

# **BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR**

## **PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

### **ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE**

**ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE**

**CE SUJET COMPORTE CINQ DOSSIERS relatifs à deux entreprises :**

**Première entreprise**

<b>DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE</b>	<b>22 points</b>
<b>DOSSIER 2 : GESTION COMPTABLE</b>	<b>5 points</b>
<b>DOSSIER 3 : GESTION DU PERSONNEL</b>	<b>8 points</b>
<b>DOSSIER 4 : TECHNIQUE DU BÂTIMENT</b>	<b>5 points</b>

**Deuxième entreprise**

<b>DOSSIER 5 : GESTION SOCIALE</b>	<b>10 points</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>50 points</b>

**Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif**

**Documents et matériels autorisés :**

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

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

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

NB : Tous les calculs doivent être justifiés.

**PREMIÈRE ENTREPRISE : CABINET ROSNY-IMMO**

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

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

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

**Dossier 1 : GESTION LOCATIVE**

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

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

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

Annexe 1 : Tableau de remboursement emprunt

Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières 2006

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

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

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

Annexe 61 : Appel loyer premier trimestre 2007

Annexe 62 : Facture SUPELEC

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

Annexe 8 : Calcul des unités de valeur (extrait)

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

**TRAVAIL À FAIRE :**

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

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

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

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

**TRAVAIL À FAIRE :**

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

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

L'indice de référence pris comme base lors de la signature du bail en janvier 2006 était l'indice IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2005 soit 102.6.

**TRAVAIL À FAIRE :**

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

**Dossier 2 : GESTION COMPTABLE**

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

**TRAVAIL À FAIRE :**

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

**Dossier 3 : GESTION DU PERSONNEL**

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

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

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

**TRAVAIL À FAIRE :**

- 31. Achevez la rédaction de l'annexe 8 (à rendre avec la copie) ; en déduire le taux d'emploi.**
- 32. Calculez le montant du salaire brut de Madame TOLLI.**
- 33. Évaluez les avantages en nature. Quelles seront les répercussions de ceux-ci sur le calcul de la paye de la gardienne ?**

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

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

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

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

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

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

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

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

**DEUXIÈME ENTREPRISE : OPHLM DE ROSNY-sous-BOIS**

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

Vous avez à votre disposition les annexes suivantes :

Annexe 10 : Le surloyer dans les baux HLM

Annexe 11 : Maquette de calculs

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

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

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

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

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

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

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

**TRAVAIL À FAIRE :**

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

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

## Annexe 1 : Tableau de remboursement emprunt (extrait)

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

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

Taux mensuel proportionnel

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

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

**Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières**

AVIS D'IMPOSITION

**TAXES FONCIÈRES**

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

**Madame et Monsieur ESILVA  
10 BD DIDEROT  
75012 - PARIS**

**2006**

DEPARTEMENT : 755 PARIS

COMMUNE : 012 A PARIS

**D É T A I L D U C A L C U L D E S C O T I S A T I O N S**

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement	Ordures ménagères	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2005	7,11 %				0,867 %		5,75 %	934
	Taux 2006	7,11 %				1,27 %		5,75 %	
	Adresse								
	Base	6610				6610		6610	
	Cotisation	470				84		380	
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
Total des cotisations	2005	288				35		233	
	2006	470				84		380	
	Variation en %	+63,19%				+140%		+63,09%	
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalités	Département	Région	Taxe spéciale d'équipement	Chambre d'agriculture	
Propriétés non bâties	Taux 2005								
	Taux 2006								
	Base terres non agricoles								
	Base terres agricole								
Total des Cotisations	2005								
	2006								
Variation en %									
Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties						Cotisation : Caisse d'assurance des accidents agricoles			
Jeunes agriculteurs JA	Base « Etat » Base « collectivités »								

-LE VERSEMENT DE VOTRE COMMUNE AU FONDS DE SOLIDARITE DE LA REGION ILE DE France S'ELEVE A 89 720 141 €.

Frais de fiscalité directe locale	75
Dégrèvement habitation principale	
Dégrèvement JA « Etat »	
Dégrèvement JA « Collectivités »	

**Montant de votre impôt** 1009

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

**B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

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

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

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

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

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

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

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

**Cabinet ROSNY-IMMO**  
**COMPTE RENDU DE GÉRANCE**

Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles  
89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42  
Carte G8392 préf. CRETEIL  
Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM

Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS

Référence client : 11564 ESILVA

Mme & M. ESILVA  
10, Bd DIDEROT  
75012 PARIS

Rosny s/Bois, le 08/10/2006

LIBELLE BIENS GERES	BAT ESC	LOT	Période
APPARTEMENT 2 PIECES CAVE SOUS SOL		9 64	du 01/07/2006 au 30/09/2006

**DATES**      **OPERATIONS**      **DEBITS**      **CREDITS**

	Reprise solde au 01/07/2006		2 503,01
05/07/2006	PAIEMENTS Versement solde 2 <sup>ème</sup> trimestre 2006	2 503,01	
05/07/2006	ENCAISSEMENTS Loyer juillet 2006		1 050,00
03/08/2006	Loyer août 2006		1 050,00
04/09/2006	Loyer septembre 2006		1 050,00
04/07/2006	CHARGES DE COPROPRIETE Appel charges 3 <sup>ème</sup> trimestre 2006	382,90	
31/07/2006	HONORAIRES Honoraire HT de gestion locative juillet 2006 (8% *920)		73,60
31/07/2006	TVA sur honoraires de gestion locative juillet		14,43
31/08/2006	Honoraire HT de gestion locative août 2006 (8% *920)		73,60
31/08/2006	TVA sur honoraires de gestion locative août		14,43
30/09/2006	Honoraire HT de gestion locative septembre 2006 (8% *920)		73,60
30/09/2006	TVA sur honoraires de gestion locative septembre		14,43
	<b>TOTAUX</b>	3 150,00	5 653,01
	<b>SOLDE EN VOTRE FAVEUR</b>		2 503,01

ROSNY-IMMO - S.A.R.L. au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

**Cabinet ROSNY-IMMO**  
**COMPTE RENDU DE GÉRANCE**

Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles  
89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42  
Carte G8392 préf. CRETEIL  
Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM

Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS

Référence client : 11564 ESILVA

Mme & M. ESILVA  
10, Bd DIDEROT  
75012 PARIS

Rosny s/Bois, le 02/01/2007

LIBELLE BIENS GERES	BAT ESC	LOT	Période
APPARTEMENT 2 PIECES CAVE SOUS SOL		9 64	du 01/10/2006 au 31/12/2006

**DATES**      **OPERATIONS**      **DEBITS**      **CREDITS**

	Reprise solde au 01/10/2006		2 503,01
08/10/2006	PAIEMENTS Versement solde 3 <sup>ème</sup> trimestre 2006	2 503,01	
02/10/2006	ENCAISSEMENTS Loyer octobre 2006		1 050,00
05/11/2006	Loyer novembre 2006		1 050,00
05/11/2006	Remboursement TOM		142,57
02/12/2006	Loyer décembre 2006		1 050,00
10/10/2006	CHARGES DE COPROPRIETE Appel charges 4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	382,90	
31/10/2006	HONORAIRES Honoraire HT de gestion locative octobre 2006 (8% *920)		73,60
31/10/2006	TVA sur honoraires de gestion locative octobre		14,43
30/11/2006	Honoraire HT de gestion locative novembre 2006 (8% *920)		73,60
30/11/2006	TVA sur honoraires de gestion locative novembre		14,43
31/12/2006	Honoraire HT de gestion locative décembre 2006 (8% *920)		73,60
31/12/2006	TVA sur honoraires de gestion locative décembre		14,43
12/10/2006	DIVERS Taxe foncière 2006	1 009,00	
	<b>TOTAUX</b>	4 159,00	5 795,58
	<b>SOLDE EN VOTRE FAVEUR</b>		1 636,58

ROSNY-IMMO - S.A.R.L. au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

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

### Revenus et situation fiscale des époux ESILVA

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

Traitements et salaires :

Madame ESILVA : 70 000 €

Monsieur ESILVA : 68 000 €

Revenus Fonciers : voir annexe 5

### Données fiscales

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

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

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

Nota : on vous précise :

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

Enfant fréquentant le collège 61 €

Enfant fréquentant le lycée 153 €

Enfant suivant une formation d'enseignement supérieur 183 €

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

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



**Annexe 6-1 : Appel de loyer premier trimestre 2007**

**Cabinet ROSNY-IMMO**

Gérance d'appartements - administration de biens - syndic d'immeubles

89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS - Tél. : 01 43 78 65 42  
Carte G8392 préf. CRETEIL  
Garantie financière 1500 000 € Caisse - FNAIM

Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS

Vos références : 11565 MARTIN

Objet : Appel de loyer

Rosny s/Bois, le 28 décembre 2006

Mme & M. MARTIN  
10, Bd Diderot  
75012 PARIS

**double**

Madame, monsieur,

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

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

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

Nous vous en souhaitons bonne réception.

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

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

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

**Annexe 6.2 Facture SUPELEC**

Paris, le 05 janvier 2007

**SUPELEC**

LES PROFESSIONNELS A VOTRE SERVICE

Travaux électriques - Devis gratuits

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

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

Cabinet ROSNY-IMMO  
10, Bd Diderot  
75012 PARIS

Mme & M. ESILVA  
10, Bd DIDEROT  
75012 PARIS

Facture n° 12458

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

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

### ..... CLASSE IV

#### Comptes de tiers

#### 40. FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

401 Fournisseurs

404 Fournisseurs d'immobilisations

#### 41. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

411. Clients

4111. Clients vente de biens ou de prestations de services

4112. Clients mandants – Gestion locative

4112 - 01 Propriétaires

...

4112 – 01 – 11564 ESILVA

...

4112 - 02 Locataires

...

4112 – 02 – 11565 MARTIN

4112 - 04 Clients - Cautionnement dépôt de garantie

...

#### 42. PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES

#### 43. SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

#### 44. ETAT ET COLLECTIVITES PUBLIQUES

445. Etat – Taxes sur le chiffre d'affaires

44551 Etat – TVA à décaisser

44562 Etat – TVA déductible sur achats d'immobilisations

44566 Etat – TVA déductible sur achats de biens et services

44571 Etat – TVA collectée

44558 Etat – TVA à régulariser ou en attente

...

#### 46. DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS

### CLASSE V

#### Comptes financiers

#### 50. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

#### 51. BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

512 Banques

5121. Banque Agence (comptes en euros)

514. Chèques postaux

5141. Chèques postaux Agence

#### 53. CAISSE

531. Caisse siège social

5311. Caisse Agence (comptes en euros)

5451 Banque gérance

### CLASSE VI

#### Comptes de charges

#### 60. ACHATS

#### 61. SERVICES EXTERIEURS

#### 62. AUTRES SERVICES EXTERIEURS

#### 63. IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

#### 64. CHARGES DE PERSONNEL

#### 65. AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

#### 66. CHARGES FINANCIERES

#### 67. CHARGES EXCEPTIONNELLES

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

### **CLASSE VII Comptes de produits**

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

##### **706. Prestations de services**

##### **7061. Honoraires de gestion**

70611. Actes, conseils, démarches, contentieux

70612. Gestion locative

70614. Gestion de biens ruraux

70615. Travaux et sinistres assurances

##### **7062. Remboursements de frais**

##### **7063. Honoraires et commission de négociation**

70631. Transactions immobilières

70632. Locations

70633. Cessions commerciales

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

##### **7068. Honoraires divers**

70681. Honoraires expertise

##### **708. Produits des activités annexes**

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

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)

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

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

**Repère : PIE5GIM**

**SESSION 2007**

**Durée : 2 H30**

**Page 15/20**

**Coefficient : 2,5**

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

<i>Report première page :</i>			<b>9 950</b>	
3. Vitres parois vitrées et cuivres				
- Pour une fois par mois	"	12	<b>60</b>	<b>720</b>
- Pour .....fois par mois	"	(1)		
c) Nettoyage des ascenseurs	par ascenseur	60		
IV – Entretien de propreté des espaces Libres :	Par tranche			
- nettoyage des trottoirs, cours, parkings	De 100 m <sup>2</sup>	10	<b>8</b>	<b>80</b>
- entretien de propreté des espaces verts	"	"		
V – Travaux spécialisés	par heure	60		
Travaux qualifiés	par heure	60 ou 70 (à préciser)	<b>3</b>	<b>210</b>
<b>TOTAL .....</b> (T)			<b>10 960</b>	Le total (T) ne peut excéder 12 000 U.V.

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

Minimum  
10 000 UV

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

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

((T) – 10 000) \* 25%.....

TOTAL.....

Arrondi à la centaine supérieure.....

Soit un taux d'emploi de .....%

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

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

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

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

#### Avenant n° 62 du 21 septembre 2005

(Extrait Brochure JO 3144)

#### Article 1er

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

#### Article 2

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

NIVEAU : 1

COEFFICIENT : 235

SALAIRE de base (en euros) : 848,35

SALAIRE complémentaire (en euros) : 508,72

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 357,07

NIVEAU : 2

COEFFICIENT : 255

SALAIRE de base (en euros) : 920,55

SALAIRE complémentaire (en euros) : 451,52

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 372,07

NIVEAU : 3

COEFFICIENT : 275

SALAIRE de base (en euros) : 992,75

SALAIRE complémentaire (en euros) : 384,32

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1377,07

NIVEAU : 4

COEFFICIENT : 340

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

SALAIRE complémentaire (en euros) : 197

SALAIRE conventionnel (en euros) : 1 424,40

[...]

## II - Les avantages en nature

### Le logement :

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

Catégorie 1 : 3 € le m<sup>2</sup>

Catégorie 2 : 2,37 € le m<sup>2</sup>

Catégorie 3 : 1,75 € le m<sup>2</sup>

Au maximum il ne peut être retenu que la valeur de 60m<sup>2</sup> de logement.

### Les autres avantages en nature :

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

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

Soit :

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

## Annexe 10 : Le surloyer dans les baux HLM

### Les conditions de ressources d'une location HLM

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

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

### Le surloyer

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

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

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

### Le montant du surloyer mensuel de référence par m2 habitable

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

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

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

## Annexe 11 : Maquette de calcul

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	<b>Calcul des surloyers pour les Immeubles en Isle de France</b>						<b>Zone de données :</b>			
2								Nbre de personnes	plafonds	
3	Revenu annuel total n-2 du foyer				20 000,00 €			1	16 052,00 €	
4								2	23 989,00 €	
5	Nombre de personnes composant le foyer				2			3	31 448,00 €	
6								4	37 546,00 €	
7	Montant du plafond :				23 989,00 €			5	44 671,00 €	
8								6	50 267,00 €	
9	Superficie de l'appartement (en m <sup>2</sup> )				129					
10										
11	Loyer payé actuellement				600,00 €			Taux de dépassement	Coefs. décidés	
12								du plafond	en	
13								de ressources	délibération	
14	Pourcentage de dépassement des ressources				66,74%			20 à 30%	0,4	
15								30 à 40%	0,5	
16	Bilan				Surloyer obligatoire			40 à 60%	1,25	
17								60 à 80%	1,75	
18								80% et +	2,5	
19	<b>Augmentation Loyer :</b>									
20										
21	Coefficients à appliquer				1,75					
22										
23	Montant du surloyer				317,10 €					
24										
25	Total Loyer + Surloyer				917,10 €					
26										
27	Plafonnement du loyer et surloyer				833,33 €					
28										
29	Montant final du loyer				833,33 €					
30										
31	Montant final du surloyer				233,33 €					
32										
33										
34										

Académie : \_\_\_\_\_ Session : \_\_\_\_\_

Examen ou Concours \_\_\_\_\_ Série\* : \_\_\_\_\_

Spécialité/option\* : \_\_\_\_\_ Repère de l'épreuve : \_\_\_\_\_

Épreuve/sous-épreuve : \_\_\_\_\_

NOM : \_\_\_\_\_

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

Prénoms : \_\_\_\_\_ N° du candidat

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

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

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 19/20

Coefficient : 2,5

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

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

DANS CE CADRE

Académie : \_\_\_\_\_ Session : \_\_\_\_\_

Examen ou Concours \_\_\_\_\_ Série\* : \_\_\_\_\_

Spécialité/option\* : \_\_\_\_\_ Repère de l'épreuve : \_\_\_\_\_

Épreuve/sous-épreuve : \_\_\_\_\_

NOM : \_\_\_\_\_

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

Prénoms : \_\_\_\_\_ N° du candidat

Né(e) le : \_\_\_\_\_

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

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

NE RIEN ÉCRIRE

Repère : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 20/20

Coefficient : 2,5

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

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