

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIERES

1/17

EPREUVE DE GESTION IMMOBILIERE

BAREME INDICATIF

Dossier 1 :	Gestion de la copropriété	25 points
Dossier 2 :	Gestion Locative	20 points
Dossier 3 :	Comptabilité du cabinet	5 points
		<hr/>
		50 points

DOCUMENTS ET MATERIELS AUTORISES : machine à calculer dans les conditions réglementaires

DOSSIER 1 : GESTION DE LA COPROPRIETE

2/17

Créée il y a plus d'un siècle, LAMY compte parmi les premières sociétés françaises du secteur immobilier. Avec 60 agences, 600 collaborateurs, l'entreprise couvre les trois domaines : transaction, gérance locative et syndic.

Sa forte croissance des 20 dernières années provient du succès commercial d'un grand nombre de programmes d'investissement locatif dans lesquels LAMY assure ensuite la gérance et la mission de syndic.

Originnaire de l'Aquitaine, la société est fortement implantée à BORDEAUX où elle est syndic d'un portefeuille de 18.000 lots.

Jeune gestionnaire, vous avez en charge plusieurs copropriétés dans la Communauté Urbaine, dont celle de la résidence Philippe de Champagne à MERIGNAC.

La comptabilité de cette copropriété est arrêtée au 30 septembre. Vous examinez le compte d'un copropriétaire, M. ARCHAMBAULT, client de longue date de LAMY, qui analyse toujours avec attention les documents que vous lui adressez.

Travail à faire

Vous disposez des annexes 1 à 6.

1. Après la clôture des comptes, terminez de remplir le compte de copropriété de Yves ARCHAMBAULT à l'aide des annexes 1 à 3 et déterminez son solde.
Complétez l'annexe 4 (3 pages) à rendre avec la copie.
2. Dans la déclaration des revenus fonciers, une rubrique est prévue permettant de déduire le montant des travaux qui ont été à la charge du propriétaire et qui n'ont pas été refacturés au locataire.
Pour Yves ARCHAMBAULT, l'informatique vous a édité l'attestation (Annexe 5) qui indique le montant de ces travaux.
Vous savez que le détail de cette somme vous sera demandé par le propriétaire. Reconstituez et présentez ce détail en précisant ses différents éléments (postes de travaux et montants).
3. L'Assemblée Générale de la copropriété se tiendra le samedi 4 novembre 2000 et vous terminez l'étude de la modification de l'accès aux boîtes aux lettres.
Le Conseil Syndical a réalisé une enquête auprès des copropriétaires. Celle-ci montre un large consensus en faveur du système "Vigik" (Annexe 6).
Comme vous en avez l'habitude, vous préparez un projet de procès-verbal sur ce point n°8 de l'ordre du jour, de façon à n'avoir plus que le résultat du vote à reporter pendant l'assemblée.
Vous indiquerez (en la justifiant) la règle de majorité applicable et la clé de répartition de cette dépense qui vous paraît la mieux adaptée (clé existante ou nouvelle clé).

1. Mr Alex CARILLON, locataire d'un logement d'habitation loué nu au 26 rue de Fribourg à Bordeaux, est entré dans les lieux le 1^{er} avril 1999. Son loyer initial est de 2 500 F mensuel (indice de référence : 1060,25).

Travail à faire :

Vous effectuez la révision de ce loyer au 1^{er} avril 2000. Vous disposez de l'annexe 7 (tableau des indices de variation du coût de la construction).

2. Un logement, situé au 15 Place Kléber à Bordeaux, sera libre courant avril 2000. Vous avez effectué les visites et sélectionné un candidat locataire (annexe 8) pour lequel vous disposez des meilleures garanties. La date de signature du bail et d'entrée dans les lieux est fixée au 15 avril 2000. Le tarif des honoraires de l'agence est fourni en annexe 9

Travail à faire :

Préparez la lettre d'acceptation que vous envoyez à ce client potentiel début avril. Vous confirmez le rendez-vous pour la signature du bail, vous indiquez le montant à régler en le détaillant et vous précisez le(s) document(s) à fournir.

DOSSIER 3 : COMPTABILITE DU CABINET.

Vous disposez :

- En annexe 10, de l'extrait de compte de la BNP adressé à l'agence LAMY, pour la période du 15 au 31 mars 2000.
- En annexe 11, du compte BNP tenu par l'agence.

Travail à faire :

1. **Présentez l'état de rapprochement bancaire au 31.03.2000.**
2. **Procédez aux enregistrements comptables de cet état de rapprochement.**

(Vous tiendrez compte, si besoin, d'une TVA à 19,6%.)

La résidence Philippe de Champagne, a été construite à Mérignac en 1986, elle est composée de 145 appartements de 2 ou 3 pièces répartis en trois bâtiments.

Le bâtiment A possède cinq étages, les bâtiments B et C en ont quatre. Chacun est desservi par un ascenseur.

Comme souvent dans la région bordelaise, le terrain sableux et le niveau de la nappe phréatique ne permettent pas d'avoir un sous-sol sans de coûteux travaux de fondations spéciales sur pieux et une construction utilisant la technique paroi moulée ou berlinoise.

Aussi dans cette résidence il n'y a ni cave ni parking en sous-sol.

Les 147 aires de stationnement sont en surface à l'arrière des bâtiments ; parmi celles-ci, 96 places sont abritées sous une structure bois formant auvent appelée *pergola*.

D'une façon classique, **les clés de répartition** pour les charges de copropriété sont les suivantes :

- une clé Charges Générales qui regroupe 100.000 tantièmes
- une clé Charges Bâtiments qui reprend les tantièmes des trois bâtiments A+B+C soit 96355 tantièmes ; cette clé est destinée à répartir les dépenses concernant les trois bâtiments qui ne peuvent être affectées bâtiment par bâtiment, c'est le cas par exemple des contrats d'entretien ramonage, vide-ordures...etc.
- une clé Charges Bâtiment A
- une clé Charges Bâtiment B
- une clé Charges Bâtiment C
- une clé Charges Parkings extérieurs et Pergolas qui répartit les charges communes aux 147 aires de stationnement, qu'elles soient ou non sous les pergolas.
- une clé Charges Parkings Pergolas qui ne concerne que les charges particulières aux 96 places de stationnement sous les pergolas.
- une clé Charges Escaliers et ascenseur A
- une clé Charges Escaliers et ascenseur B
- une clé Charges Escaliers et ascenseur C

voir annexe 2

5/17

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part	total
1 à 7	A	A	RDC	appartement	4 121	
8 à 16	A	A	1	appartement	5 400	
17 à 25	A	A	2	appartement	5 479	
26 à 34	A	A	3	appartement	5 589	
35 à 43	A	A	4	appartement	5 642	
44 à 52	A	A	5	appartement	5 693	
						37 924
53 à 59	B	B	RDC	appartement	4 525	
60 à 67	B	B	1	appartement	5 439	
68 à 75	B	B	2	appartement	5 516	
76 à 83	B	B	3	appartement	5 626	
84 à 91	B	B	4	appartement	5 679	
						26 785
92 à 101	C	C	RDC	appartement	6 644	
102 à 112	C	C	1	appartement	7 575	
113 à 123	C	C	2	appartement	7 682	
124 à 134	C	C	3	appartement	7 835	
135 à 145	C	C	4	appartement	7 910	
						37 646
146 à 150			jardin	parking	75	
151 à 177			jardin	park. couvert	810	
178 à 223			jardin	parking	690	
224 à 292			jardin	park. couvert	2 070	
						3 645
					100 000	100 000

EXTRAITS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - Résidence Philippe de Champagne

CHARGES D'ENTRETIEN DES AIRES DE STATIONNEMENT PRIVEES

Art. 5 du Titre Quatre. - Les propriétaires des aires de stationnement privées (Lots 146 à 292) supporteront les frais d'entretien et de réparation ou de réfection de l'ensemble du revêtement des aires de stationnement privées formant ces lots, dans la proportion de un cent quarante septième (1/147^{ème}), à moins que ces dégradations n'incombent plus particulièrement à un propriétaire, auquel cas, la remise en état serait supportée alors en totalité par le propriétaire incriminé. Pour l'entretien, la réparation ou la réfection des couvertures des pergolas recouvrant les aires de stationnement privées (Lots 151 à 177 et 223 à 292), les mêmes règles seront appliquées dans la proportion de un quatre-vingt-seizième (1/96^{ème})

Les frais de réparation et de réfection des voies de circulation et des aires de manœuvre ainsi que des aires de stationnement communes sont compris dans les charges d'entretien général.

EXTRAITS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
Résidence Philippe de Champagne (suite)
CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ET DES ASCENSEURS
Art. 5 du Titre Quatre. - REPARTITION :

Les charges d'entretien des escaliers et des ascenseurs sont réparties entre les propriétaires des lots intéressés, au prorata des tantièmes déterminés ci-dessous :

<u>1° Escaliers et ascenseur du bâtiment A :</u>	ESCALIERS ET ASCENSEUR A	ESCALIERS ET ASCENSEUR A	ESCALIERS ET ASCENSEUR A
Les charges sont réparties entre les lots ci-contre au prorata des tantièmes attribués à chaque lot, à savoir :	LOT 8 90 tantièmes	LOT 23 135 tantièmes	LOT 38 124 tantièmes
	LOT 9 90 tantièmes	LOT 24 101 tantièmes	LOT 39 124 tantièmes
	LOT 10 90 tantièmes	LOT 25 113 tantièmes	LOT 40 124 tantièmes
	LOT 11 90 tantièmes	LOT 26 113 tantièmes	LOT 41 165 tantièmes
	LOT 12 90 tantièmes	LOT 27 113 tantièmes	LOT 42 124 tantièmes
	LOT 13 90 tantièmes	LOT 28 113 tantièmes	LOT 43 124 tantièmes
	LOT 14 120 tantièmes	LOT 29 113 tantièmes	LOT 44 135 tantièmes
	LOT 15 90 tantièmes	LOT 30 113 tantièmes	LOT 45 135 tantièmes
	LOT 16 90 tantièmes	LOT 31 113 tantièmes	LOT 46 135 tantièmes
	LOT 17 101 tantièmes	LOT 32 150 tantièmes	LOT 47 135 tantièmes
	LOT 18 101 tantièmes	LOT 33 113 tantièmes	LOT 48 135 tantièmes
	LOT 19 101 tantièmes	LOT 34 113 tantièmes	LOT 49 135 tantièmes
	LOT 20 101 tantièmes	LOT 35 124 tantièmes	LOT 50 180 tantièmes
	LOT 21 101 tantièmes	LOT 36 124 tantièmes	LOT 51 135 tantièmes
	LOT 22 101 tantièmes	LOT 37 124 tantièmes	LOT 52 135 tantièmes
			5266 tantièmes

<u>2° Escaliers et ascenseur du bâtiment B :</u>	ESCALIERS ET ASCENSEUR B	ESCALIERS ET ASCENSEUR B	ESCALIERS ET ASCENSEUR B
Les charges sont réparties entre les lots ci-contre au prorata des tantièmes attribués à chaque lot, à savoir :	LOT 60 90 tantièmes	LOT 71 101 tantièmes	LOT 82 150 tantièmes
	LOT 61 90 tantièmes	LOT 72 101 tantièmes	LOT 83 150 tantièmes
	LOT 62 120 tantièmes	LOT 73 135 tantièmes	LOT 84 124 tantièmes
	LOT 63 90 tantièmes	LOT 74 135 tantièmes	LOT 85 124 tantièmes
	LOT 64 90 tantièmes	LOT 75 135 tantièmes	LOT 86 165 tantièmes
	LOT 65 120 tantièmes	LOT 76 113 tantièmes	LOT 87 124 tantièmes
	LOT 66 120 tantièmes	LOT 77 113 tantièmes	LOT 88 124 tantièmes
	LOT 67 120 tantièmes	LOT 78 150 tantièmes	LOT 89 165 tantièmes
	LOT 68 101 tantièmes	LOT 79 113 tantièmes	LOT 90 165 tantièmes
	LOT 69 101 tantièmes	LOT 80 113 tantièmes	LOT 91 165 tantièmes
	LOT 70 135 tantièmes	LOT 81 150 tantièmes	
	LOT 71 101 tantièmes	LOT 82 113 tantièmes	
			4206 tantièmes

<u>3° Escaliers et ascenseur du bâtiment C :</u>	ESCALIERS ET ASCENSEUR C	ESCALIERS ET ASCENSEUR C	ESCALIERS ET ASCENSEUR C
Les charges sont réparties entre les lots ci-contre au prorata des tantièmes attribués à chaque lot, à savoir :	LOT 102 90 tantièmes	LOT 117 101 tantièmes	LOT 132 113 tantièmes
	LOT 103 120 tantièmes	LOT 118 101 tantièmes	LOT 133 150 tantièmes
	LOT 104 120 tantièmes	LOT 119 101 tantièmes	LOT 134 150 tantièmes
	LOT 105 120 tantièmes	LOT 120 135 tantièmes	LOT 135 124 tantièmes
	LOT 106 90 tantièmes	LOT 121 101 tantièmes	LOT 136 165 tantièmes
	LOT 107 90 tantièmes	LOT 122 135 tantièmes	LOT 137 165 tantièmes
	LOT 108 90 tantièmes	LOT 123 135 tantièmes	LOT 138 165 tantièmes
	LOT 109 120 tantièmes	LOT 124 113 tantièmes	LOT 139 124 tantièmes
	LOT 110 90 tantièmes	LOT 125 150 tantièmes	LOT 140 124 tantièmes
	LOT 111 120 tantièmes	LOT 126 150 tantièmes	LOT 141 124 tantièmes
	LOT 112 120 tantièmes	LOT 127 150 tantièmes	LOT 142 165 tantièmes
	LOT 113 101 tantièmes	LOT 128 113 tantièmes	LOT 143 124 tantièmes
	LOT 114 135 tantièmes	LOT 129 113 tantièmes	LOT 144 165 tantièmes
	LOT 115 135 tantièmes	LOT 130 113 tantièmes	LOT 145 165 tantièmes
	LOT 116 135 tantièmes	LOT 131 150 tantièmes	
			5560 tantièmes

7/17

9 – INSTALLATION DE CELLULES DE BARRAGE SUR LES 3 ASCENSEURS**RESOLUTION (majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)****L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis des entreprises joints à la convocation**

- C.G.2.A : 6.753,60 F.
- OTIS : 7.597,80 F.
- KONE : devis non reçu à ce jour.

décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise C.G.2.A pour un montant de 6.753,60 F.
 Cette dépense concerne à parts égales chacun des 3 bâtiments ; la charge revenant à chaque bâtiment sera répartie suivant la clé "Charges escaliers et ascenseur" propre à celui-ci.

***** Résultat du vote *****

Vote contre : NEANT

Abstention : NEANT

Vote pour : L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 45.980/100.000èmes.

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents ou représentés, la résolution est adoptée.**10 – REMISE EN PEINTURE DES ENTREES 1 – 3 – 5****RESOLUTION (majorité article 24 – Loi du 10 juillet 1965)****L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis des entreprises joints à la convocation**

- BOTRAM : 31.819,47 F.
- NADAU : 19.813,98 F.
- SOPEBAT : 5.788,80 F (devis incomplet),

décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise NADAU pour un montant de 19.813,98 F.
 Le détail du devis montre que cette dépense concerne :

- d'une part, l'ensemble des trois bâtiments pour un montant de 4.656,36 F, qui sera réparti suivant la clé "Bâtiments",

- d'autre part, chacun des trois bâtiments A,B,C ;

Pour A : 5.584,39 F.

Pour B : 3.444,72 F.

Pour C : 6.128,51 F.

ces sommes seront réparties avec la clé propre à chaque bâtiment.

***** Résultat du vote *****

Vote contre : NEANT

Abstention : NEANT

Vote pour : L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés soit 45.980/100.000èmes.

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents ou représentés, la résolution est adoptée.



B.P. 34
33025 BORDEAUX
Tél : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00

Bordeaux, le : 20/10/2000 8/17
Période : CHARGES DU 01.10.99 AU 30.09.00
Référence : 1.0972.00.05000.001
0.50000.01.00000

LAMY GERANCE
5 PLACE DE LA COMEDIE
33000 BORDEAUX

COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

Résidence PHILIPPE DE CHAMPAIGNE
1 AV. CHAMPAIGNE - 52 RUE BALLION
33700 MERIGNAC

DESTINATAIRE
MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS

LOT	BÂT	ESC.	ÉTAGE	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
00104			1	APPARTEMENT	794
00260			JA	PARKING	30

Rappel pour mémoire participation aux fonds suivants

Fonds de roulement	Fonds de travaux	Provisions
700,75		6.435,14

POSTES A RÉPARTIR	MONTANT	PRORATA NUM. DEN.	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
-------------------	---------	----------------------	-----------	------------------------	------------

CHARGES GENERALES

- CONSOMMATIONS					
EDF éclairage extérieur	43.405,10		824	100.000	357,66
Eau froide	163.728,67		824	100.000	1.349,12
- ENTRETIEN COURANT					
Salaires concierge	57.251,86		824	100.000	471,76
Charges sociales concierge	38.572,02		824	100.000	317,83
Remplacements concierge	18.801,54		824	100.000	154,92
Contrat espaces verts	45.948,60		824	100.000	378,62
Manutention des containers	19.754,28		824	100.000	162,78
Entretien électricité	1.019,00		824	100.000	8,40
Fournitures entretien	3.679,18		824	100.000	30,32
Achat de matériel pour travaux	3.977,65		824	100.000	32,78
- TRAVAUX					
Travaux espaces verts	3.425,04		824	100.000	28,22
Travaux divers	5.591,18		824	100.000	46,07

TOTAL DE LA RÉPARTITION ➔

RELEVÉ DE COMPTE

DÉBIT

CRÉDIT

Régis par la Place de la Comédie - 33000 Bordeaux
Téléphone : 05 56 90 56 05 - Fax : 05 56 90 56 00 - www.lamy.fr
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 1.000.000 FRANCS
RCS Bordeaux 328 047 040

Gérant : Maison de Caisses de Titres et de Titres
88 rue La Boétie - 75008 PARIS
Cet acte professionnel est établi pour la Présence de la Société
Transaction et Gestion N° 045 179



B.P. 34
33025 BORDEAUX
Tél. : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00

Bordeaux, le : 20/10/2000

9/17

Période : CHARGES DU 01.10.99 AU 30.09

Référence : 1.0972.00.05000.001
0.50000.01.00000

COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

Résidence PHILIPPE DE CHAMPAIGNE
1 AV. CHAMPAIGNE - 52 RUE BALLION
33700 MERIGNAC

LAMY GERANCE
5 PLACE DE LA COMEDIE
33000 BORDEAUX

DESTINATAIRE

MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS

LOT	BÂT	ESC.	ÉTAGE	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
00104			1	APPARTEMENT	794
00260			JA	PARKING	30

Rappel pour mémoire participation aux fonds suivants

Fonds de roulement	Fonds de travaux	Provisions
700,75		6.435,14

POSTES A RÉPARTIR	MONTANT	PRORATA NUM. DEN	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
CHARGES GÉNÉRALES (suite)					
- ADMINISTRATION					
Assurance multirisques	50.721,53		824	100.000	417,95
Honoraires syndic HT	105.035,00		824	100.000	866,31
TVA sur honoraires syndic	21.657,80		824	100.000	178,46
Frais administratifs	37.307,82		824	100.000	307,42
CHARGES BÂTIMENTS					
- CONTRATS					
Contrat nettoyage VMC et vide-ordures	14.948,05		794	.....	.....
Contrat entretien robinetterie	30.023,32		794	.....	.....
Contrat maintenance toitures	8.303,31		794	.....	.....
- TRAVAUX					
Travaux peinture AG du 11.12.99	4.656,36		794	.....	.....
CHARGES BÂTIMENT C					
- ENTRETIEN COURANT					
Entretien divers	6.431,12		794	.....	.....
- TRAVAUX					
Travaux peinture AG du 11.12.99	6.128,51		794	.....	.....

TOTAL DE LA RÉPARTITION →

RELEVÉ DE COMPTE

DÉBIT

CRÉDIT

Bureau social : 5, Place de la Comédie - 33000 Bordeaux
Téléphone : 05 56 90 83 83 - Fax : 05 56 29 23 36 - www.lamy.fr
Société Anonyme à Directeurs et Conseil de Surveillance
au capital de 100 000 000 FRANCES
RCS Bordeaux : 203 847 404

Garant : Caisse de Garantie de l'Intermédiaire FNAIN
891 - Rue de Bercy - 75008 PARIS
tous professionnels délivrés par la Préfecture de la Région
Téléphone et Gestion N° 01 47 17 74



B.P. 34
33025 BORDEAUX
Tél. : 05 56 90 56 05
Fax : 05 56 90 56 00

Bordeaux, le : 20/10/2000 10/17
Période : CHARGES DU 01.10.99 AU 30.09.
Référence : 1.0972.00.05000.001
0.50000.01.00000

LAMY GERANCE
5 PLACE DE LA COMEDIE
33000 BORDEAUX

COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

Résidence PHILIPPE DE CHAMPAIGNE
1 AV. CHAMPAIGNE - 52 RUE BALLION
33700 MERIGNAC

DESTINATAIRE

MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS

LOT	BÂT	ESC.	ÉTAGE	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
00104			1	APPARTEMENT	794
00260			JA	PARKING	30

Rappel pour memoire participation aux fonds suivants

Fonds de roulement	Fonds de travaux	Provisions
700,75		6.435,14

POSTES A RÉPARTIR	MONTANT	PRORATA NUM. DEN	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
-------------------	---------	------------------	-----------	---------------------	------------

CHARGES ENSEMBLE DES PARKINGS

- CONTRATS					
Contrat portail	1.664,28				
- ENTRETIEN COURANT					
Entretien divers	5.012,13				

CHARGES PARKINGS PERGOLAS

- TRAVAUX ET AMENAGEMENTS	9.648,00				
---------------------------	----------	--	--	--	--

CHARGES ASCENSEUR BAT. C

- CONSOMMATIONS	4.627,39				
EDF ascenseur					
- CONTRATS					
Contrat complet "garantie de fonctionnement"	12.748,78				
- TRAVAUX					
Travaux installation cellules AG 11.12.99	2.251,20				

TOTAL DE LA RÉPARTITION →

RELEVÉ DE COMPTE	DÉBIT	CREDIT
------------------	-------	--------

TOTAL DE LA REPARTITION	.....	.....
PROVISIONS APPELEES EXERCICE	.....	.....
SOLDE EXERCICE	=====	=====
NOTRE FAVEUR	.....	.....
VOTRE FAVEUR	.....	.....

Établissement : 5, Place de la Comédie - 33000 Bordeaux
Téléphone : 05 56 90 56 05 - Fax : 05 56 90 56 00 - www.lamy.com
Assemblée Approuvée à l'Unanimité et Contrôle de l'Assemblée
au capital de 100 000 000 FRANCS
RCS Bordeaux 1328 862 092
Gérant : Casses de Garantie de Fonctionnement ENAEM
38, rue La Boétie - 75008 PARIS
Tous professionnels des ventes par la Préfecture de la Grande
Transparence et Garantie N° 0028 129

SOLDE EN

ANNEXE 5

11/17

SOCIETE LAMY
5 PLACE DE LA COMEDIE
33000 BORDEAUX

Page 1

Le 20/10/2000

DECLARATION DES REVENUS FONCIERS 2000
CONTRIBUTION REPRESENTATIVE DU DROIT DE BAIL (CRDB)
ET CONTRIBUTION ADDITIONNELLE (CACRDB)

Période du 01-01-2000 au 31-12-2000

Ref. : 0 50000 01

PHILIPPE DE CHAMPAIGNE 104
5, ALLEE PH. DE CHAMPAIGNE
33700 MERIGNAC

MONSIEUR ARCHAMBAULT YVES
25 RUE DES ROSIERS
75006 PARIS

Fin de construction le 01-09-1988

Nom & adresse des entrepreneurs	Date	Pièce	IRPP	Libellé	Montant
LAMY S.A. 5 PLACE DE LA COMEDIE 33000 BORDEAUX	06-10-2000	0132010	241	CHARGES DU 01.10.99 AU 30.09.00 QUOTE PART TRAVAUX COPROPRIETE	566,50

Le système Vigik, lancé il y a deux ans par La Poste, est destiné à remplacer le « passe T » (ou clé facteur) devenu inopérant, car trop facile à dupliquer. Son principe repose sur une serrure électronique qui se déverrouille uniquement à l'aide d'un badge ou d'une « clé de proximité » (que l'on présente à quelques centimètres d'un lecteur) dont ne disposent que les personnes autorisées. Sécurité supplémentaire, le badge n'autorise l'accès que durant une plage horaire limitée ne dépassant jamais 84 heures consécutives. Au-delà, il doit être rechargé par son détenteur au bureau de rattachement postal. Les utilisateurs sont les postiers, mais aussi les ascensoristes, les chauffagistes et autres prestataires au service des installations, Aujourd'hui, seuls quelques-uns tels Schlumberger (comptage de l'eau), Le Parisien (distribution de la presse à domicile), ou encore les agents de police de certains commissariats parisiens sont équipés pour l'utiliser, car il est indispensable de disposer d'une centrale de programmation permettant de charger, sur ordre du syndic ou du gestionnaire de l'immeuble, les badges détenus par chacun des intervenants. Quant aux occupants de l'immeuble, ils disposent, bien entendu, d'un badge qui autorise l'accès permanent ou doivent continuer à avoir recours à une clé banale ou à un code. Très fiable, Vigik équipe aujourd'hui plus de 3 000 immeubles en France, mais ne résout pas la question de l'accès à l'immeuble des visiteurs privés dont le filtrage doit toujours être assuré par digicode, interphone ou vidéophone.



Cela dit, une copropriété qui envisage de revoir le système d'accès a tout intérêt à se documenter sur Vigik qui est appelé à se développer largement tout en sachant que le coût d'installation ou commander un accès s'élève à environ 10 000 F plus 5 000 F pour chaque accès supplémentaire.

En cas de perte ou de vol, le coût d'un nouveau badge pour le résident est d'à peine 100 F, plus que celui d'une clé plate ordinaire, mais beaucoup moins que celui d'une clé sophistiquée. Seul le syndic est habilité à commander de nouveaux badges et la production d'une nouvelle carte électronique invalide celle qui a été égarée. Inutile donc de faire changer la tête de lecture en cas de perte d'un ou de plusieurs badges.

Vigik est un label mis au point à l'initiative de La Poste et délivré, pour le moment, à un nombre restreint de fabricants. Leur liste peut être obtenue par téléphone (0164 73 64 01) ou via Internet (www.vigik.com).

octobre 2000 n° 158 LE PARTICULIER IMMOBILIER

Copropriété Philippe de Champaigne

Devis reçus pour l'installation du système "Vigik" aux entrées des trois bâtiments A,B, C et fourniture de 155 badges :

- DECAYEUX	:	34.541,64 F.
- ELECTROBOX	:	31.655,00 F.
- RENZ	:	36.974,12 F.

13/17

COÛT DE LA CONSTRUCTION - Variation de l'indice INSEE

ANNEES	1er trimestre					2e trimestre				
	Indice	JO	% Aug. sur 1 an	% Aug. sur 3 ans	% Aug. sur 9 ans	indice	JO	% Aug. sur 1 an	% Aug. sur 3 ans	% Aug. sur 9 ans
1984	794	04/07/84	6,43	26,03		810	10/10/84	6,58	17,36	
1985	826	04/07/85	4,03	18,51		834	11/10/85	2,96	16,32	
1986	855	04/07/86	3,51	14,61		859	10/10/86	3,00	13,03	
1987	884	23/07/87	3,39	11,34		889	26/10/87	3,49	9,75	
1988	908	29/07/88	2,70	9,93	80,88	912	18/10/88	2,59	9,35	78,82
1989	929	20/07/89	2,31	8,65	63,27	924	15/10/89	1,32	7,57	57,41
1990	939	18/07/90	1,08	6,22	49,05	951	24/10/90	2,92	6,97	49,53
1991	972	18/07/91	3,51	7,05	39,45	992	19/10/91	4,31	8,77	38,35
1992	1006	17/07/92	3,50	8,29	34,85	1002	16/10/92	1,01	8,44	31,84
1993	1022	13/07/93	1,59	8,84	28,72	1012	15/10/93	1,00	6,41	24,94
1994	1016	13/07/94	-0,59	4,53	23,00	1018	15/10/94	0,59	2,62	22,06
1995	1011	18/07/95	-0,49	0,50	18,25	1023	16/10/95	0,49	2,10	19,09
1996	1038	12/07/96	2,67	1,57	17,42	1029	14/10/96	0,59	1,68	15,75
1997	1047	10/07/97	0,87	3,05	15,31	1060	22/10/97	3,01	4,13	16,23
1998	1058	11/07/98	1,05	4,65	13,89	1058	15/10/98	-0,19*	3,42	14,50
1999	1071	13/07/99	1,23	3,18	14,06	1074	16/10/99	1,51	4,37	12,93

ANNEES	3e trimestre					4e trimestre				
	Indice	JO	% Aug. sur 1 an	% Aug. sur 3 ans	% Aug. sur 9 ans	indice	JO	% Aug. sur 1 an	% Aug. sur 3 ans	% Aug. sur 9 ans
1984	820	04/01/85	5,67	25,76		821	5/04/85	4,99	21,99	
1985	841	04/01/86	2,56	14,89		847	10/04/86	3,17	16,51	
1986	861	06/01/87	2,38	10,95		881	22/04/87	4,01	12,66	
1987	895	08/01/88	3,95	9,15	89,62	890	28/04/88	1,02	8,40	78,36
1988	919	06/01/89	2,68	9,27	75,05	919	14/04/89	3,26	8,50	67,7
1989	929	06/01/90	1,09	7,90	53,81	927	12/04/90	0,87	5,22	51,97
1990	956	09/01/91	2,91	6,82	46,63	952	14/04/91	2,70	6,97	41,46
1991	996	09/01/92	4,18	8,38	36,06	1002	16/04/92	5,25	9,03	37,83
1992	1008	09/01/93	1,20	8,50	29,90	1005	10/04/93	0,30	8,41	28,52
1993	1017	11/01/94	0,89	6,38	24,02	1016	13/04/94	1,09	6,72	23,75
1994	1020	13/01/95	0,29	2,41	21,28	1019	13/04/95	0,30	1,70	20,31
1995	1024	10/01/96	0,39	1,59	18,93	1013	17/04/96	-0,59*	0,80	14,98
1996	1030	11/01/97	0,59	1,28	15,08	1046	18/04/97	3,26	2,95	17,53
1997	1067	13/01/98	3,59	4,61	16,01	1068	11/04/98	2,1	4,80	16,21
1998	1057	14/01/99	-0,94*	3,22	13,78	1074	18/04/99	0,56	6,02	15,86
1999	1080	16/01/00	2,18	4,85	12,97					

L'indice du 4^{ème} trimestre sera connu le 13 avril 2000

Fiche Générale

Le locataire est :
 Locataire
 Propriétaire
 Cessionnaire

Fiche de vérification des documents

LOCATAIRE (1)

CAUTION SOLIDAIRE (1)

Locataires

MARI-FEMME (1) CONCUBIN-CONCUBINE (1) LOCATAIRES (1)

NOM DUBAIL PRÉNOM Stephane

NOM DUBAIL PRÉNOM Alice

ADRESSE DU BIEN LOUÉ

Caution solidaire

Y a-t-il une caution solidaire ?

OUI (1)

NON (1)

NOM DUBAIL

PRÉNOM Robert

NOM

PRÉNOM

Dates signatures : mandat - annexe

PROPRIÉTAIRE • Mandat Gestion 10.01.98 n° 96507

• Annexe Service Plus 10.01.98 n° 57201

AGENCE • Date d'adhésion au S. +

Bail ou entrée dans les lieux (2)

• Date et signature du Bail (ne pas confondre avec date d'effet)

15.04.2000

• Si il y a pas de Bail Date entrée dans les lieux

Article correspondant à l'agrément du locataire

- ARTICLE 19 : Le locataire est entré dans les lieux AVANT la signature de l'annexe du SERVICE PLUS FNAIM par le propriétaire.
- ARTICLE 20-A : Le locataire est entré dans les lieux APRES la signature de l'annexe du SERVICE PLUS FNAIM par le propriétaire.
- ARTICLE 20-B : Le propriétaire vous a donné le loi à gérer AVANT LE LOCATAIRE EN PLACE en vous devant la garantie du SERVICE PLUS FNAIM
- ARTICLE 20-C : Le quitte-à-mensuel (loyer + charges + taxes) est supérieur à 15 000 Ffrs

Quelle fiche devez-vous utiliser ?

(1) ARTICLE 19

(1) ARTICLE 20-B

(1) CAUTION SOLIDAIRE

OBSERVATIONS

(1) ARTICLE 20-A

(1) ARTICLE 20-C

Détermination de la solvabilité (33% maximum)

A remplir après avoir complété la fiche spécifique (20-A ou 20-B)

Revenus NETS mensuels	Montant (Ffrs)
NOM LOCATAIRE OU CAUTION (2)	
N° 1 Bulletin de salaire	<u>17600</u>
N° 2 Bulletin de salaire	
N° 3 Allocations diverses	
N° 4 Pensions diverses	
N° 5 Revenus fonciers	
N° 6 Revenus divers	
N° 7 Avis d'imposition	
N° 8 Déclaration de revenus	
N° 9 Attestation d'emploi	
N° 10 Allocations chômage	

MONTANT LOYER + CHARGES + TAXES

• Loyer mensuel 3850,00

• Avance sur charges 1000,00

• Droit de Bail 96,25

TOTAL 4946,25

Les revenus nets doivent être supérieurs ou égaux à 3 fois le montant LOYER + Charges + Taxes pour que la solvabilité soit acquise

4946,25 Ffrs x 3 fois = 14838,75

TOTAL GENERAL 17600 Ffrs

La solvabilité est-elle acquise ?

Pour que la solvabilité soit acquise, il faut que les REVENUS NETS MENSUELS soient égaux ou supérieurs à 3 fois le montant LOYER + CHARGES + TAXES prévus à l'acte

REVENUS MENSUELS NETS

(A) 17600 Ffrs

(Loyer + charges + taxes) x 3 fois

(B) 14838,75

* N° 3 et 10 ne sont pas pris en compte pour la solvabilité de la caution solidaire
 (1) Cocher la case correspondante
 (2) Rayer la mention inutile

SOLVABILITE (1)

OUI

NON

AGENCE LAMY
5 PLACE DE LA COMEDIE
33000 BORDEAUX

15/17

L'IMMOBILIER A VOTRE SERVICE

HONORAIRES D'AGENCE

✓ TRANSACTIONS

* VENTE (pourcentages appliqués sur le montant de la transaction, à la charge du mandant sauf convention contraire) :

- Immeubles collectifs et individuels :
 - Jusqu'à 200 000 Frs..... 10 %
 - De 201 000 à 700 000 Frs..... 7 %
 - De 700 001 à 1 200 000 Frs..... 6 %
 - Au dessus de 1 200 000 Frs..... 5 %
- Terrain à bâtir..... 7 %
- Terrain de culture..... 10 %
- Immeubles industriels et commerciaux..... 7 %
- Fonds de commerce..... 10 %
- Cession de droit au bail..... 10 %

Honoraires de rédaction d'actes 2 500 Frs TTC

* LOCATIONS D'HABITATION

Commission de négociation..... 15 % TTC du loyer annuel hors charges
Honoraires de rédaction d'acte 400 Frs TTC
Frais d'état des lieux..... 400 Frs TTC

Remise des clés, pilotage..... GRATUIT

50 % à la charge du propriétaire - 50 % à la charge du locataire

* LOCATION LOCAUX COMMERCIAUX et INDUSTRIELS

SOUS LOCATION ou MISE EN GERANCE DE FONDS DE

COMMERCE OU INDUSTRIEL..... 10 % TTC sur le loyer triennal + T.V.A.

✓ ADMINISTRATION DE BIENS

* GESTION

- Sans garantie des loyers..... 7 % HT des loyers et charges encaissés, selon difficultés
- Avec garantie des loyers..... + 2 % HT sur les encaissements

* SYNDIC DE COPROPRIETE

750 frs à 2 500 frs H.T. par lot principal par an.

ANNEXE 10

16/17

STRASBOURG-ORANGERIE
Téléphone : 03.88.25.14.20

LAMY GERANCE
5 PLACE DE LA COMEDIE
33000 BORDEAUX

Situation

Code banque : 30004
Code agence : 00582
Compte : 00000023680
Clé RIB : 35

Date	Nature des Opérations	Débit	Crédit
15.03	Solde créditeur au 15.03.2000		19 347,50
17.03	Chèque n° 560103	1 600,28	
18.03	Remise de chèques		2 456,60
19.03	Virement LEGRIS		960,70
21.03	Prélèvement EDF	1 328,17	
24.03	Chèque n° 560105	2 447,50	
26.03	Chèque n° 560108	676,50	
27.03	Chèque n°560104	4 921,10	
27.03	Remise de chèques		7 318,30
28.03	Chèque n°560109	975,35	
30.03	Location de coffre	347,12	
31.03	Solde créditeur	17 787,08	

17/17

COMPTE BNP (à l'Agence LAMY)

Compte 512 BNP

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
15.03	Solde débiteur	19 347,50		19 347,50
16.03	Chèque 560105 - Gge Peugeot		2 447,50	16 900,00
16.03	Chèque 560103 - Bureautica		1 600,28	15 299,72
17.03	Remise de chèques	2 456,60		17 756,32
19.03	Chèque 560102 - Dubois		1 710,35	16 045,97
20.03	Chèque 560108 - France Télécom		676,50	15 369,47
22.03	Chèque 560104 - "Le 33"		4 921,10	10 448,37
23.03	Remise de chèques	7 318,30		17 766,67
23.03	Chèque 560106 - Ewoco		2 528,20	15 238,47
25.03	Chèque 560109 - Schmidt		975,35	14 263,12
29.03	Remise de chèques	2 128,00		16 391,12
	Totaux	31 250,40	14 859,28	