

# BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

## ÉPREUVE U5.2 GESTION IMMOBILIÈRE

SESSION 2012

—————  
Durée : 2 heures 30

Coefficient : 2,5  
—————

### **Matériel autorisé :**

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n°99-186, 16/11/1999)

### **Documents à rendre et àagrafer avec la copie :**

- Annexe 1 ..... page 4/16
- Annexe 6 ..... page 9/16
- Annexe 11 ..... page 14/16
- Annexe 13 ..... page 16/16

### **CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS INDÉPENDANTS :**

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE	10 points
DOSSIER 2 : FISCALITÉ	10 points
DOSSIER 3 : GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ	15 points
DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT	<u>5 points</u>
Total :	40 points

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet se compose de 16 pages, numérotées de 1/16 à 16/16.**

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	Session 2012	
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM	Page : 1/16

Vous travaillez dans l'agence GILDA-IMMO implantée dans la ville de NOISY-le-SEC en Région parisienne. Celle-ci assure des fonctions de transaction, de gestion locative et de gestion de copropriétés.

La responsable de l'agence, Madame GILDA, vous demande de traiter plusieurs dossiers liés à la copropriété « Les Jardins Saint-Antoine » qu'elle gère en tant que syndic et pour laquelle elle a des missions de gestion locative **pour l'année 2012**.

## DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE

Vous êtes chargé(e) de travailler sur le dossier CLEMENCEAU/BERDAH.

Madame et Monsieur CLEMENCEAU ont confié à l'agence leur bien en gestion locative.

L'appartement a été acquis pour 280 000 € début mai 2010 dans un but de défiscalisation. Suite aux conseils de l'agence, ils ont opté pour le régime dispositif SCCELLIER INTERMÉDIAIRE.

Le logement est situé dans la copropriété « Les Jardins Saint-Antoine » au 10, rue Olympe de Gouges 93130 Noisy-le-Sec.

Leur appartement a été loué le 10 juin 2010 par l'agence à Monsieur BERDAH.

Vous disposez des annexes suivantes :

**Annexe 1** : Plan de l'appartement

**Annexe 2** : Éléments d'informations relatifs au contrat de location

**Annexe 3** : Renseignements fiscaux relatifs aux dispositifs SCCELLIER

**Annexe 4** : Compte de gestion individuel 2011 du lot A.51 (période du 1/01/2011 au 31/12/2011)

**Annexe 5** : Avis d'imposition de Taxes foncières 2011 des époux CLEMENCEAU

### TRAVAIL À FAIRE :

**11 – Justifiez, par le calcul, à l'aide des annexes 2 et 3, le montant du loyer de départ de 1 472,55 €**

**12 – Justifiez, par le calcul, à l'aide des annexes 2 et 3, le montant du loyer des mois de juin et de juillet 2011.**

**13 – En vous aidant de l'annexe 4, déterminez le montant des charges de copropriété supportées par Madame et Monsieur CLEMENCEAU.**

**Sur ce montant, combien pourront-ils récupérer sur leur locataire ?**

**14 – Régularisez, à partir des annexes 2 à 5, les charges locatives 2011 du locataire BERDAH.**

**15 – Calculez les prochaines provisions mensuelles 2012 à demander au locataire BERDAH. Vous retiendrez l'hypothèse d'une augmentation des charges foncières et de copropriété de 3 %. Le montant sera arrondi à l'euro le plus proche.**

## DOSSIER 2 – FISCALITÉ

L'agence vous confie les déclarations de revenus fonciers des époux CLEMENCEAU.

Vous disposez des annexes suivantes :

**Annexe 6** : Tableau de remboursement de l'emprunt (**à compléter et à rendre avec la copie**)

**Annexe 7** : Comptes rendus de gérance de l'année 2011

**Annexe 8** : Déclaration de revenus fonciers et de revenus (extraits)

**Annexe 9** : Éléments nécessaires à la déclaration de revenus fonciers

### TRAVAIL À FAIRE :

**21 – Complétez le tableau de remboursement de l'emprunt IN FINE (les deux dernières lignes) de l'annexe 6 (à rendre avec la copie).**

**22 – Justifiez, par le calcul, dans la déclaration de revenus fonciers 2011 les différents montants mis en valeur en annexe 8 (soient les montants correspondants aux lignes 221, 227, 228 et 250) en vous appuyant sur les annexes 3, 5, 6 et 7.**

**23 – Calculez l'impôt sur les revenus de 2011 des époux CLEMENCEAU en vous aidant des annexes 2, 3, 8 et 9.**

## DOSSIER 3 – GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Vous participez également à la gestion de la copropriété « Les Jardins Saint-Antoine ».

Vous êtes chargé(e) de l'établissement des appels de fonds trimestriels, notamment celui de Madame et Monsieur CLEMENCEAU.

Vous êtes également chargé(e) d'effectuer les enregistrements comptables de cette copropriété.

L'ensemble des lots de la copropriété est à usage d'habitation et aucun copropriétaire n'a déclaré être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

On considère que la répartition du budget « eau » 2012 se fait sur la même base qu'en 2011.

Vous disposez des annexes suivantes :

**Annexe 4** : Compte de gestion individuel 2011 du lot A.51 (période du 1/01/2011 au 31/12/2011) – *déjà utilisée pour le dossier 1*

**Annexe 10** : Budget et charges réelles de 2010, 2011 et 2012

**Annexe 11** : Appel de provisions du premier trimestre 2012 (**à compléter et à rendre avec la copie**)

**Annexe 12** : Liste des comptes de la copropriété « Les Jardins Saint-Antoine »

**Annexe 13** : Régularisation des charges de copropriété 2011 pour Madame et Monsieur CLEMENCEAU (**à compléter et à rendre avec la copie**)

### TRAVAIL À FAIRE :

**31** – Complétez l'appel de provisions du premier trimestre 2012 à envoyer à Madame et Monsieur CLEMENCEAU (annexe 11 à rendre avec la copie).

**32** – Enregistrez au journal l'appel provisionnel du premier trimestre 2012 de Madame et Monsieur CLEMENCEAU et son règlement au 15 janvier 2012 à l'aide de l'annexe 12.

L'Assemblée Générale a eu lieu le 12 avril 2012 et les comptes de 2011 ont été approuvés.

### TRAVAIL À FAIRE :

**33** – Sachant que chaque appel de provision trimestriel au cours de l'année 2011, pour les époux CLEMENCEAU, était de 334,35 €, effectuez la régularisation des charges de copropriété 2011 de Madame et Monsieur CLEMENCEAU (annexe 13 à rendre avec la copie).

Les copropriétaires ont décidé, lors de l'Assemblée Générale, de doubler le montant de l'avance permanente de trésorerie. Actuellement l'avance permanente de trésorerie est de 8 000 €.

Les appels se feraient sur la base des tantièmes des charges communes générales.

### TRAVAIL À FAIRE :

**34** – L'augmentation est-elle possible ? Justifiez par le calcul.

**35** – Calculez la quote-part que Madame et Monsieur CLEMENCEAU devront payer.

## DOSSIER 4 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT

On vous demande certaines précisions sur l'appartement n° A.51 acheté par Madame et Monsieur CLEMENCEAU dans la propriété « Les Jardins Saint-Antoine ».

### TRAVAIL À FAIRE :

**41** – L'appartement est qualifié de « BBC ». Que signifie ce terme ?

**42** – La terrasse est orientée Sud-Ouest. Indiquer par une flèche le nord sur le plan (annexe 1 à rendre avec la copie).

**43** – Afin de comprendre le plan, on vous demande de concevoir une annexe pour indiquer à de futurs locataires certaines précisions :

a) Quelle est la signification de « ECS » ?

b) Quelle est la signification de « seuil de porte » ?

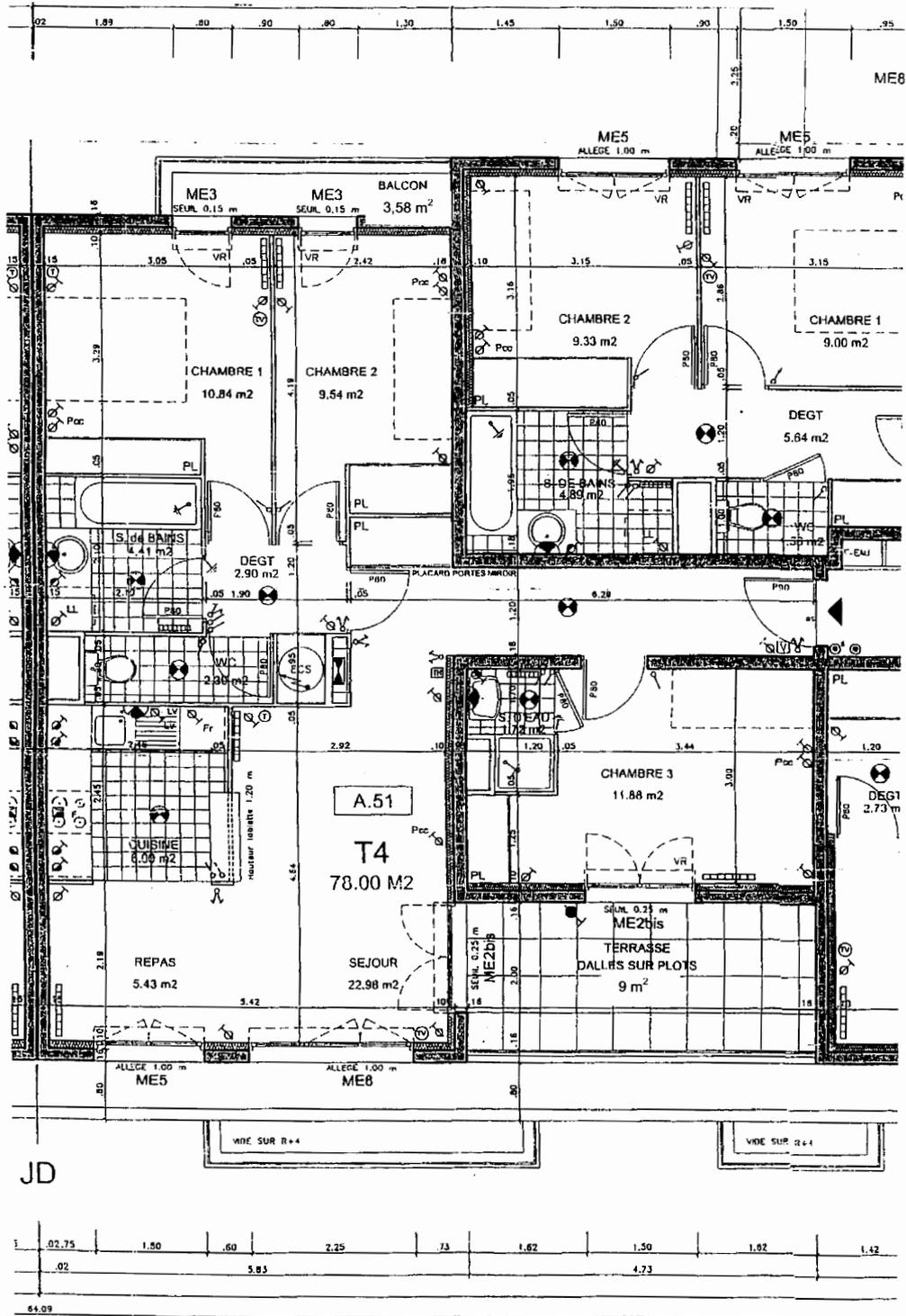
c) Qu'appelle-t-on : « dalle sur plots » ?

d) Les WC sont-ils indépendants ?

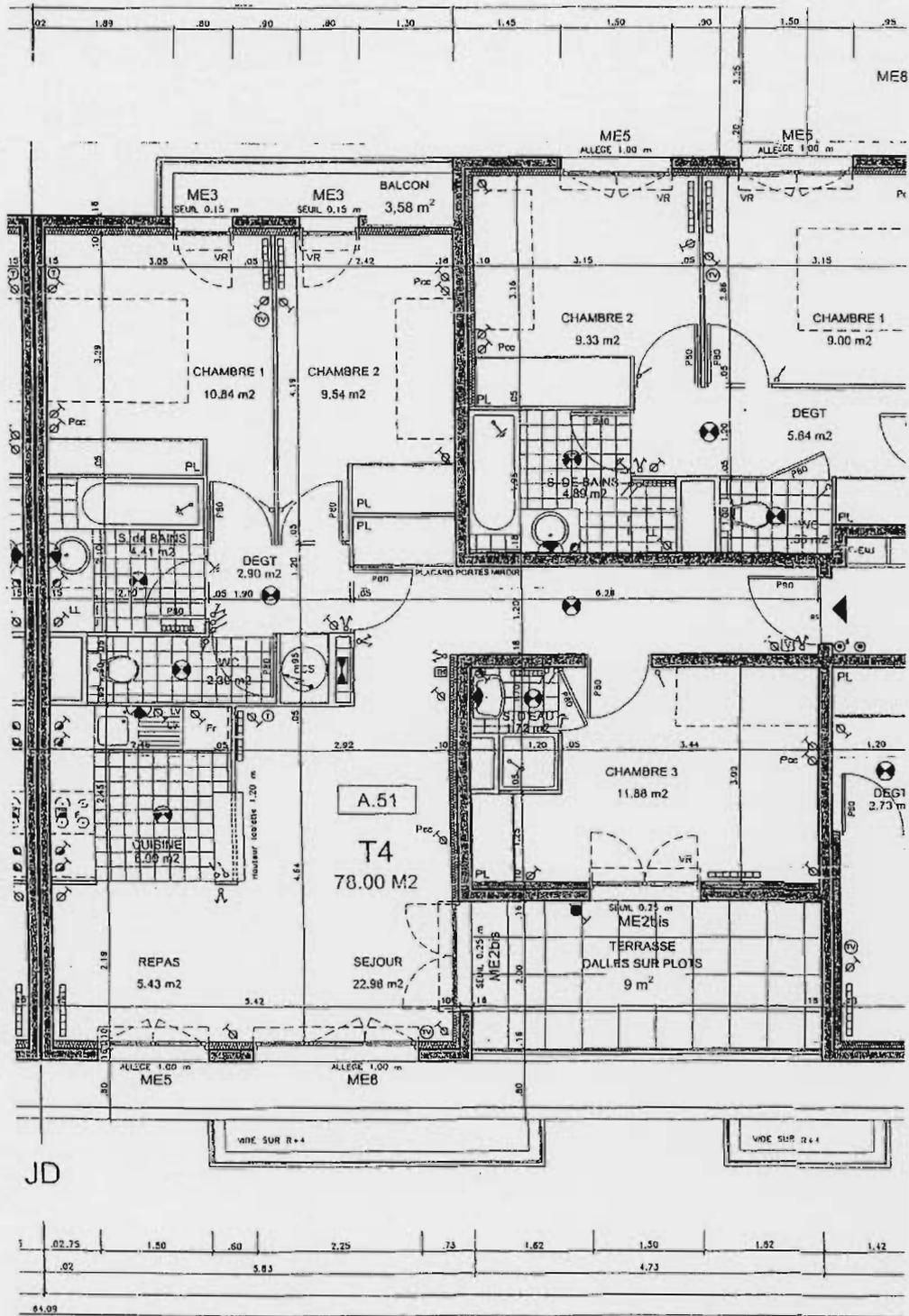
e) Quelle est l'épaisseur des cloisons ?

f) Que signifient les initiales « VR » au niveau des portes-fenêtres ?

**ANNEXE 1**  
**Plan de l'appartement A.51**  
**(à renseigner et à rendre avec la copie)**



**ANNEXE 1**  
**Plan de l'appartement A.51**  
**(à renseigner et à rendre avec la copie)**



## ANNEXE 2

### Éléments d'informations relatifs au contrat de location

Le relevé de quittance pour l'année 2011 est le suivant :

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total année
Loyer HC	1 472,55	1 472,55	1 472,55	1 472,55	1 472,55	1 488,22	1 496,05	1 496,05	1 496,05	1 496,05	1 496,05	1 496,05	17 827,27
Provision de Charges	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	1 560,00
Loyer CC	1 602,55	1 602,55	1 602,55	1 602,55	1 602,55	1 618,22	1 626,05	1 626,05	1 626,05	1 626,05	1 626,05	1 626,05	19 387,27
Autres : Travaux...													-
Total loyer	1 602,55	1 602,55	1 602,55	1 602,55	1 602,55	1 618,22	1 626,05	1 626,05	1 626,05	1 626,05	1 626,05	1 626,05	19 387,27
Date appel de loyer	25/12/2010	25/01/2011	25/02/2011	25/03/2011	25/04/2011	25/05/2011	25/06/2011	25/07/2011	25/08/2011	25/09/2011	25/10/2011	25/11/2011	
Date d'encaissement	04/01/2011	02/02/2011	02/03/2011	05/04/2011	02/05/2011	03/06/2011	02/07/2011	02/08/2011	01/09/2011	02/10/2011	02/11/2011	05/12/2011	

Le contrat de location a été établi le 11 juin 2010 au prix plafond. Le contrat de bail prévoit la révision de loyer le 11 juin de chaque année. L'indice de référence de base mentionné dans le contrat de bail pour la révision de loyer est celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Le contrat porte sur un logement neuf bénéficiant du dispositif SCELLIER.

De plus, le logement est loué au prix plafond du secteur intermédiaire pour bénéficier du dispositif SCELLIER INTERMÉDIAIRE.

Le logement de 78 m<sup>2</sup> de surface habitable (plus une terrasse de 9 m<sup>2</sup> et un balcon de 3,58 m<sup>2</sup>) est situé à Noisy-le-Sec en Zone A bis. Il a été acheté pour **280 000 € (tous frais inclus)** début mai 2010. Un emprunt IN FINE sur 15 ans de 280 000 € au taux annuel de 5,76% a été contracté à cette occasion (**voir extrait en annexe 5**).

Monsieur BERDAH est sous les plafonds de ressources du dispositif du SCELLIER INTERMÉDIAIRE.

Les provisions de charges comprennent les charges de copropriété récupérables **et** la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

L'agence opère la régularisation des charges dès qu'elle a reçu l'arrêté des comptes de copropriété et l'avis d'imposition de taxe foncière. Elle ajuste à cette occasion la provision de charges en fonction des charges réelles constatées (charges de copropriété récupérables et la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères) augmentées du taux d'augmentation du budget général.

Le loyer a été révisé le 10 juin 2011 en tenant compte des indices IRL suivants :

### Indices INSEE de Référence des Loyers (IRL)

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
<b>2003</b>	106,17	106,61	107,06	107,49
<b>2004</b>	107,80	108,28	108,72	109,20
<b>2005</b>	109,64	110,08	110,57	111,01
<b>2006</b>	111,47	111,98	112,43	112,77
<b>2007</b>	113,07	113,37	113,68	114,30
<b>2008</b>	115,12	116,07	117,03	117,54
<b>2009</b>	117,70	117,59	117,41	117,47
<b>2010</b>	117,81	118,26	118,70	119,17
<b>2011</b>	119,69	120,31	120,95	122,15

## ANNEXE 3

### Renseignements fiscaux relatifs aux dispositifs SCELLIER

#### Rappel du dispositif SCELLIER

**L'avantage fiscal :**

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du bien, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux est fixé à 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010. Pour les investissements réalisés en 2011 et 2012 le taux est de 22% pour les logements répondant à la norme BBC et 15% pour les autres logements. La réduction d'impôt est répartie par parts égales sur 9 ans. **Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire, le contribuable bénéficie, en plus de la réduction d'impôt, d'une réduction spécifique fixée à 30% des revenus bruts tirés de la location du logement.**

Lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de location, le contribuable bénéficie, par période de trois ans et dans la limite de 6 ans, d'un complément de réduction d'impôt égal à 2% par an du prix de revient du logement.

**Les conditions :**

Le contribuable doit s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans, avec un loyer respectant les plafonds fixés par décret.

Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire, le contribuable doit en outre respecter des plafonds de ressources du locataire.

**Qui peut en profiter :**

Tout contribuable domicilié en France qui acquiert ou fait construire un logement neuf dans certaines zones du territoire se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zones 1, 2 et 3) peut investir dans le SCELLIER.

**Plafonds de loyers mensuels au m<sup>2</sup> (charges non comprises) pour les mises en location en régime SCELLIER (Classique) 2010 :**

Zones géographiques	Plafond de loyer mensuel / m <sup>2</sup>
<b>Zone A bis</b> : Paris + 68 communes de la petite couronne (78, 92, 93 et 94)	21,84 €
<b>Zone A</b> reste de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	21,84 €
<b>Zone B1</b> : agglomération de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et Iles	15,19 €
<b>Zone B2</b> : autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limites de l'Île de France.	15,19 €
<b>Zone C</b> : autres communes (sous réserve d'agrément du ministre du logement)	12,42 €

**Combien d'acquisition(s) en dispositif SCELLIER :**

Au titre d'une même année d'imposition, un seul logement peut ouvrir droit à la nouvelle réduction d'impôt.

**Plafonds de loyers mensuels au m<sup>2</sup> (charges non comprises) pour le dispositif SCELLIER INTERMÉDIAIRE (location en secteur intermédiaire) : mises en location en 2010 :**

Zones géographiques	Plafond de loyer mensuel / m <sup>2</sup>
<b>Zone A bis</b> : Paris + 68 communes de la petite couronne (78, 92, 93 et 94)	17,47 €
<b>Zone A</b> : reste de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	17,47 €
<b>Zone B1</b> : agglomération de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse et Iles.	12,15 €
<b>Zone B2</b> : autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limites de l'Île de France.	12,15 €
<b>Zone C</b> : autres communes (sous réserve d'agrément du ministre du logement)	9,94 €

Le nombre de m<sup>2</sup> à prendre en compte est égal à la surface habitable de l'appartement **augmentée de la moitié des surfaces annexes** (Balcons caves, etc.). La majoration des surfaces annexes est plafonnée à 8 m<sup>2</sup>.

## ANNEXE 4

### Compte de gestion individuel 2011 du lot A.51 (période du 1/01/2011 au 31/12/2011)

	Total Immeuble	Vos tantièmes	Total tantièmes	Quote-part	Charges locatives
<b>001 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES</b>					
002 PETITES RÉPARATIONS	1 065,44	120	12 000	10,65	2,90
003 TÉLÉPHONE LOGE	474,77	120	12 000	4,75	-
005 SALAIRES GARDIENS	18 705,36	120	12 000	187,05	140,29
006 CHARGES SOCIALES GARDIENS	17 634,31	120	12 000	176,34	132,26
009 PRODUITS D'ENTRETIEN	770,64	120	12 000	7,71	7,71
010 EDF	1 525,89	120	12 000	15,26	15,26
017 ASSURANCE IMMEUBLE	4 549,82	120	12 000	45,50	-
018 IMPÔTS ET TAXES	1 411,00	120	12 000	14,11	11,82
019 ARCHIVAGE	171,26	120	12 000	1,71	-
020 TRAVAUX COURANTS	1 599,31	120	12 000	15,99	-
021 ESPACES VERTS	1 828,72	120	12 000	18,29	15,79
022 AUTRES HONORAIRES (TENUE AG...)	484,38	120	12 000	4,84	-
024 LOCATION SALLE	150,00	120	12 000	1,50	-
025 RÉMUNÉRATION SYNDIC	7 967,36	120	12 000	79,68	-
027 CONTRAT D'ENTRETIEN	1 893,20	120	12 000	18,93	18,93
037 FRAIS POSTAUX	666,17	120	12 000	6,66	-
038 DÉBOURS (PHOTOCOPIES & TÉLÉCOPIES)	486,23	120	12 000	4,86	-
044 PRESTATIONS PARTICULIÈRES	113,62	120	12 000	1,14	-
076 CONTRAT EXTINCTEUR	197,93	120	12 000	1,98	-
606 FOURNITURES	85,44	120	12 000	0,86	0,43
<b>TOTAL</b>	<b>61 780,85</b>	<b>120</b>	<b>12 000</b>	<b>617,81</b>	<b>345,39</b>
<b>110 CHARGES IMMEUBLE</b>					
002 PETITES RÉPARATION	300,00	120	7 820	4,60	2,30
012 EAU FROIDE	7 963,48	120	7 820	122,20	122,20
016 VIDE-ORDURE	1 112,51	120	7 820	17,07	17,07
017 DÉRATISATION	208,85	120	7 820	3,20	-
<b>TOTAL</b>	<b>9 584,84</b>	<b>120</b>	<b>7 820</b>	<b>147,08</b>	<b>141,58</b>
<b>300 CHARGES ASCENSEUR</b>					
003 TÉLÉPHONE	243,28	50	1 000	12,17	-
010 EDF	479,79	50	1 000	23,99	23,99
026 CONTRAT D'ENTRETIEN	2 719,08	50	1 000	135,95	135,95
<b>TOTAL</b>	<b>3 442,15</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>172,11</b>	<b>159,94</b>
<b>400 CHARGES DE CHAUFFAGE</b>					
002 PETITES RÉPARATION	272,50	110	10 000	2,99	-
010 EDF	1 905,49	110	10 000	20,96	20,96
015 COMBUSTIBLE	26 885,92	110	10 000	295,75	295,75
027 CONTRAT D'ENTRETIEN	2 498,76	110	10 000	27,49	27,49
<b>TOTAL</b>	<b>31 562,67</b>	<b>110</b>	<b>10 000</b>	<b>347,19</b>	<b>344,19</b>
<b>770 COMPTEURS EAU</b>					
013 RELEVÉ COMPTEURS EAU FROIDE	1 758,47	2	100	35,17	35,17
<b>TOTAL</b>	<b>1 758,47</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>35,17</b>	<b>35,17</b>
<b>800 CHARGES INDIVIDUELLES EAU FROIDE</b>					
013 RELEVÉ COMPTEURS EAU FROIDE	3 619,00	29	1 316	79,75	79,75
<b>TOTAL</b>	<b>3 619,00</b>	<b>29</b>	<b>1 316</b>	<b>79,75</b>	<b>79,75</b>
<b>TOTAL IMMEUBLE :</b>	<b>111 747,98</b>				
		<b>TOTAL LOT :</b>		<b>1 399,11</b>	<b>1 106,02</b>

## ANNEXE 5

### Avis d'imposition de Taxes foncières 2011 des époux CLEMENCEAU

#### TAXES FONCIÈRES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : SEINE SAINT DENIS

Commune : NOISY LE SEC

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement ④		Taxe ordures ménagères ①	TOTAL des cotisations
<b>Propriétés bâties</b>	Taux 2010	24,48 %	%	%	%	%	%	0,155 %	8,13 %	
	Taux 2011	24,50 %	%	%	%	%	%	0,159 %	8,13 %	
	Adresse Base Cotisation	10 RUE 6500 1593	OLYMPE DE	GOUGES				6500 10	6500 528	2131
	Adresse Base Cotisation									
	Cotisations 2010 2011									
Variation en % ⑤	+ 2,51 %	%	%	%	%	%	%	-%	+2,33 %	
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement ④		Taxe ordures ménagères ①	
<b>Propriétés non bâties</b>	Taux 2010	%	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2011	%	%	%	%	%	%	%	%	
	Base terres non agricoles Base terres agricoles									
	Cotisations 2010 2011									
Variation en % ⑤	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
<b>Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties</b>						<b>Base du forfait forestier ③</b>	<b>Majoration base terr. Constr. ⑥</b>	<b>Caisse d'assurance des accidents agricoles</b>		
<b>Base « Etat »</b>										
<b>Base « Collectivités »</b>										
						<b>Frais de fiscalité directe locale ⑥</b>				<b>170</b>
						<b>Dégrèvement « Habitation principale ⑦</b>				
						<b>Dégrèvement JA « Etat » ⑧</b>				
						<b>Dégrèvement JA « Collectivités ⑧</b>				
						<b>Montant de votre impôt</b>				<b>2301</b>

## ANNEXE 6

### Tableau de remboursement de l'emprunt (à compléter et à rendre avec la copie)

Organisme prêteur : BICS 24 bis rue des Lombards 75013 PARIS  
Date du prêt : 2 mai 2010  
Montant du prêt : 280 000 € Taux annuel : 5,76 %  
Durée du prêt : 15 ans Taux mensuel proportionnel : 0,48 %  
Assurances obligatoires : 15 ans Par mois : 29,25 €

Mois	Capital début	Intérêt	Remboursement	Mensualités hors assurance	Assurance	Mensualités avec assurance	Capital fin
Mai 2010	280 000,00	1 344,00	-	1 344,00	29,25	1 373,25	280 000,00
Juin 2010	280 000,00	1 344,00	-	1 344,00	29,25	1 373,25	280 000,00
Juillet 2010	280 000,00	1 344,00	-	1 344,00	29,25	1 373,25	280 000,00
Août 2010	280 000,00	1 344,00	-	1 344,00	29,25	1 373,25	280 000,00
	Etc.						
<b>Mars 2025*</b>							
<b>Avril 2025*</b>							

\* ligne à renseigner.

# ANNEXE 7

## Comptes rendus de gérance de 2011

<b>CABINET GILDA-IMMO</b> ADMINISTRATEUR DE BIENS 27 Bd Jean Jaurès 93300 NOISY LE SEC FAX : 01 56 28 68 15 – www.gilda-immo.fr <i>Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30 et l'après midi exclusivement sur rendez-vous</i>		<b>COMPTE-RENDU DE GÉRANCE</b> Noisy-Le-Sec, le 08/04/2011 Période : 01/01/2011 au 31/03/2011	
<b>Propriétaire :</b> N° : 4112-01-11564 NOM : MME & M. CLEMENCEAU <b>Locataire :</b> N° : 4112-02-11565 NOM : M. BERDAH Lot géré : A51		<b>Adresse immeuble :</b> 10 rue Olympe de Gouges 93130 Noisy-Le-Sec	
Période : PREMIER TRIMESTRE 2011			
Dates	Nature des opérations	DÉBITS	CRÉDITS
	Solde au 31/12/2010		221,21
05/01/2011	Chèque solde quatrième trimestre 2010	221,21	
	<b>Acomptes sur loyers</b>		
06/01/2011	Acompte janvier	1 200,00	
06/02/2011	Acompte février	1 200,00	
06/03/2011	Acompte mars	1 200,00	
	Total acomptes sur loyers :	<b>3 600,00</b>	
	<b>Encaissements</b>		
02/01/2011	Loyer Janvier charges comprises		1 602,55
02/02/2011	Loyer Février charges comprises		1 602,55
02/03/2011	Loyer Mars charges comprises		1 602,55
	Total encaissement :		<b>4 807,65</b>
	<b>Charges immeubles</b>		
15/01/2011	Appel de provisions 1er trimestre 2011	334,35	
	Total charges immeuble :	<b>334,35</b>	
	<b>Charges gestion locative</b>		
31/03/2011	Honoraires gestion locative HT : 7% * 4807,65 €	336,54	
31/03/2011	TVA 19,6% sur honoraires : 336,54 € * 19,6%	65,96	
31/03/2011	Assurances pour loyers impayés 4807,65 * 3%	144,23	
	Total charges gestion locative :	<b>546,73</b>	
	TOTAUX :	<b>4 702,29</b>	<b>5 028,86</b>
	Solde créditeur en votre faveur		326,57

<b>CABINET GILDA-IMMO</b> ADMINISTRATEUR DE BIENS 27 Bd Jean Jaurès 93300 NOISY LE SEC FAX : 01 56 28 68 15 – www.gilda-immo.fr <i>Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30 et l'après midi exclusivement sur rendez-vous</i>		<b>COMPTE-RENDU DE GÉRANCE</b> Noisy-Le-Sec, le 08/07/2011 Période : 01/04/2011 au 30/06/2011	
<b>Propriétaire :</b> N° : 4112-01-11564 NOM : MME & M. CLEMENCEAU <b>Locataire :</b> N° : 4112-02-11565 NOM : M. BERDAH Lot géré : A51		<b>Adresse immeuble :</b> 10 rue Olympe de Gouges 93130 Noisy-Le-Sec	
Période : DEUXIÈME TRIMESTRE 2011			
Dates	Nature des opérations	DÉBITS	CRÉDITS
	Solde au 31/03/2011		326,57
05/04/2011	Chèque solde premier trimestre 2011	326,57	
	<b>Acomptes sur loyers</b>		
06/04/2011	Acompte avril	1 200,00	
06/05/2011	Acompte mai	1 200,00	
06/06/2011	Acompte juin	1 200,00	
	Total acomptes sur loyers :	<b>3 600,00</b>	
	<b>Encaissements</b>		
02/04/2011	Loyer Avril charges comprises		1 602,55
02/05/2011	Loyer Mai charges comprises		1 602,55
02/06/2011	Loyer Juin charges comprises		1 618,22
	Total encaissement :		<b>4 823,32</b>
	<b>Charges immeubles</b>		
15/04/2011	Appel de fonds 2ème trimestre 2011	334,24	
	Total charges immeuble :	<b>334,24</b>	
	<b>Charges gestion locative</b>		
30/06/2011	Honoraires gestion locative HT : 7% * 4823,32 €	337,63	
30/06/2011	TVA 19,6% sur honoraires : 337,63 € * 19,6%	66,18	
30/06/2011	Assurances pour loyers impayés 4823,32 * 3%	144,70	
	Total charges gestion locative :	<b>548,51</b>	
	TOTAUX :	<b>4 809,32</b>	<b>5 149,89</b>
	Solde créditeur en votre faveur		340,57

<b>CABINET GILDA-IMMO</b> ADMINISTRATEUR DE BIENS 27 Bd Jean Jaurès 93300 NOISY LE SEC FAX : 01 56 28 68 15 – www.gilda-immo.fr <i>Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30 et l'après midi exclusivement sur rendez-vous</i>		<b>COMPTE-RENDU DE GÉRANCE</b> Noisy-Le-Sec, le 08/10/2011 Période : 01/07/2011 au 30/09/2011	
<b>Propriétaire :</b> N° : 4112-01-11564 NOM : MME & M. CLEMENCEAU <b>Locataire :</b> N° : 4112-02-11565 NOM : M. BERDAH Lot géré : A51		<b>Adresse immeuble :</b> 10 rue Olympe de Gouges 93130 Noisy-Le-Sec	
Période : TROISIÈME TRIMESTRE 2011			
Dates	Nature des opérations	DÉBITS	CRÉDITS
	Solde au 30/06/2011		340,57
05/07/2011	Chèque solde deuxième trimestre 2011	340,57	
	<b>Acomptes sur loyers</b>		
06/07/2011	Acompte juillet	1 200,00	
06/08/2011	Acompte aout	1 200,00	
06/09/2011	Acompte septembre	1 200,00	
	Total acomptes sur loyers :	<b>3 600,00</b>	
	<b>Encaissements</b>		
02/07/2011	Loyer juillet charges comprises		1 626,05
02/08/2011	Loyer aout charges comprises		1 626,05
02/09/2011	Loyer septembre charges		1 626,05
	Total encaissement :		<b>4 741,59</b>
	<b>Charges immeubles</b>		
15/07/2011	Appel de fonds 3ème trimestre 2011	334,24	
	Total charges immeuble :	<b>334,24</b>	
	<b>Charges gestion locative</b>		
30/09/2011	Honoraires gestion locative HT : 7% * 4741,59 €	331,91	
30/09/2011	TVA 19,6% sur honoraires : 331,91 € * 19,6%	65,05	
30/09/2011	Assurances pour loyers impayés 4741,59 * 3%	142,25	
	Total charges gestion locative :	<b>539,21</b>	
	TOTAUX :	<b>4 814,02</b>	<b>5 082,16</b>
	Solde créditeur en votre faveur		268,14

<b>CABINET GILDA-IMMO</b> ADMINISTRATEUR DE BIENS 27 Bd Jean Jaurès 93300 NOISY LE SEC FAX : 01 56 28 68 15 – www.gilda-immo.fr <i>Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30 et l'après midi exclusivement sur rendez-vous</i>		<b>COMPTE-RENDU DE GÉRANCE</b> Noisy-Le-Sec, le 08/01/2012 Période : 01/09/2011 au 31/12/2011	
<b>Propriétaire :</b> N° : 4112-01-11564 NOM : MME & M. CLEMENCEAU <b>Locataire :</b> N° : 4112-02-11565 NOM : M. BERDAH Lot géré : A51		<b>Adresse immeuble :</b> 10 rue Olympe de Gouges 93130 Noisy-Le-Sec	
Période : QUATRIÈME TRIMESTRE 2011			
Dates	Nature des opérations	DÉBITS	CRÉDITS
	Solde au 30/09/2011		268,14
05/10/2011	Chèque solde troisième trimestre 2011	268,14	
	<b>Acomptes sur loyers</b>		
06/10/2011	Acompte octobre	1 200,00	
06/11/2011	Acompte novembre	1 200,00	
06/12/2011	Acompte décembre	1 200,00	
	Total acomptes sur loyers :	<b>3 600,00</b>	
	<b>Encaissements</b>		
02/10/2011	Loyer octobre charges		1 626,05
02/11/2011	Loyer novembre charges		1 626,05
02/12/2011	Loyer décembre charges		1 626,05
	Total encaissement :		<b>4 741,59</b>
	<b>Charges immeubles</b>		
15/10/2011	Appel de fonds 4ème trimestre 2011	334,24	
	Total charges immeuble :	<b>334,24</b>	
	<b>Charges gestion locatives</b>		
31/12/2011	Honoraires gestion locative HT : 7% * 4741,59 €	331,91	
31/12/2011	TVA 19,6% sur honoraires : 331,91 € * 19,6%	65,05	
31/12/2011	Assurances pour loyers impayés 4741,59 * 3%	142,25	
	Total charges gestion locative :	<b>539,21</b>	
	TOTAUX :	<b>4 741,59</b>	<b>5 009,73</b>
	Solde créditeur en votre faveur		268,14

## ANNEXE 8

### Déclaration de revenus fonciers et de revenus (extraits)

Déclaration de revenus fonciers 2011 faite en 2012 (extrait des pages 2 et 3)

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3	Immeuble 4	.....	Immeuble 8	Total des lignes à reporter page 4
<b>210 Recettes</b>							
<b>Immeubles donnés en location</b>							
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	17827			211			
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires				212			
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)				213			
<b>Immeubles dont vous vous réservez la jouissance</b>							
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance				214			
<b>215 Total recettes : ligne 211 à 214</b>	<b>17827</b>			<b>215</b>		<b>E</b>	<b>17827</b>
<b>220 Frais et charges</b>							
221 Frais d'administration et de gestion	1600			221			
222 Autres frais de gestion - 20 € par local	20			222			
223 Primes d'assurance	573			223			
224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 400)	2392			224			
225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire				225			
226 Indemnités d'éviction, frais de relogement				226			
227 Taxes foncières, taxes annexes de 2011 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)	1773			227			
<b>Régimes particuliers</b>							
228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice)	5348			228			
<b>Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)</b>							
229 Provisions pour charges payées en 2011	1337			229			
230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année 2010	320			230			
<b>240 Total des frais et charges : ligne 221 à 229 - ligne 230</b>	<b>12723</b>			<b>240</b>		<b>F</b>	<b>12723</b>
<b>250 Intérêts d'emprunt</b> (remplir également la rubrique 410)	<b>16479</b>			<b>250</b>		<b>G</b>	<b>16479</b>
<b>Revenus fonciers taxables</b>							
260 Ligne 215 - ligne 240 - ligne 250	-11375			260			
261 Reintégration du supplément de déduction (voir notice)				261		<b>H</b>	
<b>262 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262</b>	<b>-11375</b>			<b>262</b>		<b>I</b>	<b>-11375</b>

\* En cas de cumul de la déduction spécifique de 30% pour les logements vacants avec les réductions spécifiques de 30% ou 45% des dispositifs «Borloo an

Déclaration de revenu foncier (extrait de la page 4)

Calcul du résultat foncier, répartition du déficit		
420 Résultat : Bénéfice ou déficit total : case I	-11376	À reporter case BA page 4 de votre déclaration n°2042
<b>Continuez les calculs ci-dessous (lignes 430 à 441) uniquement en cas de déficit</b>		
<b>430 Déficit de l'année : calcul de répartition</b>		
431 Total des revenus bruts : case E + case H	17827	
432 Total des intérêts d'emprunts : case G	16479	
433 Total des autres frais et charges : case F	12723	
434 Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431		
435 Report de la ligne 433 dans la limite de 10 700 €		À reporter case BC page 4 de votre déclaration n°2042
436 Report de la ligne 433 : montant dépassant 10 700 €		
437 Report de la différence : ligne 432 - ligne 431		
438 Total : ligne 436 + ligne 437		À reporter case BB page 4 de votre déclaration n°2042
439 Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431		
440 Report de la ligne 420 dans la limite de 10 700 €	-10700	À reporter case BC page 4 de votre déclaration n°2042
441 Report de la ligne 420 : montant dépassant 10 700 €	-676	À reporter case BB page 4 de votre déclaration n°2043

Extrait de la déclaration 2042 de 2011 (début de la page 3)

VOS REVENUS					
1 TRAITEMENTS, SALAIRES, PRIME POUR L'EMPLOI, PENSIONS ET RENTES					
TRAITEMENTS, SALAIRES	VOUS	CONJOINT	1ère PERS. A CHARGE	2ème PERS. A CHARGE	
Revenus d'activité	1AJ 60000	1BJ 65000	1CJ	1DJ	
Autres revenus imposables préretraite, chômage	1AP	1BP	1CP	1DP	
Frais réels liste détaillée sur papier libre	1AK	1BK	1CK	1DK	
Demandeurs d'emploi de plus d'un an cochez la case	1AI	1BI	1CI	1DI	
Revenus d'heures supplémentaires exonérés	1AU	1BU	1CU	1DU	

Extrait de la déclaration 2042 de 2011 (fin de la page 3)

4 REVENUS FONCIERS lignes 4ABA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n°2044	
Microfoncier : recettes brutes sans abattement	4BE
Adresse de la location	
Revenus fonciers imposables	4BA -11366
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB -666
Déficit imputable sur le revenu global	4BC -10700
Déficit antérieurs non encore imputés	4BD
Primes d'assurance pour loyers impayés de locations conventionnées	4BF
Si vous souscrivez une déclaration 2044-spéciale, cochez la case	4BZ

## ANNEXE 8

### Déclaration de revenus fonciers et de revenus (extraits)

Déclaration de revenus fonciers 2011 faite en 2012 (extrait des pages 2 et 3)

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3	Immeuble 4	Immeuble 8	
<b>210 Recettes</b>						
<b>Immeubles donnés en location</b>						
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	17827			211		
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires				212		
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)				213		
<b>Immeubles dont vous vous réservez la jouissance</b>						
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance				214		
<b>215 Total recettes : ligne 211 à 214</b>	<b>17827</b>			<b>215</b>	E	17827
<b>220 Frais et charges</b>						
221 Frais d'administration et de gestion	1600			221		
222 Autres frais de gestion : 20 € par local	20			222		
223 Primes d'assurance	573			223		
224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 400)	2392			224		
225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire				225		
226 Indemnités d'éviction, frais de logement				226		
227 Taxes foncières, taxes annexes de 2011 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)	1773			227		
<b>Régimes particuliers</b>						
228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice)	5348			228		
<b>Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)</b>						
229 Provisions pour charges payées en 2011	1337			229		
230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année 2010	320			230		
<b>240 Total des frais et charges : ligne 221 à 229 - ligne 230</b>	<b>12723</b>			<b>240</b>	F	12723
<b>250 Intérêts d'emprunt</b> (remplir également la rubrique 410)	<b>16479</b>			<b>250</b>	G	16479
<b>Revenus fonciers taxables</b>						
260 Ligne 215 - ligne 240 - ligne 250	-11375			260		
261 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)				261	H	
<b>262 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262</b>	<b>-11375</b>			<b>262</b>	I	-11375

\* En cas de cumul de la déduction spécifique de 30% pour les logements vacants avec les réductions spécifiques de 30% ou 45% des dispositifs «Borloo an

Déclaration de revenu foncier (extrait de la page 4)

#### Calcul du résultat foncier, répartition du déficit

420 **Résultat** : Bénéfice ou déficit total : case I -11376 À reporter case BA page 4 de votre déclaration n°2042

**Continuez les calculs ci-dessous (lignes 430 à 441) uniquement en cas de déficit**

430 **Déficit de l'année : calcul de répartition**

431 Total des revenus bruts : case E + case H 17827

432 Total des intérêts d'emprunts : case G 16479

433 Total des autres frais et charges : case F 12723

434 Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431

435 Report de la ligne 433 dans la limite de 10 700 € À reporter case BC page 4 de votre déclaration n°2042

436 Report de la ligne 433 : montant dépassant 10 700 €

437 Report de la différence : ligne 432 - ligne 431

438 Total : ligne 436 + ligne 437 À reporter case BB page 4 de votre déclaration n°2042

439 Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431

440 Report de la ligne 420 dans la limite de 10 700 € -10700 À reporter case BC page 4 de votre déclaration n°2042

441 Report de la ligne 420 : montant dépassant 10 700 € -676 À reporter case BB page 4 de votre déclaration n°2043

Extrait de la déclaration 2042 de 2011 (début de la page 3)

VOS REVENUS					
1 TRAITEMENTS, SALAIRES, PRIME POUR L'EMPLOI, PENSIONS ET RENTES					
TRAITEMENTS, SALAIRES	VOUS	CONJOINT	1 <sup>ère</sup> PERS. A CHARGE	2 <sup>ème</sup> PERS. A CHARGE	
Revenus d'activité.....	1AJ 60000	1BJ 85000	1CJ	1DJ	
Autres revenus imposables préretraite, chômage.....	1AP	1BP	1CP	1DP	
Frais réels liste détaillée sur papier libre.....	1AK	1BK	1CK	1DK	
Demandeurs d'emploi de plus d'un an cochez la case.....	1AI	1BI	1CI	1DI	
Revenus d'heures supplémentaires exonérés.....	1AU	1BU	1CU	1DU	

Extrait de la déclaration 2042 de 2011 (fin de la page 3)

<b>4 REVENUS FONCIERS</b> lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n°2044	
Microfoncier : recettes brutes sans abattement	4BE
Adresse de la location.....	
Revenus fonciers imposables.....	4BA -11366
Déficit imputable sur les revenus fonciers.....	4BB -666
Déficit imputable sur le revenu global.....	4BC -10700
Déficit antérieurs non encore imputés.....	4BD
Primes d'assurance pour loyers impayés de locations conventionnées.....	4BF
Si vous souscrivez une déclaration 2044-spéciale, cochez la case.....	4BZ

## ANNEXE 9

### Éléments nécessaires à la déclaration de revenus fonciers et au calcul de l'impôt sur le revenu des époux CLEMENCEAU

#### Les intérêts des dettes :

Le propriétaire peut déduire du revenu foncier le montant des intérêts contractés :

- soit pour l'acquisition, la construction la réparation ou l'amélioration des propriétés,
- soit pour la conservation de ses propriétés...

La déduction peut porter, non seulement, sur les intérêts proprement dits, mais encore sur les frais d'emprunt : frais de constitution de dossier et frais d'inscription hypothécaire ; frais ajoutés par les organismes de crédit au montant des intérêts ; commission d'engagement, agio et taxes ; primes du contrat d'assurance-vie souscrit pour garantir le remboursement.

Source Francis Lefèvre fiscal paragraphe 27420

#### Revenus de Madame et de Monsieur CLEMENCEAU au titre de l'année 2010 :

Monsieur CLEMENCEAU : Salaire imposable (avant frais professionnels de 10%) : 60 000 €

Madame CLEMENCEAU : Salaire imposable (avant frais professionnels de 10%) : 65 000 €

Madame et monsieur CLEMENCEAU ont 2 enfants en bas âge non scolarisés.

Ils ne bénéficient pas de réductions d'impôt hormis celles liées à l'investissement locatif.

#### **Barème de l'impôt : revenus de 2011 déclarés en 2012**

Taux	Tranches Pour une part (1)	Impôt brut (2)
0%	Jusqu'à 5963 €	0
5,5 %	de 5963 € à 11896 €	( R * 5,5 %) - (327,97 * N)
14 %	de 11896 € à 26420 €	( R * 14 %) - (1339,13 * N)
30 %	de 26420 € à 70830 €	( R * 30 %) - (5566,33 * N)
41 %	au dessus de 70830 €	( R * 41 %) - (9966,33 * N)

(1) Valeur du quotient familial  $Q = R/N$  où  $R$  : Revenu global du foyer fiscal ;  $N$  : nombre de parts.

Nombre de parts (N) : une part par personne (sauf pour le premier et le deuxième enfant qui ne comptent chacun que pour une demi-part).

(2) Formule de calcul de l'impôt brut (avant réductions d'impôt) donnée par l'administration fiscale

#### Gestion des déficits fonciers :

Les déficits fonciers sont imputables sur le revenu global à concurrence de 10 700 €. Le surplus est imputable sur les Bénéfices fonciers de 10 années suivantes. La part de charges d'intérêt dépassant les loyers ne peut s'imputer que sur les bénéfices fonciers des 10 années suivantes.

## ANNEXE 10

### Budgets et charges réelles de 2010 à 2012

	BUDGET 2010	REEL 2010	BUDGET 2011	REEL 2011	BUDGET 2012
001 CHARGES COMMUNES GENERALES					
002 PETITES REPARATION	475,00	537,72	1 000,00	1 065,44	1 000,00
003 TELEPHONE LOGE	143,00	242,39	300,00	474,77	300,00
005 SALAIRES GARDIENS	8 550,00	9 357,63	18 000,00	18 705,36	18 000,00
006 CHARGES SOCIALES GARDIENS	8 075,00	8 822,16	17 000,00	17 634,31	17 000,00
009 PRODUITS D'ENTRETIEN	333,00	390,32	700,00	770,64	700,00
010 EDF	665,00	767,95	1 400,00	1 525,89	1 400,00
017 ASSURANCE IMMEUBLE	2 090,00	2 279,91	4 400,00	4 549,82	4 500,00
018 IMPOTS ET TAXES	618,00	710,50	1 300,00	1 411,00	1 300,00
019 ARCHIVAGE	76,00	90,63	160,00	171,26	160,00
020 TRAVAUX COURANTS	713,00	804,66	1 500,00	1 599,31	1 500,00
021 ESPACES VERTS	855,00	919,36	1 800,00	1 828,72	1 800,00
022 AUTRES HONORAIRES (TENUE AG...)	190,00	247,19	400,00	484,38	400,00
024 LOCATION SALLE	71,00	80,00	150,00	150,00	150,00
025 REMUNERATION SYNDIC	3 325,00	3 988,68	7 000,00	7 967,36	7 500,00
027 CONTRAT D'ENTRETIEN	855,00	951,60	1 800,00	1 893,20	1 900,00
037 FRAIS POSTAUX	333,00	338,09	700,00	666,17	700,00
038 DEBOURS (PHOTOCOPIES & TELECOPIES)	238,00	248,12	500,00	486,23	500,00
044 PRESTATIONS PARTICULIERES	48,00	61,81	100,00	113,62	100,00
076 CONTRAT EXTINGUEUR	95,00	103,97	200,00	197,93	220,00
606 FOURNITURES	24,00	47,72	50,00	85,44	50,00
	<b>27 772,00</b>	<b>30 990,46</b>	<b>58 460,00</b>	<b>61 780,85</b>	<b>59 180,00</b>
110 CHARGES IMMEUBLE					
002 PETITES REPARATION	143,00	155,00	300,00	300,00	300,00
012 EAU FROIDE	3 705,00	3 986,74	7 800,00	7 963,48	7 800,00
016 VIDE-ORDURE	518,00	561,26	1 090,00	1 112,51	1 090,00
017 DERATISATION	95,00	109,43	200,00	208,85	200,00
	<b>4 461,00</b>	<b>4 812,43</b>	<b>9 390,00</b>	<b>9 584,84</b>	<b>9 390,00</b>
300 CHARGES ASCENSEUR					
003 TELEPHONE	95,00	126,64	200,00	243,28	200,00
010 EDF	238,00	244,90	500,00	479,79	500,00
026 CONTRAT D'ENTRETIEN	1 188,00	1 364,54	2 500,00	2 719,08	2 600,00
	<b>1 521,00</b>	<b>1 736,08</b>	<b>3 200,00</b>	<b>3 442,15</b>	<b>3 300,00</b>
400 CHARGES DE CHAUFFAGE					
002 PETITES REPARATION	119,00	141,25	250,00	272,50	250,00
010 EDF	855,00	957,75	1 800,00	1 905,49	1 800,00
015 COMBUSTIBLE	12 350,00	13 447,96	26 000,00	26 885,92	26 500,00
027 CONTRAT D'ENTRETIEN	1 140,00	1 254,38	2 400,00	2 498,76	2 450,00
	<b>14 464,00</b>	<b>15 801,34</b>	<b>30 450,00</b>	<b>31 562,67</b>	<b>31 000,00</b>
770 COMPTEURS EAU					
028 CONTRAT D'ENTRETIEN RELEVÉ EAU	808,00	884,24	1 700,00	1 758,47	1 750,00
	<b>808,00</b>	<b>884,24</b>	<b>1 700,00</b>	<b>1 758,47</b>	<b>1 750,00</b>
800 CHARGES INDIVIDUELLE EAU FROIDE					
014 EAU FROIDE INDIVIDUELLE	1 710,50	1 815,00	3 602,50	3 619,00	3 668,00
	622 m <sup>3</sup> à 2,75€/m <sup>3</sup>	660 m <sup>3</sup> à 2,75€/m <sup>3</sup>	1310 m <sup>3</sup> à 2,75€/m <sup>3</sup>	1316 m <sup>3</sup> à 2,75€/m <sup>3</sup>	1310 m <sup>3</sup> à 2,80€/m <sup>3</sup>
	<b>1 710,50</b>	<b>1 815,00</b>	<b>3 602,50</b>	<b>3 619,00</b>	<b>3 668,00</b>
TOTAL BUDGETS	<b>50 736,50</b>	<b>56 039,55</b>	<b>106 802,50</b>	<b>111 747,98</b>	<b>108 288,00</b>

Nota : 29 m<sup>3</sup> ont été budgetés pour le lot A.51 pour l'exercice 2012. Cette prévision a été établie sur la taxe des consommations de 2011.

# ANNEXE 11

## Appel de provisions premier trimestre 2012

(à compléter et à rendre avec la copie)

### CABINET GILDA-IMMO

ADMINISTRATEUR DE BIENS  
27 Bd Jean Jaurès

93300 NOISY LE SEC

FAX : 01 56 28 68 15 – [www.gilda-immobilier.fr](http://www.gilda-immobilier.fr)

Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30  
et l'après midi exclusivement sur rendez-vous

### APPEL DE PROVISIONS

Noisy-Le-Sec, le 20/12/2011

Période : 01/01/2012 au 31/03/2012

### COMPTE COPROPRIÉTÉ

Propriétaire :

N° : 450-11

NOM : MME & M. CLEMENCEAU

Madame et Monsieur CLEMENCEAU

20 rue des Bourgeois

77100 MEAUX

Adresse immeuble :

LES JARDINS SAINT ANTOINE

10 rue Olympe de Gouges

93130 Noisy-Le-Sec

LOT	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.
A51	APPT	120

Période : PREMIER TRIMESTRE 2012

POSTES À RÉPARTIR	MONTANTS	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
<b>APPEL DE FONDS</b>				
CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES				
CHARGES IMMEUBLE				
CHARGES ASCENSEUR				
CHARGES CHAUFFAGE				
COMPTEURS EAU				
CHARGE INDIVIDUELLE EAU FROIDE				

Total dû :  
Soit par trimestre

SARL 7 500 € - RCS B 333 121 9892 - Carte professionnelle Gestion N° G20 Préfecture PARIS - Garantie financière 120 000 € Caisse de garantie FNAIM

## ANNEXE 12

### Liste des comptes de la copropriété « Les Jardins Saint-Antoine »

#### Classe 1 Provisions, avances, subventions et emprunts

- 10 Provisions et avances :
  - 102 Provisions pour travaux décidés
  - 103 Avances
    - 1031 Avances de trésorerie
    - 1032 Avances travaux au titre de l'article 18
    - 1033 Autres avances
- 12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles
- 13 Subventions :
  - 131 Subventions accordées en instance de versement

#### Classe 4 Copropriétaires et tiers

- 40 Fournisseurs :
  - 401 Factures parvenues
    - 40101 EDF
    - 40102 Compagnie des Eaux
    - 40103 GILDA-IMMO
    - Etc.
  - 408 Factures non parvenues
  - 409 Fournisseurs débiteurs
- 42 Personnel :
  - 421 Rémunérations dues
- 43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux :
  - 431 Sécurité sociale
  - 432 Autres organismes sociaux
- 44 Etat et collectivités territoriales :
  - 441 Etat et autres organismes - subventions à recevoir
  - 442 Etat - impôts et versements assimilés
  - 443 Collectivités territoriales - aides
- 45 Collectivité des copropriétaires :
  - 450- Copropriétaire -
    - 450-11 Copropriétaire CLEMENCEAU
    - 450-12 Copropriétaire DESPREZ
    - 450-13 Copropriétaire RIVOIRE
    - .....
  - 459 Copropriétaire - créances douteuses
- 46 Débiteurs et créditeurs divers :
  - 461 Débiteurs divers
  - 462 Crédeurs divers
- 47 Compte d'attente :
  - 471 Compte en attente d'imputation débiteur
  - 472 Compte en attente d'imputation créditeur
- 48 Compte de régularisation :
  - 486 Charges payées d'avance
  - 487 Produits encaissés d'avance
- 49 Dépréciation des comptes de tiers :
  - 491 Copropriétaires
  - 492 Personnes autres que les copropriétaires

#### Classe 5 Comptes financiers

- 50 Fonds placés :
  - 501 Compte à terme
  - 502 Autre compte
- 51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat
  - 512 Banques
  - 514 Chèques postaux
- 53 Caisse

#### Classe 6 Comptes de charges

- 60 Achats de matières et fournitures :
    - 601 Eau
    - 602 Electricité
    - 603 Chauffage, énergie et combustibles
    - 604 Achats produits d'entretien et petits équipements
    - 605 Matériel
    - 606 Fournitures
  - 61 Services extérieurs :
    - 611 Nettoyage des locaux
    - 612 Locations immobilières
    - 613 Locations mobilières
    - 614 Contrats de maintenance
    - 615 Entretien et petites réparations
    - 616 Primes d'assurances
  - 62 Frais d'administration et honoraires :
    - 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété
      - 6211 Rémunération du syndic
      - 6212 Débours
      - 6213 Frais postaux
    - 622 Autres honoraires du syndic
      - 6221 Honoraires travaux
      - 6222 Prestations particulières
      - 6223 Autres honoraires
    - 623 Rémunérations de tiers intervenants
    - 624 Frais du conseil syndical
  - 63 Impôts - taxes et versements assimilés :
    - 632 Taxe de balayage
    - 633 Taxe foncière
    - 634 Autres impôts et taxes
  - 64 Frais de personnel :
    - 641 Salaires
    - 642 Charges sociales et organismes sociaux
    - 643 Taxe sur les salaires
    - 644 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)
  - 66 Charges financières des emprunts, agios ou autres :
    - 661 Remboursement d'annuités d'emprunt
    - 662 Autres charges financières et agios
  - 67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :
    - 671 Travaux décidés par l'assemblée générale
    - 672 Travaux urgents
    - 673 Etudes techniques, diagnostic, consultation
    - 677 Pertes sur créances irrécouvrables
    - 678 Charges exceptionnelles
  - 68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.
- #### Classe 7 Comptes de produits
- 70 Appels de fonds :
    - 701 Provisions sur opérations courantes
    - 702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
    - 703 Avances
    - 704 Remboursements d'annuités d'emprunts
  - 71 Autres produits :
    - 711 Subventions
    - 712 Emprunts
    - 713 Indemnités d'assurances
    - 714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)
    - 716 Produits financiers
    - 718 Produits exceptionnels
  - 78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES		Session 2012
Nom de l'épreuve : Gestion Immobilière	Code : PIE5GIM	Page : 15/16

