentent en cours de bail, le locataire peut se maintenir dans les lieux mais l'organisme peut lui réclamer un "sur loyer de solidarité". Si l'augmentation est d'au moins 20 %, l'organisme est libre d'appliquer ou non le supplément. En revanche, lorsque l'ensemble des ressources des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 60 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements, l'augmentation est obligatoire

Les valeurs de référence du décret du 25.4.96 et décision pour la ville de Bagnolet

| Taux de dépassement du plafond de ressources | Coef. de dépassement (fourchettes prévues par l'article R. 441-22 du code de la construction et de l'habitation (CCH). | Coefficients décidés en délibération Pour la ville de Bagnolet |
|--|---|--|
| 20 à 30% | 0 à 0.75 | 0.4 |
| 30 à 40% | 0 à 1 | 0.5 |
| 40 à 60% | 0 à 1.5 | 1.25 |
| 60 à 80% | 1,5 à 2 | 1.75 |
| 80% et + | 2 et plus | 2.5 |

Le montant du surloyer mensuel de référence par m2 habitable

| Zones géographiques | Surloyer mensuel de référence par m2 habitable |
|--|--|
| Paris et communes limitrophes | 1,51 € |
| Autres communes de l'agglomération de Paris, communes de zones d'urbanisation, villes nouvelles d'Ile de France | 1,19 € |
| Reste de l'Ile de France, agglomérations et communautés de plus de 100 000 habitants, zone d'urbanisation et villes nouvelles hors Ile de France | 0,96 € |
| Départements d'Outre-mer, reste du territoire | 0,23 € |

La somme du loyer et du surloyer ne doit pas dépasser 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Les ressources à prendre en compte sont celles de l'année de référence.

Le locataire doit répondre dans le délai d'un mois à la demande d'enquête annuelle effectuée par l'organisme HLM, en vue de déterminer s'il est redevable du supplément de loyer.

Annexe 11 : Maquette de calcul

| | A | B | C | D | E | F | G | H | |
|----|---|---|---|---|----------------------|---|--------------------------|---------------------------------|--|
| 1 | Calcul des surloyers pour les immeubles en Ile de France | | | | | | Zone de données : | | |
| 2 | | | | | | | | Nbre de personnes plafonds | |
| 3 | Revenu annuel total n-2 du foyer | | | | | | | 1 16 052,00 € | |
| 4 | | | | | | | | 2 23 989,00 € | |
| 5 | Nombre de personnes composant le foyer | | | | | | | 3 31 448,00 € | |
| 6 | | | | | | | | 4 37 546,00 € | |
| 7 | Montant du plafond : | | | | 23 989,00 € | | | 5 44 671,00 € | |
| 8 | | | | | | | | 6 50 267,00 € | |
| 9 | Superficie de l'appartement (en m²) | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | Loyer payé actuellement | | | | | | | Taux de dépassement | |
| 12 | | | | | | | | du plafond | |
| 13 | | | | | | | | de ressources | |
| 14 | Pourcentage de dépassement des ressources | | | | 66,74% | | | 20 à 30% | |
| 15 | | | | | | | | 30 à 40% | |
| 16 | Bilan | | | | Surloyer obligatoire | | | 40 à 60% | |
| 17 | | | | | | | | 60 à 80% | |
| 18 | | | | | | | | 80% et + | |
| 19 | Augmentation Loyer : | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |
| 21 | Coefficients à appliquer | | | | 1,75 | | | | |
| 22 | | | | | | | | | |
| 23 | Montant du surloyer | | | | 317,10 € | | | | |
| 24 | | | | | | | | | |
| 25 | Total Loyer + Surloyer | | | | 917,10 € | | | | |
| 26 | | | | | | | | | |
| 27 | Plafonnement du loyer et surloyer | | | | 833,33 € | | | | |
| 28 | | | | | | | | | |
| 29 | Montant final du loyer | | | | 833,33 € | | | | |
| 30 | | | | | | | | | |
| 31 | Montant final du surloyer | | | | 233,33 € | | | | |
| 32 | | | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | | | |

DANS CE CADRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____ (le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

NE RIEN ÉCRIRE

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 19/20

Coefficient : 2,5

Annexe 12 : Grille de simulation (à compléter et à rendre avec la copie)

| | Simulation 1 | Simulation 2 | Simulation 3 | Simulation 4 |
|--|----------------------|-----------------|----------------------|--------------|
| Revenu annuel total n-2 du foyer : | 40 000 | 45 000 | 50 000 | 100 000 |
| Nombre de personnes composant le foyer : | 2 | 4 | 3 | 5 |
| Montant du plafond : | 23 989 | 37 546 | 31 448 | ..... |
| Superficie de l'appartement (en m ²) : | 120 | 75 | 150 | 130 |
| Loyer payé actuellement : | 600 | 400 | 600 | 600 |
| Pourcentage de dépassement des ressources : | 66,74% | 19,85% | 58,99% | ..... |
| Bilan | Surloyer obligatoire | Pas de surloyer | Surloyer obligatoire | ..... |
| Augmentation Loyer | | | | |
| Coefficients à appliquer : | 1,75 | | 1,25 | ..... |
| Montant théorique du surloyer : | 317,10 | | 283,13 | ..... |
| Total Loyer + surloyer | 917,10 | | 883,13 | ..... |
| Plafonnement du surloyer | 833,33 | | 1 041,67 | ..... |
| Montant final du loyer | 833,33 | 400 | 883,13 | ..... |
| Montant final du surloyer | 233,33 | | 283,13 | ..... |

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

Académie : _____ Session : _____

Examen ou Concours _____ Série* : _____

Spécialité/option* : _____ Repère de l'épreuve : _____

Épreuve/sous-épreuve : _____

NOM : _____

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms : _____ N° du candidat

Né(e) le : _____

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

Repère : PIE5GIM SESSION 2007 Durée : 2 H30

Page 20/20 Coefficient : 2,5

**Annexe 13 : Grille de formules
(à compléter et à rendre avec la copie)**

| Adresse cellule | Formules |
|-----------------|--|
| E14 | |
| E16 | =SI(E14<=0,2;"Pas de surloyer";"Surloyer obligatoire") |
| E21 | =SI(E14<=0,2;"";SI(E14<=0,3;0,4;SI(E14<=0,4;0,5;SI(E14<=0,6;1,25;SI(E14<=0,8;1,75;2,5)))) ou =SI(E14<=0,2;"";SI(E14<=0,3;I14;SI(E14<=0,4;I15;SI(E14<=0,6;I16;SI(E14<=0,8;I17;I18)))) |
| E23 | =SI(E21="";"";1.51*E9*E21) |
| E25 | |
| E27 | |
| E29 | =SI(E16="Pas de surloyer";E11;SI(E25<E27;E25;E27)) |
| E31 | |