

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.