

ANNEXE 1

Cabinet IMMO JURA
6, rue des Cordeliers
39000 LONS-LE-SAUNIER

CLOS DE NANS
17, rue du Puits salé
39000 LONS-LE-SAUNIER

ÉDITION DES BUDGETS du 01/09/2003 au 31/08/2004 et du 01/09/2004 au 31/08/2005

COMPTE	INTITULE DU COMPTE	MONTANT ESTIMÉ	SEPTEMBRE 03	DÉCEMBRE 03	MARS 04	JUIN 04	Budget Sept 04-Août 05
60611200	EAU COMMUNE	860,00	215,00	215,00	215,00	215,00	868,00
60611800	RELEVÉ COMPTEUR EAU	600,00	150,00	150,00	150,00	150,00	612,00
60613100	EDF ESCALIERS BAT. A ET B	1 360,00	340,00	340,00	340,00	340,00	1 386,00
61521000	ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	7 300,00	1 825,00	1 825,00	1 825,00	1 825,00	7 450,00
61521300	RÉPARATIONS BAT A ET BAT B	360,00	90,00	90,00	90,00	90,00	370,00
61562000	ENTRETIEN ESPACES VERTS	1 500,00	375,00	375,00	375,00	375,00	1 530,00
61564000	LOCAL 2 ROUES	300,00	75,00	75,00	75,00	75,00	306,00
61565000	ENTRETIEN PORTAIL	840,00	210,00	210,00	210,00	210,00	856,00
61610000	ASSURANCE	860,00	215,00	215,00	215,00	215,00	870,00
61860000	FRAIS ADMINISTRATIFS	336,00	84,00	84,00	84,00	84,00	342,00
62261000	HONORAIRES SYNDIC	3 520,00	880,00	880,00	880,00	880,00	3 590,00
	TOTAUX	17 836,00	4 459,00	4 459,00	4 459,00	4 459,00	18 180,00

PARTIE COMMUNES GÉNÉRALES

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
1	A	Unique	1	T1 BIS	235
2	A	Unique	1	T1 BIS	191
3	A	Unique	1	T1 BIS	185
4	A	Unique	1	T2 BIS	284
5	A	Unique	1	T1 BIS	190
6	A	Unique	1	T1	138
7	A	Unique	1	T1	138
8	A	Unique	1	T1	156
9	A	Unique	2	T1 BIS	239
10	A	Unique	2	T1 BIS	195
11	A	Unique	2	T1 BIS	188
12	A	Unique	2	T2 BIS	289
13	A	Unique	2	T1 BIS	194
14	A	Unique	2	T1	141
15	A	Unique	2	T1	141
16	A	Unique	2	T1	159
17	A	Unique	3	T2 BIS	323
18	A	Unique	3	T2 BIS	318
19	A	Unique	3	T1 BIS	262
20	A	Unique	3	T1 BIS	262
21	B	Unique	RDC	T1 BIS	193
22	B	Unique	RDC	T2 BIS	279
23	B	Unique	RDC	T2 BIS	279
24	B	Unique	RDC	T1 BIS	193
25	B	Unique	1	T2 BIS	291
26	B	Unique	1	T1	133
27	B	Unique	1	T1 BIS	194
28	B	Unique	1	T2 BIS	281
29	B	Unique	1	T2 BIS	281
30	B	Unique	1	T1 BIS	194
31	B	Unique	2	T2 BIS	297
32	B	Unique	2	T1	135
33	B	Unique	2	T1 BIS	198
TOTAL 1					7 176

Légende :

PC : Parking couvert

Cel : Cellier

PARTIE COMMUNES GÉNÉRALES (suite1)

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
TOTAL 1					7 176
34	B	Unique	2	T2 BIS	287
35	B	Unique	2	T2 BIS	287
36	B	Unique	2	T1 BIS	198
37	B	Unique	3	T1 BIS	199
38	B	Unique	3	T2 BIS	297
39	B	Unique	3	T2 BIS	297
40	B	Unique	3	T1 BIS	200
41	A	Unique	3	Cellier	2
42	A		RDC	Cel + PC	44
43	A		RDC	Cel + PC	38
44	A		RDC	Cel + PC	38
45	A		RDC	Cel + PC	38
46	A		RDC	Cel + PC	38
47	A		RDC	PC	31
48	A		RDC	Cel + PC	37
49	A		RDC	Cellier	6
50	A		RDC	Cellier	6
51	A		RDC	Cellier	10
52	B		RDC	Cellier	7
53	B		RDC	Cellier	9
54	B	Unique	3	Cellier	3
55	A		RDC	Garage	48
56	A		RDC	Garage	42
57	A		RDC	Garage	42
58	A		RDC	Garage	42
59	A		RDC	Garage	42
60	A		RDC	Garage	48
61	A		RDC	Garage	42
62	A		RDC	Garage	50
63	A		RDC	Garage	58
64	A		RDC	Garage	44
65	B		RDC	Garage	42
66	B		RDC	Garage	42
TOTAL 2					9 790

PARTIE COMMUNES GÉNÉRALES (suite2)

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
TOTAL 2					9 790
67	Extérieur			Parking aérien	6
68	Extérieur			Parking aérien	6
69	Extérieur			Parking aérien	6
70	Extérieur			Parking aérien	6
71	Extérieur			Parking aérien	6
72	Extérieur			Parking aérien	6
73	Extérieur			Parking aérien	6
74	Extérieur			Parking aérien	6
75	Extérieur			Parking aérien	9
76	Extérieur			Parking aérien	6
77	Extérieur			Parking aérien	6
78	Extérieur			Parking aérien	6
79	Extérieur			Parking aérien	6
80	Extérieur			Parking aérien	9
81	Extérieur			Parking aérien	7
82	Extérieur			Parking aérien	9
83	Extérieur			Parking aérien	7
84	Extérieur			Parking aérien	6
85	Extérieur			Parking aérien	6
86	Extérieur			Parking aérien	6
87	Extérieur			Parking aérien	6
88	Extérieur			Parking aérien	6
89	Extérieur			Parking aérien	6
90	Extérieur			Parking aérien	6
91	Extérieur			Parking aérien	6
92	Extérieur			Parking aérien	6
93	Extérieur			Parking aérien	7
94	Extérieur			Parking aérien	7
95	Extérieur			Parking aérien	7
96	Extérieur			Parking aérien	7
97	Extérieur			Parking aérien	5
98	Extérieur			Parking aérien	5
99	Extérieur			Parking aérien	5
TOTAL					10 000

ANNEXE 3

COPROPRIÉTÉ : CLOS DE NANS - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CHARGES PARTICULIÈRES ET SPÉCIALES

CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES BAT A

CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES BAT B

**CHARGES SPÉCIALES HALL, ESCALIERS,
MINUTERIE BÂTIMENT A**

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
1	A	Unique	1	T1 BIS	472
2	A	Unique	1	T1 BIS	385
3	A	Unique	1	T1 BIS	372
4	A	Unique	1	T2 BIS	571
5	A	Unique	1	T1 BIS	383
6	A	Unique	1	T1	278
7	A	Unique	1	T1	278
8	A	Unique	1	T1	314
9	A	Unique	2	T1 BIS	481
10	A	Unique	2	T1 BIS	392
11	A	Unique	2	T1 BIS	379
12	A	Unique	2	T2 BIS	582
...
...
...
...
45			RDC	Cel + PC	75
46			RDC	Cel + PC	75
47			RDC	PC	61
48			RDC	Cel + PC	74
49			RDC	Cellier	13
50			RDC	Cellier	13
51			RDC	Cellier	21
55			RDC	Garage	97
56			RDC	Garage	82
57			RDC	Garage	82
58			RDC	Garage	82
59			RDC	Garage	82
60			RDC	Garage	96
61			RDC	Garage	82
62			RDC	Garage	101
63			RDC	Garage	116
64			RDC	Garage	88
TOTAL					10 000

Légende :

PC : Parking couvert

Cel : Cellier

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
1	A	Unique	1	T1 BIS	2
2	A	Unique	1	T1 BIS	2
3	A	Unique	1	T1 BIS	2
4	A	Unique	1	T2 BIS	2
5	A	Unique	1	T1 BIS	2
6	A	Unique	1	T1	2
7	A	Unique	1	T1	2
8	A	Unique	1	T1	2
9	A	Unique	2	T1 BIS	2
10	A	Unique	2	T1 BIS	2
11	A	Unique	2	T1 BIS	2
12	A	Unique	2	T2 BIS	2
...
...
...
...
25	B	Unique	1	T2 BIS	601
26	B	Unique	1	T1	275
27	B	Unique	1	T1 BIS	402
28	B	Unique	1	T2 BIS	582
29	B	Unique	1	T2 BIS	582
30	B	Unique	1	T1 BIS	402
31	B	Unique	2	T2 BIS	613
32	B	Unique	2	T1	281
33	B	Unique	2	T1 BIS	410
34	B	Unique	2	T2 BIS	593
35	B	Unique	2	T2 BIS	593
36	B	Unique	2	T1 BIS	410
37	B	Unique	3	T1 BIS	410
38	B	Unique	3	T2 BIS	613
39	B	Unique	3	T2 BIS	613
40	B	Unique	3	T1 BIS	413
52	B		RDC	Cellier	16
53	B		RDC	Cellier	20
54	B	Unique	3	Cellier	7
65	B		RDC	Cellier	89
66	B		RDC	Cellier	89
TOTAL					10 000

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
1	A	Unique	1	T1 BIS	554
2	A	Unique	1	T1 BIS	452
3	A	Unique	1	T1 BIS	437
4	A	Unique	1	T2 BIS	671
5	A	Unique	1	T1 BIS	450
6	A	Unique	1	T1	326
7	A	Unique	1	T1	326
...
...
...
...
19	A	Unique	3	T1 BIS	619
20	A	Unique	3	T1 BIS	617
41	A	Unique	3	Cellier	5
TOTAL					10 000

**CHARGES SPÉCIALES HALL, ESCALIERS,
MINUTERIE BÂTIMENT B**

LOT	BAT	ESCALIER	ET	NATURE	TANT.
21	B	Unique	RDC	T1 BIS	408
22	B	Unique	RDC	T2 BIS	592
23	B	Unique	RDC	T2 BIS	592
24	B	Unique	RDC	T1 BIS	408
25	B	Unique	1	T2 BIS	618
26	B	Unique	1	T1	282
27	B	Unique	1	T1 BIS	412
28	B	Unique	1	T2 BIS	597
29	B	Unique	1	T2 BIS	597
...
...
...
39	B	Unique	3	T2 BIS	629
40	B	Unique	3	T1 BIS	423
54	B	Unique	3	Cellier	6
TOTAL					10 000

ANNEXE 3 (SUITE) COPROPRIÉTÉ : CLOS DE NANS - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CHARGES SPÉCIALES

CHARGES SPÉCIALES ENTRETIEN VOIRIE PORTAIL ÉLECTRIQUE

LOT	BAT	ESCALIER	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
42	A		RDC	Cel + PC	244
43	A		RDC	Cel + PC	207
44	A		RDC	Cel + PC	207
45	A		RDC	Cel + PC	207
...
...
63	A		RDC	Garage	264
64	A		RDC	Garage	202
65	B		RDC	Garage	194
66	B		RDC	Garage	194
67	Extérieur.			Parking aérien	180
...
...
86	Extérieur			Parking aérien	180
87	Extérieur			Parking aérien	180
88	Extérieur			Parking aérien	180
89	Extérieur			Parking aérien	180
90	Extérieur		RDC	Parking aérien	180
91	Extérieur		RDC	Parking aérien	180
92	Extérieur		RDC	Parking aérien	180
...
...
99	Extérieur			Parking aérien	150
TOTAL					10 000

CHARGES SPÉCIALES ENTRETIEN DU LOCAL 2 ROUES

LOT	BAT	ESCALIER	ETAGE	NATURE	TANTIEMES.
1	A	Unique	1	T1 BIS	262
2	A	Unique	1	T1 BIS	214
3	A	Unique	1	T1 BIS	206
4	A	Unique	1	T2 BIS	318
5	A	Unique	1	T1 BIS	213
...
...
22	B	Unique	RDC	T2 BIS	312
23	B	Unique	RDC	T2 BIS	312
24	B	Unique	RDC	T1 BIS	215
25	B	Unique	1	T2 BIS	326
26	B	Unique	1	T1	149
27	B	Unique	1	T1 BIS	217
28	B	Unique	1	T2 BIS	315
29	B	Unique	1	T2 BIS	315
30	B	Unique	1	T1 BIS	217
31	B	Unique	2	T2 BIS	332
32	B	Unique	2	T1	152
...
40	B	Unique	3	T1 BIS	223
TOTAL					10 000

ANNEXE 4 À RENDRE AVEC LA COPIE

PREMIER DOSSIER

A - 1.1 Analyse des charges

CHARGES	CATÉGORIE DE CHARGES
EAU COMMUNE	
RELEVÉ COMPTEUR EAU	
EDF ESCALIERS BAT. A ET B	
ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	
REPARATION BAT A ET BAT B	
ENTRETIEN ESPACES VERTS	
LOCAL 2 ROUES	
ENTRETIEN PORTAIL	
ASSURANCE	
FRAIS ADMINISTRATIFS	
HONORAIRES SYNDIC	

A - 1.2 Détermination du nombre de tantièmes, par catégorie de charges, pour les époux REBY, propriétaires des lots 1, 51 et 88

Catégories de charges	Lot n° 1	Lot n° 51	Lot n° 88	TOTAL
Charges communes générales				
Charges communes particulières Bât A				
Charges spéciales Hall, escaliers, minuterie Bât A				
Charges communes particulières Bât B				
Charges spéciales Hall, escaliers, minuterie Bât B				
Charges spéciales entretien local 2 roues				
Charges spéciales entretien voiries, portail électrique				

ANNEXE 5**À RENDRE AVEC LA COPIE**

CABINET IMMO JURA
6, rue des Cordeliers
39000 LONS-LE-SAUNIER
Tél : 03 84 86 12 66

Copropriété : 117 CLOS DE NANS

Mademoiselle LEMAIRE Annie
Résidence Clos de Nans
17, rue du Puits Salé
39000 LONS-LE-SAUNIER

1er APPEL DE FONDS

Le 18 septembre 2003

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous votre appel de fonds pour la période référencée.

NATURE DES CHARGES	Budget à répartir	Base de répartition	Vos tantièmes	Votre quote-part
Lot n° 28 et 65 Appel budget trimestriel du 1/09/03 au 30/11/03 CHARGES COMMUNES GENERALES CHARGES PARTICULIERES BATIMENT CH. SPECIALES HALL, ESC et MINUTERIE CH.SPECIALES ENTRETIEN LOCAL 2 ROUES CH.SPECIALES ENTRETIEN VOIRIE, PORTAIL ELECT RELEVE COMPTEUR D'EAU	3 594			
			TOTAL	

À régler avant le 1/10/03

Justification du montant des charges communes générales :

ANNEXE 6

Indices du coût de la construction - Base 100 au 4e trimestre 1953

Période	Indice du coût de la construction	Moyenne des 4 derniers trimestres	Variation annuelle en % de la moyenne associée	Date de publication au J.O
1er trimestre 2003	1183	1172,00	+ 2,29	16/07/2003
4e trimestre 2002	1172	1166,00	+ 2,53	11/04/2003
3e trimestre 2002	1170	1158,00	+ 2,12	10/01/2003
2e trimestre 2002	1163	1151,75	+ 2,74	15/10/2002
1er trimestre 2002	1159	1145,75	+ 3,36	12/07/2002
4e trimestre 2001	1140	1137,25	+ 3,57	12/04/2002
3e trimestre 2001	1145	1134,00	+ 4,76	11/01/2002
2e trimestre 2001	1139	1121,00	+ 3,87	12/10/2001
1er trimestre 2001	1125	1108,50	+ 3,07	13/07/2001
4e trimestre 2000	1127	1098,00	+ 2,38	13/04/2001
3e trimestre 2000	1093	1082,50	+ 0,72	12/01/2001
2e trimestre 2000	1089	1079,25	+ 0,96	13/10/2000
1er trimestre 2000	1083	1075,50	+ 0,99	13/07/2000
4e trimestre 1999	1065	1072,50	+ 1,01	13/04/2000
3e trimestre 1999	1080	1074,75	+ 1,37	13/01/2000
2e trimestre 1999	1074	1069,00	+ 0,59	13/10/1999
1er trimestre 1999	1071	1065,00	+ 0,16	13/07/1999

Insee - Indice du coût de la construction

http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic_constr.asp

ANNEXE 7

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15*, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Loyers de référence (Loi 89-462, 6 juillet 1989, art. 19)

Loyers de référence

Les loyers de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

Nombre de références

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois.

Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Il s'agit des agglomérations de Paris, Marseille et Lyon.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de location pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Application de la hausse

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle s'applique à chaque valeur ainsi définie. Ainsi, la révision annuelle indiciaire se cumule avec l'augmentation annuelle du loyer. Il s'ensuit que la révision s'applique à l'ensemble du loyer partiellement réévalué et ce dès l'entrée en vigueur du nouveau bail.

Extrait du Dictionnaire Permanent Gestion immobilière.

* *Lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte d'huissier*

LOGEMENTS SITUÉS DANS LA ZONE GÉOGRAPHIQUE DU LOGEMENT DE M. et Mme SAMPIETRI

Nom des locataires	Date d'entrée du locataire actuel	Adresse immeuble	Date de la construc	Etage	Asc.	Nbre de pièces	Surf. m ²	Eau	WC	Salle d'eau	Chauf fage	Balc	Jardin	Cave	Park.	Loyer actuel (en euros)
Leroux	15/11/2001	2, rue des Cyclamens	1970	RDC		4	70	X	1	1	CI		X	X	X	560
Martin	01/07/1999	57, rue Bury	1975	1	X	4	76	X	1	1	CI	X			X	558
Brochier	20/10/2002	18, rue Brichard	1987	2	X	4	81	X	1	1	CI	X				534
Gardoit	15/09/1999	6, rue Lecourbe	1950	3		4	85	X	1	1	CI			X	X	510
Sarvet	01/03/1996	3, Impasse Pierre	1995	3	X	4	71	X	1	1	CC	X		X	X	630
Louighui	01/08/2002	65, Cours Colbert	1978	2	X	4	89	X	1	1	CI	X		X		563
Coquelon	15/05/1998	18, rue du Marché	1960	RDC		4	75	X	1	1	CI					500
Morguet	03/12/1997	97, rue des Salines	1957	3	X	4	69	X	1	1	CC			X		540
Dadoux	01/10/1995	18, rue Pasteur	1969	3	X	4	88	X	1	1	CC	X				590

* CI : Chauffage individuel

* CC : Chauffage collectif

Remarque : Privilégiez le critère de la superficie pour le choix des références légales.