

## ANNEXE 1

MAISON TYPE 6.

PRIX : 340 000 € CC

## MANDAT

N° : ..... Exclusif : oui  non 

Date signature : 12/04/07 Date expiration : 11/04/08

Nom du négociateur : Joël Négociateur.

## IDENTITÉ VENDEUR

Nom : M. PASOTTI Jules né le 24/08/61 à Agen (47) et Mme PASOTTI née BRUN Françoise le 01/04/66 à Bayonne (64).

Adresse : 86 rue de la Côte Fleurie

CP : 31700 Ville : CORNEBARRIEU

Tél. : 05 62 55 84 97. Régime matrimonial: séparation de biens.

Résidence principale : oui  non 

Motifs de la vente : divorce

## DESCRIPTIF

Adresse : idem ci-dessus

CP : ..... Ville : .....

## Intérieur :

Nombre de chambres : 5 - Nombre de salles de bains : 2 - Nombre de WC : 2

Surface habitable : 144,30.m2 – Surface séjour : 35,70 m2 – Exposition séjour : est

Chauffage : central gaz – cuisine équipée : oui – double vitrage : oui.

## Extérieur :

Garage pour 1 voiture(s) – Sous-sol .....m2

Surface terrain : 1 650 m2 – clôturé : oui  non  – piscine : oui  non 

Surface terrasse(s) : 21,20.m2

Dépendances : .....

## Construction :

Construction traditionnelle : oui  non  - Année de construction : 1992

Nombre de niveaux : 2 – Murs mitoyens : non

Cadastre : ..... – Lotissement : oui  non 

## INFORMATIONS FINANCIÈRES

Travaux à prévoir : prévoir rafraîchissement séjour, cuisine et 2 chambres (sols et murs)

Taxe d'habitation : 1 250 €

Taxe foncière : 1 200 €

## COMMENTAIRES

Environnement, commodités : 2 km du centre ville : commerces, écoles.

Libre à la vente : oui  non  - Sinon, libre à quelle date : 01/06/07Occupé par : propriétaire  locataire 

Visites : sur RV.

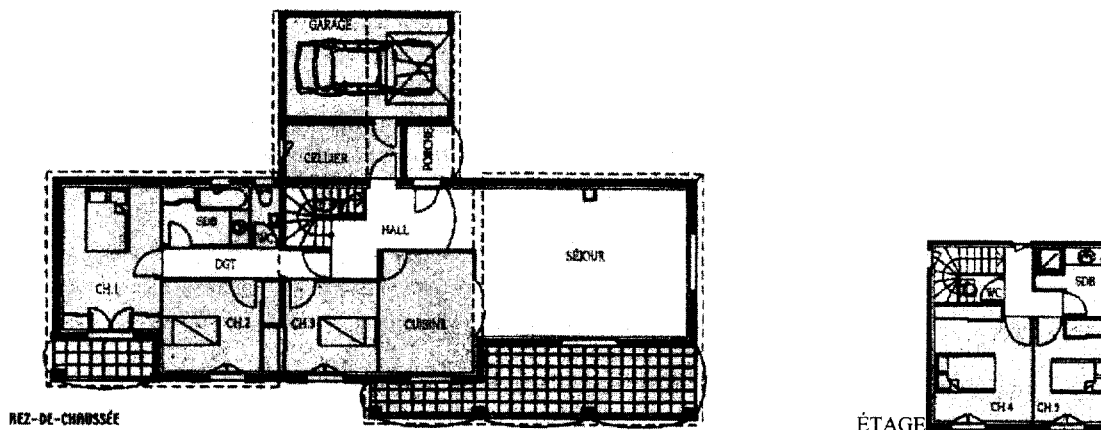
Remarques : bon standing, situation calme. Terrain arboré et plat (piscine possible) non divisible en l'état actuel du PLU.

## ANNEXE 2

BIENS COMPARABLES À CELUI DE MONSIEUR PASOTTI ET RÉCEMMENT VENDUS  
PAR L'AGENCE (PRIX DE VENTE COMMISSION COMPRISE)

Type	Surface habitable	Surface terrain	Année de construction	Prix	Localité	Remarques
5	135	1 250	1987	285 000	Pibrac	Bon emplacement Prévoir ravalement façade
6	158	1 550	1997	368 500	Colomiers	Excellent état Piscine
5	128	1 300	1995	335 000	Pibrac	Proche commodités Plain pied
6	140	1 450	1997	347 000	Cornebarrieu	Style architecte Bon état
5	130	1 500	1990	315 000	Colomiers	Intérieur à rafraîchir Piscine

## ANNEXE 3



Relevé des surfaces :

Rez-de-chaussée :

Chambre 1 : 14.10 m2

Chambre 2 : 11.50 m2

Chambre 3 : 10.70 m2

SDB : 6.10 m2

WC : 1.10 m2

Hall + dégagement : 12.80 m2

Cuisine : 13.60 m2

Cellier : 6.50 m2

Séjour : 35.70 m2

Étage :

Chambre 4 : 13.60 m2

Chambre 5 : 10.80 m2

SDB : 4.80 m2

WC : 0.90 m2

Dégagement : 1.80 m2

Garage : 17.50 m2

Porche : 2.20 m2

Terrasses : 21.20 m2

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 : PIE5TIM  
Page 8/14

SESSION 2007

Durée : 2 H30  
Coefficient : 2,5

ANNEXE 4 (à rendre avec la copie)

EXTRAIT DU REGISTRE RÉPERTOIRE de la loi du 2 janvier 1970

A- Numéro d'ordre :		B- Nature de l'opération :			C- Désignation des biens :			G- Observations générales :	
D- Numéro du répertoire :		E- Nom et adresse des parties :			F- Numéro du mandat :				
Date du mouvement	Nom et adresse de la ou des parties versantes	Nom et adresse de la ou des parties bénéficiaires du règlement	Motifs du mouvement	Numéro du reçu	Mode de paiement	Montant de la remise	Montant du règlement	Solde	Observations

## ANNEXE 5

## « Défisicaliser avec l'amortissement ROBIEN recentré » :

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006, le dispositif Robien est modifié. Le fisc permet à l'investisseur :

- d'amortir 50 % du prix TTC d'acquisition du logement sur 9 ans : 6 % les sept premières années, 4 % les deux années suivantes. Cet amortissement pourra être déduit des revenus fonciers ;
- de déduire également de ses revenus fonciers les charges de copropriété non récupérables, les frais de gérance et de gestion, dépenses d'entretien, rémunération des gardiens, primes d'assurances pour loyers impayés, ainsi que les intérêts d'emprunt ayant servi à l'acquisition du bien.

Lorsque l'ensemble de ces charges, amortissement compris, est supérieur au montant des loyers perçus, l'investisseur sera en situation de déficit foncier, déductible de son revenu global.

L'amortissement débute le 1<sup>er</sup> du mois d'acquisition (d'achèvement) du logement.

En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer le logement non meublé pendant 9 ans à une personne qui l'occupera comme résidence principale. Aucune condition de ressources du locataire n'est à respecter. Le logement neuf peut être loué aux descendants, ascendants détachés du foyer fiscal du contribuable.

Des plafonds de loyers sont à respecter.

## ANNEXE 5 bis

## HYPOTHÈSES DE CALCUL POUR LA COMPARAISON DES RÉGIMES FISCAUX.

Pour la 1<sup>e</sup> (calcul *prorata temporis*) et la 2<sup>e</sup> année.

**Loyers :**

Si l'investisseur opte pour le *dispositif Robien*, le logement sera loué un peu moins cher que le plafond de loyer, soit 12,50 € le m<sup>2</sup>, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2007.

Si l'investisseur opte pour la *location libre*, le bien sera loué 15 € le m<sup>2</sup>, également à partir du 1er juin.

**Financement :**

L'acquisition est financée grâce à un crédit in-fine, donc, la part des intérêts dans les annuités remboursées reste constante jusqu'à la fin du crédit, soit 660 € par mois.

**Charges :**

Le montant des charges de copropriété non récupérables s'élève à 310 € pour une année complète.

**Frais de gérance :** l'administrateur de biens partenaire de l'agence Sud Ouest Habitat facture 9 % TTC d'honoraires de gestion sur les loyers encaissés charges comprises : les charges locatives sont estimées à 42 € par mois pour ce logement.

**Remarque :** par souci de simplicité, le calcul n'intègre pas la révision du loyer qui doit intervenir le 1er juin 2008.

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

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 : PIE5TIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 10/14

Coefficient : 2,5

## ANNEXE 6 (à rendre avec la copie)

## I - SIMULATION DE CALCUL DE L'AMORTISSEMENT

Madame et Monsieur LESOURIRE achètent un appartement T3, livré, au centre ville de Toulouse de 66 m<sup>2</sup> de surface utile pour 215 000 € TTC, le 30 avril 2007. Sur les 9 premières années, le calcul de l'amortissement sera le suivant (calcul *pro rata temporis* pour la 1<sup>e</sup>, la 8<sup>e</sup>, et la dernière année) :

Année	Calcul	Montant
2007		
2008		
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
TOTAL : 50 % du prix du bien déduits du montant des revenus fonciers, soit :		107 500 €

DANS CE CADRE

NE RIEN ÉCRIRE

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 : PIE5TIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 11/14

Coefficient : 2,5

ANNEXE 6 bis (à rendre avec la copie)

## SIMULATION DE L'IMPACT FISCAL DE L'INVESTISSEMENT

Intitulés	DISPOSITIF ROBIEN				LOCATION LIBRE			
	2007		2008		2007		2008	
	Calculs	Montants	Calculs	Montants	Calculs	Montants	Calculs	Montants
Loyer annuel hors charges								
Amortissement								
Intérêts d'emprunt								
Charges et frais de gérance								
<b>Résultat :</b> + bénéfice foncier - déficit foncier								

## ANNEXE 7

Tableau récapitulatif des tâches sur une semaine type

Tâches effectuées par les deux commerciaux	Durée
Permanence agence	7 h
Montage dossiers	1 h
Suivi clients	3 h
Visites vente, location, états des lieux	9 h
Visites estimations, prise de mandats	6 h
Réunion	1 h
Pige/ mailing	5 h
Prospection à pied	3 h
Rédaction publicités	2 h
Signatures actes, baux	4 h
<b>Charge de travail totale</b>	<b>41 h</b>

Remarques concernant l'organisation du travail à l'agence :

L'agence est ouverte 6 jours sur 7.

1°/- Le temps de travail théorique des commerciaux est de 35 heures hebdomadaires.

**Monsieur DELAPIERRE estime que la charge de travail doit être majorée de 10 % pour tenir compte des aléas lors des visites, des tâches imprévues, des pauses. Cela permettra d'obtenir la charge nette de travail.**

2°/- **Le taux d'engagement** du poste de commercial (charge nette/horaire théorique de travail) est de 129 %.

On estime que :

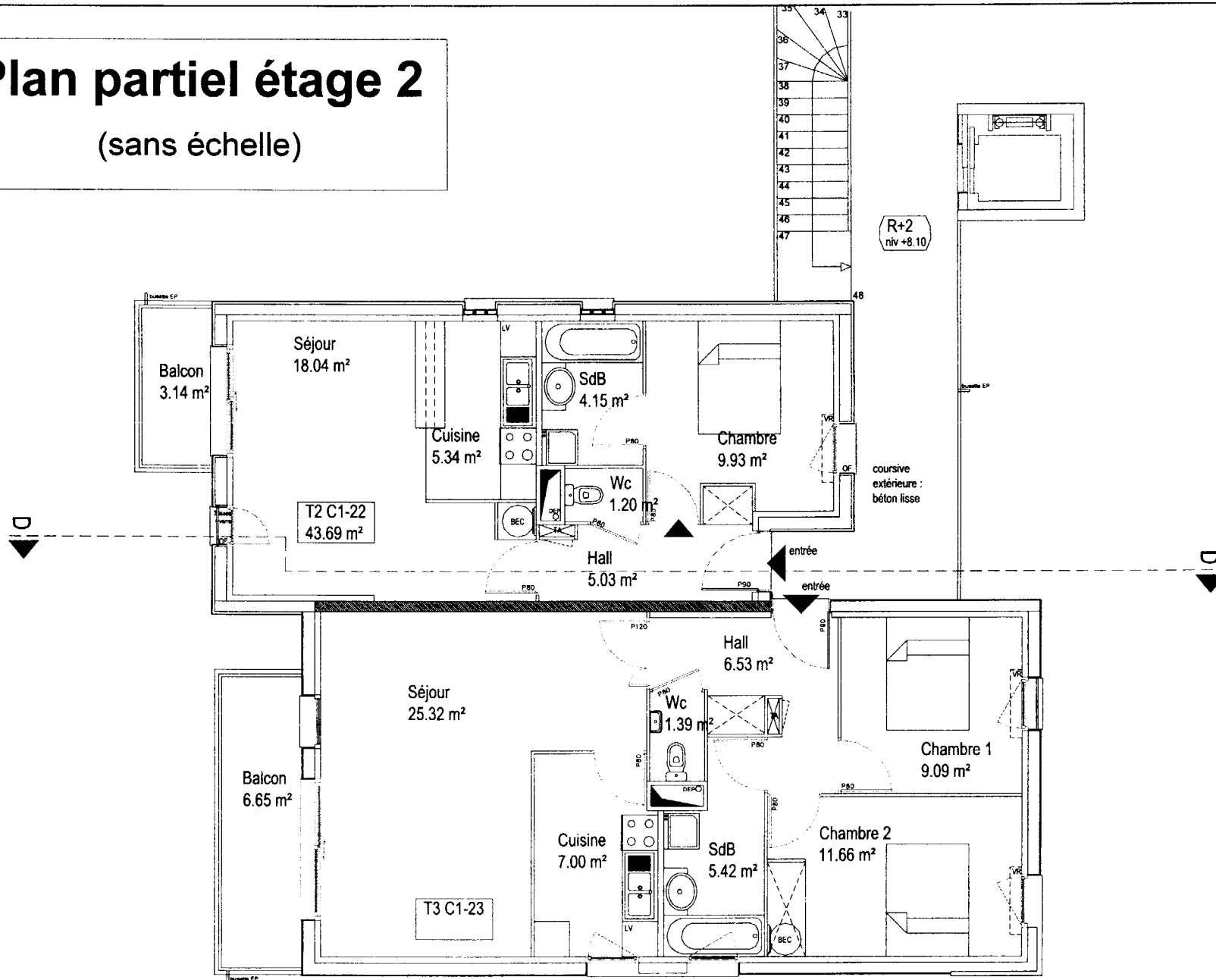
Si le taux d'engagement > 100, le poste est surchargé.

Si le taux d'engagement = 100, le poste est saturé.

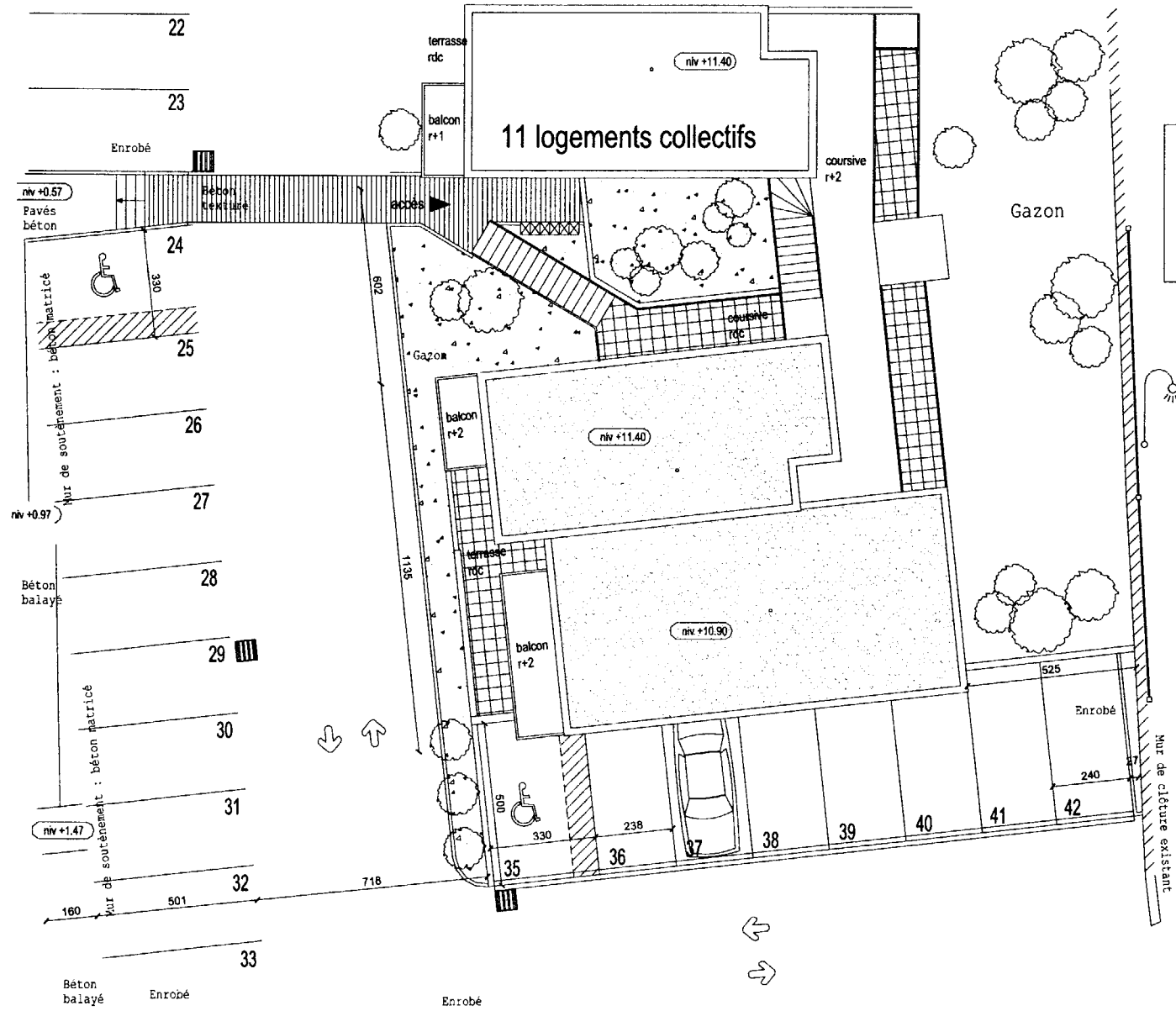
Si le taux d'engagement < 100, le poste est non saturé.

# Plan partiel étage 2

(sans échelle)







**Plan de masse partiel**  
(sans échelle)

