

CORRIGE

Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

ÉLÉMENTS INDICATIFS DE CORRIGÉ ET DE BARÈME

DOSSIER 1 – GESTION LOCATIVE

Sur 10 points

11 – Justifiez, par le calcul, à l'aide des annexes 2 et 3, le montant du loyer de départ de 1 472,55 € (2 points)

Le loyer du mois de mai (et des mois précédents) est égal au prix plafond du régime SCCELLIER INTERMÉDIAIRE en zone A BIS (17,47 € multiplié par le nombre de m² admis fiscalement. Le nombre de m² est égal à la surface habitable à laquelle on ajoute la moitié des surfaces annexes (plafonné à 8m²). Ici 78m² + ½ (surface de la terrasse de 9 m² + surface du balcon de 3,58 m²) = 78 m² + (12,58 m² / 2) = 84,29 m²
= 17,47 € * 84,29 = 1 472,55 €

12 – Justifiez, par le calcul, à l'aide des annexes 2 et 3, le montant du loyer des mois de juin et juillet 2011. (3 points)

Le loyer du mois de juin est révisé au 11 juin : il y a 10 jours basés sur l'ancien loyer et 20 jours basés sur le loyer révisé pour un mois total.

Nouveau loyer mensuel = ancien loyer * IRL 1^{er} trimestre 2011/ IRL 1^{er} trimestre 2010
= 1 472,55 * 119,69/117,81 = 1 496,05 €

En juin le loyer est de (10/30 * 1 472,55) + (20/30 * 1 496,05) = 1 488,21 € (2 points)

En juillet et les mois suivants le loyer sera de = 1 496,05 € (1 point)

13 – En vous aidant de l'annexe 4, déterminez le montant des charges de copropriété supportées par Madame et Monsieur CLEMENCEAU. Sur ce montant, combien pourront-ils récupérer sur leur locataires ? (1 point)

L'annexe 4 nous indique que le total des charges de copropriété dues au titre de l'année 2011 est de 1 399,11 € et que l'on peut récupérer 1 106,02 € sur le locataire.

14 – Régularisez, à partir des annexes 2 à 5, les charges locatives 2011 du locataire BERDAH de Madame et Monsieur CLEMENCEAU. (2 points)

Charges 2011 récupérables :

Charges de copropriété récupérables (annexe 4) : 1 106,02
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (annexe 4) : 528,00

Total charges récupérables : 1 634,02

Provisions de charges payées en 2011 (relevé de quittancement annexe 2) : 1 560,00

Montant à payer par le locataire : 1 634,02 – 1 560,00 = 74,02

15 – Calculez les prochaines provisions mensuelles 2012, à demander au locataire BERDAH. Vous retiendrez l'hypothèse d'une augmentation des charges foncières et de copropriété de 3 %. Le montant sera arrondi à l'euro le plus proche. (2 points)

Total charges récupérables augmentées de 3 % : 1 634,02 * 1,03 = 1 683,04 €

Nouvelle provision de charges : 1 683,04/12 = 140,25 €, soit 140 €

DOSSIER 2 – FISCALITÉ

Sur 10 points

21 – Complétez le tableau de remboursement de l'emprunt IN FINE (les deux dernières lignes) de l'annexe 6 (à rendre avec la copie). (2 points)

Mars 2025	280 000,00	1 344,00	-	1 344,00	29,25	1 373,25	280 000,00
avril 2025	280 000,00	1 344,00	280 000,00	281 344,00	29,25	281 373,25	00,00

22 – Justifiez dans la déclaration de revenus fonciers 2010 les différents montants mis en valeur en annexe 8 (soient les montants correspondants aux lignes 221, 227, 228 et 250) en vous appuyant sur les annexes 3, 5, 6 et 7. (4 points) un point par ligne

Ligne 221 : $336,54 + 65,96 + 337,63 + 66,18 + 331,91 + 65,05 + 331,91 + 65,05 = 1\ 600,23$ arrondi à 1 600

Ligne 227 : $2\ 301 - 528 = 1\ 773$

Ligne 228 : $17\ 827 * 30\% = 5\ 348,10$ arrondi à 5 348

Ligne 250 : $16\ 479 = 1\ 373,25 * 12$ (intérêts et assurances) = 16 479

23 – Calculez l'impôt sur les revenus de 2010 des époux CLEMENCEAU en vous aidant des annexes 2, 3, 8 et 9. (4 points)

Détermination du revenu global imposable R :

Traitements et salaires

Monsieur CLEMENCEAU $60\ 000 - (10\% * 60\ 000)$ 54 000,00

Bénéfices Industriels et commerciaux

Madame CLEMENCEAU $65\ 000 - (10\% * 65\ 000)$ 58 500,00

Revenus Fonciers

Déficit foncier imputable sur R

Revenu Global R = $\frac{-10\ 700,00}{101\ 800,00}$

Nombre de parts N = $1 + 1 + 0,5 + 0,5 = 3$

Quotient familial : $101\ 800 / 3 = 33\ 933$ € donc imposition dans la tranche à 30 %

Impôt avant réductions d'impôt :

$(101\ 800 * 30\%) - (5\ 566,33 * 3) = 13\ 841,01$ (arrondi sur l'avis d'imposition à 13 841 €)

Réduction d'impôt :

Réduction d'impôt pour investissement en disposition SCCELLIER : Comme l'investissement a eu lieu en 2010 le taux est de 25% de l'investissement et la répartition est par parts égales sur 9 ans.

Réduction globale : $25\% * 280\ 000$ € = 70 000 €

Réduction annuelle : $70\ 000 / 9$ ans = 7 778 €

Impôt à payer : $13\ 841 - 7\ 778 = 6\ 063$ €

DOSSIER 3 – GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Sur 15 points

31 – Complétez l'appel de fonds du premier trimestre 2012 à envoyer à Madame et Monsieur CLEMENCEAU (annexe 11 à rendre avec la copie). (4 points)

L'appel de charges de copropriété du premier trimestre 2012 se fera sur la base du budget 2012.

CABINET GILDA-IMMO

ADMINISTRATEUR DE BIENS

27 Bd Jean Jaurès

93300 NOISY LE SEC

FAX : 01 56 28 68 15 – www.gilda-immobilier.fr

Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30

et l'après midi exclusivement sur rendez-vous

APPEL DE PROVISION

Noisy-Le-Sec, le 20/12/2011

Période : 01/01/2012 au 31/03/2012

COMPTE COPROPRIÉTÉ

Propriétaire :

N° : 450-11

NOM : MME & M. CLEMENCEAU

Adresse immeuble :

LES JARDINS SAINT ANTOINE

10 rue Olympe de Gouges

93130 Noisy-Le-Sec

Madame et Monsieur CLEMENCEAU

20 rue des Bourgeois

77100 MEAUX

LOT	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.		
A51	APPT	120		
Période : PREMIER TRIMESTRE 2012				
POSTES À RÉPARTIR	MONTANTS	TANTIEMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
FONDS DE PROVISIONS				
CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	59 180,00	120	12 000	591,80
CHARGES IMMEUBLE	9 390,00	120	7 820	144,09
CHARGES ASCENSEUR	3 300,00	50	1 000	165,00
CHARGES CHAUFFAGE	31 000,00	110	10 000	341,00
COMPTEURS EAU	1 750,00	2	100	35,00
CHARGE INDIVIDUELLE EAU FROIDE	3 668,00	29	1310	81,20
			Total dû :	1 358,09
			Soit par trimestre	339,52
SARL 7 500 € - RCS B 333 121 9892 - Carte professionnelle Gestion N° G20 Préfecture PARIS - Garantie financière 120 000 € Caisse de garantie FNAIM				

32 – Enregistrez au journal l'appel provisionnel du premier trimestre 2012 de Madame et Monsieur CLEMENCEAU et son règlement au 15 janvier 2012 à l'aide de l'annexe 12. (3 points)

		D	C
450-11	701		
		339,52	
			339,52
512	450-11		
		339,52	
			339,52

33 – Sachant que chaque appel de provision trimestriel au cours de l'année 2011, pour les époux CLEMENCEAU, était de 334,35 €, effectuez la régularisation des charges de copropriété 2011 de Madame et Monsieur CLEMENCEAU (annexe 13 à rendre avec la copie). (4 points)

CABINET GILDA-IMMO			RÉGULARISATION COMPTES 2011	
ADMINISTRATEUR DE BIENS 27 Bd Jean Jaurès 93300 NOISY LE SEC FAX : 01 56 28 68 15 -- www.gilda-immobilier.fr Réception du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12H30 et l'après midi exclusivement sur rendez-vous			Noisy-Le-Sec, le 10/03/2012 Période : 01/01/2011 au 31/12/2011	
COMPTE COPROPRIÉTÉ				
Propriétaire : N° : 45-11 NOM : MME & M. CLEMENCEAU Adresse immeuble :			Madame et Monsieur CLEMENCEAU 20 rue des Bourgeois 77100 MEAUX	
LES JARDINS SAINT ANTOINE 10 rue Olympe de Gouges 93130 Noisy-Le-Sec				
LOT	TYPE DE LOT	TANT. GÉNÉR.		
A51	APPT	120		
Période : ANNÉE 2012				
POSTES À RÉPARTIR	MONTANTS	TANTIÈMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART
FONDS DE PROVISIONS				
CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	61 780,85	120	12000	617,81
CHARGES IMMEUBLE	9 584,84	120	7820	147,08
CHARGES ASCENSEUR	3 442,15	50	1000	172,11
CHARGES CHAUFFAGE	31 562,67	110	10000	347,19
COMPTEURS EAU	1 758,47	2	100	35,17
CHARGE INDIVIDUELLE EAU FROIDE	3 619,00	29	1 316	79,75
Total charges 2011				1 399,11
Provisions versées :				1 337,40
Solde en votre/notre* faveur				61,71
<i>* rayer la mention inutile</i>				
SARL 7 500 € - RCS B 333 121 9892 - Carte professionnelle Gestion N° G20 Préfecture PARIS - Garantie financière 120 000 € Caisse de garantie FNAiM				

34 – L'augmentation est-elle possible ? Justifiez par le calcul. (2 points)

Le montant est plafonné à 2 mois de budget prévisionnel.

Le nouveau montant de l'avance ne devra donc pas dépasser $108\,288,00 \times \frac{1}{6} = 18\,048\,€$.

Donc : 8 000 € est possible car il portera l'avance permanente de trésorerie à 16 000 €.

35 – Calculez la quote-part que Madame et Monsieur CLEMENCEAU devront payer. (2 points)

Comme la répartition se fait sur la base des tantièmes généraux, leur quote-part sera égale à :

$$(8\,000 \times 120 / 12\,000) = 80\,€$$

DOSSIER 4 – TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Sur 5 points

41 – L'appartement est qualifié de « BBC ». Que signifie ce terme ? (0,5 point)

BBC : Bâtiment Basse Consommation

42 – La terrasse est orientée Sud-Ouest. Indiquer par une flèche le nord sur le plan (annexe 1 à rendre avec la copie). (1,5 point)

Voir plan page suivante.

43 – Afin de comprendre le plan, on vous demande de concevoir une annexe pour indiquer à de futurs locataires certaines précisions : (3 points, soit 0,5 point par item)

a) Quelle est la signification de ECS ?

Eau Chaude Sanitaire

b) Quelle est la signification de « seuil de porte » ?

Partie du sol située au passage d'une porte.

c) Qu'appelle-t-on : dalle sur plots ?

Ce sont des dalles généralement en béton qui reposent aux 4 coins sur des plots, elles servent de protection lourde à l'étanchéité et de sol à la terrasse accessible (un schéma est le bien venu).

d) Les WC sont-ils indépendants ?

Oui.

e) Quelle est l'épaisseur des cloisons ?

5 cm.

f) Que signifient les initiales VR au niveau des portes-fenêtres ?

Volet roulant.

ANNEXE 1

Nord

