

ANNEXE 3**Extrait du mémento Francis Lefebvre : les provisions déductibles des revenus fonciers**

§ 76980 Les provisions déductibles sont celles qui correspondent aux dépenses prévues aux articles 14.1 et 14.2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, à savoir les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que les dépenses pour travaux. Ces provisions sont déduites du revenu foncier de l'année de versement et régularisées l'année suivante. C'est ainsi que les copropriétaires bailleurs déduisent de leur revenu foncier :

- le montant total des provisions pour charges supportées **au cours de l'année** (sans qu'il y ait lieu d'examiner l'utilisation effective de ces sommes ou leur affectation à des dépenses déductibles ou non)
- diminué de celui des provisions déduites **l'année précédente** correspondant à des charges couvertes par la déduction forfaitaire ou à des charges non déductibles.

§ 76985 En pratique, les charges de copropriété déduites au titre d'une année N doivent être réintégrées dans les revenus de l'année N+1 lorsqu'elles correspondent à des charges non déductibles (notamment celles récupérables sur les locataires). Le solde résultant de l'approbation des comptes de l'exercice précédent fait également l'objet d'une régularisation sous forme de réintégration dans le revenu foncier (solde positif) ou de déduction (solde négatif).

ANNEXE 4**Extrait du bail consenti à la SARL TOUT POIL LE 15/12/2005****- Entre les soussignés :**

Madame et Monsieur DOM Jean, 15 cours de Verdun 77100 MEAUX

Désignés ci-après sous l'unique dénomination « LE BAILLEUR », d'une part

Et la « SARL TOUT POIL » ayant son siège social 14 rue du Commerce – 17200 ROYAN désignée ci-après sous l'unique dénomination « LE LOCATAIRE », d'autre part.

- Il a été exposé ce qui suit :

Monsieur et madame DOM, propriétaires, ont consenti un bail au profit du locataire pour neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 01/09/2005. Le loyer hors charges est fixé à sept mille trois cent quarante euros (7 340 €) payable par quart au début de chaque trimestre. La révision du loyer est triennale, l'indice de base étant l'indice du coût de la construction INSEE du premier trimestre 2005 (valeur : 1270).

ANNEXE 5**Indice du coût de la construction et moyenne associée des quatre derniers trimestres**

	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		4 ^{ème} trimestre	
	Indice	moyenne	Indice	moyenne	indice	Moyenne	indice	moyenne
2003	1183 JO du 27.7.03	1172	1202 JO 14.10.03	1181,75	1203 JO du 05/02/04	1190	1214 JO 09/04/04	1200,5
2004	1225 JO/13/07/04	1211	1267 JO 15/10/04	1127,25	1272 JO du 20.01.05	1244,50	1269 JO 08/04/05	1258,25
2005	1270 JO du 13.7.05	1269,50	1276 JO 14.10.05	1271,75	1278 JO 10.1.06	1273,25	1332 INSEE 7.4.06	1289
2006	1362 JO du 20.7.06	1312	1366 JO du 17.10.06	1334,5	1381 JO du 18.1.07	1360,25	1406 JO du 27.4.07	1378,75
2007	1385 JO du 11.7.07	1384,5	1435 JO du 17.10.07	1401,75	1443 JO du 12.1.08	1417,25	1474 JO du 12.6.08	1434,25
2008	1497 JO du 11.7.08	1462,25						

ANNEXE 6
Budget de la copropriété 2009

Immeuble « Les Rieuses » 158, rue Saint Dominique - 17200 Royan - En euro.

RUBRIQUES	Montant TTC en €
CHARGES GÉNÉRALES	
Eau froide	525,00
Électricité	291,00
Prime d'assurance	114,00
Frais d'administration (syndic)	530,00
Entreprise de nettoyage	2 475,00
TOTAL DES CHARGES GÉNÉRALES	3 935,00
CHARGES DE CHAUFFAGE	
Électricité force motrice	202,00
Contrat d'entretien	986,00
Combustible	1 580,00
TOTAL DES CHARGES DE CHAUFFAGE	2 768,00
CHARGES D'ASCENSEUR	
Électricité force motrice	799,00
Contrat d'entretien	748,00
TOTAL DES CHARGES D'ASCENSEUR	1 547,00
TOTAL DES CHARGES PRÉVISIONNELLES DE L'IMMEUBLE.	8 250,00

ANNEXE 7
Extrait du décret 67-223 du 17 mars 1967

Article 35 : Le syndic peut exiger le versement :

1° de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ANNEXE 8**1/2****État descriptif de division de la copropriété « Les Rieuses »****Article 7 : DÉSIGNATION DES LOTS**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de QUARANTE QUATRE LOTS.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des "parties communes".

Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes (10.000^{èmes}) (...)

LOT NUMERO 14

Escalier C, bâtiment 1, quatrième étage, premier couloir à droite, entrée, 4 pièces, W.C,
Et les trois cent treize / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
soit 313/10.000.

LOT NUMERO 15

Escalier C, bâtiment 1, cinquième étage, porte gauche, entrée, cinq pièces, W.C, dégagement.
Et les quatre cent trente / dix millièmes de la propriété au sol et des parties communes générales,
soit 430/10.000.

LOT NUMERO 16

Escalier C, bâtiment 1, sixième étage, premier couloir droite, sixième porte à droite, une chambre,
droit aux W.C. communs à l'étage.
Et les quatre-vingt-quatre / dix millièmes de la propriété au sol et des parties communes générales,
soit 84/10.000.

(...)

Article 17

Charges spéciales supportées par les propriétaires des lots desservis par la chaufferie de l'immeuble.
Les charges de toute nature occasionnées par le chauffage de l'immeuble seront supportées par les propriétaires bénéficiant de la chaufferie, à savoir les propriétaires des lots 3, 4, 8, 10, 14, 15, 16 au prorata des surfaces réelles pondérées.

Lots	Surfaces réelles	Coefficients de pondération	Surfaces pondérées	Millièmes
3	224	1.5	336	302
4	129	1	129	116
8	245	1.5	367,5	330
10	87	1	87	78
14	83	1	83	75
15	92	1	92	83
16	18	1	18	16
Totaux			1112,5	1000

ANNEXE 8

2/2

État descriptif de division de la copropriété « Les Rieuses »Article 18

Charges spéciales supportées par les propriétaires des lots desservis par l'ascenseur. Les charges de toute nature occasionnées par l'ascenseur seront supportées par les propriétaires desservis au prorata des surfaces pondérées.

<u>Bâtiment</u>	<u>Lots</u>	<u>Surfaces réelles m²</u>	<u>Coefficients de pondération</u>	<u>m² pondérés</u>	<u>Millièmes</u>
1	9	67	100	6 700	49
	10	87	105	9 135	67
	14	83	110	9 130	67
	15	92	120	11 040	81
	16	18	130	2 340	17
2	8	245	105	25 725	189
	13	245	115	28 175	206
	17	234	120	28 080	206
	19	11	130	1 430	10
	20	9	130	1 170	9
	21	9	130	1 170	9
	22	8	130	1 040	8
	23	10	130	1 300	10
	24	10	130	1 300	10
	25	7	130	910	7
	26	7	130	910	7
	27	9	130	1 170	9
	28	10	130	1 300	9
	29	8	130	1 040	7
	30	8	130	1 040	7
	31	8	130	1 040	7
32	10	130	1 300	9	
TOTAL				136 445	1 000

DANS CE CADRE

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 2009

Durée : 2 H 30

Page 12/18

Coefficient : 2,5

ANNEXE 9
Appel provisionnel de Monsieur Robert BRUN
(à rendre avec la copie)

IMMOBILIÈRE SUD-EUROPE
 Compte de charges de copropriété
 Immeuble Les RIEUSES
 158 rue Saint Dominique 17200 Royan

Royan, le 2 janvier 2009

Monsieur Robert BRUN
5, rue Alphonse-Daudet
94 300 Nogent sur Marne

M.
 Nous vous adressons ci-dessous, votre appel provisionnel concernant votre appartement (lot 15).

Nature des charges	Montant annuel à répartir	Tantièmes pour toute la copropriété	Tantièmes de vos lots	Votre quote-part annuelle
Charges générales				
Chauffage				
Ascenseur				
Total de votre quote-part annuelle				

	Montant à répartir	Tantièmes généraux	Tantièmes de vos lots	Votre quote-part
Avance de trésorerie permanente				

Sommes appelées :

PÉRIODE	Montant
PREMIER TRIMESTRE	
SECOND TRIMESTRE	
TROISIÈME TRIMESTRE	
QUATRIÈME TRIMESTRE	

Nous vous demandons de bien vouloir nous verser la somme de € correspondant au premier trimestre, sous quinzaine par chèque à notre ordre.

Remarques :

L'avance de trésorerie permanente (ou fonds de roulement) correspond au maximum légal. Elle est appelée lors du premier trimestre.

Les appels provisionnels sont répartis équitablement sur les quatre trimestres.