

12 Le propriétaire d'un immeuble locatif tient les comptes suivants au 1.1.N :

	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
1020 Banque	25'000	
1300 Charges constatées d'avance	1'800	
1301 Produits à recevoir	2'500	
1660 Immeuble	600'000	
2300 Charges à payer		5'400
2301 Produits constatés d'avance		4'000
2451 Hypothèque		360'000
2800 Capital		259'900
8000 Charges de l'immeuble		
8100 Produits de l'immeuble		
9000 Compte de résultat		
	629'300	629'300

Opérations groupées de l'exercice N (tous les encaissements et paiements sont faits par l'intermédiaire de la banque):

1. Extourne des comptes de régularisation.
2. Encaissement des locations de l'année 58'500.
3. Paiement de réparations à l'immeuble 18'600 ($\frac{2}{3}$ de ce montant doivent être considérés comme augmentation de la valeur de l'immeuble).
4. Paiement de charges diverses 8'000 (conciergerie, assurances, impôt foncier, services industriels).
5. Paiement de l'annuité hypothécaire 19'800 (taux d'intérêt annuel $4\frac{1}{2}\%$).

Opérations au 31.12.N:

6. Amortissement de l'immeuble 6'000.
7. Charges payées d'avance 800.
8. Intérêt hypothécaire couru 5'300.
9. Loyers à recevoir 2'200.
10. Loyers reçus d'avance 3'600.

Travail à effectuer:

- a) Ouvrir les comptes au 1.1.N.
- b) Enregistrer les écritures de l'exercice N.
- c) Faire la clôture et établir le bilan final avant affectation au 31.12.N.
- d) Calculer le taux de rendement des fonds propres investis dans l'immeuble.

Les frais de chauffage font l'objet d'un décompte séparé.