

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE GESTION IMMOBILIÈRE

BARÈME INDICATIF

Dossier 1 : Gestion Locative	20 points
Dossier 2 : Gestion de la copropriété	15 points
Dossier 3 : Déclaration des revenus fonciers	15 points
<hr/>	
	50 points

DOCUMENTS ET MATÉRIELS AUTORISÉS :

- calculatrice électronique conformément à la circulaire n°99186 du 16/11/1999
- plan comptable

CODE EPREUVE : PIE5GIM		EXAMEN : BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR	SPECIALITE : PROFESSIONS IMMOBILIERES
SESSION 2003	SUJET	EPREUVE : GESTION IMMOBILIERE	
Durée : 2h30	Coefficient : 2,5	Code sujet : 10 YD 03	Page : 1/17

AGENCE IMMO-CONSEIL

L'agence IMMO-CONSEIL est implantée depuis quelques mois à Nancy (16, avenue Foch 54000 Nancy – SARL au capital 7500 € - RCS Nancy B 333 121 892 - Gestion N°158 Préfecture Meurthe et Moselle - Garantie financière : 114 337 € Caisse de garantie FNAM.)

Cette agence est spécialisée dans les activités d'administration de biens et de syndic de copropriétés. Elle possède actuellement dans son portefeuille 60 mandats de gestion locative.

Pour accélérer son développement, son directeur, Monsieur PERRIN, a décidé d'acquérir le portefeuille du cabinet GESTIMMO , dirigé par Monsieur ARMAND qui part en retraite.

Monsieur PERRIN souhaite moderniser la gestion de son nouveau portefeuille, en proposant de nouveaux services, en informatisant l'ensemble du cabinet.

Vous venez d'être embauché(e) dans l'agence et, pour tester vos compétences et vous permettre de découvrir la nouvelle stratégie de l'entreprise, Monsieur PERRIN vous confie trois dossiers à traiter en urgence.

DOSSIER 1 : GESTION LOCATIVE

Régulièrement, l'agence est confrontée à des difficultés pour évaluer le montant des réparations imputables aux locataires lors de leur départ. Or Monsieur PERRIN a pris connaissance récemment d'« une grille de vétusté » appliquée en location HLM dont l'objectif est d'évaluer l'usure des éléments d'équipements en fonction de durées de vie estimées.

Cette grille de vétusté, présentée **en annexe 1**, est le fruit d'un accord intervenu en 1997 entre la Confédération de la Consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) et l'OPAC (Office public d'aménagement et de construction) de Moselle.

Monsieur PERRIN décide de l'appliquer dans son agence afin de favoriser la transparence dans les relations agence-locataire-bailleur. Désormais cette grille sera annexée au contrat de location au même titre que l'état des lieux.

Afin de vous familiariser avec cette grille, il vous confie la gestion du dossier " DIDELOT ".

En effet, vous venez de terminer un état des lieux de sortie concernant un appartement type " F3 " dont vous assurez la gestion pour le compte de Monsieur DENIS.

Cet appartement présente les caractéristiques suivantes :

<i>Adresse :</i>	15, rue Saint Georges à Nancy
<i>Locataires :</i>	Monsieur et Madame DIDELOT
<i>Loyer :</i>	508,50 € + 76,22 € de provisions sur charges.
<i>Congé donné par le locataire :</i>	Libéré pour le 1 ^{er} avril 2003
<i>Dépôt de garantie</i>	991€ lors de l'entrée dans les lieux.

Pour gérer ce dossier, vous décidez de procéder à une comparaison des états de lieux (**annexes 2 et 3**) afin de constater les dégradations à imputer aux locataires à partir de la grille de vétusté (**annexe 1**), d'un barème de facturation et de la liste des travaux engagés dans l'appartement (**annexe 4**).

Après avoir chiffré le montant des réparations locatives, vous procédez à la régularisation des charges locatives. Cette régularisation s'effectue grâce à un décompte de charges présenté en **annexe 5**. Ce décompte vous a été adressé par un de vos confrères, syndic de la résidence où se situe l'appartement. Or vous vous apercevez que la colonne " Charges locatives " n'a pas été complétée.

Travail à faire :

- 1- Évaluez le montant total des dégradations à imputer sur le dépôt de garantie des locataires sortants.
- 2- En vous aidant de **l'annexe 6** (liste des charges récupérables), complétez la colonne " Charges locatives " du décompte de charges (**annexe 5 à rendre avec la copie**)
- 3- Procédez à la régularisation des charges concernant les locataires " DIDELOT "
- 4- Déterminez le montant du dépôt de garantie à restituer aux locataires. Enregistrez en comptabilité la restitution du solde calculé de ce dépôt de garantie.

DOSSIER 2 : COPROPRIÉTÉ

1- Gestion du personnel

Pour la gestion du personnel des différentes copropriétés dont l'agence assure la fonction de syndic, Monsieur PERRIN a décidé d'informatiser, au moyen d'un tableur, la gestion du bulletin de salaire qui était auparavant assurée manuellement. Vous avez conçu un modèle de bulletin de salaire présenté en **annexe 7**, bulletin que vous décidez de tester pour Madame CERISE, concierge de la copropriété "Les Folies". Vous disposez en **annexe 8** des différentes informations concernant le salaire des concierges et gardiens.

Pour vérifier que vous n'avez pas commis d'erreurs dans les formules de calcul, vous décidez de calculer manuellement certaines rubriques du bulletin de salaire afin de comparer vos résultats avec ceux présentés par le bulletin informatisé.

Travail à faire :

- 1) Complétez les 16 zones grisées du bulletin de salaire (**annexe 7 à rendre avec la copie**).
- 2) Quel est le coût pour la copropriété de l'emploi de Madame CERISE ?

2- Les nouvelles règles de majorités .

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000 a apporté des modifications au mode de prise de décisions des assemblées tel qu'il est organisé par la loi du 10 juillet 1965. À ce titre Monsieur PERRIN a proposé à ses collaborateurs directs un document à compléter (**annexe 9**) afin de les familiariser avec ces nouvelles règles . Ce document présente quatre résolutions que vous pouvez rencontrer régulièrement lors d'assemblées générales .

Travail à faire :

En vous aidant de l'**annexe 10** relative aux règles de majorités, complétez le tableau de l'**annexe 9 (à rendre avec la copie)** en précisant pour chaque résolution : :

- les tantièmes nécessaires pour que la résolution soit adoptée,
- les tantièmes obtenus lors du vote en assemblée,
- le résultat du vote : résolution acceptée (A) ou refusée (R),
- la possibilité d'effectuer un nouveau vote (Oui ou Non) en justifiant votre réponse, et en précisant à quel moment pourra s'effectuer le vote.
- en cas de second vote, la règle de majorité à appliquer (n° de l'article correspondant).

DOSSIER 3 : DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

Dans le cadre des nouveaux services que souhaite proposer l'agence à ses clients, Monsieur PERRIN, vient de décider de développer un service centré sur la location meublée. En effet, louer un bien meublé peut constituer une bonne alternative à la location vide : grande souplesse dans les relations entre propriétaires et locataires, niveau de loyers plus attractifs (de 10 à 30 % plus élevés que la location nue), des taux d'impayés très faibles, un régime fiscal favorable...

Monsieur PERRIN a constaté également l'apparition d'un nouveau type de locataire pour la location meublée, à savoir des cadres de multinationales expatriés pour quelques mois, des salariés français en mission, des diplomates, des étudiants étrangers aisés, ...

Un publipostage a été adressé aux différents mandants de l'agence pour faire connaître ce nouveau service.

Monsieur Serge BUCHE est l'un de ces mandants ; il a confié un bien immobilier en gestion locative. Son logement étant vacant depuis 15 jours, il opte pour la location meublée après avoir effectué les aménagements nécessaires.

Monsieur BUCHE vous a transmis les principales informations figurant sur la déclaration de ses revenus fonciers 2002 (**annexe 11**). Il était alors placé sous le régime réel. Il envisage maintenant d'opter dès cette année pour le régime du micro-foncier.

Afin de l'aider dans sa prise de décision, vous êtes chargé(e) de rédiger un courrier à son intention dans lequel vous présenterez les résultats d'une simulation montrant l'impact fiscal des différents régimes de locations en meublé sur la détermination du revenu imposable.

Pour effectuer ce travail vous disposez, en **annexe 12**, des hypothèses retenues, **en annexe 13** d'un tableau comparatif à compléter et en **annexe 14** d'une présentation des différents régimes fiscaux de location.

Travail à faire :

- 1- Complétez le tableau (**annexe 13**) permettant de calculer les revenus imposables qui seraient à déclarer en 2003, par Monsieur BUCHE, en fonction du régime fiscal choisi.
- 2- Rédigez le courrier à adresser à Monsieur BUCHE en prenant position pour le choix de l'un des régimes fonciers.

Annexe 1 : Grille de vétusté

Équipement concerné	Durée de vie totale*	Première période	Coef de vétusté**	Seconde période	Coef de vétusté
REVETEMENTS					
* Carrelage	30	10	2	20	4
* Faïence	15	8	3,5	7	10,3
* Dalles plastiques	10	3	5	7	11,5
* Plancher	25	5	2	20	4,5
* Tapis aiguilleté	6	2	8,5	4	20,7
* Moquette	10	5	6	5	14
* Peinture	7	7	14	0	0
* Papier peint	7	7	14	0	0
MENUISERIE					
* Porte isoplane	30	8	2	22	3,8
* Porte pleine	35	8	2	27	3
* Porte métalou PVC	35	8	2	27	3
* Porte bois sur placard mural	20	5	2	15	5,6
* Porte et étagère sous évier	10	2	7	8	17,2
* Meuble bois sous évier	7	2	7	5	17,2
* Meuble PVC sous évier	15	3	3	12	7,5
PLOMBERIE et SANITAIRE					
* Cuvette WC	25	10	2	15	5,3
* Chasse d'eau WC	20	10	2	10	8
* Lavabo	20	10	2,5	10	7,5
* Evier	25	10	2	15	5,3
* Robinet d'arrêt d'eau	10	5	5	5	17
* Mélangeur	15	5	3	10	8,5
* Mitigeur	15	5	3	10	8,5
* Douche	25	10	2	15	5,3
* Baignoire	20	10	2,5	10	7,5
CHAUFFAGE					
* Robinet de radiateur	15	5	3	10	8,5
* Convecteur électrique	15	3	3	12	7,6
* Robinet et tête de robinet thermostatique	13	3	3	10	9,1
VOLETS					
* Mécanismes de manoeuvre	15	3	3	12	7,6
* Store ou rideau-tentures	7	3	7	4	19,7

* En années ** En % annuel

Exemple : La moquette de la salle de séjour, posée il y a huit ans, est abimée. A qui incombent les frais de remplacement, sachant qu'elle se vend 4,57 €/m² et que la superficie de la pièce avoisine 30m². Compte tenu de son "âge", elle est affectée d'un coefficient de vétusté qui, sur 8 ans, se décompose comme suit : (5 ans * 6%) + (3 ans *14%) = 72%. Le locataire ne prendra à sa charge que 28% du coût total, soit 4,57 € * 30m² * 28% = 38,39 €

Source : Le Particulier Immobilier N°166 Juin 2001 page 49

Annexe 3 : État des lieux de sortie

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Agence : IMMO-CONSEIL
Adresse du logement : 12, rue de la Chapelle Nancy
Nom locataire sortant : Monsieur et Madame DIDELOT
Date de sortie : 1 avril 2003
Nouvelle adresse : 12, rue du pré Fleuri LYON

	Portes et fenêtres	Electricité	Sol	Peinture/papier-peint...	Plomberie, sanitaire	Equipements rangement
Entrée	Bon état	Bon état	Bon état	Bon état		
Cuisine	Bon état	Bon état	Traces pieds machine à laver	Deux trous au mur	Éclats sur l'évier	Bon état
Salle de séjour	Bon état	Bon état	Traces meubles	Bon état sauf traces de meubles		
Chambre 1	Bon état	Bon état	Moquette déchirée : à remplacer	Bon état		
Chambre 2	Bon état	Bon état	Bon état	lais déchirés : A retapisser		
Chambre 3						
Salle d'eau	Bon état	Bon état	Le locataire s'engage à recoller deux dalles	Bon état	Mitigeur à changer	Bon état
Toilettes	Bon état	Bon état	Bon état	Bon état	R.A.S.	
Cave	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.
Garage	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.	R.A.S.

Reconnait exactes les constatations ci-dessus sur l'état du logement:

Le locataire sortant :

Signature

- Extrait de la grille de facturation

Équipement concerné	Prix en € (H.T.)
REVETEMENTS	
* Carrelage (par m ²)	18,3
* Dalles plastiques (par m ²)	15
* Plancher (par m ²)	17
* Moquette (par m ²)	14,5
* Peinture (par litre)	9,9
* Papier peint (par rouleau)	15
* Présence de trous (à partir du 3ème)	1,5
MENUISERIE	
* Porte isoplane	228,6
* Porte pleine	290
* Porte et étagère sous évier	121,9
* Meuble bois sous évier	140
* Meuble PVC sous évier	110
PLOMBERIE et SANITAIRE	
* Cuvette WC	38,5
* Chasse d'eau WC	40
* Lavabo	76,3
* Evier	65,6
* Robinet d'arrêt d'eau	76
* Mélangeur	80
* Mitigeur	85
* Douche	137,2
* Baignoire	125,65
CHAUFFAGE	
* Robinet de radiateur	15
* Convecteur électrique	65
VOLETS	
* Store ou rideau-tentures	45,78

Taux de TVA : 19.6 %

- Liste des travaux engagés dans l'appartement

Type de travaux	Date des travaux
Remplacement mitigeur- salle d'eau	18/02/93
Installation nouvelle baignoire	14/01/97
Pose de carellage salon	20/03/97
Tapisserie chambre 2 : 5 rouleaux	25/03/97
Pose moquette chambre 1 - 15 m ²	28/03/97
Installation nouvelle serrure - Porte d'entrée	15/04/99

Annexe 5 : Décompte de charges (à rendre avec la copie)

LEROY 15, rue Stanislas 54000 NANCY	DÉCOMPTÉ DE CHARGES
S.A.R.L.7500 € - RCS Nancy B 331 121 972 Carte professionnelle Gestion N°82 Préfecture M et Moselle Garantie financière 114 337 € Caisse de garantie FNAIM	Adresse Immeuble Résidence "L'Hirondelle" 12, rue de la Chapelle 54000 NANCY
N° client 201 N° Immeuble 15 N° Lot 0052 et 0164	Propriétaire Monsieur DENIS 1, rue du Général Leclerc 54000 NANCY
Période : du 01/05/2002 au 30/04/2003	Page : 1

Désignation des charges	Montant à répartir	Total tantième	Vos tantièmes	Montant dû	Charges Locatives
A - Charges communes générales				364,09	
* Produits d'entretien	1037,27	100000	735	7,62	
* Petites réparations	1926,80	100000	735	14,16	
* Entretien espaces verts	2411,08	100000	735	17,72	
* Salaires	16154,80	100000	735	118,74	
* Charges sociales	15025,78	100000	735	110,44	
* Taxe foncière	750,35	100000	735	5,52	
* EDF/GDF	45,66	100000	735	0,34	
* Honoraires gestion courante	7007,32	100000	735	51,50	
* Frais d'envoi AG	1509,69	100000	735	11,10	
* Assurance incendie	3175,92	100000	735	23,34	
* Eau Froide	490,73	100000	735	3,61	
B - Charges ascenseur				132,59	
* Contrat d'entretien complet	1203,68	9068	705	93,58	
* EDF/GDF	4344,47	78512	705	39,01	
C - Charges chauffage				213,65	
* Combustibles	23736,14	8475	64	179,25	
* Chauffage P2	2894,63	8475	64	21,86	
* Chauffage P3	1661,16	8475	64	12,54	
D - Eau compteurs				331,51	
* Eau froide	15089,18	6769	47,00	104,77	
Lot 0052 Anc index : 505 Nou indec : 552 Cns : 47					
* Eau chaude	7019,06	3186	35,00	77,11	
Lot 0052 Anc index : 155 Nou index 190 Cons : 35					
* Combustibles	9676,40	3186	35,00	106,30	
* Location compteurs	3445,12	159	2,00	43,33	
TOTAL DU LOT				1041,84	

SITUATION DU COMPTE				Dépenses	Recettes
Total des charges ci-dessus				1 041,84	
Solde au 30/04/2001				45,07	
10/05/2002 Votre chèque					311,85
06/08/2002 Votre chèque					266,79
27/11/2002 Votre chèque					266,79
02/02/2003 Votre chèque					266,79
Fonds de roulement :				Nouveau solde	-25,30
Charges locatives: 855,79				Appel de fonds	
				Total à payer	

Complément d'information : Les rémunérations concernent un gardien-concierge (catégorie B) qui cumule des fonctions d'administration, de surveillance et d'entretien.

CHARGES	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE
Antenne TV & câble	- Installation, remplacement, mise en conformité, entretien.	
Ascenseur	- Electricité. - Contrat d'entretien : simple à 100% ou complet à 73%.	- Installation. - Dépannage sans réparation.
Assurances		- Assurance multirisque de l'immeuble. - Assurance loyers impayés.
Chauffage	- Combustible consommé. (P1) - Exploitation et entretien courant.(P2)	- Installation. - Combustible stocké. - Contrôle de sécurité. - Grosses réparations, remise en état et interventions exceptionnelles (P3)
Désinsectisation	- Produits : 40% de la facture.	- Main d'œuvre.
Désinfection des locaux communs	- Produits : 10% de la facture.	- Main d'œuvre.
Dératisation		- Totalité des frais.
Digicodes	- Entretien.	- Installation.
Eau	- Location des compteurs et relevés. - Consommation parties privatives et commune.	- Achat de compteurs d'eau. - Consommation loge gardien.
Espace verts	- Tontes ou tailles annuelles. - Achat de graines, fleurs, plants et produits. - Entretien des outils et matériel	- Plantation, réfection des pelouses ou massifs, élagage. - Achat d'outils et matériel.
Extincteurs		- Achat et entretien.
Frais de personnel	- Salaire et charges fiscales et sociales de l'employé d'immeuble (à 100%), salaire et charges fiscales du gardien ou concierge s'il nettoie les parties communes et sort les poubelles (à 75%).	- Salaire et charges fiscales et sociales du gardien ou concierge s'il ne fait que surveiller l'immeuble. - Avantages en nature du gardien (eau, EDF, chauffage, téléphone...). - Indemnités de licenciement.
Honoraires du syndic ou du gérant		- Totalité des frais.
Objets encombrants		- Enlèvement.
Peinture des parties communes	- Petit raccord.	- Réfection complète.
Poubelles	- Entretien.	- Achat ou location.
Produits d'entretien et nettoyage	- Totalité des frais.	
Ravalement		- Totalité des frais.
Taxes et Imposition	- Taxe de ramassage des ordures ménagères. - Taxe de balayage.	- Contribution additionnelle à la CARDB. - Frais de gestion perçus par l'administration pour taxe de ramassage des ordures ménagères, taxe foncière.
Vandalisme		- Totalité des frais.
Vide-ordures	- Débouchage. - Désinfection-main d'œuvre.	- Désinfection-achat de produits

Annexe 7 : Bulletin de salaire (à rendre avec la copie)

NOM :	Madame Cerise	Bulletin de salaire
Adresse :	16, avenue Jeanne d'Arc 54000 Nancy	du 01/05/2003
EMPLOI :	Gardiens Concierge	au 31/05/2003
N° SS :	24805593331032 42	
Convention Collective:	Gardiens, concierges et employés d'immeubles	
Classification	B	
Coefficient	275	Valeur point 3,508
Taux d'emploi (nombre d'UV/10000)	0,88	Salaire de base 964,66
Année entrée en fonction	12/02/97	

	Base	Taux	Montant
Salaire mensuel de base	1)	2)	3)
Prime d'ancienneté	4)	5)	6)
Salaire complémentaire	189,16	7)	8)
Salaire Brut :			1 066,30

RETENUES COTISATIONS SOCIALES

	Cotisations salariales			Cotisations patronales	
	Base	%	Montant	%	Montant
CSG déductible	9)	5,10%	10)		
CSG et RDS non déductible	11)	2,90%	29,38		
Maladie	1 066,30	0,75%	8,00	12,80%	136,49
Veuvage	1 066,30	0,10%	1,07		0,00
Vielllesse TR.A	1 066,30	6,55%	69,84	8,20%	87,44
Vielllesse	1 066,30			1,60%	17,06
Alloc. familiales	1 066,30			5,40%	57,58
Acc du travail	1 066,30			2,30%	24,52
FNAL	1 066,30			0,10%	1,07
Réduction des charges bas salaires	1 066,30				-207,59
ASSEDIC	1 066,30	3,01%	32,10	3,97%	42,33
F.N.G.S.	1 066,30			0,25%	2,67
Retraite C.R.I.P	1 066,30	4,50%	47,98	5,50%	58,65
Total cotisations			12)		220,21
Salaire en nature					
Avantage nature CAT 1	30	3	13)		
Chauffage	120	0,1277	15,32		
Eau chaude	98	0,1277	12,51		
Gaz	92	0,1277			
Electricité	55	0,1277			
Total du salaire en nature			14)		

		Salaire net à payer :	15)
		Salaire net imposable	16)
EMPLOYEUR	Syndicat Copropriétaires " Les Folies" 16, avenue Jeanne d'Arc 54000 Nancy		
EMETTEUR	IMMO-Conseil 16, avenue Foch 54000 Nancy		
SIRET	025326 0181 0013		

Annexe 8 : Informations complémentaires

Prime d'ancienneté : le gardien bénéficie d'une prime mensuelle d'ancienneté qui vient s'ajouter à sa rémunération : son montant est de 3 % du salaire de base (proportionnellement à son taux d'activité) à partir de troisième année d'ancienneté, de 6% à partir de la sixième année d'ancienneté, avec un plafond fixé à 18 %

Salaire de base et salaire complémentaire (pour un taux d'emploi de 100 %)

Classification en vigueur		Salaire de base au 01/01/2002 *	Salaire complémentaire au 01/01/2002*	Salaire global minimum au 01/01/2002*
Niveau	Coefficient			
Niveau 1	235	824,35	314,23	1138,58
Niveau 2	255	894,50	251,70	1146,20
Niveau 3	275	964,66	189,16	1153,82
Niveau 4	340	1192,67	165,46	1358,13
Niveau 5	395	1385,60	162,27	1547,87
Niveau 6	410	1438,22	162,27	1600,49

* considérés comme inchangés au 01/01/2003

Évaluation du salaire fourni en nature

Le logement:

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
par m ²	3	2,37	1,75

Au maximum, il ne peut être retenu que la valeur de 60m² de logement.

Les autres avantages (gaz, électricité, chauffage, eau chaude)

Les montants sont évalués forfaitairement en équivalent électricité
(1KWH: 0,1256 € depuis le 01/05/2000)

	KWH	Valeur
Electricité	55	6,91
Gaz	92	11,56
Chauffage	120	15,07
Eau chaude	98	12,31

Résolution N°1 : Travaux de réfection

6 sur 9 copropriétaires présents ou représentés : 610 /1000
Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 280/1000
Se sont abstenus : 1 copropriétaire détenant 130/1000
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 200/1000

Résolution N°2 : Installation d'un équipement collectif nouveau

7 sur 10 copropriétaires présents ou représentés : 700/1000 millièmes
Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 600/1000
Se sont abstenus :
Ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 100/1000

Résolution N°3 : Renouvellement du mandat du syndic

7 sur 10 copropriétaires présents ou représentés : 720/1000 millièmes
Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 350/1000
Se sont abstenus : 1 copropriétaire détenant 120/1000
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 250/1000

Résolution N°4 : Travaux affectant les parties communes réalisés par un copropriétaire

8 sur 10 copropriétaires présents ou représentés : 840/1000 millièmes
Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 320/1000
Se sont abstenus : 1 copropriétaire détenant 120/1000
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 400/1000

	Majorité (article)	Tantièmes nécessaires	Tantièmes obtenus	Décision (R ou A)	Nouveau vote (O ou N)	Majorité (article)
Résolution	24					
Résolution	26					
Résolution	25					
Résolution	25					

Majorité article 24 :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité article 25 :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix de tous copropriétaires.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent (25), mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue par l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Majorité article 26 :

Les décisions prises en assemblée générale sont votées à la majorité des membres du syndicat représentant les deux-tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires.

À défaut d'avoir été approuvées dans les conditions prévues précédemment, les résolutions qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, feront l'objet d'un nouveau vote lors d'une nouvelle assemblée qui statuera à cette dernière majorité.

Annexe 11 : Sommes déclarées en 2002 pour le logement appartenant à Monsieur BUCHE

- **F2 : 5, rue Charles Martel Nancy (55 m²)**
 - Année de construction de l'immeuble 1990
 - Loyer 390 € + 34 € de provisions sur charges .
 - A été loué pendant toute l'année 2002 à Madame Denis Elisabeth
 - Charges locatives réelles : 410 €
 - Frais de gérance : 6 % HT des loyers annuels hors charges
 - Intérêts d'emprunt pour financer les travaux : 890 €
 - Taxe foncière : 610 €

Annexe 12 : Hypothèses de travail pour la simulation fiscale 2003

Pour effectuer la simulation fiscale, certaines hypothèses de travail ont été retenues pour 2003 :

- La hausse des loyers hors charges est estimée à 3 %.
- La location d'un logement meublé est valorisée de 10 % par rapport au loyer d'un logement nu.
- Un logement meublé est loué en moyenne 10 mois sur 12.

Annexe 13 : Tableau comparatif des différents régimes fonciers (à rendre avec la copie)

	Régime réel	Micro-foncier	Micro-BIC
Loyers bruts			
Provisions sur Charges			
Total recettes			
Charges réelles			
Revenu déduction forfaitaire			
Déduction forfaitaire			
Frais de gérance			
Taxe foncières			
Intérêt d'emprunt			
Revenus imposables			

Annexe 14 : Locations, plusieurs régimes d'imposition

Contrairement à une idée reçue, tous les revenus tirés d'une location immobilière ne sont pas tous imposés de la même façon. Doivent être déclarés dans la catégorie :

- **Des revenus fonciers** : les loyers tirés d'une location non meublés (ex : maison, terrain, ...)
- **Des bénéfices industriels et commerciaux** : les loyers des locations meublées, d'un logement ou établissement industriel ou commercial
- **Des bénéfices non commerciaux** : les loyers de sous-location nue

Location nue : le micro foncier à l'honneur

Grande réforme dans le mode d'imposition des revenus de locations non meublées. A compter de l'imposition des revenus 2001, le régime simplifié d'imposition du micro foncier, qui était jusque-là optionnel, devient le régime qui s'applique de plein droit.

→ Loyers bruts jusqu'à 15 000 euros

Le bailleur a le choix entre :

- *Le régime du microfoncier* : le bailleur bénéficie dans ce cas d'une déduction forfaitaire de 40 % et n'est donc imposé que sur 60% de ses revenus fonciers.
- *Le régime réel* : le bailleur bénéficie d'une déduction forfaitaire de 14 % et peut déduire certaines dépenses (travaux, intérêts d'emprunts, taxe foncière, ;..) . Cette option est plus avantageuse que le microfoncier si les dépenses déductibles (hors déduction forfaitaire de 14%) représentent plus de 26 % (40% moins 14 %) des revenus fonciers. Les déficits éventuels (hors intérêts d'emprunt) peuvent être imputés sur le revenu global du contribuable dans la limite annuelle de 10 700 euros. Le solde éventuel et les intérêts sont déduits des revenus fonciers des 10 années suivantes.

→ Loyers bruts supérieurs à 15 000 euros par an

Le régime réel est obligatoire

Location meublée pour un non professionnel : le régime des BIC

Sont soumis à ce régime les bailleurs percevant des loyers pour un montant inférieur à 76300 euros par an.

Le bailleur a le choix entre :

- *le régime du micro-BIC* avec un abattement de 70 % . Il n'est donc imposé que sur 30% des loyers.
- *Le régime du réel* : si les charges réelles excèdent l'abattement de 70 %, le bailleur a intérêt à opter pour le régime du réel où il peut déduire l'intégralité de ses frais et charges (dépenses de travaux, intérêts d'emprunt, ...)

Source : RF Conseil N°128 (01/02/02) et Le Particulier N°957 Septembre 2002