

ANNEXE 1 : BAROMÈTRE SUR LE SURENDETTEMENT PUBLIÉ PAR LA BANQUE DE FRANCE FIN 2007

Flux d'entrée et de sortie des dossiers de surendettement au cours des cinq dernières années (en unités)

	2003	2004	2005	2006	2007	Total
ENTRÉES						
Dossiers déposés	165 493	188 176	182 330	184 866	182 855	903 720
Dossiers recevables	144 231	153 185	155 946	157 950	154 938	766 250
SORTIES						
Plans conventionnels conclus	93 012	94 415	97 391	95 853	84 343	465 014
Clôtures de procédure (après décision de recevabilité)	6 109	5 988	5 949	5 945	5 297	29 288
Recommandations élaborées par les commissions et homologuées par les juges	26 615	31 927	29 514	29 991	29 836	147 883
Décisions d'orientation vers la PRP (1) acceptées par les débiteurs		16 397	19 259	24 190	27 959	87 805

(1) PRP : Procédure de rétablissement personnel

ANNEXE 2 : ENQUÊTE TYPOLOGIQUE 2007 SUR LE SURENDETTEMENT – sept. 2008 – Banque de France

[...]

I - CARACTÉRISTIQUES SOCIOLOGIQUES DES SURENDETTÉS

La population des surendettés se caractérise toujours par la prépondérance en son sein des personnes adultes vivant seules. Une majorité encore croissante de surendettés (près de 66% en 2007 contre 64% en 2004 et 58% en 2001) sont célibataires, divorcés ou veufs. La part des personnes vivant seules est encore bien plus forte s'agissant de la population orientée vers la PRP puisqu'elle atteint 83% de l'ensemble.

Les débiteurs surendettés ayant au moins une personne à charge représentent 51% du total [...].

L'analyse par âge montre que c'est toujours la tranche d'âge de 35 à 54 ans qui regroupe la majorité des surendettés. Cependant, le "vieillessement" mis en évidence par la précédente enquête de 2004 se trouve confirmé. L'étude fait apparaître que la population orientée vers la PRP est plus âgée que la population totale avec une part des 55 ans et plus supérieure de 10 points et une part des moins de 35 ans deux fois moins importante.

Du point de vue socioprofessionnel, les catégories des employés et ouvriers demeurent, comme lors des précédentes enquêtes, celles qui sont les plus représentées (53%). La part des chômeurs et inactifs continue à progresser : 36% en 2007 contre 34% en 2004.

Comme en 2004, une proportion très importante (70%) des surendettés perçoit des revenus inférieurs ou égaux à 1500 euros par mois. La part de ceux dont les revenus sont même inférieurs ou égaux au SMIC est en forte hausse (+10%) et atteint 55%. Au sein de la population orientée vers la PRP, 81% des débiteurs ont des revenus inférieurs ou égaux au SMIC.

Le nombre de surendettés qui possèdent un patrimoine immobilier décroît encore : 8% seulement contre 10% en 2004. Dans les cas où il existe, la valeur de ce patrimoine est, en revanche, supérieure, sous l'effet de l'augmentation générale des prix de l'immobilier.

Dans 69% des cas, soit 10 points de plus qu'en 2004, cette valeur est supérieure à 76 200 euros. Il s'agit dans la plupart des cas de la résidence principale.

Un nombre marginal de dossiers, qui s'est une nouvelle fois réduit (4% en 2007 contre 5% en 2004) fait apparaître l'existence d'une épargne, dont la valeur est souvent inférieure à 1 500 euros.

Quatre débiteurs sur 10 sont propriétaires d'un véhicule (contre la moitié en 2004) ; dans la plupart des cas (81%), la valeur de celui-ci est relativement faible (inférieure ou égale à 7 600 euros).

La proportion de locataires parmi les surendettés, déjà sensiblement en hausse en 2004, s'est encore légèrement accrue pour atteindre 80%. Cette part atteint 90% pour la population orientée vers la PRP.

SUITE ANNEXE 2

II - ENDETTEMENT ET SURENDETTEMENT

Origine du surendettement		Part dans l'ensemble des dossiers (actif+passif)							
		2001	2001	2004	2004	2007 Population totale	2007 Échantillon PRP		
ACTIF	Trop de crédit	19,4	36,4	14,6	27,1	13,6	25,4	5,4	11,7
	Mauvaise gestion	7,7		6,4		6,0		2,4	
	Logement trop onéreux	3,1		1,2		1,2		0,9	
	Excès de charges	2,2		1,4		1,3		1,0	
	Autres	4,0		3,5		3,3		2,0	
PASSIF	Licenciement / chômage	26,5	63,6	30,8	72,9	31,8	74,6	32,0	88,3
	Séparation / divorce	15,5		14,7		14,7		14,5	
	Maladie / accident	9,1		10,8		11,3		18,8	
	Baisse des ressources	6,9		6,2		6,2		7,3	
	Décès	2,5		2,4		2,5		3,6	
	Autres	3,1		8,0		8,1		12,1	
TOTAL		100,0		100,0		100,0		100,0	

Le profil d'endettement type reste de nature mixte, constitué à la fois de crédits et d'arriérés de charges courantes. Il se rencontre, comme en 2004, dans 87% des dossiers.

L'endettement bancaire et/ou financier reste souvent prédominant : dans plus de 6 dossiers sur 10, les encours de cette nature représentent au moins 75% de la totalité des dettes.

Les principaux postes figurant dans les arriérés de charges courantes demeurent des dépenses afférentes au logement : loyer, électricité, gaz.... Leur poids s'est encore alourdi depuis 2004.

La part de l'endettement immobilier, déjà en régression en 2004, continue à se réduire. Aujourd'hui 8% des dossiers comportent au moins un crédit immobilier contre 10% en 2004 et 15% en 2001. L'endettement immobilier, au sein de la population orientée vers la PRP, ne représente qu'une part infime de l'endettement total.

Les crédits à court terme non assortis d'une échéance représentent une proportion inchangée (70 %) de l'ensemble des crédits dénombrés dans les dossiers. Les crédits assortis d'une échéance représentent, quant à eux, un peu plus de 26 % de cet ensemble, le solde étant constitué de crédits immobiliers, professionnels ou divers.

III - TRAITEMENT DU SURENDETTEMENT

S'agissant du « reste à vivre » (somme nécessaire à la subsistance du débiteur et à celle de son foyer) que les commissions déterminent afin de déterminer la capacité de remboursement pouvant être affectée à l'apurement du passif, [...] il se situe encore, dans près de trois-quarts des cas, entre 800 et 1500 euros, ce qui est supérieur au minimum légal (montant du RMI majoré de 50% lorsqu'il s'agit d'un ménage).

L'enquête montre une nouvelle dégradation des capacités de remboursement dégagées. Dans 78% des cas (contre 74% en 2004), les commissions doivent traiter des dossiers avec des capacités de remboursement inférieures ou égales à 450 euros ; dans 35% des cas (contre 32% en 2004), elles sont même confrontées à une absence totale de capacité de remboursement. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 1er août 2003, les dossiers de ce type ont vocation à être orientés vers la procédure de rétablissement personnel dès lors que la situation des débiteurs ne présente aucune perspective vraisemblable d'amélioration à terme et peut donc être qualifiée "d'irréremédiablement compromise" au sens de la loi.

SUITE ANNEXE 2

Dans les autres cas, les commissions s'efforcent, conformément à la loi, d'élaborer des plans conventionnels de redressement. Dans ce cadre, le recours aux moratoires de l'ensemble des dettes, a connu une très légère augmentation (+2%). Ces moratoires sont, pour la quasi-totalité d'entre eux (93%), conclus pour une période relativement courte (inférieure ou égale à deux ans). Cette dernière tendance, déjà observée lors des deux précédentes enquêtes, s'est renforcée.

Lorsqu'il existe une capacité de remboursement, les commissions ont recours à différentes mesures, qui comportent, dans près des trois-quarts des cas, des rééchelonnements. Ces plans sont majoritairement (52%) élaborés pour une période n'excédant pas cinq ans. En matière de taux d'intérêt, les commissions parviennent à négocier, dans la plupart des cas, des réductions très substantielles : dans 60% des cas (contre 55% en 2004), elles obtiennent une suppression totale de l'intérêt et dans 20% des cas, un taux compris entre 0% et le taux légal.

Quand les commissions constatent une impossibilité de parvenir à un accord amiable, elles peuvent, à la demande du débiteur, formuler, en vue de leur homologation par l'autorité judiciaire, des recommandations comportant les mesures énumérées par les articles L. 331- 7 et L. 331-7-1 du Code de la Consommation. Depuis mars 2007, les dispositions de ces deux articles peuvent être utilisées de façon combinée.

En matière de recommandations dites « ordinaires » formulées dans le cadre de l'article L. 331-7, les rééchelonnements et les réductions du taux d'intérêt demeurent les deux mesures les plus communément pratiquées. Comme en 2004, la moitié des mesures s'exécutent sur une durée inférieure ou égale à 5 ans. Quant aux taux d'intérêt, ils sont, comme lors de la précédente étude, dans la quasi-totalité des cas (98%), ramenés au niveau ou en deçà du taux légal ; cette réduction aboutit, encore plus souvent qu'en 2004 (71%) à ramener le taux à zéro.

Les recommandations dites « extraordinaires », formulées dans le cadre de l'article L. 331-7-1, consistent en une première phase de moratoire suivi d'un réexamen à l'issue duquel peuvent être recommandées des mesures d'effacement partiel. S'agissant des moratoires, il apparaît que dans leur grande majorité (80%), ceux-ci ont une durée égale à 24 mois soit la durée maximale légale. Les moratoires très courts d'une durée inférieure à 6 mois sont très peu nombreux (2%) et ceux dont la durée est comprise entre 6 et 23 mois représentent ensemble 15% du total.

Enfin, les « redépôts » de dossiers sont en augmentation et représentent plus du tiers des dossiers. Les redépôts peuvent être la conséquence de facteurs très divers mais résultent surtout de la survenance de modifications importantes dans la situation du débiteur (perte d'un emploi, changement dans la situation familiale) rompant l'équilibre du plan (41 % des cas) ou de la fin d'une période de moratoire (43% des cas).

La proportion des redépôts consécutifs à une incapacité avérée d'exécuter le plan (en l'absence de changement de la situation initiale) est en diminution et représente 5 % des cas.[...]

A fin 2007, l'orientation en procédure de rétablissement personnel (PRP) a concerné 102 470 dossiers depuis 2004, première année au cours de laquelle la PRP a pu être mise en oeuvre. Sur cette période, ce sont environ 17 % des dossiers recevables qui ont fait l'objet d'une telle orientation. Ce pourcentage s'est cependant élevé à 20 % au cours de l'année 2007.

ANNEXE 3 : SITUATION BANCAIRE DU CLIENT CHÂTILLON

Banque	Agence	BOLINES	N° de compte	523 631000
---------------	---------------	----------------	---------------------	-------------------

Date d'entrée en relation	8/09/1993
----------------------------------	------------------

Synthèse commerciale

Statut :		Client	Conjoint(e)
NOM et prénom		CHÂTILLON Frédéric	LAUDRY Audrey
Date de naissance 00/00/000		23/08/1967	25/03/1973
Adresse : locataire <input type="checkbox"/> propriétaire <input checked="" type="checkbox"/>		16 rue de la croix Brocheau	
Coordonnées	Domicile	03254467698	
	Travail 00		
	Portable	0686425024	0622356897
	E mail	chatillon@free.fr	
Situation Famille	Régime matrimonial	Communauté légale	Communauté légale
	Enfants à charge	3 (nés en 2001-2003-2004)	
Situation Pro	Etat (Actif Inactif)	Actif	Actif
	Profession	Responsable de production	Secrétaire hospitalière
	Employeur	AMD texigraphe	CHU
	Salaire mensuel	2 612	1 453
Historique	Depuis	01/09/1995	1994
	Etat F.C.C et B.D.F	Le	Le
	Etat F.I C.P et B.D.F	Le	Le
	Dernier Entretien	Le 10/06/2006	Le
Initiative du contact		Chargé clientèle	

Synthèse équipements

Avoirs	Crédits	Services	LDD
Epargne disponible Titres Assurance vie Autres	Consommation Revolving Auto Habitat	Moyens de paiements MRH Auto Assurances Santé	LDD : 240 € PEA clôturé 1200 € (ouverture 2003)
			LDD : 105 € 950 (ouverture 2003)
			Non Non Peugeot 206 : 120€ sur 46 mois (mise en place 2007) 140 000 € depuis 2003
			Carte visa débit immédiat Découvert autorisé 1 500 € AXA AXA AXA

Renseignements éventuels obtenus lors de la prise de rendez-vous

10/06/2006 Client intéressé par ouverture de livrets pour les 3 enfants
Fonctionnement du compte : solde moyen créditeur 853 € (aucun découvert sur les 12 derniers mois)

ANNEXE 4 : ÉLÉMENTS DE CALCULS FINANCIERS

Extrait du tableau d'amortissement du crédit fourni par M. et Mme Châtillon

Caractéristiques : Mise à disposition des fonds : 14 février 2003 Montant : 140 000,00 € Durée : 15 ans	Conditions : Échéance : 14 de chaque mois Taux annuel hors assurance : 5,5 % Assurance DIT : 0,3% du capital emprunté (taux global donné pour les deux têtes)
---	---

Calcul de la mensualité m pour 1 € emprunté

n = nombre de mensualités i = taux d'intérêt périodique	$m = \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$
--	--------------------------------

Extrait de la table financière : mensualité pour 1 000 € empruntés

Nb échéances	5,30%	5,40%	5,50%	5,60%	5,70%
140	9,5926 €	9,6431 €	9,6937 €	9,7446 €	9,7955 €
141	9,5434 €	9,5940 €	9,6447 €	9,6955 €	9,7466 €
179	8,0946 €	8,1473 €	8,2003 €	8,2534 €	8,3067 €
180	8,0651 €	8,1179 €	8,1708 €	8,2240 €	8,2774 €
181	8,0359 €	8,0887 €	8,1418 €	8,1950 €	8,2484 €
186	7,8949 €	7,9480 €	8,0013 €	8,0548 €	8,1086 €
187	7,8677 €	7,9208 €	7,9742 €	8,0278 €	8,0815 €
188	7,8407 €	7,8940 €	7,9474 €	8,0010 €	8,0548 €
189	7,8141 €	7,8674 €	7,9209 €	7,9745 €	8,0284 €

ANNEXE 5 : TABLEAU DES REVENUS ET CHARGES MENSUELS PRÉPARÉ PAR M. CHÂTILLON

Revenus mensuels	Charges mensuelles
Salaire Monsieur : 1 230 € Salaire Madame : 1 453 € CAF (1): 270 € Total : 2 923 €	Crédit immobilier : environ 1 200 Crédit auto : 120 € Impôts : 110 € Edf + GDF + eau: 200 € Téléphone : 100€ Assurances MRH, AUTO : 100 € Essence, transports : 200 € Nourriture et cantine : 600 € Autres dépenses : 500 € Total : 3 130 €

(1) Dans ses règles de calcul usuelles, l'agence ne tient pas compte des allocations familiales (CAF).

ANNEXE 6 : NOTE INTERNE SUR LE « RESTE À VIVRE »

30/12/2008

Note interne réf. : 825-2009-58
Pôle risque crédits particuliers

BCE

Veillez trouver ci-dessous les seuils prudentiels internes pour analyse des dossiers de crédits immobiliers aux particuliers 2009 :

Le taux d'endettement ne devra pas dépasser **33% du salaire mensuel récurrent** de l'emprunteur.

Le taux d'endettement ci-dessus pourra être éventuellement dépassé lorsque le « reste à vivre » c'est-à-dire le disponible après paiement des charges du crédit est jugé suffisant. On considère les niveaux de reste à vivre suivants pour l'étude des dossiers 2009 :

- 850,00 € pour une personne seule
- 1 000,00 € pour un couple sans enfant
- Puis majoration de 250,00 € par personne à charge supplémentaire.

Durée maximale du crédit : 30 ans

Garantie minimale : hypothèque conventionnelle, caution mutuelle

ANNEXE 7 : AIDE AUX CALCULS FINANCIERS

Taux annuel retenu pour la restructuration : 6% hors assurance
Assurance : 0,3% du capital emprunté (taux global donné pour les 2 têtes)
Durée : 198 mensualités
Pas de frais de renégociation

Calcul de la mensualité m pour 1 € emprunté

n = nombre de mensualités
 i = taux d'intérêt périodique

$$m = \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

Extrait de la table financière : mensualité pour 1 000 € empruntés

Nombre d'échéances	5%	6%	7%
198	7,4270 €	7,9681 €	8,5297 €
200	7,3792 €	7,9214 €	8,4844 €
202	7,3324 €	7,8757 €	8,4400 €

ANNEXE 8 : ASSURANCE PERTE D'EMPLOI (PLAQUETTE CLIENT)

L'Assurance Perte d'Emploi est un contrat d'assurance qui vous permet de sécuriser votre prêt habitat, dans des conditions prévues au contrat. En cas de perte d'emploi, les échéances de votre prêt peuvent être prises en charge. Souscrire une Assurance Perte d'Emploi pour un prêt immobilier permet de sécuriser l'opération et de protéger votre famille.

Les Caractéristiques du produit :

- **Conditions de souscription** : Avoir moins de 50 ans, Etre salarié d'un seul employeur et avoir un contrat à durée indéterminée, être assuré pour la garantie Décès.
- **Conditions de prise en charge** : Perte d'emploi uniquement suite à un licenciement (ouvrant droit aux allocations ASSEDIC). Age limite de garantie : 55 ans.
- **Exclusions (extraits)** : Départ négocié. Rupture du contrat de travail en cours ou à l'issue d'une période d'essai. Chômage partiel ou saisonnier. Chômage résultant du licenciement d'un salarié de son conjoint, ascendant, descendant, collatéral, co-emprunteur, ou salarié d'une personne morale contrôlée ou dirigée par ces derniers.
- **Modalités de prise en charge** : Délai d'attente (carence) : 12 mois (pas de prise en charge si le licenciement est intervenu pendant cette période, même s'il se poursuit après ce délai). Délai de franchise : 90 jours (à partir du 1er jour d'indemnisation ASSEDIC).
- **Prestations**: Montant = 50% de la mensualité avec un montant maximum de 1 750 €.
- **Durée de versement des prestations** : 4 périodes de 12 mois (maxi) avec un délai d'attente de 12 mois entre chaque période. Chaque période de 12 mois peut être continue ou interrompue.
- **Cessation des garanties (principaux cas)** : En cas de changement de statut. A 55 ans : arrêt des cotisations.
- **Tarif de l'assurance**: 0,10% du capital emprunté soit 10 € par an pour 10 000 €.

Critères	Contrat concurrent 1	Contrat concurrent 2
Age maxi à l'adhésion	50 ans	55 ans
Age maxi garanti	65 ans	60 ans
Délai de carence	1 an	6 mois
Délai de franchise	90 jours	90 jours
Durée maxi d'indemnisation pour une même période de chômage	18 mois	18 mois
Durée maxi d'indemnisation sur toute la durée du prêt	36 mois	1 080 jours
Mode d'indemnisation	50 %, 75 % ou 100 % indemnisation maxi : 1 700 € / mois et par assuré	50 % ou 75% de la mensualité plafonnée à 4 500 € / mois
Coût de l'assurance par mois	Couverture 50 % : 0,025 % Couverture 75 % : 0,0375 % Couverture 100 % : 0,050 % Cotisation maximum par personne et par mois : 70 €	Couverture 50 % : 2,08 € pour 10 000 € empruntés Couverture 75 % : 3,20 € pour 10 000 € empruntés

ANNEXE 9 : INFORMATIONS SUR LES COMPTES DÉBITEURS

Compte Intitulé	Nb jours débiteurs	Autorisation	Solde avant décision	Montant à décider	Type d'opération	Avoirs disponibles dans l'agence
523 911031 Mlle Legalic Claire	46	900 €	-1 500 €	130 120	Prélèvement Cetelem et carte PASS	500
523 531056 M. ou Mme Sanchez	15	1 000 €	-800 €	520 € 120 €	Chèque Prélèvement trésor public	Livret 350
523 841150 M. ou Mme Cailliez	5	0	250 €	1 500 €	Chèque	26 K€
523 695321 M. Regnier	1	200 €	150 €	532 €	Chèque	1 200

Informations complémentaires :

Mlle Legalic est professeur de musique. Célibataire et gagnant 1800 € par mois, elle est à découvert depuis une opération chirurgicale urgente et coûteuse. Le compte a alors plongé à -3 200 € il y a un mois. Vous avez réalisé un crédit personnel de 2 500 € et avez indiqué à votre cliente qu'elle devait désormais rester dans son autorisation.

Mme Sanchez est livrée à elle-même : suite à votre appel téléphonique, elle vous apprend que son mari est parti depuis une quinzaine de jours après avoir vidé le compte joint. Elle se retrouve seule avec les charges de la maison (loyer 520 €) et de ses 3 enfants. Mme Sanchez gagne 1 500 € par mois et son mari percevait quant à lui 1 600 €. Elle ne sait pas du tout ce qui va se passer car M. ne donne pas signe de vie et les procédures de divorce risquent de prendre du temps.

Mme Cailliez vient de perdre son mari. C'est lui qui s'occupait des comptes et les frais d'obsèques et autres devaient être payés rapidement. Vous avez eu la fille aînée qui a pris conscience du problème et va passer à la banque dans la journée.

M. Regnier est étudiant en école d'architecture. Ses parents lui virent 1 000 € tous les 29 du mois. Vous n'avez jamais eu de problème avec ce compte. Votre client vous indique par téléphone qu'il n'a jamais émis de chèque d'un tel montant. Il n'arrive pas à remettre la main sur son chéquier. Il va chercher et vous propose de passer à l'agence en début d'après-midi.

ANNEXE 10 : STATISTIQUES RELATIVES AU COMPTE DE MLLE LESSIEUR**Compte 523 521060 – Titulaire : LESSIEUR Annabelle**

Statistiques des anomalies en compte depuis 3 mois :

Nombre de périodes débitrices	Montant découvert maximum enregistré	Montant moyen du découvert	Nombre moyen de jours de découvert consécutifs
6	822	352	1,2

Statistique des opérations enregistrées sur 3 mois

ESPÈCES	Versements	Retraits
Montant moyen	394	0
Nombre d'opérations	15	0
Guichet automatique	13	0
Guichet manuel	2	0

VIREMENTS	Reçus	Emis
Montant moyen	170	830
Nombre d'opérations	6	6

CARTE BLEUE VISA	Paiements	Retraits
Montant moyen	53	0
Nombre d'opérations	10	0

CHÈQUES	Remises	Paiements
Montant moyen	0	312
Nombre d'opérations	0	5

PRÉLÈVEMENTS	
Montant moyen	84
Nombre d'opérations	8

Total opérations Crédits : 7 460 €

ANNEXE 11 : LES RÉGIMES FISCAUX DES REVENUS LOCATIFS

Critères	RÉGIME RÉEL	RÉGIME MICRO-FONCIER
Biens concernés	Tous	Tous
Conditions à remplir	Pour les loyers < 15 000 €, obligation de conserver ce régime pendant 3 ans.	Percevoir des revenus fonciers annuels d'un montant de 15 000 € au plus.
Loyer plafond au m²	Non	Non
Plafond de ressources du locataire	Aucun	Aucun
Location à un ascendant ou descendant	Possible	Possible
Déductions des charges pour leur montant réel	Oui : frais de gestion et de gardiennage (forfait 20 €), dépenses d'entretien et de réparation, intérêts d'emprunts, primes d'assurance.	Non
Abattement forfaitaire possible	Non	Oui, 30 %
Amortissement en % du prix d'achat	Non	Non
Déclaration fiscale en plus de celle du revenu	Oui	Non
Déficit reportable	Oui (jusqu'à 10 700 €)	Non

ANNEXE 12 : INFORMATIONS RELATIVES À MADAME BENARIA

Fiche client

Titulaire(s) du compte	Benaria Solange	
Date de naissance	1/02/1947 à Châlons	
Adresse	41 chemin clôs	
Tel	03 25 98 78 54 06 69 48 47 12	
Situation personnelle	Divorcée	
Enfants à charge	0	(3 enfants majeurs)
Immobilier	Propriétaire résidence principale (valeur 210 000 €)	
Situation professionnelle	Retraitée	
Revenus mensuels	Pension 915 €	
Avoirs		
Livret LDD	5 500	(+livret A à la concurrence : 12 000 €)
Assurance-vie		
PEA		
Crédits en cours	Néant	
Date du dernier entretien	06/02/2009	
Date ouverture du compte	05/05/1998	

Projet de mise en location

Création de deux studios nus à l'étage de la résidence principale de Mme Benaria :

- **Loyers prévisionnels :**
 - 500 € et 600 € par mois
 - La cliente estime que les studios seront loués en moyenne 11 mois sur 12.
- **Coûts prévisionnels annuels :**
 - Assurance : 250 € / an
 - Entretien courant et aménagement des studios : 300 € / an
 - Frais de gestion forfaitaires : 20 €
- **Travaux préalables à la mise en location (total pour les deux studios) :**
 - nouvelle cloison : 300 €
 - compteurs électriques : 200 €
 - installation de deux coins cuisine avec électroménager : 3 000 € (1 500 € par studio)
 - travaux de peinture et décoration : 500 €

La cliente pense autofinancer les travaux par son épargne personnelle.

ANNEXE 13 : ÉLÉMENTS DE CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Si le quotient familial Q :

N'excède pas 5 687 €	$I = 0$
Est compris entre 5 687€ et 11 344 €	$I = (R \times 0,055) - (312,79 \times N)$
Est compris entre 11 344 € et 25 195 €	$I = (R \times 0,14) - (1\,277,03 \times N)$
Est compris entre 25 195 € et 67 546 €	$I = (R \times 0,30) - (5\,308,23 \times N)$
Est au-delà de 67 546 €	$I = (R \times 0,40) - (12\,062,83 \times N)$

R = revenu net imposable

I = impôt brut

N = nombre de parts

Q = R / N

ANNEXE 14 : LA FISCALITÉ DES SUCCESSIONS ET DONATIONS

• Abattements selon les liens de parenté

Abattements :	Abattements 2008
Ascendants ou enfants	151.950 euros
Personnes handicapées	151.950 euros
Frères et soeurs	15.195 euros
Conjoints et partenaires d'un PACS	76.988 euros
Neveux et nièces	7.598 euros
Petit-enfant (donation)	30.390 euros
Arrière-petit-enfant	5.065 euros
À défaut d'autre abattement (personnes sans lien de famille, concubins)	1.520 euros
Don de sommes d'argent (donateur : moins de 65 ans/ bénéficiaire : mini 18 ans)	30.390 euros

• Barème des droits de succession

Les tranches du barème en 2008

En ligne directe

- 5% sur la tranche < à 7 699
- 10% de 7 699 à 11 548
- 15% de 11 548 à 15 195
- 20% de 15 195 à 526 762
- 30% de 526 762 à 861 053
- 35% de 861 053 à 1 722 105
- 40 % sur la tranche > à 1 722 105

Conjoint survivant et partenaire pacsé

Exonéré pour les successions

Pour les donations :

- 5% sur la tranche < à 7 699
- 10% de 7 699 à 15 195
- 15% de 15 195 à 30 390
- 20% de 30 390 à 526 762
- 30% de 526 762 à 861 053
- 35% de 861 053 à 1 722 105
- 40 % sur la tranche > à 1 722 105

Frères et sœurs

35% sur la tranche inférieure à 23 299 euros

45% au-delà

Autre lien de parenté

Taux unique de 55% sur la totalité