



3. Procédez à la régularisation de charges (5 points)

2/3

Provisions versées sur la période : 01/05/2002-30/03/2003 →  $11 * 76.22 \text{ €}$  soit : 838.42€ (2 points)

Montant des charges locatives réelles :  $855.28 \text{ €} * 11/12 = 784.01 \text{ €}$

D'où un solde créditeur de **54.41 €** (3 points)

4 - Restitution du dépôt de garantie (3,5 points)

La retenue sur le dépôt de garantie sera donc de  $203.23 - 54.41 = 148.82 \text{ €}$ .

L'agence devra restituer aux locataire un chèque d'une valeur de **842.18 €** (2,5 points)

Enregistrement comptable (1 point)

		D	C
411-001	Client locataire DIDELOT	842.18	
512	Banque		842.18

## 2- Les nouvelles règles de majorités (6 points)

R1 : 1 Pt    R2 : 1.5 Pt    R3 : 1,5 Pt    R4 : 1 Pt

3/3

	Majorité (article)	Tantièmes nécessaires	Tantièmes obtenus	Décision (R ou A)	Nouveau vote (O ou N)	Majorité (article)
<b>Résolution N°1</b>	24	240	280	A	N	
<b>Résolution N°2</b>	26	6 copro + 667 T	6+600T	R	O	6+467T
<b>Résolution N°3</b>	25	501	350	R	O	Art 24
<b>Résolution N°4</b>	25	501	320	R	N	

Résolution N°1 : ne sont pris en compte que les suffrages exprimés

Résolution N°2 : possibilité de voter à nouveau lors d'une deuxième assemblée car la résolution a recueilli la majorité en nombre de tous les copropriétaires recueillant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le vote lors de la nouvelle assemblée s'effectuera à cette dernière majorité ( 6 + 467 T si les mêmes copropriétaires sont présents et votent de manière identique)

Résolution N°3 : Nouveau vote immédiatement à la majorité de l'art 24 car lors du premier vote la résolution a recueilli plus d'1/3 des voix de tous les copropriétaires.

Résolution N°4 : Possibilité éventuelle d'un nouveau vote lors d'une prochaine assemblée mais comme les « contre » l'emportent, le syndic sera peu enclin à convoquer une nouvelle assemblée.

## DOSSIER 3 : DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS (10 POINTS)

### 1 - Tableau comparatif (5 points) (hypothèse 10 mois de location)

	Régime réel	Micro-foncier	Micro-BIC
Loyers bruts	<b>4419*</b>	<b>4419</b>	<b>4419</b>
Provisions sur Charges	340		
Total recettes	4719	4419	4419
Charges réelles	342		
Déduct forfaitaire	619	1768	3093
Frais de gérance	265		
Taxe foncières	610		
Intérêt d'emprunt	890		
Revenus imposables	<b>2033</b>	<b>2651</b>	<b>1326</b>

\* 4419 = 390 x 1,03 x 1,10 x 10

### 2 - Courrier (5 points)

Ne pas insérer le tableau directement dans le courrier → faire figurer une pièce jointe  
Par contre

- en introduction, mentionner la prise en considération de la préoccupation de Monsieur BUCHE
- évoquer la simulation fiscale et présenter le résultat final
- proposer un rendez-vous pour finaliser le nouveau mandat de gestion locative