

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS :

DOSSIER 1 : LA DÉFISCALISATION	20 points
DOSSIER 2 : LA GESTION DE LA LOCATION	15 points
DOSSIER 3 : LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ	10 points
DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT	5 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 17 pages, numérotées de 1 à 17.

Les annexes 4 et 5 sont à rendre en un exemplaire avec la copie,
Les deux exemplaires fournis étant suffisants pour permettre la préparation et la présentation
des réponses.

NB : tous les calculs doivent être justifiés.

PRÉSENTATION DE L'AGENCE

Le cabinet CALDOR et Cie est implanté depuis une dizaine d'années dans la métropole lilloise (134, boulevard de la Liberté 59000 LILLE).

Il s'est fait une réputation régionale dans le conseil de la gestion de patrimoine et plus particulièrement dans l'investissement immobilier.

Le cabinet a également une activité de syndic de copropriété : il propose systématiquement ses services lorsqu'un nouvel immeuble est commercialisé par ses soins. Au fil des années, le cabinet CALDOR s'est ainsi constitué un portefeuille de biens mis en location.

Actuellement quinze personnes travaillent sous la responsabilité de Monsieur CALDOR Gérard, créateur de ce cabinet. Trois responsables le secondent avec chacun un secteur bien déterminé :

- Monsieur JOLIBOIS François, responsable de la V.E.F.A.,
- Madame TAQUINET Jacqueline, responsable de l'activité Syndic,
- Monsieur SAULER Raymond, responsable du service gérance.

DOSSIER 1 : LA DÉFISCALISATION

Monsieur JOLIBOIS, responsable de la commercialisation des programmes neufs, vous confie un dossier à traiter concernant un client de longue date, Monsieur GALLIMAUD, qui désire diversifier ses investissements sur le long terme.

Monsieur GALLIMAUD a lu un article présentant les nouvelles mesures de défiscalisation en matière immobilière (voir annexe 1) et souhaite acquérir un appartement dans la banlieue lilloise, à WAMBRECHIES (59118), en vue de le mettre en location dans le cadre de la loi ROBIEN, logement qu'il occupera peut-être lorsqu'il sera à l'âge de la retraite dans une quinzaine d'années.

Vous lui présentez le dossier d'un nouveau programme, situé à WAMBRECHIES, à 8 km du centre de Lille, fort bien situé et susceptible de répondre à ses désirs. Un type 3 l'intéresse particulièrement (voir annexe 2).

Il vous demande d'effectuer une étude financière concernant ce projet, compte tenu de sa situation personnelle (voir annexe 3).

TRAVAIL À FAIRE :

11) Déterminez le montant du loyer maximal que pourrait exiger Monsieur GALLIMAUD, en tenant compte du nouveau dispositif d'investissement locatif appelé « ROBIEN ».

Enfin, Monsieur GALLIMAUD préfère donner en location cet appartement pour un loyer de 900 € par mois. On considère que l'appartement est mis en location à partir du 1^{er} janvier 2006.

TRAVAIL À FAIRE :

12) Effectuez la prévision des revenus fonciers de Monsieur GALLIMAUD pour les 4 années à venir ; complétez l'annexe 4 (à rendre avec la copie) en tenant compte de sa situation personnelle.

13) Prévoir les flux de trésorerie pour cette même période. Complétez l'annexe 5 (à rendre avec la copie).

NB : Tous ces tableaux portent sur des prévisions, il est donc inutile d'indiquer les centimes.

14) En vous appuyant sur les résultats obtenus aux questions 2 et 3, citez 4 arguments que pourra utiliser Monsieur JOLIBOIS pour convaincre Monsieur GALLIMAUD d'accepter cette proposition de défiscalisation.

DOSSIER 2 : GESTION DE LA LOCATION

Monsieur GALLIMAUD est également propriétaire bailleur d'un appartement sis à LILLE (voir annexe 3). Jusqu'ici il le gérait lui-même, sans grande conviction et sans doute avec quelques petites erreurs, notamment au niveau de la récupération des charges auprès de son locataire.

Ce dernier est dans les lieux depuis le 1^{er} mars 2005.

Peu au fait des règlements de copropriété, il se contente de réclamer à son locataire une provision sur charges de 100 € par mois.

Monsieur GALLIMAUD souhaite donc confier la gestion de cet appartement à l'agence, d'autant qu'elle assure déjà la fonction de syndic de l'immeuble dans lequel il est situé, à savoir « LES JARDINS D'ESQUERMES ».

Afin de repartir sur des bases saines, Monsieur SAULER, responsable du service Gérance du cabinet, vous demande de préparer un décompte précis des charges incombant au locataire pour l'année 2005.

TRAVAIL À FAIRE :

Vous disposez des documents suivants :

- état des dépenses de la copropriété « LES JARDINS d'ESQUERMES » de l'année 2005 (annexe 6),
- décompte des charges reçu par Monsieur GALLIMAUD pour la même période (annexe 7),
- avis d'imposition des taxes foncières 2005 (annexe 8).

21) Déterminez le montant exact des charges que peut réclamer Monsieur GALLIMAUD à son locataire au titre de l'année 2005.

NB : Tous vos calculs devront être justifiés. La présentation sous forme de tableau est vivement conseillée.

22) Afin d'éviter des problèmes pour les mois suivants, indiquez à Monsieur GALLIMAUD le montant qu'il devrait réclamer à son locataire au titre des provisions pour charges.

DOSSIER 3 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ

La comptabilité de la copropriété est tenue avec un logiciel comptable.
Afin de différencier toutes les copropriétés, le cabinet attribue un numéro à chacune d'elles.

Le numéro attribué à la copropriété « LES JARDINS D'ESQUERMES » est 02.
Tous les comptes de cette résidence commencent par 02.

Madame TAQUINET, responsable de l'activité syndic du cabinet vous demande d'effectuer un état de rapprochement bancaire entre le compte 02512000 - BNP PARIBAS - Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES et le compte de la Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES envoyé par la BNP PARIBAS.

Vous avez à votre disposition :

- Le plan comptable de cette résidence (**annexe 9**),
- Le compte 02512000 BNP PARIBAS - Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES - tenu par le cabinet à partir d'un logiciel (**annexe 10**),
- Le dernier relevé bancaire envoyé par la BNP PARIBAS pour la deuxième quinzaine de Mars (**annexe 11**).

TRAVAIL À FAIRE :

31) Expliquez la différence de solde au 15 mars 2006.

32) Présentez l'état de rapprochement au 31 mars 2006 entre le compte 02512000 tenu par le cabinet et le compte de la résidence envoyé par la BNP PARIBAS.

33) Présentez les écritures nécessaires pour régulariser la comptabilité de la copropriété.

DOSSIER 4 : TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Monsieur JOLIBOIS, responsable de la communication des programmes neufs, vous confie un travail de préparation de dossier concernant le client, Monsieur GALLIMAUD.

Il vous charge de monter un dossier de synthèse mettant en avant certains points techniques comme de véritables arguments de vente.

TRAVAIL À FAIRE :

Pour le dossier de synthèse que vous avez à faire, vous devez répondre aux questions suivantes :

- 41) En quoi un label thermique de type Qualitel peut-il devenir un argument de vente ?*
- 42) Les menuiseries ont un vitrage « 4/12/4 », expliquez ce que cela apporte en terme de confort pour les futurs occupants.*
- 43) La porte palière est une porte pleine à âme en acier, serrure 5 points et isolation renforcée. Donnez les arguments de vente liés à cette porte palière.*
- 44) Le séjour a un revêtement de type U2P2E1C1. Expliquez la signification de ce sigle et transformez-le en argument de vente.*

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE**Éléments indicatifs de corrigé et barème****DOSSIER 1 : LA DÉFISCALISATION (20 points)****1°) Montant du loyer maximal (1 point)**

Surface habitable : (voir Dossier 1) : 70,04 m²

Terrasse : 33,63 m² mais la Loi De Robien ne retient qu'un maximum de 8 m² pour les annexes.

Donc surface totale pour le calcul du loyer : 70 + 8 = 78 m²

Zone B pour le Logement (voir annexe 3), donc loyer maximum par m² : 12,83 €

Soit un total de : 78 * 12,83 = 1 000,74 €

2°) Prévisions des revenus fonciers (9 points)**PRÉVISION DES REVENUS FONCIERS**

relatif au projet d'acquisition

ANNEES	2006	2007	2008	2009
RECETTES				
loyers perçus	10 800 €	11 016 €	11 236 €	11 461 €
DÉDUCTIONS				
Amortissement De Robien	11 440 €	11 440 €	11 440 €	11 440 €
Abattement forfaitaire	648 €	661 €	674 €	688 €
Intérêts des emprunts	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €
Assurances loyers impayés	378 €	386 €	393 €	401 €
Taxe foncière	300 €	324 €	849 €	874 €
Frais de gérance	432 €	441 €	449 €	458 €
Total des déductions	17 698 €	17 752 €	18 305 €	18 361 €
revenu Foncier	-6 898 €	-6 736 €	-7 069 €	-6 900 €
Taux d'imposition marginal	43,00%	43,00%	43,00%	43,00%
IMPOSITION				
Supplément d'impôts				
Economie d'impôts	2 966 €	2 896 €	3 040 €	2 967 €

3°) Prévisions des flux de Trésorerie (8 points)

PRÉVISION DES FLUX FINANCIERS

relatif au projet d'acquisition

ELEMENTS	2006	2007	2008	2009
Loyers perçus	10 800 €	11 016 €	11 236 €	11 461 €
Économie d'Impôts		2 966 €	2 896 €	3 040 €
total	10 800 €	13 982 €	14 132 €	14 501 €
sorties d'argent				
Apports personnels	43 000 €			
Intérêts In Fine	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €
Frais de gestion	432 €	441 €	449 €	458 €
Taxe foncière	300 €	324 €	849 €	874 €
Assurance loyer impayé	378 €	386 €	393 €	401 €
Supplément d'impôts				
total	48 610 €	5 651 €	6 191 €	6 233 €
EFFORT FINANCIER				
Effort réel Annuel	37 810 €	- 8 331 €	- 7 941 €	- 8 268 €
Effort réel mensuel	3 151 €	- 694 €	- 662 €	- 689 €

4°) Argumentaire : (2 points)

- Les flux financiers sont négatifs (à part la première année) : donc aucune sortie d'argent, au contraire,
- Economie d'impôts substantielle au fil des années,
- La gestion est assurée par l'agence : vacance de l'appartement peu probable,
- L'assurance des loyers impayés est une garantie appréciable,
- ...

Recommandation quant à la répartition des points

Etant donné les indications fournies par les premières colonnes des tableaux, il convient de valoriser :

- dans le tableau 1 (Prévisions des revenus fonciers)
 - * Les respect des consignes de calculs (loyers, taxes foncières)
 - * L'utilisation correct des taux d'imposition marginal
 - * l'économie d'impôt
- dans le tableau 2 (Prévisions des flux financiers)
 - * le calcul de l'effort financier

DOSSIER 2 : GESTION DE LA LOCATION (15 points)

1°) Détermination des charges à réclamer au locataire (13 points)

- Charges de copropriété :

TYPES DE CHARGES	Montant à répartir	Part locative	en %	Montant dû	À réclamer au locataire
Charges générales	24 962,58 €	13869,28	55,56%	991,01 €	550,61 €
Peinture extérieure	28 218,94 €	0	0,00%	1 120,29 €	0,00 €
Chauffage	16 456,60 €	15528,11	94,36%	796,50 €	751,56 €
Ascenseur	2 540,94 €	1917,77	75,47%	145,09 €	109,50 €
Réfection Puisard	4 831,53 €	0	0,00%	191,81 €	0,00 €
Réfection sols paliers Escaliers	10 264,74 €	0	0,00%	407,51 €	0,00 €
TOTAL	87 275,33 €	31 315,16 €	35,88%	3 652,22 €	1 411,68 €

Ou

CHARGES LOCATIVES	MONTANTS	TANTIEMES	QUOTE PART
Charges générales	13 869,28 €	3970/100 000	550,61 €
Chauffage	15 528,11 €	484/10 000	751,56 €
Ascenseurs	1 917,77 €	571/10 000	109,50 €
		TOTAL	1 411,67 €

le locataire est là simplement depuis le 1^{er} Mars 2005, soit 10 mois, donc :

$$1411,68 * 10 / 12 = 1 176,40 €$$

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères :

150 € pour l'année : le locataire est là simplement depuis le 1^{er} Mars 2005, soit 10 mois :

$$150 * 10/12 = 125 €$$

OU

- Total des charges dûes par le locataire pour la période du 1^{er} mars au 31 décembre 2005 :

$$1176,40 + 125 = 1301,40 €$$

$$\text{Provisions versées : } 100 * 10 = 1 000 €$$

RESTE DÛ POUR L'ANNÉE 2005 : 1301,40 – 1 000 = 301 ,40 €**2°) Montant des provisions pour charges pour l'année 2006 (2 points)**

Charges due au titre de l'année 2005 : 1 411,68 + 150 = 1561 ,68 €

Soit par mois : 1561 ,68 € / 12 = 130,09 € **arrondi à 130 €**

Sans tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères :

$$1 411,68 € / 12 = 117 ,64 € \text{ arrondi à } 118 €.$$

DOSSIER 3 : GESTION DE COPROPRIÉTÉ (10 points)
--

1°) Différence de solde au 15 Mars 2006 (1 point)

Différence de solde : 500,30 € - 415,30 € = 85 €

Cette différence correspond au virement DENIMES déjà enregistré dans la comptabilité de la copropriété.

2°) État de rapprochement au 31 Mars 2006 (5 points)

ETAT DE RAPPROCHEMENT AU 31 Mars 2005

	COMPTE 51202000		COMPTE JARDINS	
	DEBIT	CREDIT	DEBIT	CREDIT
SOLDES AU 31 MARS 05	829,98			1 625,69
Chèque 8745210 Impayé		170,00		
P.A. EDF Résidence Masséna		151,60		
Virement LETURCQ	106,00			
Frais Impayé Chèque 8745210		24,60		
Frais de tenue de compte		3,59		
Chèque 451004			126,48	
Chèque 451005			171,80	
Chèque 451006 (enregistré 2 fois)	375,00			
Chèque 451007			125,62	
Chèque 451008			240,60	
TOTAUX	1 310,98	349,79	664,50	1 625,69
SOLDES RECTIFIES		961,19	961,19	
		S.D.	S.C.	

3°) Écritures au journal (4 points)

		31-mars-05		
O2512000		B.P.N.	481,00	
	O241002	Lot n°2 LETURCQ	106,00	
	O2401004	Fournisseur DELRIVE	375,00	
		Selon détails de l'ER au 31 Mars 2005		
		31-mars-05		
O241005		Lot n°5 DENIMES	170,00	
O2401001		Fournisseur EDF GDF	151,60	
O241005		Lot n°5 DENIMES	24,60	
O262700		Services Bancaires	3,59	
	O2512000	B.P.N.		349,79
		Selon détails de l'ER au 31 Mars 2005		

Admettre écriture par écriture.

½ point par opération + 1 point pour libellé, présentation, date.

**ANNEXE 1 : NOUVEAU DISPOSITIF D' INVESTISSEMENT LOCATIF
DU 21 DÉCEMBRE 2003**

**Panorama du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif
Logements neufs ou anciens réhabilités**

Entrée en vigueur

Applicable dans le cadre du vote de la loi Urbanisme et Habitat, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003.

Bénéficiaires

Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...).

Logements concernés

Logements neufs ou anciens, sous certaines conditions de réhabilitation, loués nus à titre de résidence principale.

Durée minimale de location : 9 ans.

Ressources du locataire : Pas de plafonds de ressources.

Montant du loyer

Le plafond annuel - charges non comprises- est plafonné pendant la période d'amortissement seulement, en fonction de la surface habitable du logement.

Cette dernière peut être augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m² par logement.

Zones d'application des plafonds de loyer

3 zones :

Zone A : IDF (Ile de France), Côte d'Azur, Pays Genevois

Zone B : agglomérations + 50 000 habitants et agglomérations chères à la marge de l'IDF (Ile de France) ou dans les zones littorales et frontalières

Zone C : reste du territoire

Régime fiscal

Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les 5 premières années puis de 2,5 % les 4 années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an. Les loyers perçus bénéficient d'une réduction forfaitaire de 6%.

Plafond des loyers mensuels par m² de surface utile

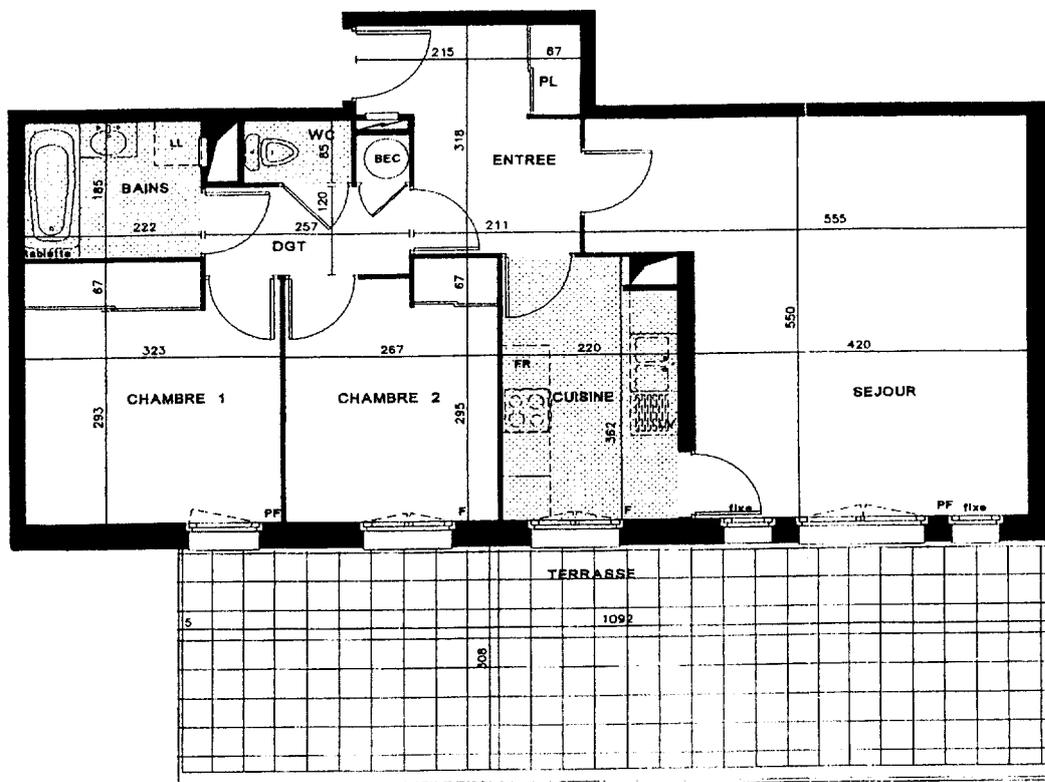
ZONES	ZONES GÉOGRAPHIQUES	PRIX AU M ²
A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.	18,47 €
B	Villes de + de 50.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.	12,83 €
C	Reste du territoire	9,23 €

ANNEXE 2 : PLAN DE L'APPARTEMENT

ENTREE A	1er ETAGE
112	TYPE 3
ENTREE	6,61 m2
SEJOUR	25,57 m2
CUISINE	7,65 m2
CHAMBRE 1	11,38 m2
CHAMBRE 2	9,21 m2
SALLE DE BAINS	4,11 m2
DEGAGEMENT 1	3,08 m2
PLACARD 1	0,84 m2
PLACARD bec	0,43 m2
WC 1	1,16 m2
SURFACE HABITABLE	70,04 m2
TERRASSE	33,63 m2
SURFACE TOTALE	103,67 m2

PRIX D'ACQUISITION : 143 000 €

CLASSEMENT EN ZONE B (Loi Robien)



ANNEXE 3 : DOSSIER FINANCIER DE MONSIEUR GALLIMAUD

SITUATION FAMILIALE : Marié, 2 enfants à charge.

PROFESSION : Ingénieur Conseil.

TAUX MARGINAL D'IMPOSITION : 42,62 % (en 2005, pour les revenus de 2004)

Sa situation professionnelle ne peut que s'améliorer et donc ses revenus aussi, compte tenu de son expérience et ses compétences.

Pour les calculs prévisionnels, on utilisera un taux moyen d'imposition de 43 %.

SITUATION PATRIMONIALE :

- Propriétaire de sa résidence principale évaluée à 380 000 € ;
- Propriétaire d'une résidence secondaire évaluée à 120 000 € ;
- Propriétaire d'un appartement ancien à LILLE, loué à un couple moyennant le versement d'un loyer de 650 € par mois. Cet appartement fait partie d'une copropriété gérée par le cabinet CALDOR : LES JARDINS D'ESQUERMES. Monsieur GALLIMAUD assure lui même le suivi de la location.
- Il est titulaire d'un contrat d'assurance-vie à hauteur de 100 000 €.

SON PROJET :

Acquérir l'appartement décrit en **annexe 2** et le donner en location dans le cadre de la loi ROBIEN.

Il souhaite financer cette opération par un emprunt in Fine (*). Il a déjà pris contact avec un organisme financier dans ce sens : cette banque serait disposée à lui prêter 100 000 €. A l'issue de cette période l'appartement serait revendu. La banque prendrait en garantie le contrat d'assurance-vie plus une hypothèque sur l'appartement.

PARAMÈTRES DE LA PRÉVISION ENVISAGÉE :

- Souscrire un emprunt In Fine à hauteur de 100 000 €, au taux fixe de 4,5 % sur 10 ans ;
- le reste sera un apport personnel ;
- Indexation des loyers : 2 % par an ;
- Prévision de la taxe foncière : 800 €.
 - * Indexation ensuite de 3 % par an
 - * Exonération partielle de la Taxe Foncière les 2 premières années : abattement de 500 € /an
 - * Ne pas tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Honoraires de gestion : 4 % du montant des loyers encaissés hors charges.
- Assurances loyers impayés : 3,50 % du montant des loyers encaissés hors charges.
- Par souci de simplification, on ne tiendra pas compte des charges de copropriété.

(*) Emprunt In Fine : L'emprunteur rembourse en une seule fois le capital emprunté en fin de contrat ; durant toute la durée de l'emprunt, il ne paie que les intérêts.

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 2006 Durée : 2 H30

Page 10/17 Coefficient : 2,5

ANNEXE 4
(à rendre avec la copie)

PRÉVISION DES REVENUS FONCIERS POUR 4 ANS
relatif au projet d'acquisition

ANNÉES	2006	2007	2008	2009
RECETTES				
loyers perçus →	10 800 €			
DÉDUCTIONS				
Amortissement De Robien	11 440 €			
Abattement forfaitaire	648 €			
Intérêts des emprunts	4 500 €			
Assurances loyers impayés	378 €			
Taxe foncière	300 €			
Frais de gérance	432 €			
Total des déductions →	17 698 €			
Revenu Foncier →	- 6 898 €			
Taux d'imposition marginal	43,00%			
IMPOSITION				
Supplément d'impôts →				
Économie d'impôts →	2 966 €			

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 2006

Durée : 2 H30

Page 11/17

Coefficient : 2,5

ANNEXE 5
(à rendre avec la copie)

PRÉVISION DES FLUX FINANCIERS

relatif au projet d'acquisition

ÉLÉMENTS	2006	2007	2008	2009
Economie d'impôts →	-	2 966 €		
entrées d'argent				
loyers perçus	10 800 €			
total →	10 800 €			
sorties d'argent				
Apport personnel	43 000 €			
Intérêts de l'emprunt	4 500 €			
Frais de gérance	432 €			
Taxe foncière	300 €			
Assurance loyer impayé	378 €			
Supplément d'impôts				
total →	48 610 €			
EFFORT FINANCIER				
Effort réel Annuel →	37 810 €			
Effort réel mensuel →	3 151 €			

ANNEXE 6 : ÉTAT DES DÉPENSES « LES JARDINS D'ESQUERMES »

CABINET CALDOR et Cie

134 Bd de la Liberté

59000 LILLE

Téléphone : 03 20.74.66.65 Fax : 03.20.74.66.66

SIRET:45550231006070 APE:703C RC:LILLE 455 502 311 F
Capital de 35 390 Euros
Carréel professionnel: 172 0 Régistré(e) par l'Actefecture du Nord

COPROPRIETE :

JARDINS D'ESQUERMES (02)

12 rue d'Esquermes

59000 LILLE

ETAT DES DEPENSES (EUROS)

Du 01/01/2005 au 31/12/2005

0100 GÉNÉRALES	Total	Part locative	Dont TVA
** Total FOURNITURES	942,89	942,89	118,19
**Total ASSURANCES	688,20	0,00	0,00
**Total FRAIS DE PERSONNEL	9 548,84	7 993,25	658,20
**Total IMPOSITION	195,13	59,44	0,00
**Total ENTRETIEN COURANT	2 834,61	2 270,50	180,12
**Total ESPACES VERTS	4 926,08	2 603,20	807,26
** Total TRAVAUX ET AMELIORATIONS	302,25	0,00	15,76
** Total FRAIS ADMINISTRATIFS	743,02	0,00	81,24
** Total HONORAIRES DE SYNDIC	4 781,56	0,00	402,17
GÉNÉRALES à répartir sur 100 000 Parts	24 962,58	13 869,28	2 262,94
0200 PEINTURE EXTERIEURE	Total	Part locative	Dont TVA
**Total TRAVAUX VOTES EN AG	27 452,94	0,00	1 431,20
** Total HONORAIRES DE SYNDIC	766,00	0,00	125,53
PEINTURES EXTERIEURES à répartir sur 100 000 Parts	28 218,94	0,00	1 556,73
0400 CHAUFFAGE	Total	Part locative	Dont TVA
** Total FOURNITURES	12911,07	12911,07	1830,87
** Total ENTRETIEN COURANT	3450,33	2617,04	328,77
** Total TRAVAUX ET AMELIORATIONS	95,2	0	4,96
CHAUFFAGE à répartir sur 10 000 Parts	16456,6	15528,11	2164,6
0700 ASCENSEUR	Total	Part locative	Dont TVA
** Total FOURNITURES	232,93	232,93	32,35
**Total ENTRETIEN COURANT	2308,01	1684,84	120,31
ASCENSEUR à répartir sur 10 000 Parts	2540,94	1917,77	152,66
0800 REFECTION PUISARD	Total	Part locative	Dont TVA
** Total TRAVAUX VOTES EN AG	4664,18	0	243,16
** Total HONORAIRES DE SYNDIC	167,35	0	27,43
REFECTION à répartir sur 100 000 Parts	4831,53	0	270,59
1000 REFECTION SOLS PALIERS ESCALIERS	Total	Part locative	Dont TVA
** Total TRAVAUX VOTES EN AG	9909,19	0	516,59
** Total HONORAIRES DE SYNDIC	355,55	0	58,27
REFECTION SOLS PALIERS à répartir sur 100 000 Parts	10264,74	0	574,86
TOTAL GENERAL	Charges	Locat/Propri.	Dont TVA
TOTAL DES CHARGES	87275,33		6982,38
PART LOCATIVE		31315,16	3428,12
PART PROPRIETAIRE		55960,17	3554,26

ANNEXE 7 : DÉCOMPTÉ DE CHARGES

CABINET CALDOR et Cie
134 Bd de la Liberté
59000 LILLE

Téléphone : 03.20.74.66.65 Fax : 03.20.74.66.66

SIRET:45550231000070 APE:703C RC:LILLE 455 502 311 B
Capital de 38.398 Euros
Carte(s) professionnelle(s): 172 D Délivré(e) par Préfecture du Nord

Décompte de charges

Période du 01/01/2005 au 31/12/2005

JARDINS D'ESQUERMES

Bordereau 35 Folio 1 du 07/03/2006

M. GALLIMAUD Raymond
25 rue des Pyramides
59000 LILLE

Lot	Libellé	Montant à répartir	Total tantièmes	Vos tantièmes	Montant du
0024	Appart + Cave 4ème étage Porte: P7				
	GENERALES	24962.58	100000	3970	991.01
	PEINTURES EXTERIEURES	28218.94	100000	3970	1120.29
	CHAUFFAGE	16456.60	10000	484	796.50
	ASCENSEUR	2540.94	10000	571	145.09
	REFECTION PUISARD	4831.53	100000	3970	191.81
	REPECT. SOLS PALIERS ESCALIERS	10264.74	100000	3970	407.51
	----> TOTAL DU LOT				3652.21
	----> (Dont TVA)				298.69

Total des charges --> 3652.21 Eu.

Libellé écritures	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
		3652.21	
Total des charges ci-dessus			106.76
Solde antérieur			493.17
Votre chèque 4261646 du 27/01/05			386.42
Votre chèque 4261637 du 15/04/05			1667.64
Votre chèque 4261702 du 05/07/05			478.45
Votre chèque 4261721 du 25/10/05			
	Total de l'exercice	3652.21	3132.44
	Solde au 31/12/2005	519.77	
Provision du 1er Trimestre 2006		478.46	
Votre chèque 4412984 du 22/12/05			393.39
Votre chèque 4412988 du 23/01/06			478.46
	T O T A U X	4130.67	4004.29
	Solde débiteur	126.38	

Total à payer --> 126.38 Eu.

Charges globales 3652.21

TVA / Charges

298.69

MODALITES DE REGLEMENT

Avant le	Montant Eu.	Montant Fr.	Par chèque à l'ordre de
A Réception	126.38		Cabinet CALDOR et Cie

Domiciliation de l'immeuble

BNP PARIBAS
30004 00518 00010070387 12

ANNEXE 8 : AVIS D'IMPOSITION DES TAXES FONCIÈRES

AVIS D'IMPOSITION TAXES FONCIÈRES

Votées et perçues par la commune, le département,
la région et divers organismes

M. GALLIMAUD RAYMOND
25 rue des Pyramides
59000 LILLE
PROPRIETAIRE 4101 195463

DEPARTEMENT 59 NORD		COMMUNE 350 LILLE							
DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS									
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement	Ordures ménagères	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2004	23,13%			7,31%	2,98%	0,0909%	14,80%	
	Taux 2005	24,18%			7,82%	3,05%	0,0895%	14,80%	
	Adresse Base	120 RUE D'ESQUERMES			1012	1012	1012	1012	
	Cotisation	245			79	31	1	150	506
	Adresse Base								
	Cotisation								
	En 2003	237			73	30	1	148	
	En 2004	245			79	31	1	158	
	Variation en %	+3,38%			+ 8,22%	+3,33%	0%	+1,35%	
			Commune	Syndicat de communes	Inter-communalités	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement	Chambre d'agriculture
Propriétés non bâties	Taux 2004								
	Taux 2005								
	Base Cotisations en 2005								
En 2004									
		Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties				Cotisation : Caisse d'assurance des accidents agricoles			
Jeunes agriculteurs	Base « Etat »								
	Base « collectivités »								
							Frais de scalité directe locale		40
							Dégrèvement habitation principale		
							Dégrèvement « A » « Etat »		
							Dégrèvement JA « Collectivités »		
							Montant de votre impôt		546

**ANNEXE 9 : NOMENCLATURE COMPTABLE DE LA RÉSIDENCE
« LES JARDINS D'ESQUERMES »**

02 61 0000	CHARGES GÉNÉRALES
02 61 6160	Assurances
02 61 6300	Impôts et taxes
02 61 6300	Locations de salles
02 61 6220	Frais Assemblée Générale
02 61 6230	Frais Administratifs
02 61 6210	Honoraires de Gestion H.T.
02 61 6270	Services bancaires
02 61 6710	Travaux
02 61 6720	Divers
02 62 0000	AUTRES CHARGES GÉNÉRALES
02 62 6150	Entretien
02 62 6151	Entretien extincteurs
02 62 6152	Produits d'entretien
02 62 6153	Petits travaux divers
02 62 6010	CHARGES D'EAU
02 62 6011	Eau froide collective
02 62 6012	Location compteur d'eau
02 62 6154	Entretien compteur d'eau
02 64 0000	CHARGES DE CHAUFFAGE
02 64 6030	Chauffage P1
02 64 6140	Chauffage P2
02 64 6740	Travaux
02 401 021	Fournisseur EDF GDF
02 401 020	Fournisseur CURNANT
02 401 020	Fournisseur SERVICE PLUS
02 401 020	Fournisseur DELRIVE
02 401 020	Fournisseur CABAOCHÉ
02 401 020	Fournisseur BONNEL
02 45 0000	RÉSIDENCE LES JARDINS D'ESQUERMES
02 45 0001	Lot n° 1 LEROY BERQUIN
02 45 0002	Lot n° 2 LETURCQ
02 45 0003	Lot n° 3 SCI BATISELEC
02 45 0004	Lot n° 4 GALLIMAUD
02 45 0005	Lot n° 5 DENIMES
02 45 0006	Lot n° 6 DUPONT-DURAND
02 45 0007	Lot n° 7 SCI BATISELEC
02 45 0008	Lot n° 8 SCI BATISELEC
02 45 0009	Lot n° 9 DUROCQ
02 45 010	Lot n° 10 SCI BALISELEC
02 45 0011	Lot n° 11 SCI BATISELEC
02 45 0012	Lot n° 12 SCI BATISELEC
02 45 0013	Lot n° 13 SCI BATISELEC
02 45 0014	Lot n° 14 VERGER - LARUE
02 45 0015	Lot n° 15 ROBERT-MILAN
02 45 0016	Lot n° 16 SCI BATISELEC
.....
.....
02512000	BNP PARIBAS – Résidence LES JARDINS D'ESQUERMES BANQUE POPULAIRE DU NORD - Résidence MASSENA 1

**ANNEXE 10 : COMPTE 02512000 BNP PARIBAS - RÉSIDENCE
JARDINS D'ESQUERMES - (tenu par le Cabinet)**

02512000 BNP PARIBAS - RÉSIDENCE JARDINS D'ESQUERMES

SITUATION EN DÉBUT DE PÉRIODE (au 15 Mars 2006)					25 389,63	24 889,33	500,30
Date	Pièce	Jnl	Libellé	Référence	Débit	Crédit	Cumul
17/03/06	BQ05125	BQ	DENIMES Gérard Lot n° 5	Remise CH8745210	170,00		670,30
18/03/06	B005126	BQ	DUROCQ Albert lot n° 9	Remise CH4587214	160,00		830,30
20/03/06	BQ05127	BQ	CURNANT N/Chèque	CH451002		56,82	773,48
22/03/06	B005128	BQ	LEROY-BERQUIN Lot n° 1	Remise CH895222	180,00		953,48
23/03/06	B005129	BQ	ROBERT-MILAN Lot n° 15	Remise CH521001	150,00		1103,48
24/03/06	B005129	BQ	CABOACHE N/Chèque	CH451003		49,00	1 054,48
24/03/06	B005130	BQ	SERVICEPLUS N/Chèque	CH451004		126,48	928,00
25/03/06	BQ05131	BQ	VIREMENT BATISELEC	VIREMENT	1 190,00		2 118,00
26/03/06	B005132	BQ	BONNEL N/chèque	CH451005		171,80	1 946,20
27/03/06	B005133	BQ	DELRIVE N/Chèque	CH451006		375,00	1 571,20
27/03/06	BQ05133	BQ	DELRIVE N/Chèque	CH451006		375,00	1 196,20
28/03/06	BQ05134	BQ	DELFANNE N/chèque	CH451007		125,62	1 070,58
30/03/06	BQ05135	BQ	CURNANT N/Chèque	CH451008		240,60	829,98
Compte 02512000 BNP PARIBAS					1 850,00	1 520,32	
RÉSIDENCE JARDINS D'ESQUERMES SITUATION EN FIN DE PÉRIODE (au 31 Mars 2006)					27 239,63	26 409,65	829,98

ANNEXE 11 : DERNIER RELEVÉ BANCAIRE ENVOYÉ PAR LA BNP PARIBAS
--



RELEVÉ DE COMPTE COURANT
EN EURO

AGENCE : LILLE République

Domiciliation
Agence de LILLE

RIB: 30004 00518 06010070387 12
BAN : FR76 3000 4005 1800 0100 7038 912

CABINET CALDOR et Cie
134 Bd de la Liberté
59000 LILLE

PÉRIODE DU 16 MARS AU 31 MARS 2006

RELEVÉ N° 24

DATE COMPTABLE	NATURE DES OPERATIONS	DATE DE VALEUR	DEBIT	CREDIT
	ANCIEN SOLDE AU 15 MARS 2005			415,30
16/03	Virement DENIMES	17/03		85,00
17/03	Remise chèque 8745210	18/03		170,00
18/03	Remise chèque 4587214	18/03		160,00
22/03	Chèque 8745210 IMPAYE	18/03	170,00	
22/03	Remise chèque 895222	23/03		180,00
23/03	Chèque 451003	22/03	49,00	
24/03	Remise chèque 521001	25/03		150,00
25/03	Chèque 451002	24/03	56,82	
25/03	Virement BATISELEC	26/03		1 190,00
26/03	Chèque 451006	25/03	375,00	
26/03	P.A. EDF Résidence Jardins d'Esquermes	25/03	151,60	
27/03	Virement LETURCQ	28/03		106,00
28/03	Frais Impayé Chèque 8745210	29/03	24,60	
31/03	Frais de tenue de compte	30/03	3,59	
	NOUVEAU SOLDE AU 31 MARS			1625,69

En application de l'article L 313-12 du Code Monétaire et Financier et conformément aux dispositions contractuelles, le délai de préavis pour dénonciation est fixé à 30 jours pour les crédits de mobilisation et à 60 jours pour les autres concours à durée indéterminée et ce, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée notifiant l'extinguibilité des concours et/ou la clôture du compte courant. Les écritures et le solde de ce relevé sont établis sauf erreur ou omission. De convention expresse, vous êtes réputé les avoir approuvés sauf réserves formulées auprès de votre agence dans le délai d'un mois suivant la réception de ce relevé.