

ANNEXE 1 : Les charges de copropriété : comment les maîtriser ?

(...)

Certains postes de charges tels que le chauffage ou l'eau constituent une part importante des dépenses d'une copropriété. Il est donc primordial, pour réaliser des économies, d'effectuer une analyse de ces dépenses afin de mettre en place des outils qui permettent une meilleure maîtrise des consommations.

Cela nécessite un investissement initial parfois important mais il faut y associer les économies réalisées.

Il faut également surveiller tous les contrats de prestations ou abonnements souscrits par la copropriété (...)

Agir sur les consommations

1) Le chauffage

Il est très difficile de négocier le prix des combustibles. Des négociations ont déjà été menées par l'agence auprès des différents grossistes de fuel présents sur la Communauté Urbaine. Il est, par contre, intéressant de repérer les moyens qui permettraient de diminuer les déperditions :

- Le calorifugeage qui consiste à poser un isolant thermique adapté sur les canalisations,
- La vérification de l'équilibre hydraulique pour que tous les logements possèdent la même température,
- La réalisation d'une isolation thermique au niveau des logements.

2) L'eau

Le prix de l'eau n'est pas négociable : 2,65 € / m³ hors abonnement

Le principal moyen d'agir sur ce poste est de responsabiliser chaque habitant sur sa propre consommation en installant des compteurs individuels.

La pose de ces compteurs incite les occupants :

- A entretenir leurs installations sanitaires :
 - ⇒ Un robinet qui goutte peut entraîner une perte de 45 m³ d'eau par an,
 - ⇒ Une chasse d'eau qui fuit génère une perte de 70 à 120 m³ par an.
- A équiper leur logement :
 - ⇒ Installation de réducteur de débit au niveau des robinets,
 - ⇒ Installation de W.C. à débit réduit,
 - ⇒ Acquisitions d'appareils ménagers à faible consommation d'eau.

L'expérience montre que la pose de compteur individuel s'accompagne d'une diminution de la consommation totale de l'ordre de 20 à 25 %.

(...) Extrait d'une étude réalisée au sein de l'agence par Marc JOURNAL, stagiaire.

ANNEXE 2 : « Parties communes, changez de décor »

(.....)

S'il est vrai que la décoration des parties communes d'un immeuble se place rarement au rang des priorités absolues, elle participe largement à l'ambiance qui s'en dégage et une décoration soignée, loin d'être un investissement sans retour, constitue sûrement l'une des dépenses qui accroissent le plus la valeur marchande d'un patrimoine en copropriété. Pourtant elle suscite au mieux l'indifférence, au pire le conflit.

Considérations financières

Décider la rénovation des parties communes oblige les copropriétaires à se pencher sur le choix de techniques et de matériaux dont ils sont généralement ignorants et sur le montant d'une enveloppe budgétaire, qui les concerne très directement. Une considération qui devrait d'ailleurs convaincre les plus hésitants : la prolongation jusqu'au 31 décembre 2003(*) du taux de TVA réduit à 5,5 %, TVA applicable aux travaux réalisés dans les immeubles en copropriété, à condition qu'ils soient à usage d'habitation pour plus de la moitié de leur tantièmes. (...)

Approche globale

Benjamin DAHAN, architecte au cabinet ROY à Boulogne (92) insiste sur la nécessité de prendre en compte dans leur globalité les problèmes qui peuvent se poser dans l'immeuble : " Se limiter à la seule décoration serait, dans la majorité des cas, une coûteuse erreur. C'est le moment de faire un état des lieux rigoureux et d'établir un programme complet de rénovation, quitte à étaler les interventions dans le temps ". Aussi le changement de décor doit il être l'occasion de remédier à l'humidité, de revoir le circuit de distribution électrique (...), d'installer des faux plafonds, gaines et coffrages pour masquer les canalisations et câbles disgracieux...(...)

Choix raisonné

Les parties communes d'un immeuble étant forcément utilisées de manière plus intensive que les parties privatives, les matériaux doivent d'abord être sélectionnés en fonction de leur résistance et de leur bonne tenue dans le temps. Il faut également tenir compte du devenir de ces matériaux. La facilité de retouche doit aussi être prise en compte sachant qu'une détérioration ponctuelle du revêtement ou des sols est toujours à craindre, qu'elle soit due aux déménagements répétés ou à des gestes volontaires. Or il est important de veiller à la préservation des parties communes sachant qu'une négligence en entraîne toujours une autre, et que si l'on n'y remédie pas rapidement, cet enchaînement finit par aboutir au délabrement de l'ensemble de l'immeuble. C'est la théorie du " carreau cassé ", bien connue des gestionnaires de patrimoine immobilier qui prônent la réparation immédiate de toute dégradation afin de prévenir cette fatale réaction en chaîne. (...)

Extrait du Particulier de l'immobilier, février 2002

(*) disposition reconduite jusqu'au 31/12/2005

ANNEXE 3 : DEVIS

Pose des compteurs d'eau froide divisionnaire

Une seule société est spécialisée dans la pose de compteurs d'eau divisionnaires.

Devis pose compteurs divisionnaires d'eau froide

CIS SCHUMBERGER	DEVIS Résidence Monpazier
DÉSIGNATION Forfait de pose par compteur, lecture à distance : 40,05 € TTC Soit un total de 40,05 € x 32 = 1 281,60 € Prix fermes pour une durée de 3 mois. Ils comprennent la main d'œuvre et les frais de déplacement pour deux passages ainsi que les fournitures et accessoires divers pour l'installation de nos appareils selon les règles de l'art et dans des conditions normales d'accessibilité.	

Parties communes :

L'agence a reçu trois devis pour la réfection des parties communes

La société des Carmes : montant total **12 356 € TTC** comprenant

Le lessivage, l'enduit des parties dégradées, le rebouchage et le ponçage des murs, des plafonds et des portes puis deux couches de peinture mate ou brillante.

L'entreprise Vincent : montant total **11 825 € TTC** comprenant

Le lessivage, l'enduit des parties dégradées, le rebouchage et le ponçage des murs, des plafonds et des portes puis deux couches de peinture mate ou satinée.

L'entreprise Dubois : montant total **9 264 € TTC** comprenant

Le lessivage, le rebouchage et le ponçage des murs, des plafonds et des portes puis deux couches de peinture mate ou brillante.

NB : Le syndicat des copropriétaires a voté, lors d'une assemblée générale précédente, la mise en concurrence des fournisseurs à partir de 2 000 € HT.

ANNEXE 4 : État de division de la copropriété MONPAZIER

COPROPRIÉTÉ MONPAZIER			32 LOTS		
LOTS	Tantièmes	Copropriétaires	LOTS	Tantièmes	Copropriétaires
1	129	SCI MONTREAL	17	141	GIACALONE
2	359	SCI MONTREAL	18	314	SERRES
3	239	BOUTHIER	19	280	SCI MONTREAL
4	246	SCI MONTREAL	20	351	NIZZA
5	275	JOUBERTIE	21	351	SCI MONTREAL
6	343	SCI MONTREAL	22	278	SCI MONTREAL
7	343	SCI MONTREAL	23	391	SCI MONTREAL
8	276	MASSE	24	391	MARTINS TRIGO
9	361	SCI MONTREAL	25	282	HADDADI
10	131	SCI MONTREAL	26	352	GUILHEM
11	317	CHETRIT	27	352	SCI MONTREAL
12	277	DEGAND	28	285	SCI MONTREAL
13	350	SCI MONTREAL	29	394	RICHARD
14	350	SCI MONTREAL	30	399	LOURON / MONARD
15	282	SCI MONTREAL	31	399	SCI MONTREAL
16	362	DELAVILLE	32	400	BRAHIM / BOURGEOIS
			TOTAL	10000	

NB : la SCI MONTREAL possède 5230 tantièmes

ANNEXE 5 : Extraits de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété.

(...)

Article 22 :

...Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires...

Article 24 :

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

Article 25 :

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

Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue par l'article 25, si 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 AG, si elle est convoquée dans un délai de 3 mois, peut statuer à l'article 24...

Article 26 :

...Les décisions sont votées à une majorité renforcée : la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas approuvé la décision dans les conditions prévues ci-dessus, si elle a toutefois recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés, elle pourra être revotée à cette dernière majorité ...

(...)

ANNEXE 6 (à rendre avec la copie) : Documents comptables

ÉTAT DES CHARGES ET PRODUITS au 31/12/2004	
CHARGES GÉNÉRALES	
Électricité	2 024,46
Nettoyage parties communes	9 655,57
Entretien espaces verts	855,79
Eau froide	8 503,94
Entretien divers	1 812,97
Honoraires syndic	4 481,03
Taxe foncière (dont TEOM : 149,00)	659,00
Frais administratifs	573,54
Assurance	920,00
Plantations espaces verts	734,87
Travaux de vitrerie	250,97
Travaux sinistre	1 053,75
SOUS TOTAL CHARGES	31 525,89
PRODUITS	
Location terrain	450,00
Remboursement assurance	993,43
SOUS TOTAL PRODUITS	1 443,43
TOTAL CHARGES IMMEUBLE	30 082,46

SITUATION DE TRÉSORERIE Au 31/12/2004	
Situation de début d'exercice	+ 4 150,30
Recettes	27 275,48
Dépenses	30 548,08
Situation de fin d'exercice	-----

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31/12/2004 (avant répartition)

ACTIF	SOMMES	PASSIF	SOMMES
Copropriétaires débiteurs	6120,37	<i>Avance de trésorerie</i>	4000,00
Charges réelles à répartir	-----	Copropriétaires créditeurs	398,55
Trésorerie	-----	Provisions appelées pour charges courantes	27209,64
		<i>Charges à payer</i>	5472,34
TOTAUX		TOTAUX	

ANNEXE 7 : Décompte de charges de la copropriété MONPAZIER

Agence ALIÉNOR
1 rue de la Libération
33000 BORDEAUX

☎ 05 56 18 64 78
☎ 05 56 18 64 79
🌐 www.alienor.immo.fr
✉ alienor.immo@wanadoo.fr

Bordeaux
le 15 mars 2005

Copropriété MONPAZIER
Rue MONPAZIER
BORDEAUX

Mme et M. GUILHEM
18 rue Descartes
33000 BORDEAUX

EXERCICE : 01/01/2004 au 31/12/2004
Réf : MOMP-26-352

Nombre tant : 352

DÉCOMPTÉ DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

LOT 26	Habitation	Tantièmes totaux	Tantièmes lot	Montant lot	dont Récupérable
	Charges communes récupérables				
	22 312,73	10 000	352	785,41	785,41
	Charges communes non récupérables				
	7 673,57	10 000	352	270,11	
	Charges communes travaux votés en AG				
	1 690,95	10 000	352	59,52	
	Charges travaux sinistre				
	1053,75 – 993,43 = 60,32	10 000	352	2,10	
	TOTAL CHARGES			1 117,14	
	Provisions versées : 254,20 * 4			1 016,80	
	Solde charges, reporté sur votre relevé			+ 100,34	

ANNEXE 8 : Autres charges relatives à l'appartement résidence MONPAZIER

Monsieur et Madame GUILHEM ont transmis au service gestion locative leur avis d'imposition au titre de la taxe foncière : montant de la taxe 585 € dont 120 € de TEOM (taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

L'entreprise Net Service a dû intervenir pour effectuer le nettoyage de la moquette de l'appartement suite à la sortie de Mlle BEAUMONT ;

MONTANT : 105,00 € HT; 125,58 € TTC.

ANNEXE 9 (à rendre avec la copie) : voir page 13/14

ANNEXE 10 : Loyers moyens dans la CUB

Loyers moyens en euros par m² selon la filière d'évolution et le secteur géographique

Filière de hausse (*) Secteur	Stabilité ou Baisse	Hausse I.C.C.	Hausse Renouvellement	Autre Hausse	Nouvelle Location	Total
S1	5,6	5,3		6,3	6,4	5,7
S2	5,5	7,0	5,9	6,7	7,8	6,9
S3	6,1	6,6		6,9	7,1	6,7
S4	7,5	7,4		7,2	8,3	7,3
S5	6,6	6,5		6,3	7,6	6,8
S6	5,8	7,3		6,3	7,3	6,8
TOTAL CUB	6,1	6,6	5,9	6,0	7,4	6,7

(*) Les 4 filières de hausse sont :

- I.C.C. : loyer indexé sur le coût à la construction
- Hausse renouvellement : hausse correspondant à l'application annuelle d'une tranche de la procédure de renouvellement de bail
- Autre hausse : hausse empirique non rattachable à une procédure légale
- Nouvelle location : hausse effectuée lors d'emménagement

A'urba, Bordeaux Métropole Aquitaine enquête novembre 2003

NB : Considérer une hausse générale des prix des loyers de 6 % entre novembre 2003 et mars 2005

ANNEXE 11 : Dépenses 2004 pour l'immeuble situé 18 rue Neuve à BORDEAUX :

- Électricité parties communes : 238,52 €
- TEOM : 838,00 €
- Petit entretien : 85,38 €
- Société de nettoyage : 603,02
- Assurance multirisque : 328,60 €
- Maintenance VMC : 213,40 €
- Eau froide partie communes : 188,70 €
- Travaux : 3870,00 €
- Honoraires de gestion : 7% des loyers hors charges (voir annexe 1).
- Impôt Foncier : 3752,00 €
- C.R.L. : 680,00€

ANNEXE 9 (à rendre avec la copie)

ÉTAT DE REPARTITION DE CHARGES

Agence ALIÉNOR
1 rue de la Libération
33000 BORDEAUX

☎ 05 56 18 64 78
☎ 05 56 18 64 79
🌐 www.alienor.immo.fr

✉ alienor.immo@wanadoo.fr

Bordeaux
le : _____

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après votre compte de régularisation de charges et réparations locatives

Période du : _____ **au :** _____
Nom du locataire : _____
Nom de l'immeuble : _____

Nature des charges	Charges locatives à répartir	Durée d'occupation (en jours)	Votre quote-part
<i>Sous total 1</i>			
Réparations et entretiens locatifs :			
<i>Sous total 2</i>			
TOTAL DE LA RÉPARTITION			
Provisions payées pour la période de référence			
Dépôt de garantie (restant à rembourser)			
TOTAL DES DÉDUCTIONS			
Solde restant dû que nous portons au débit de votre compte			
Solde en votre faveur que nous portons au crédit de votre compte			
Observations :			

NB : 2004 est une année bissextile (366 jours)

ANNEXE 12 (à rendre avec la copie)

TABLEAUX D'AIDE A LA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS : ANNEE 2004

N° ligne	ÉLEMENTS DE CALCUL	immeuble 1	immeuble 2	immeuble 3	totaux
		nb locaux	nb locaux	nb locaux	
210	Recettes				
	<i>Immeubles donnés en location</i>				
211	* loyers bruts encaissés				
212	* dépenses mises par convention à la charge des locataires				
213	* recettes brutes diverses (y compris ANAH et indemnités d'assurance)				
	<i>° Immeubles dont vous vous réservez la jouissance</i>				
214	* Valeur locative réelles des propriétés dont vous vous réservez la jouissance				
215	Recettes brutes diverses : lignes 211 à 214				E
220	Frais et charges				
221	* déduction forfaitaire de 6 %, 14% ou 40%, 50%, 60 % de la ligne 215				
222	* Charges récupérables non récupérées au départ du locataire				
223	* indemnités d'éviction, frais de relogement				
224	* frais réels de gérance et de rémunération des concierges				
225	* prime d'assurance (immeubles ruraux et pour risque de loyers impayés)				
226	* dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien				
227	* taxes foncières et CRL payée en 2004				
	<i>Immeubles en copropriété</i>				
228	* Provisions pour charges 2004				
229	* Régularisation des provisions pour charges déduites en 2003				
230	Total des frais et charges : lignes 221 à 228 - ligne 229				F
240	Intérêts d'emprunt				G
251	Bénéfice (+) ou Déficit (-) : ligne 215 - ligne 230 - ligne 240				I
270	Recettes soumises à la CRL : total lignes 211 à 213 pour les lots soumis à la CRL				J

DÉTERMINATION DU REVENU OU DU DÉFICIT ANNUEL GLOBAL

420	Résultat foncier : case I	_____ €	en cas de bénéfice : ligne BA de la déclaration 2042
en cas de déficit foncier continuer les calculs ci-dessous			
430	Déficit de l'année : Calcul de la répartition		
431	Total des revenus bruts : case E	_____ €	
432	Total de intérêts : case G	_____ €	
433	Total des autres frais et charges : case F	_____ €	
434	Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431		
435	Report de la ligne 433 dans la limite de 10 700 €	_____ €	à reporter ligne BC déclaration 2042
436	report de la ligne 433 : montant dépassant 10 700 €	_____ €	
437	report de la différence : ligne 432 – ligne 431	_____ €	
438	Total ligne 436 + 437	_____ €	à reporter ligne BB déclaration 2042
439	Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431		
440	Report de la ligne 420 dans la limite de 10700 €	_____ €	à reporter ligne BC déclaration 2042
441	Report de la ligne 420 : montant dépassant 10700 €	_____ €	à reporter ligne BB déclaration 2042

Remarque : extrait du « Guide de la déclaration de revenu » du Particulier d'après la loi de finances rectificative pour 2004 :

(...) « vous n'avez plus à déclarer les remboursements des charges locatives que vous avez reçus de vos locataires mais en contre partie, vous ne pouvez plus déduire les avances que vous avez faites à ce titre sauf si ces avances ne vous sont pas remboursées en fin de bail » (...)