

Annexe 1 : Tableau de remboursement emprunt (extrait)

| Date d'échéance | intérêts | Capital amorti | Total à payer | capital restant à amortir |
|-----------------|----------|----------------|---------------|---------------------------|
| 01/12/2005 | 798,00 | 708,47 | 1 506,47 | 189 291,53 |
| TOTAL 2005 | 798,00 | 708,47 | 1506,47 | |
| 01/01/2006 | 795,02 | 711,45 | 1 506,47 | 188 580,08 |
| 01/02/2006 | 792,04 | 714,43 | 1 506,47 | 187 865,65 |
| 01/03/2006 | 789,04 | 717,43 | 1 506,47 | 187 148,22 |
| 01/04/2006 | 786,02 | 720,45 | 1 506,47 | 186 427,77 |
| 01/05/2006 | 783,00 | 723,47 | 1 506,47 | 185 704,30 |
| 01/06/2006 | 779,96 | 726,51 | 1 506,47 | 184 977,79 |
| 01/07/2006 | 776,91 | 729,56 | 1 506,47 | 184 248,23 |
| 01/08/2006 | 773,84 | 732,63 | 1 506,47 | 183 515,60 |
| 01/09/2006 | 770,77 | 735,70 | 1 506,47 | 182 779,90 |
| 01/10/2006 | 767,68 | 738,79 | 1 506,47 | 182 041,11 |
| 01/11/2006 | 764,57 | 741,90 | 1 506,47 | 181 299,21 |
| 01/12/2006 | 761,46 | 745,01 | 1 506,47 | 180 554,20 |
| TOTAL 2006 | 9 340,31 | 8 737,33 | 18 077,64 | |
| 01/01/2007 | 758,33 | 748,14 | 1 506,47 | 179 806,06 |
| 01/02/2007 | 755,19 | 751,28 | 1 506,47 | 179 054,78 |
| 01/03/2007 | 752,03 | 754,44 | 1 506,47 | 178 300,34 |
| 01/04/2007 | 748,86 | 757,61 | 1 506,47 | 177 542,73 |
| 01/05/2007 | 745,68 | 760,79 | 1 506,47 | 176 781,94 |
| 01/06/2007 | 742,48 | 763,99 | 1 506,47 | 176 017,95 |
| 01/07/2007 | 739,28 | 767,19 | 1 506,47 | 175 250,76 |
| 01/08/2007 | 736,05 | 770,42 | 1 506,47 | 174 480,34 |
| 01/09/2007 | 732,82 | 773,65 | 1 506,47 | 173 706,69 |
| 01/10/2007 | 729,57 | 776,90 | 1 506,47 | 172 929,79 |
| 01/11/2007 | 726,31 | 780,16 | 1 506,47 | 172 149,63 |
| 01/12/2007 | 723,03 | 783,44 | 1 506,47 | 171 366,19 |
| TOTAL 2007 | 8 889,63 | 9 188,01 | 18 077,64 | |
| 01/01/2008 | 719,74 | 786,73 | 1 506,47 | 170 579,46 |
| 01/02/2008 | 716,43 | 790,04 | 1 506,47 | 169 789,42 |
| 01/03/2008 | 713,12 | 793,35 | 1 506,47 | 168 996,07 |
| 01/04/2008 | 709,78 | 796,69 | 1 506,47 | 168 199,38 |
| 01/05/2008 | 706,44 | 800,03 | 1 506,47 | 167 399,35 |
| 01/06/2008 | 703,08 | 803,39 | 1 506,47 | 166 595,96 |
| 01/07/2008 | 699,70 | 806,77 | 1 506,47 | 165 789,19 |
| 01/08/2008 | 696,31 | 810,16 | 1 506,47 | 164 979,03 |
| 01/09/2008 | 692,91 | 813,56 | 1 506,47 | 164 165,47 |
| 01/10/2008 | 689,49 | 816,98 | 1 506,47 | 163 348,49 |
| (...) | | | | |

Prêt BNP : 190 000 € sur 15 ans ; taux annuel 5,04% ; du 01/12/2005, 4 rue Auguste Perret
92841 RUEIL MALMAISON ;

Taux mensuel proportionnel

Rappel : Valeur actuelle d'une suite d'annuités de 1€ sur n périodes au taux t : $\frac{1 - (1+t)^{-n}}{t}$

Valeur de la mensualité d'un emprunt de 1€ au taux t sur n périodes : $\frac{t}{1 - (1+t)^{-n}}$

Annexe 2 : Avis d'imposition de Taxes foncières

| | |
|---|---|
| <p>AVIS D'IMPOSITION TAXES FONCIÈRES Votées et perçues par la commune, le département, la région et divers organismes</p> | <p>Madame et Monsieur ESILVA 10 BD DIDEROT 75012 - PARIS</p> |
|---|---|

DÉPARTEMENT : 755 PARIS COMMUNE : 012 A PARIS

DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

| | | Commune | Syndicat de communes | Inter-communalité | Département | Région | Taxe spéciale d'équipement | Ordures ménagères | Total des cotisations |
|------------------------|---------------------------|--|----------------------|--------------------|-------------|---|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Propriétés bâties | Taux 2005 | 7,11% | | | | 0,867% | | 5,75% | |
| | Taux 2006 | 7,11% | | | | 1,27% | | 5,75% | |
| | Adresse | | | | | | | | |
| | Base | 6610 | | | | 6610 | | 6610 | |
| | Cotisation | 470 | | | | 84 | | 380 | 934 |
| | Adresse | | | | | | | | |
| | Base | | | | | | | | |
| | Cotisation | | | | | | | | |
| | 2005 | 288 | | | | 35 | | 233 | |
| | 2006 | 470 | | | | 84 | | 380 | |
| Variation en % | +63,19% | | | | +140% | | +63,09% | | |
| | | Commune | Syndicat de communes | Inter-communalités | Département | Région | Taxe spéciale d'équipement | Chambre d'agriculture | |
| Propriétés non bâties | Taux 2005 | | | | | | | | |
| | Taux 2006 | | | | | | | | |
| | Base terres non agricoles | | | | | | | | |
| | Base terres agricole | | | | | | | | |
| | Total des cotisations | | | | | | | | |
| 2005 | | | | | | | | | |
| 2006 | | | | | | | | | |
| Variation en % | | | | | | | | | |
| | | Dégrèvements jeunes agriculteurs des propriétés non bâties | | | | Cotisation : Caisse d'assurance des accidents agricoles | | | |
| Jeunes agriculteurs JA | Base « Etat » | | | | | | | | |
| | Base « collectivités » | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| | | |
|--|-----------------------------------|-------------|
| -LE VERSEMENT DE VOTRE COMMUNE AU FONDS DE SOLIDARITE DE LA REGION ILE DE France S'ELEVE A 89 720 141 €. | Frais de fiscalité directe locale | 75 |
| | Dégrèvement habitation principale | |
| | Dégrèvement JA « Etat » | |
| | Dégrèvement JA « Collectivités » | |
| | Montant de votre impôt | 1009 |

N.B. Cet avis d'imposition concerne les biens occupés par les propriétaires ESILVA ainsi que leurs biens loués

B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Annexe 3 (début) : Comptes rendus de gérance - année 2006

| DATES | | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
|-----------------------|--|---|----------|----------|
| | | Reprise solde au 01/01/2006 | | 0 |
| 01/01/2006 | | ENCAISSEMENTS | | |
| | | Dépôt de garantie | | 1 840,00 |
| 01/01/2006 | | Loyer janvier 2006 | | 1 050,00 |
| 04/02/2006 | | Loyer février 2006 | | 1 050,00 |
| 03/03/2006 | | Loyer mars 2006 | | 1 050,00 |
| 12/01/2006 | | CHARGES DE COPROPRIETE | | |
| | | Appel charges 1 ^{er} trimestre 2006 | 375,85 | |
| 01/01/2006 | | HONORAIRES | | |
| | | Honoraire HT de mise en location | 384,62 | |
| 01/01/2006 | | TVA sur Honoraires de mise en location | 75,38 | |
| 31/01/2006 | | Honoraire HT de gestion locative janvier 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/01/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative janvier | 14,43 | |
| 29/02/2006 | | Honoraire HT de gestion locative février 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 29/02/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative février | 14,43 | |
| 31/03/2006 | | Honoraire HT de gestion locative mars 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/03/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative mars | 14,43 | |
| TOTAUX | | | 1 099,94 | 4 990,00 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | | 3 890,06 |

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

NB : loyer hors charges : 920 €. Provision pour charges : 130 €/mois

| DATES | | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
|-----------------------|--|---|----------|----------|
| | | Reprise solde au 01/04/2006 | | 3890,06 |
| 02/04/2006 | | PAIEMENTS | | |
| | | Versement solde 1 ^{er} trimestre | 3890,06 | |
| 01/04/2006 | | ENCAISSEMENTS | | |
| | | Loyer avril 2006 | | 1 050,00 |
| 03/05/2006 | | Loyer mai 2006 | | 1 050,00 |
| 03/06/2006 | | Loyer juin 2006 | | 1 050,00 |
| 05/04/2006 | | CHARGES DE COPROPRIETE | | |
| | | Appel charges 2 ^{em} e trimestre 2006 | 382,90 | |
| 30/04/2006 | | HONORAIRES | | |
| | | Honoraire HT de gestion locative avril 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 30/04/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative avril | 14,43 | |
| 31/05/2006 | | Honoraire HT de gestion locative mai 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/05/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative mai | 14,43 | |
| 30/06/2006 | | Honoraire HT de gestion locative juin 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 30/06/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative juin | 14,43 | |
| TOTAUX | | | 4 537,05 | 7 040,06 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | | 2 503,01 |

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

Annexe 3 (fin): Comptes rendus de gérance - année 2006

| DATES | | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
|-----------------------|------------------------|---|----------|----------|
| | | Reprise solde au 01/07/2006 | | 2 503,01 |
| 05/07/2006 | PAIEMENTS | Versement solde 2 ^{ème} trimestre 2006 | 2 503,01 | |
| 05/07/2006 | ENCAISSEMENTS | Loyer juillet 2006 | | 1 050,00 |
| 03/08/2006 | | Loyer août 2006 | | 1 050,00 |
| 04/09/2006 | | Loyer septembre 2006 | | 1 050,00 |
| 04/07/2006 | CHARGES DE COPROPRIETE | Appel charges 3 ^{ème} trimestre 2006 | 382,90 | |
| 31/07/2006 | HONORAIRES | Honoraire HT de gestion locative juillet 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/07/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative juillet | 14,43 | |
| 31/08/2006 | | Honoraire HT de gestion locative août 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/08/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative août | 14,43 | |
| 30/09/2006 | | Honoraire HT de gestion locative septembre 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 30/09/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative septembre | 14,43 | |
| TOTAUX | | | 3 150,00 | 5 653,01 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | | 2 503,01 |

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

| DATES | | OPERATIONS | DEBITS | CREDITS |
|-----------------------|------------------------|--|----------|----------|
| | | Reprise solde au 01/10/2006 | | 2 503,01 |
| 08/10/2006 | PAIEMENTS | Versement solde 3 ^{ème} trimestre 2006 | | 2 503,01 |
| 02/10/2006 | ENCAISSEMENTS | Loyer octobre 2006 | | 1 050,00 |
| 05/11/2006 | | Loyer novembre 2006 | | 1 050,00 |
| 05/11/2006 | | Remboursement TOM | | 142,57 |
| 02/12/2006 | | Loyer décembre 2006 | | 1 050,00 |
| 10/10/2006 | CHARGES DE COPROPRIETE | Appel charges 4 ^{ème} trimestre 2006 | | 382,90 |
| 31/10/2006 | HONORAIRES | Honoraire HT de gestion locative octobre 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/10/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative octobre | 14,43 | |
| 30/11/2006 | | Honoraire HT de gestion locative novembre 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 30/11/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative novembre | 14,43 | |
| 31/12/2006 | | Honoraire HT de gestion locative décembre 2006 (8% *920) | 73,60 | |
| 31/12/2006 | | TVA sur honoraires de gestion locative décembre | 14,43 | |
| 12/10/2006 | DIVERS | Taxe foncière 2006 | | 1 009,00 |
| TOTAUX | | | 4 159,00 | 5 795,58 |
| SOLDE EN VOTRE FAVEUR | | | | 1 636,58 |

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

Annexe 4 : Revenus et situation fiscale des époux ESILVA ; Données fiscales

Revenus et situation fiscale des époux ESILVA

Les époux ESILVA ont 3 enfants rattachés à leur foyer fiscal : un au collège, un au lycée et un en BTS. Leurs revenus bruts imposables (avant abattement de 10%) sont les suivants :

Traitements et salaires :

Madame ESILVA : 70 000 €

Monsieur ESILVA : 68 000 €

Revenus Fonciers : voir annexe 5

Données fiscales

Le barème de l'impôt sur le revenu (IR) s'applique pour une part et est le suivant pour les revenus 2006 déclarés en 2007 :

Barème de l'impôt sur revenus 2006

Calcul de l'impôt directement par l'application d'une formule sur le Revenu Global R

| Taux | Valeur du quotient familial $Q=R/N$ | Montant de l'impôt brut |
|-------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 0 % | Jusqu'à 5 515 € | 0 € |
| 5,5 % | de 5 516 € à 11 000 € | $(R * 5,5 \%) - (303,33 * N)$ |
| 14 % | de 11 001 € à 24 432 € | $(R * 14 \%) - (1 238,33 * N)$ |
| 30 % | de 24 433 € à 65 500 € | $(R * 30 \%) - (5 147,45 * N)$ |
| 40 % | Au dessus de 65 500 € | $(R * 40 \%) - (11 697,45 * N)$ |

Nota : on vous précise :

Les réductions d'impôt pour frais de scolarisation des enfants sont les suivants :

Enfant fréquentant le collège 61 €

Enfant fréquentant le lycée 153 €

Enfant suivant une formation d'enseignement supérieur 183 €

Le régime du micro-foncier s'applique de plein droit lorsque le revenu brut foncier annuel est inférieur ou égal 15 000 €.

Madame et monsieur ESILVA ne bénéficient pas de la prime pour l'emploi.

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 : PIE5GIM

SESSION 2007

Durée : 2 H30

Page 11/20

Coefficient : 2,5

Annexe 5 :
Tableau de simulation du calcul de l'impôt sur le revenu 2006
des époux ESILVA (à rendre avec la copie)

| | Imposition au revenu foncier réel | Imposition au micro-foncier |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Déclaration des revenus fonciers sur la déclaration d'ensemble n°2042 (oui ou non) | OUI | OUI |
| Calcul des revenus fonciers sur la déclaration de revenus fonciers n°2044 (oui ou non) | OUI | NON |
| Revenu brut foncier | 11 040 | 11 040 |
| Abattement forfaitaire (oui ou non) | NON | OUI |
| Taux de l'abattement forfaitaire | / | 30% |
| Montant de l'abattement forfaitaire | / | ..... |
| Total charges déductibles dont abattement forfaitaire de 14% (éventuellement) | 16 614 | / |
| Revenus fonciers taxables | ..... | ..... |
| Traitements et salaires bruts | ..... | ..... |
| Traitements et salaires nets | ..... | ..... |
| REVENU GLOBAL | ..... | ..... |
| Nombre de parts | ..... | ..... |
| Quotient familial | 29 656,50 | 32 982,00 |
| Impôt brut avant réductions | ..... | ..... |
| Réductions d'impôt | ..... | ..... |
| IMPÔT NET À PAYER | ..... | ..... |

Annexe 6-1 : Appel de loyer premier trimestre 2007

Cabinet ROSNY-IMMO

Gérance d'appartements – administration de biens – syndic d'immeubles
89, rue Claude Tilliers, 93120 ROSNY s/BOIS – Tél. : 01 43 78 65 42
Carte G8392 préf. CRETEIL
Garantie financière 1500 000 € Caisse : FNAIM

Mme & M. MARTIN
10, Bd Diderot
75012 PARIS

Copropriété : 022 10, Bd DIDEROT 75012 PARIS

Vos références : 11565 MARTIN

Objet : Appel de loyer

Rosny s/Bois, le 28 décembre 2006

double

Madame, monsieur,

Nous vous prions de trouver, ci après, les sommes dues au titre du loyer du mois de janvier 2007.

| Loyer ancien | Loyer révisé | Charges | Montant à payer | Date limite de paiement |
|--------------|--------------|---------|-----------------|-------------------------|
| 920 € | 945,56 € | 130 € | 1 075,56 € | 05/01/2007 |

Vous trouverez, ci-joint, le détail des calculs relatifs à la révision de votre loyer à compter du 01/01/2007.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Veuillez agréer, madame, monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

PJ : Détail calculs révision loyer
Indices du coût de la construction et indice IRL.

ROSNY-IMMO - SARL au capital de 8 000 € - SIRET 352 807 150 0012 - CODE APE 703C

Annexe 6.2 Facture SUPELEC

SUPELEC

LES PROFESSIONNELS A VOTRE SERVICE

Travaux électriques – Devis gratuits

15 Bd Voltaire, 75011 PARIS
SARL au capital de 2000 euros

Tél. : 01 43 78 36 22
Fax : 01 43 78 36 23
Email : supelec@wanadoo.fr

Paris, le 05 janvier 2007

Cabinet ROSNY-IMMO
Enregistrée le 06/01/2007
Payée le 08/01/2007
Chèque bancaire

Mme & M. ESILVA
10, Bd DIDEROT
75012 PARIS

Facture n° 12458

| Ref. | Désignation | Montants |
|------|---|-----------------|
| | Forfait travaux de rénovation système électrique non conforme appartement sis au 10, Bd Diderot 75012 PARIS lot n°9 | |
| | Travaux du 10 décembre 2007 au 5 janvier 2007 | |
| | Occupants de l'appartement : Mme et M. MARTIN | |
| | Pièce et main d'œuvre HT : | 2 300,00 |
| | TVA 19,60% sur les débits : | 450,80 |
| | TOTAL TTC | 2 750,80 |
| | En votre aimable règlement sous huitaine | |