



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024

Épreuves

1 Droit

2 Connaissances de la construction

3 Gestion du personnel

4 Gérance immobilière – écrit

- Propriété par étages (PPE)
- Immeubles locatifs



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024 Examen écrit

Épreuve : Gérance immobilière Partie : Droit

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

N° de candidat/e : _____

Canton dans lequel vous exercez vos activités : _____

Outils autorisés

Pendant l'examen, l'utilisation d'ordinateurs portables et smartphones est strictement interdite.

Calculatrice

Seule la calculatrice TI-30X IIB (Texas Instruments) est autorisée.

Règle

Il est permis d'utiliser une règle.

Textes de lois

Uniquement les éditions officielles de la Confédération des CC, CO, CPC, LTVA, LP, OBLF, LFAIE, OAIE, ORF, LPart, LAT, LPE sont admises.

Dans les textes de loi, des passages peuvent être surlignés. Toutefois, les textes de loi ne peuvent pas contenir de notes manuscrites.

Il est interdit d'utiliser d'autres documents tels que des livres spécialisés, des notes de cours ou du matériel didactique.

La commission d'examen ainsi que les surveillants désignés sont habilités à contrôler le respect des directives et à retirer tout matériel non autorisé pendant toute la période de l'examen.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veuillez vérifier que toutes les pages d'examen sont complètes.
2. Les solutions doivent être écrites dans l'espace libre sous la question.
3. Seuls les stylos à bille/roller traditionnels peuvent être utilisés. Les crayons à papier ou les stylos à bille effaçables ne sont pas autorisés.
4. Si nécessaire, vous recevrez d'autres feuilles additionnelles pour écrire les solutions.
 - a. Sur chaque feuille supplémentaire, veuillez noter votre numéro de candidat en haut à droite.
 - b. Les solutions doivent être clairement identifiées avec le numéro de l'exercice.
5. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation seront prises en compte lors de l'évaluation.
6. Les réponses partielles seront évaluées dans l'ordre croissant (exemple : si 8 réponses sont demandées et que 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières seront évaluées).
7. Temps disponible: **120 minutes**
8. Tous les documents d'examen, y compris les annexes et feuilles supplémentaires, doivent être remis à la fin d'examen dans l'enveloppe.

Annexe

aucune

Abréviations

- CO** Code des obligations
CC Code civil suisse
CPC Code de procédure civile
OBLF Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

Épreuves	Sujet	Pondération
A	CC : Droit matrimonial et droits réels	29
	CO : Droit des contrats	
B	CC : Droits réels	14
C	CO : Partie générale et droit des contrats	34
	CPC/CC : Droits réels	
D	CC : Droits réels	32
	CO : Droit des contrats	
E	CO : Partie spéciale	11
Total		120

Contexte

Stefano Arkina, âgé de 78 ans, vit avec sa jeune compagne, Rosa Gentile, dans sa maison à St-Moritz, qu'il a héritée de feu son épouse et qui nécessite des travaux de rénovation.

Après de longues discussions, Stefano et Rosa décident de déménager en Italie.

Stefano souhaite transférer la propriété de la maison de St-Moritz à ses deux filles issues de son premier mariage, Bettina et Andrea, avant de quitter le pays.

Bettina vit en partenariat enregistré et Andrea est mariée à Nicolas Müller.

Au vu de la taille de la parcelle, les deux sœurs conviennent que cette maison en mauvais état doit être démolie et remplacée par deux maisons individuelles totalement indépendantes.

Vous connaissez la famille Arkina depuis de nombreuses années. Stefano Arkina vous fait confiance et apprécie beaucoup vos compétences, de sorte qu'il vous demande de conseiller la famille sur le plan juridique.

1. Extrait du registre foncier n° 1

Registre foncier St-Moritz

Propriétaire

Stefano Arkina, né le 05.08.1945

Immeuble n° 11

Plan n° 7, Crasta

Superficie : 1200 m²

Garage n° d'ass. 99-A

Immeuble collectif Chesa Bella n° d'ass. 20

Jardin, dégagement

Mentions

Sans

Annotations

Sans

Servitudes et charges foncières

20222229.10

Charge : Droit d'habitation

en faveur de Giada Arkina, née le 23.06.1900

29.11.1950 PJ 2827

19255410

Charge : Limitation de la hauteur des constructions

en faveur de l'immeuble n° 8

10.01.1926 PJ IV/1, 10.01.1926 PJ IV/2, 20.02.1989 PJ 66.82

Droits de gage immobilier

1^{er} rang

CHF 600 000. -- Cédule hypothécaire au porteur n° 17779209

Créancier : Hausbank AG, taux d'intérêt max. 10%

18.04.2007 PJ 999

Renvoi à l'article 103 ORF :

À l'exception de la cédule hypothécaire de registre, l'inscription de l'ayant droit ne déploie pas d'effets attachés au registre foncier.

2. Extrait du registre foncier n° 2

Registre foncier St-Moritz

Propriétaire

Andrea Arkina, née le 12.05.1984

Immeuble n° 11

Plan n° 7, Crasta

Superficie : 600 m²

Partie du garage n° d'ass. 99-A

Partie de l'immeuble collectif Chesa Bella n° d'ass. 20

Jardin, dégagement

Mentions

Sans

Annotations

Droit de préemption

En faveur de Bettina Arkina jusqu'au 18.04.2044

12.04.2023 PJ 166.182

Servitudes et charges foncières

19255410

Charge : Limitation de la hauteur des constructions

en faveur de l'immeuble n° 8

10.01.1926 PJ IV/1, 10.01.1926 PJ IV/2, 20.02.1989 PJ 66.82

Droits de gage immobiliers

1^{er} rang

CHF 600 000.-- Cédule hypothécaire au porteur n° 17779209

Créancier : Hausbank AG, taux d'intérêt max. 10%

18.04.2007 PJ 999

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de CHF 30 000.--

en faveur d'un artisan

20.02.2024 PJ 51.3

Renvoi à l'article 103 ORF :

À l'exception de la cédule hypothécaire de registre, l'inscription de l'ayant droit ne déploie pas d'effets attachés au registre foncier.

A CC : Droit matrimonial et droits réels
CO : Droit des contrats

29 points

Lors d'un premier entretien, Stefano vous déclare : « Autrefois, tout était beaucoup plus simple et je ne comprends plus très bien les distinctions entre les différents états civils. » Il se demande aussi comment réaliser un transfert optimal de la maison et vous demande de répondre aux questions suivantes.

- a) Énumérez quatre états civils valables selon le droit suisse. Pour l'un des états civils, il faut ici tenir compte de ce qu'on appelle les « régimes matrimoniaux ». Mentionnez les différents types de régimes (avec l'article de loi pertinent).
Vous obtenez 1 point par mention correcte des quatre états civils et 1 point par mention des quatre régimes matrimoniaux, avec à chaque fois mention de l'article de loi pertinent. Vous pouvez donc obtenir ici 8 points au maximum.
- b) Expliquez deux possibilités juridiques permettant le transfert de la maison aux deux filles. Expliquez les similitudes ou les différences formelles et matérielles entre ces deux possibilités (en mentionnant les articles de loi pertinents).
Vous obtenez 1 point si vous citez deux possibilités judicieuses de transmission (y compris les articles de loi). Vous obtenez 1 point pour la mention de trois différences matérielles essentielles entre les deux variantes (y compris la mention des articles de loi corrects). Vous obtenez 2 points pour les similitudes formelles (y compris la citation du texte de loi correct). Vous pouvez obtenir au maximum 10 points.
- c) Quel type de transfert recommandez-vous à Stefano Arkina ? Justifiez votre réponse en 1-2 phrases. Vous pouvez obtenir 2 points au maximum.
- d) Stefano vous demande de l'aide. Y a-t-il d'autres aspects à prendre en compte lors du transfert (cf. extrait du registre foncier n° 1) ? Expliquez-lui en 2-3 phrases ce que l'on entend par servitude.
*Vous obtenez au maximum 2 points pour une explication différenciée et correcte. Montrez en outre en 3-4 phrases quelles sont les conséquences de trois inscriptions sur l'extrait n° 1 du registre foncier.
Vous obtenez 7 points au maximum pour une présentation différenciée (y compris la mention des articles de loi). Vous pouvez obtenir au maximum 9 points.*

29

- a)
-
-
-
-
-

C CO : Partie générale et droit des contrats
CPC/CC : Droits réels

34 points

Les deux sœurs ont désormais chargé l'architecte Piero Schmidt d'élaborer un projet de construction de deux maisons familiales de trois étages, de préparer la demande de permis de construire et de la déposer auprès de l'autorité compétente.

Le 10 janvier 2023, comme convenu, Bettina et Andrea versent CHF 100'000.- pour le projet, y compris le dépôt de la demande de permis de construire. D'autres paiements sont prévus en fonction du programme de construction, respectivement de l'état d'avancement des travaux.

Le voisin (propriétaire de l'immeuble n° 8 RF St-Moritz) s'oppose valablement au projet de construction. L'autorité rejette donc le projet de construction, d'où des retards et des frais imprévus.

a) Pourquoi le projet a-t-il été rejeté ? Expliquez la situation juridique sur la base des documents disponibles (Extrait RF).
Vous pouvez obtenir au maximum 3 points en cas de justification correcte (deux à trois phrases).

b) Quel type de contrat l'architecte Piero Schmidt a-t-il conclu avec les deux sœurs ? *Vous pouvez obtenir 1 point pour le terme technique correct.*

c) Au niveau contractuel (soit le rapport contractuel avec l'architecte), existe-t-il une différence entre la « phase d'étude du projet » et la « phase de direction du projet » (Mentionnez l'article de loi pertinent) ? *Vous pouvez obtenir 4 points pour une explication correcte (en deux à trois phrases).*

d) S'agissant de votre réponse à la question b) ci-dessus, quelles sont les obligations de l'architecte ? Celui-ci les a-t-il remplies ?
Vous pouvez obtenir 4 points au maximum en cas de justification correcte (réponse en deux à trois phrases).

e) Dans le cas présent, que peuvent entreprendre les deux sœurs contre l'architecte ? Mentionnez les conditions à remplir pour cette action et justifiez votre réponse (**sans** citer l'article de loi pertinent).
Vous pouvez obtenir 13 points au maximum en cas de présentation correcte et complète des possibilités juridiques, avec description de la marche à suivre concrète et énumération des conditions à remplir.

f) Au cas où les parties ne parviennent pas à trouver une solution à l'amiable, quelles démarches juridiques ou judiciaires Bettina et Andrea peuvent-elles entreprendre concrètement ?

34

D CC : Droits réels
CO : Droit des contrats **32 points**

Andrea perd son emploi pendant les travaux de construction. Sa famille rencontre alors des problèmes financiers et ne peut plus payer les artisans exerçant sur le chantier.

Pour cette raison, Andrea, qui est mariée, décide alors de vendre sa maison individuelle. Cependant, elle ne souvient plus si un droit de préemption a été inscrit au registre foncier en faveur de sa sœur (cf. extrait du registre foncier n° 2). Andrea vous demande de l'aider à clarifier les questions ci-dessous.

- a) De quelle(s) possibilité(s) disposent les artisans pour que leurs travaux soient finalement rémunérés ? Expliquez les conditions nécessaires (avec mention de l'article de loi pertinent) et décrivez le processus.

Vous pouvez obtenir 2 points pour une description en une à deux phrases de la possibilité des artisans (y compris l'article de loi), 3 points pour la mention des conditions (avec article de loi) et 3 points pour la description détaillée de la procédure. Vous pouvez donc obtenir au maximum 8 points.

- b) Analysez la situation et décrivez les trois éléments essentiels/critiques à observer lors de cette vente.

Vous pouvez obtenir au maximum 8 points pour une description correcte et différenciée (avec mention des éventuels articles de loi pertinents), en deux à trois phases chacun.

- c) Qu'entend-on par la notion de « droit de préemption » et quels en sont les différents types ?

Vous pouvez obtenir 7 points au maximum pour l'explication de la notion de "droit de préemption" en quatre à cinq phrases (y compris la citation de l'article de loi). Vous pouvez obtenir 2 points pour la description de deux types de droit de préemption. Vous pouvez obtenir 1 point par mention d'autres droits de préemption légaux (3 points au maximum). Vous pouvez donc obtenir au maximum 14 points pour cet exercice.

- d) Quelle est la principale différence entre un droit de préemption annoté au registre foncier et un droit de préemption non annoté au registre foncier.

Vous pouvez obtenir au maximum 2 points pour une description correcte des différences.

32

- a)
-
-

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

.....
.....
.....
d)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

E CO : Partie spéciale

11 points

Tous les obstacles à la vente sont maintenant surmontés. Andrea charge les sociétés immobilières Hausliebe AG et Casa Engiadina AG de vendre l'immeuble.

Après un certain temps, Andrea s'aperçoit que Hausliebe AG ne déploie pas suffisamment d'efforts pour commercialiser l'immeuble et souhaite résilier son contrat avec cette société.

a) Quel type de contrat les parties ont-elles conclu en l'espèce ?

Vous pouvez obtenir au maximum 1 point pour le terme juridique/technique correct et la mention de l'article de loi correct.

b) Afin qu'Andrea puisse se faire une idée du contenu de ce contrat, veuillez énumérer les neuf principaux éléments (liste de de mots-clés) de ce contrat.

Vous pouvez obtenir 1 point par élément essentiel du contrat mentionné (maximum 9 points).

c) Andrea peut-elle résilier son contrat avec Hausliebe AG à tout moment et sans conséquences, en dépit du fait que ce contrat prévoit un délai de résiliation (avec mention de l'article de loi) ? Y a-t-il des exceptions ?

Vous pouvez obtenir 0.5 point pour votre appréciation avec mention de l'article de loi pertinent et 0.5 point pour la mention d'une exception (maximum 1 point au total).

11

- a)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- b)
-
-
-
-
-
-
-
-
-

.....

.....

.....

c)

.....

.....

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024 Examen écrit

Epreuve : Connaissances de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

N° de candidat/e : _____

Canton dans lequel vous exercez votre activité : _____

Outils autorisés

Pendant l'examen, l'utilisation d'ordinateurs portables et smartphones est strictement interdite.

Calculatrice

Seule la calculatrice TI-30X IIB (Texas Instruments) est autorisée.

Règle

Il est permis d'utiliser une règle.

Textes de lois

Uniquement les éditions officielles de la Confédération des CC, CO, CPC, LTVA, LP, OBLF, LFAIE, OAIE, ORF, LPart, LAT, LPE sont admises.

Dans les textes de loi, des passages peuvent être surlignés. Toutefois, les textes de loi ne peuvent pas contenir de notes manuscrites.

Il est interdit d'utiliser d'autres documents tels que des livres spécialisés, des notes de cours ou du matériel didactique.

La commission d'examen ainsi que les surveillants désignés sont habilités à contrôler le respect des directives et à retirer tout matériel non autorisé pendant toute la période de l'examen.

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veuillez vérifier que toutes les pages d'examen sont complètes.
2. Les solutions doivent être écrites dans l'espace libre sous la question.
3. Seuls les stylos à bille/roller traditionnels peuvent être utilisés. Les crayons à papier ou les stylos à bille effaçables ne sont pas autorisés.
4. Si nécessaire, vous recevrez d'autres feuilles additionnelles pour écrire les solutions.
 - a. Sur chaque feuille supplémentaire, veuillez noter votre numéro de candidat en haut à droite.
 - b. Les solutions doivent être clairement identifiées avec le numéro de l'exercice.
5. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation seront prises en compte lors de l'évaluation.
6. Les réponses partielles seront évaluées dans l'ordre croissant (exemple : si 8 réponses sont demandées et que 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières seront évaluées).
7. Temps disponible: **90 minutes**
8. Tous les documents d'examen, y compris les annexes et feuilles supplémentaires, doivent être remis à la fin d'examen dans l'enveloppe.

Annexes

Aucune

Abréviations

CO	Droit suisse des obligations
CC	Code civil suisse
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire

Epreuve	Sujet	Pondération
A	Avant la démolition	45
B	De la planification à la réalisation	45
	Total	90

Contexte

Monsieur Gérard Dubonnait est récent héritier de l'entreprise Dubochimie, fondée en 1920 par son arrière-grand-père. L'entreprise possède d'un portefeuille immobilier relativement important. Monsieur Dubonnait discute la situation d'un des immeubles avec le gérant.

Le bâtiment en question a été construit en 1952 pour loger les ouvriers de l'usine sur une parcelle appartenant à l'entreprise. Malgré des loyers situés dans la partie basse de la fourchette, le gérant n'arrive plus à louer tous les appartements. L'immeuble a été rénové en 1979 avec le remplacement des cuisines et la rénovation des salles de bain, mais depuis lors, aucune rénovation majeure n'a été entreprise.

Le gérant propose de visiter l'immeuble avec le nouveau propriétaire qui, étant novice dans le domaine de l'immobilier, lui pose de nombreuses questions.

Informations générales

L'immeuble de quatre étages est situé le long d'une route cantonale dans une zone d'habitation de moyenne densité d'une commune de moyenne taille. Il est construit en maçonnerie monolithique avec des planchers en bois et est surmonté d'une toiture à deux pans non isolés. Dans son état actuel, les combles ne sont pas habitables.

Extrait règlement communal

Article 5.1 Destination

- *La zone d'habitation de moyenne densité A est affectée à l'habitat et aux activités moyennement gênantes au sens de la loi sur la protection de l'environnement de 1983 (LPE) et de l'ordonnance sur la protection contre le bruit de 1986 (OPB).*

Article 5.2 Mesure d'utilisation du sol

- *L'indice d'utilisation du sol (IUS) est fixé à 0.8.*
- *L'indice d'occupation du sol (IOS) est fixé à 0.25*

Article 5.3 Distances

- *La distance entre les façades et la limite de propriété voisine est de 6.00 m au minimum.*
- *Entre bâtiments sis sur une même propriété, cette distance est doublée.*
- *La distance à la forêt est de 10 mètres au minimum.*

Article 5.4 Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions ne peut dépasser :*
 - > *pour les toitures à pans : 13.00 m à l'arête supérieure de la corniche,*
 - > *pour les toitures plates : 13.00 m à la tablette de l'acrotère ou au garde-corps, s'il est opaque.*

Article 5.5 Gabarit de l'attique et des combles

- *Le gabarit des attiques et des combles est compris dans une pente de 45° calculée depuis la hauteur maximale autorisée des constructions et ne peut pas dépasser 18.00 m.*

A Avant la démolition

45 points

Exercice A1 : La toiture

8.5

L'immeuble possède d'une toiture à deux pans, recouverte de tuiles en terre cuite. Le propriétaire souhaite savoir s'il est possible de créer des appartements dans les combles de l'immeuble.

- a) En étant exhaustif, quels seraient selon vous les critères pour pouvoir créer des appartements dans le volume existant des combles ? (1 point par critère, maximum 4 points)
- b) Les tuiles sont en mauvais état et doivent dans tous les cas être remplacées. Proposez deux revêtements de toiture alternatifs et nommez un avantage et un désavantage par proposition. (3 points)
- c) Dessinez schématiquement et en perspective une toiture à deux pans. Indiquez le faîte, le virevent et le larmier sur votre dessin. (1.5 points)

a) 1/

.....

2/

.....

3/

.....

4/

.....

b) **Alternatif 1** :

Avantage :

.....

Désavantage :

.....

Alternatif 2 :

Avantage :

.....

Désavantage :

.....

c) Esquisse :

--	--

Exercice A2 : Les fenêtres

Vous entrez dans un premier appartement et montrez au propriétaire la condensation sur les fenêtres. Des moisissures se sont formées sur les cadres en bois. Vous proposez de remplacer les fenêtres.

- a) Expliquez pourquoi des moisissures se sont très probablement formées. (1 point)
- b) Quels matériaux proposeriez-vous pour remplacer les fenêtres existantes en bois ? Nommez-en 3. (1.5 points)
- c) Quelle matière serait selon vous celle à retenir ? Argumentez. (1.5 points)
- d) Les contrecœurs des fenêtres ont une hauteur de 80 cm. A quoi devez-vous faire attention lors de leur remplacement ? Indiquez le risque et faites un croquis sur le schéma 3 pour illustrer votre solution technique. (2.0 points)

6.0

- a)
-
-
-
-
-
- b) 1 -
- 2 -
- 3 -

--	--

c)
.....
.....
.....

d) **Coupe**

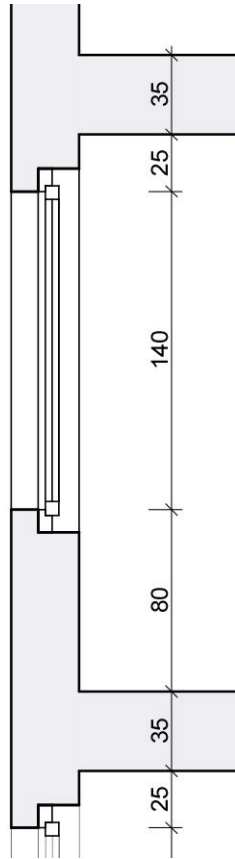


Schéma 1 / propre représentation (hors échelle)

Risque :

--	--

<p>Exercice A3 : La chambre</p> <p>Dans l'un des appartements vides au dernier étage, vous montrez des moisissures qui se sont formées dans l'angle au plafond d'une des chambres (Photo 1).</p> <p>a) Il s'agit ici d'un problème occasionné par un pont de froid. Expliquez ce qu'est un pont de froid et nommez le type de pont de froid dont il s'agit dans le cas présent. <i>(2.5 points)</i></p> <p>b) Donnez en une phrase la définition du « point (ou température) de rosée ». <i>(2 points)</i></p> <p>c) Dessinez la ligne de température de rosée sur la Photo 1 ci-dessous. <i>(1 point)</i></p>	<p>5.5</p>
---	-------------------

a) Explication :

.....

Type de pont de froid :

.....

b)

.....

.....

.....

c)



Photo 1 / systemed.fr

--	--

<p>Exercice A4 : Protection contre le bruit</p> <p>Le locataire d'un appartement situé au rez-de-chaussée se plaint du bruit qu'il entend. Il est notamment dérangé par :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le bruit de l'écoulement de l'eau provenant de sa voisine de gauche lorsqu'elle prend une douche. 2. Le bruit de son voisin du dessus, lorsqu'il se déplace tard le soir à travers l'appartement. 3. Le bruit de la circulation sur la route cantonale. <p>a) Identifiez les types de bruit pour 1, 2 et 3. (1.5 points)</p> <p>b) Proposez pour chaque problème identifié des solutions techniques. (3 points)</p> <p>c) Indiquez deux conséquences négatives d'une mise aux normes actuelles d'isolation phonique ? (2 points)</p>	<p>6.5</p>	
--	-------------------	--

- a) 1 -
- 2 -
- 3 -
- b) 1 -
-
- 2 -
-
- 3 -
-
- c) 1 -
-
-
- 2 -
-
-

--	--

Exercice A5 : Menuiseries

8.0

Les portes palières et les portes intérieures des appartements sont en piteux état et doivent vraisemblablement être remplacées.

- a) Donnez le nom technique correct des différents types de cadres. (3 points)
- b) Les portes palières doivent répondre à des exigences particulières. Nommez trois domaines bien distincts dans lesquels les exigences pour les portes palières sont supérieures par rapport aux portes intérieures des appartements. (3 points)
- c) Expliquez avec une phrase courte ce que veut dire **EI30**. (2 points)

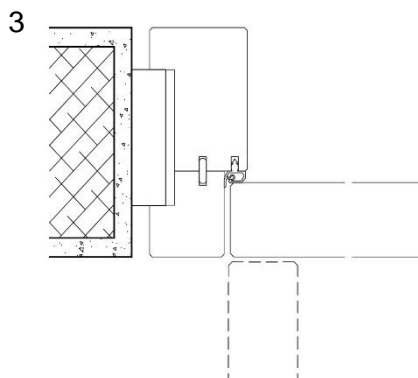
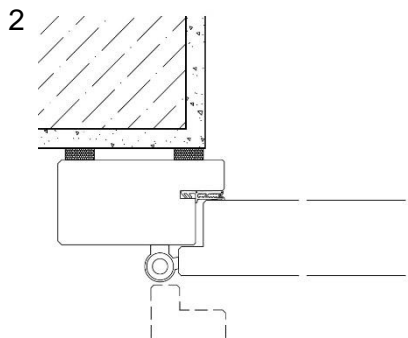
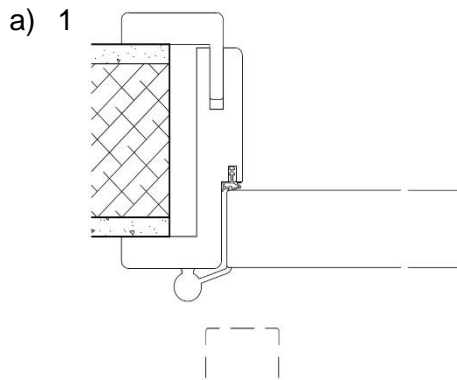


Schéma 2 / norba.ch

- b) 1 -
- 2 -
- 3 -

- c) EI30 :
-

--	--

Exercice A6 : La transformation

10.5

La discussion avec le propriétaire se poursuit autour d'un repas au restaurant. Monsieur Dubonnait trouve les appartements petits et peu adaptés à la vie familiale contemporaine. Il aimerait savoir s'il est possible de relier deux appartements et de créer des cuisines ouvertes sur le séjour. L'idée du propriétaire vous semble intéressante.

- a) Sur le plan partiel (schéma 3) on peut voir deux appartements de l'immeuble. Surlignez les murs essentiels de la structure porteuse. (2 points)
- b) Quel spécialiste devez-vous impérativement consulter avant toute intervention sur un mur porteur ? (0.5 points)
- c) Nommez 4 autres spécialistes qui pourraient être sollicités lors de la phase de projet d'une rénovation de grande ampleur, et expliquez brièvement pourquoi vous estimez leur intervention importante. (4 points)
- d) Vous expliquez au propriétaire que des forces verticales et horizontales interviennent sur le bâtiment. Donnez un exemple de chaque force et indiquez si c'est une force statique ou dynamique. (4 points)

a)

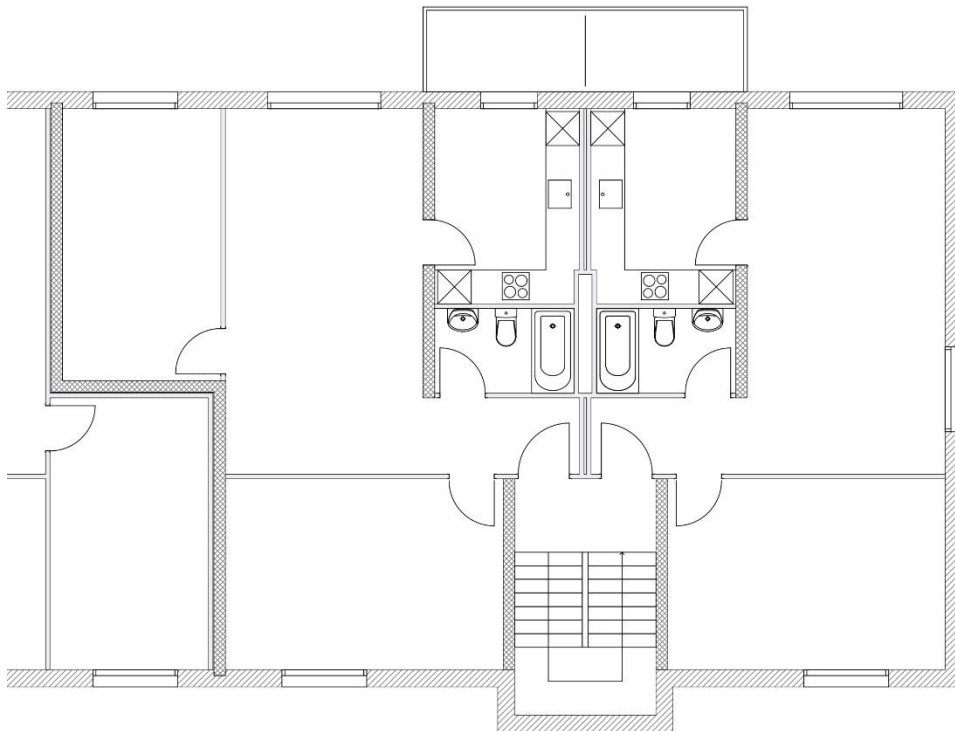


Schéma 3 / propre représentation (hors échelle)

b)

.....

--	--

- c) 1 -
.....
.....
- 2 -
.....
.....
- 3 -
.....
.....
- 4 -
.....
.....
- d) Force verticale :
.....
- Force horizontale :
.....

--	--

B De la planification à la réalisation

45 points

Exercice B1 : Surfaces constructibles

5.5

Le propriétaire se pose la question si ce n'est pas de mieux de démolir le bâtiment et de construire un nouveau bâtiment sur la parcelle. Répondez aux questions suivantes à l'aide de l'extrait du plan des zones (schéma 4) et du règlement communal. La parcelle en question est délimitée en bleu.

- a) Le maître de l'ouvrage vous demande de lui expliquer la signification des coefficients IUS et IOS. (2 points)
- b) A l'aide du plan, calculez la surface de terrain déterminante (STd), la surface de plancher brute habitable maximale et la surface bâtie maximale. (3 points)
- c) Quelle est l'échelle du plan ? (0.5 points)

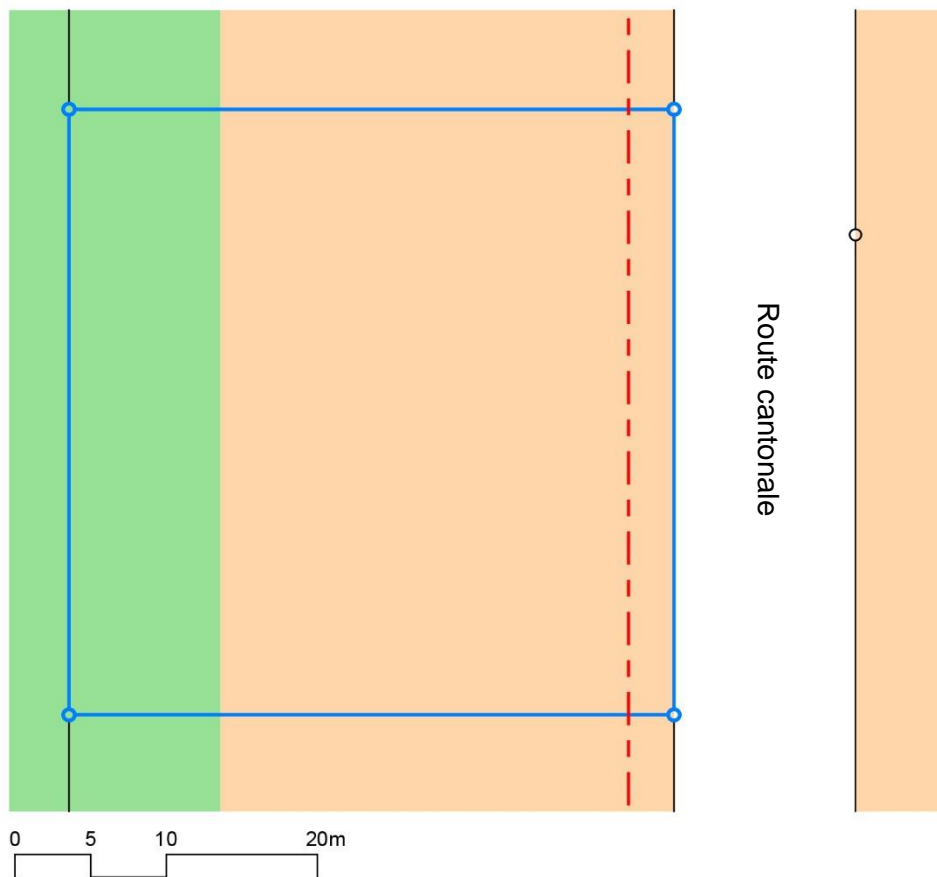
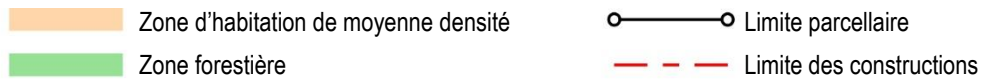


Schéma 4 / propre représentation

a) Indice d'utilisation du sol (IUS) :

.....

- Indice d'occupation du sol (IOS) :
-
- b) Surface de terrain déterminante =
- Surface de plancher brute habitable maximale =
- Surface bâtie maximale =
- c) Echelle du plan :

--	--

Exercice B2 : Les polluants

Au vu de la nature de l'entreprise familiale (industrie chimique), le propriétaire se demande si des polluants peuvent être rencontrés lors du processus de démolition et de reconstruction.

- a) Indiquez où vous pouvez obtenir des informations sur les polluants qui pourraient se trouver dans le sol. (1 point)
- b) Nommez deux types de polluants qui pourraient se trouver **dans le bâtiment** et indiquez, pour chaque polluant, un endroit typique où il pourrait se situer. (3 points)
- c) Vous mandatez un spécialiste qui peut déterminer si le terrain est effectivement pollué ou non. Quel spécialiste faites-vous intervenir ? Décrivez en quelques phrases courtes comment le spécialiste va procéder. (2.0 points)
- d) Pouvez-vous nommer une pollution naturelle qui pourrait se trouver dans **le sol** ? (1 point)

7.0

- a)
- b) 1 -
-
-
- 2 -
-
-
- c) Spécialiste :
- Processus :
-
-

.....

 d)

Exercice B3 : Aménagement du territoire			4.0	
Groupe de questions avec réponses correctes/fausses				
Pour chaque question, décidez si l'affirmation est correcte ou fausse. Mettez une croix (X) à « vrai » ou à « faux. ».				
Nos autorités veillent à orienter le développement de l'urbanisation vers l'extérieur du milieu bâti.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
La confédération établit des zones réservées afin d'avoir suffisamment de terrain à bâtir en réserve.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
Les surfaces d'assolement se composent des terres cultivables comprenant principalement des terres ouvertes et certaines prairies.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
Les cantons établissent des plans sectoriels afin de coordonner leurs activités à incidences territoriales.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
Les plans directeurs cantonaux doivent être coordonnés avec ceux des cantons voisins.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
Un plan de quartier fixe de manière détaillée les règles de construction d'un périmètre particulier.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		
Hors de la zone à bâtir, toute nouvelle construction est interdite.	<input type="checkbox"/> vrai	<input type="checkbox"/> faux		

Exercice B4 : Autorisation de construire	9.0	
<p>Monsieur Dubonnait vous informe que pour certains travaux de construction, l'entreprise n'a pas toujours besoin de demander des permis de construire.</p> <p>a) Vous expliquez au propriétaire qu'il existe deux catégories de travaux qui ne nécessitent pas de mise à l'enquête publique. Quelles sont ces catégories ? (2 points)</p> <p>b) Que se passe-t-il si vous ne demandez pas d'autorisation de construire pour des travaux qui en nécessitent une ? Expliquez les éventuelles conséquences et comment les remédier a posteriori. (2 points)</p> <p>c) Le propriétaire souhaite réaliser un atelier de réparation automobile au rez-de-chaussée de l'immeuble. Est-ce selon vous réalisable ? Motivez votre réponse. (1.0 point)</p> <p>d) La parcelle est considérée comme équipée. Vous expliquez au propriétaire ce que cela signifie. (1.0 point)</p> <p>e) Schéma 5 : Indiquez quels travaux nécessitent une mise à l'enquête publique. Soulignez oui dans l'affirmatif ou non si une mise à l'enquête publique n'est pas nécessaire. (3 points)</p>		

- a) 1 -
-
- 2 -
-
- b)
-
-
-
-
-
-
-
- c)
-
-
-
- d)

--	--

.....
.....
.....
.....
.....

e)

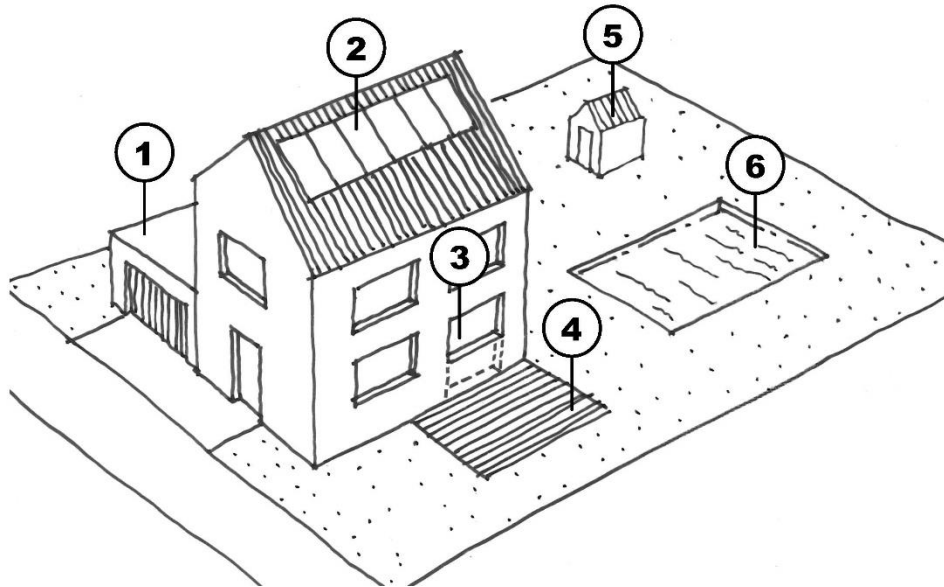


Schéma 5 / propre représentation

- 1/ Garage de 45 m², accolé à la maison : oui / non
- 2/ Panneaux solaires intégrés au toit : oui / non
- 3/ Agrandissement d'une fenêtre : oui / non
- 4/ Une terrasse extérieure : oui / non
- 5/ Un cabanon de 2 m² : oui / non
- 6/ Une piscine enterrée : oui / non

--	--

Exercice B5 : Installations du bâtiment et écologie

14.5

Le propriétaire souhaite construire un bâtiment exemplaire en termes d'économie d'énergie et d'écologie et vous demande conseil.

- a) Dans le schéma 6 figurent trois types de pompes à chaleur. Nommez les trois types. (1.5 points)
- b) Nommez deux avantages et deux désavantages de la pompe de type 1. (2 points)
- c) Que pouvez-vous proposer pour améliorer le bilan écologique d'une pompe à chaleur ? (1 point)
- d) Le propriétaire s'étonne qu'on puisse chauffer des appartements en hiver avec de l'air extérieur froid. Expliquez-lui, en quelques phrases, le fonctionnement d'une pompe à chaleur. (3 points)
- e) Le propriétaire est conscient que les fenêtres de nouvelle génération sont extrêmement étanches. Vous lui faites une proposition technique pour éviter des futurs problèmes de condensation. (2 points)
- f) Faites-lui 6 propositions techniques pour améliorer le bilan écologique dans les domaines de l'électricité et sanitaire. (3 points)
- g) Il existe plusieurs labels dans le domaine de l'écologie des constructions. Quels sont selon vous les avantages à l'obtention d'un label ? (2 points)

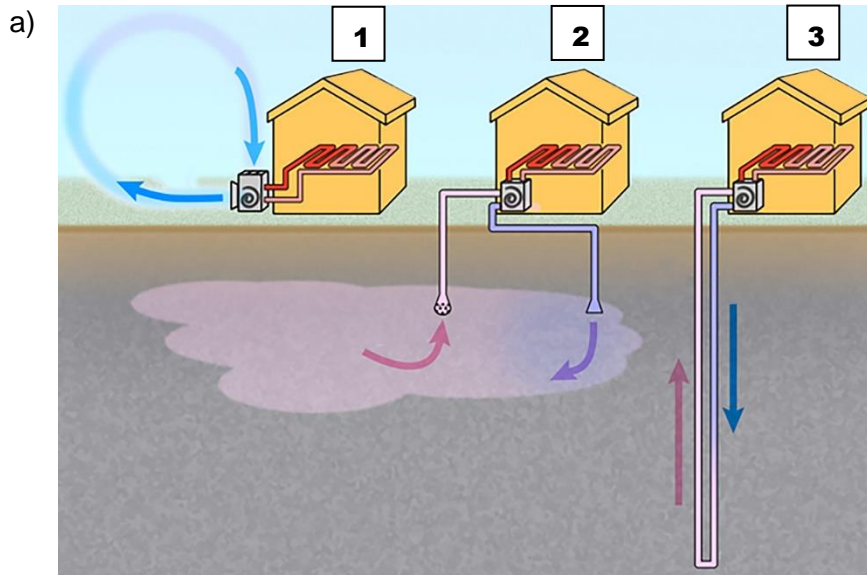


Schéma 6 / www.energie-environnement.ch

- 1 -
- 2 -
- 3 -

b) Avantages :

.....

Désavantages :

.....

c)

d)

.....

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

.....

f) 1 -

2 -

3 -

4 -

5 -

6 -

g)

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice B6 : Toitures plates

5.0

Le règlement communal permet la réalisation d'un bâtiment avec une toiture plate avec attique.

- a) Esquissez un attique sur le schéma 7. Le gabarit doit respecter le règlement communal. (1 point)
- b) Schémas 8 : indiquez pour chaque type de toiture représenté s'il s'agit d'une toiture chaude, inversée ou froide. (3 points)
- c) La toiture représentée sous b) 2 a une couche de moins. Expliquez pourquoi cette couche dans le cas représenté n'est pas nécessaire. (1 point)

a)

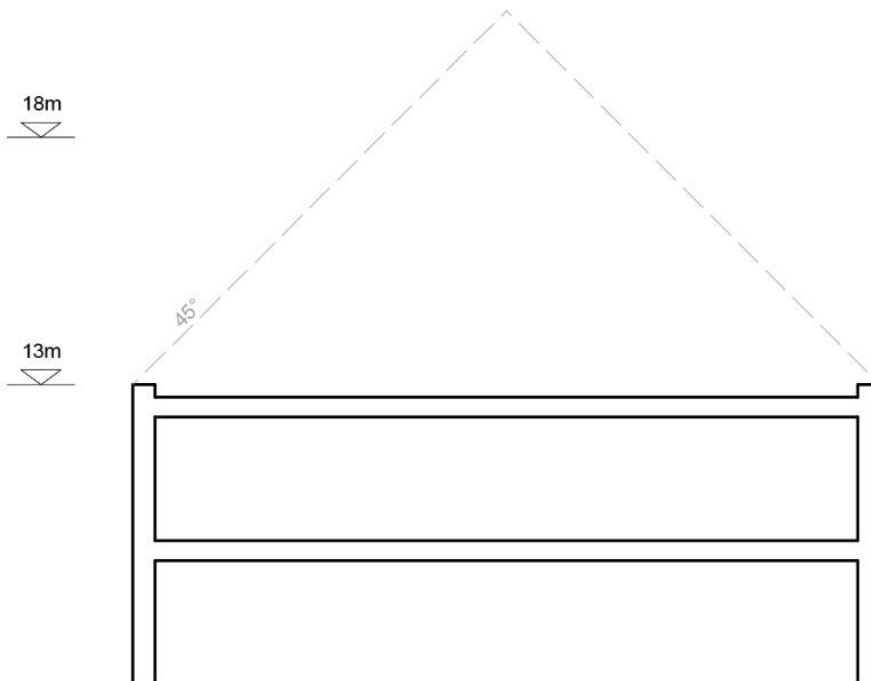
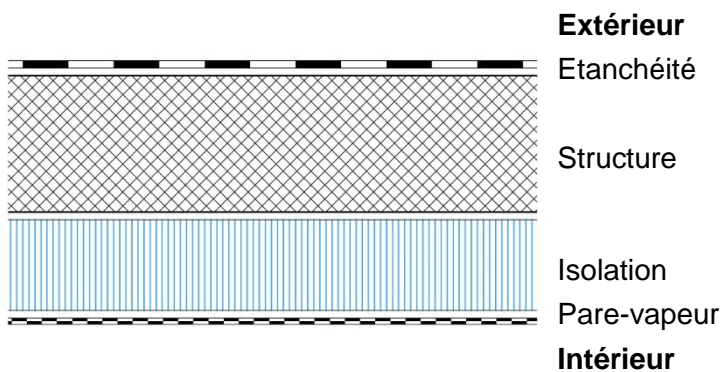
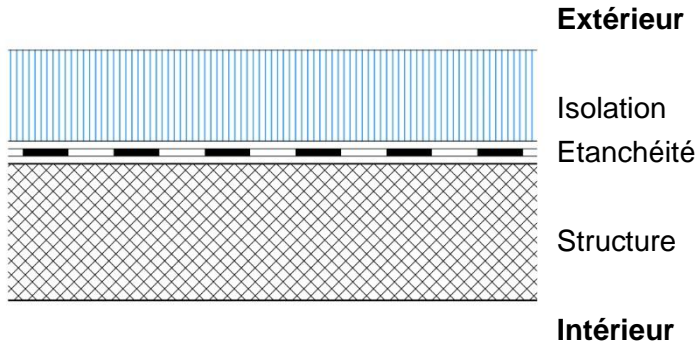


Schéma 7 / propre représentation (hors échelle)

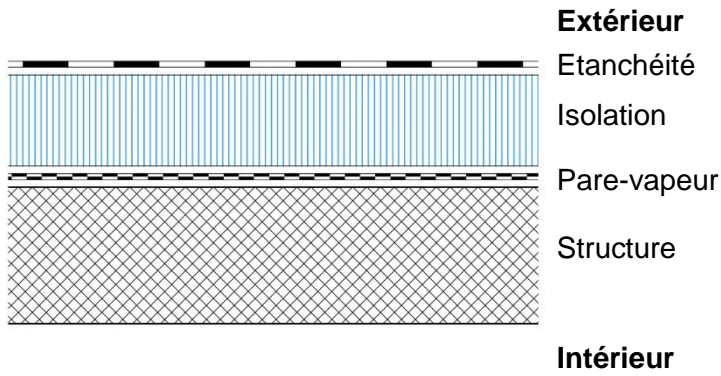
b) 1



2
.....



3
.....



Schémas 8 / propre représentation

c)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024 Examen écrit

Partie d'examen : gestion du personnel

Commission suisse des examens professionnels de l'immobilier

N° de candidat/e : _____

Canton dans lequel vous exercez votre activité : _____

Outils autorisés

Pendant l'examen, l'utilisation d'ordinateurs portables et smartphones est strictement interdite.

Calculatrice

Seule la calculatrice TI-30X IIB (Texas Instruments) est autorisée.

Règle

Il est permis d'utiliser une règle.

Textes de lois

Uniquement les éditions officielles de la Confédération des CC, CO, CPC, LTVA, LP, OBLF, LFAIE, OAIE, ORF, LPart, LAT, LPE sont admises.

Dans les textes de loi, des passages peuvent être surlignés. Toutefois, les textes de loi ne peuvent pas contenir de notes manuscrites.

Il est interdit d'utiliser d'autres documents tels que des livres spécialisés, des notes de cours ou du matériel didactique.

La commission d'examen ainsi que les surveillants désignés sont habilités à contrôler le respect des directives et à retirer tout matériel non autorisé pendant toute la période de l'examen.

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veuillez vérifier que toutes les pages d'examen sont complètes.
2. Les solutions doivent être écrites dans l'espace libre sous la question.
3. Seuls les stylos à bille/roller traditionnels peuvent être utilisés. Les crayons à papier ou les stylos à bille effaçables ne sont pas autorisés.
4. Si nécessaire, vous recevrez d'autres feuilles additionnelles pour écrire les solutions.
 - a. Sur chaque feuille supplémentaire, veuillez noter votre numéro de candidat en haut à droite.
 - b. Les solutions doivent être clairement identifiées avec le numéro de l'exercice.
5. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation seront prises en compte lors de l'évaluation.
6. Les réponses partielles seront évaluées dans l'ordre croissant (exemple : si 8 réponses sont demandées et que 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières seront évaluées).
7. Temps disponible : **90 minutes**.
8. Tous les documents d'examen, y compris les annexes et feuilles supplémentaires, doivent être remis à la fin d'examen dans l'enveloppe.

Annexes

sans

Épreuve	Sujet	Pondération
A	Répartition des tâches	38
B	Accord sur les objectifs	36
C	Bureau à domicile « télétravail » & motivation	16
Total		90

Élément important à observer :

Les réponses aux différentes questions doivent toujours tenir compte des informations relatives aux questions précédentes.

Situation de départ

Vous travaillez en tant que gérant d'immeubles locatifs au sein de la petite entreprise immobilière régionale « Meyer Immobilier SA », qui compte 8 collaborateurs.

Les services offerts comprennent la gestion commerciale et technique d'immeubles locatifs, la gestion de propriétés par étage et la commercialisation de biens immobiliers.

Le propriétaire de l'entreprise est une personnalité connue au niveau régional et s'engage avec son entreprise en tant que sponsor auprès de clubs sportifs locaux. Ses clients sont principalement des particuliers fortunés et une banque régionale. Le propriétaire de l'entreprise attache une grande importance à la réputation de son entreprise ainsi qu'à la satisfaction de ses clients.

Jusqu'à présent, chaque gérant d'immeubles gère son portefeuille de manière autonome, sans le soutien d'un assistant de gérance. Pour les questions techniques, les gérants bénéficient du soutien des concierges employés à plein temps dans les immeubles.

En l'espace d'un mois, le propriétaire de l'entreprise a acquis deux nouveaux mandats comprenant plus de 1000 unités locatives qui doivent être mises en œuvre au 1er octobre 2024. Il a également d'autres ambitions de croissance.

Il a donc décidé de mettre à la disposition de chaque gérant un assistant de gérance à hauteur de 60%. Les assistants de gérance seront subordonnés aux gérants tant sur le plan technique que personnel.

L'augmentation du personnel et la répartition des tâches doivent être planifiées en raison des changements à venir, et l'entreprise doit se préparer à une croissance organisationnelle. Afin d'établir la description de poste pour les assistants de gérance d'immeubles locatifs et de pouvoir publier des offres d'emploi, le propriétaire de l'entreprise sollicite votre soutien.

A) Répartition des tâches

38 points

Le propriétaire de l'entreprise vous charge d'élaborer une proposition pour la future répartition des tâches entre les gérants et les assistants de gestion d'immeubles locatifs.

Il met à cet effet à votre disposition la liste de tâches suivante :

1. Gestion de la location

- 1.1. Publier les annonces de logement selon le modèle de l'entreprise sur les plateformes/places de marché prédéfinies.
- 1.2. Sélectionner les locataires et établir les contrats de location.
- 1.3. Préparer et effectuer les états des lieux et les remises de logement.

2. Entretien des bâtiments

- 2.1. Organiser et superviser la réparation des dommages (p. ex. lave-vaisselle défectueux).
- 2.2. Effectuer des contrôles annuels de l'état des biens avec le concierge.

3. Budget, contrôle des coûts, rapports

- 3.1. Etablir des budgets et des rapports à l'attention du propriétaire.
- 3.2. Contrôler et enregistrer les factures des fournisseurs.
- 3.3. Vérifier les rentrées de loyers (encaissement) et prise de mesures éventuelles.

4. Communication et contact

- 4.1. Être le point de contact pour les locataires, les concierges, les artisans et les propriétaires

Exercice A1

Analysez la liste des tâches à l'aide de l'analyse ABC. Répartissez systématiquement les tâches entre les deux fonctions "gérant d'immeubles" et "gestionnaire de dossiers".

Justifiez en 2 ou 3 phrases votre attribution dans le contexte de l'analyse ABC, en prenant en compte les informations disponibles.

Notez que:

- Il est permis de répartir les tâches en sous-tâches entre le gérant et l'assistant, pour autant que cela soit pertinent d'un point de vue analytique.

Structure de réponse formelle :

Pour chaque attribution correcte, 1 point, max. 9 points, des demi-points sont possibles.

Pour chaque justification correcte et conforme aux directives 1 point, max. 9 points, des demi-points sont possibles.

18

Solution à la page suivante

Indication de solution:

- Placez un "X" dans la cellule correspondante si vous attribuez la tâche complète à une fonction.
- Notez à chaque fois le mot-clé déterminant de la tâche dans la cellule correspondante si vous divisez la tâche entre les fonctions.

No.	Gérant d'immeubles	Assistant
1.1		
Justification		
1.2		
Justification		
1.3		
Justification		
2.1		
Justification		
2.2		

Justification				
No.	Gérant d'immeubles	Assistant		
3.1				
Justification				
3.2				
Justification				
3.3				
Justification				
4.1				
Justification				

5)

6)

7)

8)

9)

Créé le : 14 février 2024

Signature du supérieur hiérarchique :

Th. Gerber

Signature de l'employé :

Julia Signorell

B) Convention d'objectifs

36 Points

Situation de départ

Dès le 1er juin 2024, le propriétaire de l'entreprise réussit à engager Julia, une assistante gérance, afin de vous soulager.

Après six mois, le propriétaire de l'entreprise souhaite recevoir un bref rapport sur l'état de la collaboration avec l'assistante. Vous lui écrivez ce qui suit :

"... Julia et moi nous avons une très bonne entente personnelle. Cela constitue une bonne base pour travailler ensemble.

Elle est aimable avec tous les groupes d'interlocuteurs et se comporte de manière très professionnelle. Cependant, elle me demande encore très souvent comment traiter les demandes des locataires. C'est également le cas pour les demandes récurrentes.

Elle pourrait confier de nombreuses tâches aux concierges. Mais souvent, elle préfère faire appel directement à un artisan externe. Il semble qu'elle n'ait aucune idée du profil professionnel ou du cahier des charges des concierges et qu'elle ne s'intéresse pas particulièrement à leur travail.

J'ai également constaté que ses connaissances en droit du bail sont très lacunaires. Cela signifie que je dois fournir un effort de contrôle important pour tous les travaux qu'elle effectue et qui sont liés au droit du bail.

Je souhaite que Julia s'améliore encore dans son travail et qu'elle puisse contribuer davantage à me décharger. Si Julia était plus compétente professionnellement, elle pourrait prendre plus de responsabilités ..."

Exercice B1

15

Le propriétaire de l'entreprise se réjouit de l'embauche de Julia, une gestionnaire ayant du potentiel. Il vous incite à ne pas vous limiter à une rétrospective avec Julia lors de l'entretien de fin d'année, mais aussi à convenir de trois objectifs pour l'année suivante, en 2025, en se basant sur votre rapport.

Afin de faciliter la discussion lors de l'entretien, formulez avant l'entretien un objectif pour chacune des catégories suivantes :

- Objectif lié à la tâche
- Objectif comportemental
- Objectif lié au développement

Structure de réponse formelle:

Les objectifs doivent être SMART. Vous obtenez 1 point par critère SMART rempli, avec un maximum de 5 points par objectif correct.

Notez chaque objectif en 1 à 3 phrases maximum.

Solution à la page suivante :

Objectif lié à la tâche :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Objectif comportemental :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Objectif lié au développement :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice B2

Vous souhaitez expliquer à Julia ce que l'employeur cherche à faire avec les conventions d'objectifs annuels.

Notez sous forme de phrases clés, trois objectifs qu'une entreprise peut poursuivre avec le management par objectifs (management by objectives).

Structure de réponse formelle :

Pour chaque objectif correct, 1 point.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Exercice B3</p> <p>Vous souhaitez démontrer à Julia quels sont les avantages personnels de la convention d'objectifs pour elle-même.</p> <p>Citez et expliquez brièvement quatre avantages.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u> <i>1 point par avantage correct</i></p>	4	
<p>1.</p> <p>.....</p> <p>2.</p> <p>.....</p> <p>3.</p> <p>.....</p> <p>4.</p> <p>.....</p>		

Complément à la situation de départ

Le moment est venu ; vous invitez Julia à son premier entretien de fin d'année et de définition d'objectifs. Afin d'assurer un déroulement optimal de cet entretien, vous souhaitez également donner à Julia la possibilité de se préparer en amont.

<p>Tâche B4</p> <p>Concevez une invitation à la réunion complète et claire, comprenant toutes les conditions générales pertinentes ainsi que 10 points importants de la réunion présentés dans l'ordre chronologique.</p> <p>La structure de l'invitation doit fournir un fil conducteur à l'entretien, avec des intitulés clairs et pertinents pour chacun des différents points de la réunion.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u> <i>Présentation / clarté : 2 points</i> <i>Conditions générales : 2 points</i> <i>Points de discussion et fil rouge : 10 points</i></p>	14	
--	-----------	--

Solution à la page suivante :

C) Bureau à domicile « télétravail » & motivation

16 points

Complément à la situation de départ

Lors de l'entretien de fin d'année et à la définition des objectifs, Julia exprime le souhait de pouvoir travailler de temps en temps à domicile. De nombreux collègues travaillant dans d'autres entreprises, ont déjà cette opportunité et en parlent avec enthousiasme.

Le propriétaire de l'entreprise « Meyer Immobilier SA » est encore un patron traditionnel. Il se sent plus à l'aise en voyant ses collaborateurs au bureau tous les jours. Selon vous, la possibilité de travailler à domicile fait partie des conditions de travail modernes. Vous parvenez à convaincre le propriétaire de l'entreprise de clarifier les conditions-cadres à l'introduction du télétravail.

Exercice C1

Le propriétaire de l'entreprise vous charge de définir les principales conditions-cadres afin que l'introduction du télétravail n'ait pas d'influence négative sur la qualité des services.

Nommez au sein des catégories ci-dessous :

- Conditions infrastructurelles
- Conditions organisationnelles
- Conditions relatives au personnel

trois critères pertinents par catégorie qui doivent être remplis pour que le télétravail fonctionne et n'ait pas d'influence négative sur la qualité des services.

Justifiez en 1 ou 2 phrases chacun des critères que vous avez choisis.

Structure de réponse formelle :

Complétez les réponses dans le tableau ci-dessous.

0,5 point pour chaque critère correct.

0.5 point pour chaque justification correcte correspondant au critère correspondant.

Pas de points pour les critères sans justification ou les justifications sans critère.

9

Conditions infrastructurelles	Conditions organisationnelles	Conditions relatives au personnel
Critère:	Critère:	Critère:
Justification:	Justification:	Justification:

Conditions infrastructurelles	Conditions organisationnelles	Conditions relatives au personnel
<p>Critère: </p> <p>Justification: </p>	<p>Critère: </p> <p>Justification: </p>	<p>Critère: </p> <p>Justification: </p>
<p>Critère: </p> <p>Justification: </p>	<p>Critère: </p> <p>Justification: </p>	<p>Critère: </p> <p>Justification: </p>

Exercice C2

7

Vous souhaitez faire comprendre au propriétaire de l'entreprise, que la motivation des collaborateurs a une influence essentielle sur la qualité des services.

Pour cela, choisissez la théorie des deux facteurs de Frederick Herzberg.

- a) Décidez si la possibilité de travailler à domicile est un facteur de motivation ou d'hygiène. Expliquez au propriétaire de l'entreprise de manière compréhensible et précisez votre classement en 2 - 4 phrases.
- b) Citez trois facteurs de motivation et trois facteurs d'hygiène (Le télétravail ne doit plus être mentionné)

Structure de réponse formelle:

- a) Facteur correct 1 point, 3 points pour l'explication correspondante.
Pas de point si le facteur est faux.
- b) 0,5 point par exemple correct.

a)

Facteur de motivation :

ou

Facteur d'hygiène :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) **Facteurs de motivation :**

Facteurs d'hygiène :

1)	1)
2)	2)
3)	3)



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024 Examen écrit

Épreuve : Gérance immobilière Partie : Propriété par étages

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

N° de candidat/e : _____

Canton dans lequel vous exercez vos activités : _____

Outils autorisés

Pendant l'examen, l'utilisation d'ordinateurs portables et smartphones est strictement interdite

Calculatrice

Seule la calculatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments) est autorisée.

Règle

Il est permis d'utiliser une règle.

Textes de lois

Uniquement les éditions officielles de la Confédération des CC, CO, CPC, LTVA, LP, OBLF, LFAIE, OAIE, ORF, LPart, LAT, LPE sont admises.

Dans les textes de loi, des passages peuvent être surlignés. Toutefois, les textes de loi ne peuvent pas contenir de notes manuscrites.

Il est interdit d'utiliser d'autres documents tels que des livres spécialisés, des notes de cours ou du matériel didactique.

La commission d'examen ainsi que les surveillants désignés sont habilités à contrôler le respect des directives et à retirer tout matériel non autorisé pendant toute la période de l'examen.

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veuillez vérifier que toutes les pages d'examen sont complètes.
2. Les solutions doivent être écrites dans l'espace libre sous la question.
3. Seuls les stylos à bille/roller traditionnels peuvent être utilisés. Les crayons à papier ou les stylos à bille effaçables ne sont pas autorisés.
4. Si nécessaire, vous recevrez d'autres feuilles additionnelles pour écrire les solutions.
 - a. Sur chaque feuille supplémentaire, veuillez noter votre numéro de candidat en haut à droite.
 - b. Les solutions doivent être clairement identifiées avec le numéro de l'exercice.
5. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation seront prises en compte lors de l'évaluation.
6. Les réponses partielles seront évaluées dans l'ordre croissant (exemple : si 8 réponses sont demandées et que 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières seront évaluées).
7. Temps disponible: **180 minutes**
8. Tous les documents d'examen, y compris les annexes et feuilles supplémentaires, doivent être remis à la fin d'examen dans l'enveloppe.

Annexes

Règlement

Abréviations

CO Code des obligations

CC Code civil suisse

OBLF Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

FR Fond de rénovation

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Assemblée, installation photovoltaïque	62
B	Explications sur les comptes annuels	36
C	Établissement du décompte et du budget	44
D	Divers problèmes à résoudre	13
E	Contrat d'administration	25
	Total	180

Contexte

NovoRealis AG est une société de gérance immobilière opérant dans l'Oberland zurichois. Elle a été fondée il y a environ 50 ans par Käthy et Gustav Leibundgut et elle est dirigée aujourd'hui par Tamara Cunot-Leibundgut, membre de la troisième génération de la famille.

La société NovoRealis AG assiste les propriétaires et les communautés PPE au niveau de la gérance et de l'administration d'immeubles. Elle propose également des services de courtage, d'estimation immobilière et d'accompagnement des travaux de construction.

En votre qualité de gérante/gérant d'immeubles, vous êtes responsable du domaine d'activité « Administration de PPE » chez NovoRealis AG. Aujourd'hui, deux copropriétaires de la communauté PPE « Pilatusstrasse 30 » vous contactent car ils souhaitent faire appel aux services de NovoRealis AG. Les copropriétaires vous ont également fait parvenir le bilan de la PPE au 31 décembre 2022 ainsi que les comptes 2023 et le budget 2024.

L'immeuble « Pilatusstrasse 30 » comprend sept appartements en PPE bâtis en 2013. Les copropriétaires partagent également un parking souterrain de six places ainsi qu'une place de parc pour les visiteurs. La valeur d'assurance s'élève à 2 500 000 francs.

On vous informe également que la communauté souhaite aborder les points suivants :

1. Pour faire face à l'augmentation des prix de l'énergie, une installation photovoltaïque doit être installée sur le toit. Une offre est déjà disponible et prévoit un coût total de 76 000 francs. On peut compter ici sur des subventions d'un montant de 14 000 francs, de sorte que la communauté doit prendre en charge un coût d'investissement net de 62 000 francs.
2. Les copropriétaires ont diverses questions relatives au bilan 2023, aux comptes annuels 2023 et au budget 2024. Ils vous demandent de leur fournir des explications.
3. Un voisin (Pilatusstrasse 32) souhaite réaliser un complexe immobilier. L'entrée du garage se trouverait directement à la limite du terrain de l'immeuble « Pilatusstrasse 30 ».

Ces deux copropriétaires souhaitent donc obtenir de votre part des réponses à leurs questions ainsi qu'une offre à soumettre à la communauté PPE.

État des copropriétaires « Pilatusstrasse 30 »

Pilatusstrasse 30					
État des copropriétaires					
N°	Type	Propriétaire	m ²	‰	Valeur des parts
A1	4,5 pièces – RDC, avec cave n°1	BOESCH Marco	139,55	132,97	133
A2	4,5 pièces – RDC, avec cave n° 2 et PP intérieure n° 1	PETER Niklaus	145,00	138,17	138
A3	4,5 pièces – 1er étage, avec cave n° 3 et PP intérieure n° 2	GUYOT Tamara et Tomas	139,55	132,97	133
A4	4,5 pièces – 1er étage, avec cave n° 4 et PP intérieure n° 3	BOLL Simone et Reto	140,40	133,78	134
A5	4,5 pièces – 2e étage, avec cave n° 5 et PP intérieure n° 4	SCHWARZE Daniel et Helen	139,55	132,97	133
A6	4,5 pièces – 2e étage, avec cave n° 6 et PP intérieure n° 5	HUBER Raphael	140,40	133,78	134
A7	6,5 pièces – attique, avec cave n° 7 et PP intérieure n° 6	HOHL Thomas	205,00	195,34	195
TOTAL			1049,45	1000	1000

Compte de résultat de la communauté PPE « Pilatusstrasse 30 » (charges)

<i>Montants en CHF</i>		2023	2024 (budget)
CHARGES		Doit	Doit
500	Réparations et entretien		
50000	Réparations et entretien	430.65	43.00
50020	Réparations du chauffage	605.35	800.00
50030	Maintenance équipements techniques	915.90	1 000.00
50050	Assurance bâtiment	1 481.60	0.00
50060	Assurances de biens / RC	1 276.20	1 250.00
50095	Réserve de liquidités	0.00	50.00
Total	Réparations et entretien	4 709.70	3 143.00
505	Frais parking souterrain, 6 places		
50500	Frais parking	484.65	600.00
Total	Frais parking souterrain	484.65	600.00
506	Frais PP visiteurs		
50600	Frais PP visiteurs	135.00	180.00
Total	Frais PP visiteurs	135.00	180.00
51	Frais de chauffage		
511	Frais de chauffage (variables)		
51101	Courant pour pompe à chaleur	3 555.90	12 000.00
51140	Maintenance et frais selon décompte	1 537.75	1 600.00
Total	Frais de chauffage (variables)	5 093.65	13 600.00
Total	Frais de chauffage	5 093.65	13 600.00
52	Frais accessoires		
520	Frais accessoires (fixes)		
52030	Conciergerie	7 423.80	1 200.00
52040	Frais de conciergerie	77.90	100.00
52050	Jardin et abords	4 893.80	5 000.00
Total	Frais accessoires (fixes)	12 395.50	6 300.00
522	Frais accessoires (variables)		
52200	Électricité	3 332.75	3 500.00
52220	Eau et eaux usées	2 435.00	500.00
Total	Frais accessoires (variables)	5 767.75	4 000.00
Total	Frais accessoires	18 163.25	10 300.00
530	Ascenseur		
53000	Ascenseur	3 060.15	3 000.00
Total	Ascenseur	3 060.15	3 000.00

<i>Montants en CHF</i>		2023	2024 (budget)
545	Taxe ordures ménagères		
54510	Taxe ordures ménagères	823.35	2 500.00
Total	Taxe ordures ménagères	823.35	2 500.00
550	Versement au fonds de rénovation		
55000	Versement au fonds de rénovation	11 575.00	5 000.00
Total	Versement au fonds de rénovation	11 575.00	5 000.00
560	Frais administratifs		
56000	Frais bancaires	48.00	50.00
56035	Honoraires d'administration	5 590.15	9 500.00
Total	Frais administratifs	5 638.15	9 550.00
Total	Charges (frais)	49 682.90	47 873.00
BÉNÉFICE		8 812.10	
TOTAL CHARGES		58 495.00	

Compte de résultat de la communauté PPE « Pilatusstrasse 30 » (produits)

<i>Montants en CHF</i>		2023	2024 (budget)
PRODUITS		Avoir	Avoir
3	Produits (acomptes)		
30001	Copropriétaire Boesch Marco	7 048.00	0
30003	Copropriétaire Peter Niklaus	6 564.00	0
30004	Copropriétaires Guyot Tamara + Tomas	8 616.00	0
30006	Copropriétaires Boll Simone + Reto	8 824.00	0
30007	Copropriétaires Schwarze Daniel + Helen	12 200.00	0
30009	Copropriétaire Huber Raphael	8 176.00	0
30010	Copropriétaire Hohl Thomas	6 536.00	0
Total	Produits (acomptes)	57 964.00	0
PERTE			59 375.00
TOTAL PRODUITS		57 964.00	59 375.00

Bilan de la communauté PPE « Pilatusstrasse 30 »

<i>Montants en CHF</i>		2022	2023
ACTIF		Doit	Doit
1	Actifs		
10	Actifs circulants		
10200	Banque	26 321.35	14 908.90
10210	Fonds de rénovation banque	57 916.80	59 509.60
Total	Actifs circulants	84 238.15	74 418.50
19990	Compte de décompte des frais accessoires	-0.30	-0.65
Total	Actifs	84 237.85	74 417.85
TOTAL ACTIF		84 237.85	74 417.85
<i>Montants en CHF</i>		2022	2023
PASSIF		Avoir	Avoir
2	Passifs		
25000	Fonds de rénovation	57 916.80	69 509.60
Total	Passifs	57 916.80	69 509.60
9	Copropriétaires		
90001	Copropriétaire Boesch Marco	306.95	910.45
90003	Copropriétaire Peter Niklaus	519.20	1 079.25
90004	Copropriétaires Guyot Tamara + Tomas	3 073.45	-6 179.40
90006	Copropriétaires Boll Simone + Reto	2 564.50	3 366.05
90007	Copropriétaires Schwarze Daniel + Helen	15 701.05	8 518.80
90009	Copropriétaire Huber Raphael	2 347.20	-6 933.55
90010	Copropriétaire Hohl Thomas	1 808.70	4 146.65
Total	Copropriétaires	26 321.05	4 908.25
TOTAL PASSIF		84 237.85	74 417.85

b) -

.....

.....

.....

-

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d) -

.....

.....

-

.....

.....

-

.....

.....

--	--

- e) 1.
 2.
 3.
 4.
 5.

--	--

Exercice A3 – Mise à l’ordre du jour de l’installation photovoltaïque

18

Comment procédez-vous, concrètement, pour que le sujet puisse être traité lors de la prochaine assemblée des copropriétaires ? Celle-ci est prévue le 15 avril 2024.

Votre assistant a déjà préparé l’invitation et les grandes lignes de l’ordre du jour. Complétez les champs marqués en gris.

1 point par complément correct et pertinent de l’invitation. 1 point par mention correcte et pertinente de cinq annexes nécessaires. Maximum 10 points pour l’ordre du jour complet, avec les majorités requises correspondantes.

Invitation :

Monsieur et Madame
 Daniel & Helen Schwarze
 Pilatusstrasse 30
 8625 Gossau (ZH)

Gossau, le

Invitation à l’assemblée générale ordinaire de la PPE Pilatusstrasse 30

Madame Schwarze,
 Monsieur Schwarze,

Veillez trouver ci-joint les comptes annuels 2023 ainsi que la répartition des coûts correspondante. Les pièces justificatives sont en notre possession et peuvent être consultées ou obtenues sur simple demande.

Par la présente, nous vous invitons à l’assemblée des copropriétaires, comme suit :

Date :

Heure : 19h00

Lieu : Restaurant Pilatus

Vous trouverez les points à l'ordre du jour de cette soirée sur la page suivante.

Si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée, veuillez-vous faire Vous trouverez un formulaire correspondant dans l'espace client de notre site web.

Nous serions ravis de vous accueillir lors de cette assemblée et restons naturellement à votre entière disposition pour des questions ou des compléments d'information.

Avec nos meilleures salutations.

NovoRealis AG

Annexes :

- 1.
.....
- 2.
.....
- 3.
.....
- 4.
.....
- 5.
.....

--	--

Ordre du jour :

Ordre du jour de l'assemblée générale du 15 avril 2024

Majorité requise

1. Discours de bienvenue
2. Constat du
3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée du 30 mars 2023 MS
4. Adoption des
5. Propositions des copropriétaires
 - a. Cheminée de jardin, copropriétaire Peter MS
 - b. Échelle pour chats le long de la façade, copropriétaire Boll
 - c. Achat d'un adoucisseur d'eau, copropriétaire Huber UN
6.
7. Élections/réélections réviseurs et
8. MS
9.
10. Prochaine assemblée

Majorités requises : MS= Majorité simple, MQ= Majorité qualifiée, UN= Unanimité

--	--

Exercice A6 – Financement de l’installation photovoltaïque	5	
<p>Une installation photovoltaïque représente un lourd investissement. En qualité d’administrateur, recommanderiez-vous aux copropriétaires de le financer avec le fonds de rénovation ? Motivez votre réponse et mentionnez trois autres possibilités de financement.</p> <p><i>Vous obtenez au maximum 2 points pour une justification correcte et appropriée en 1 ou 2 phrases. Vous obtenez 1 point par mention de possibilités de financement (max. 3 points).</i></p>		
<p>Motivation :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Possibilité de financement 1 :</p> <p>Possibilité de financement 2</p> <p>Possibilité de financement 3</p>		

Exercice A7 – Assemblée	5	
<p>Un des deux copropriétaires présents dans votre bureau souhaite faire construire une cheminée dans son jardin. Indiquez-lui la marche à suivre correcte et les points à tirer au clair préalablement.</p> <p><i>Maximum 5 points pour une brève description de la marche à suivre correcte, avec les éléments à tirer au clair.</i></p>		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A8 – Contestation d’une décision de l’assemblée	6	
<p>Les copropriétaires craignent que Monsieur Boll conteste la décision relative à l’acquisition d’une installation photovoltaïque.</p> <p>a) Expliquez en trois à quatre phrases détaillées quelles conditions doivent être remplies afin qu’une décision puisse être contestée. <i>(Max 4 points)</i></p> <p>b) Expliquez-en deux à trois phrases les circonstances dans lesquelles une décision est nulle ? Fournissez un exemple. <i>(Max. 1 point)</i></p> <p>c) Indiquez un exemple en 1 ou 2 phrases pour une décision nulle et non avenue. <i>(Max 1 point)</i></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c).....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

3)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice B2 – Bilan	4	
Examinez le bilan au 31 décembre 2023. Quelle est la relation de l'écart séparant le compte Fonds de rénovation banque et le compte de passif Fonds de rénovation avec les comptes de copropriétaires qui présentent un solde négatif ? 4 points pour une explication fondée, en trois à cinq phrases.		
.....		

Exercice B3 – Compte de résultat	10	
Le compte de résultat contient les groupes de charges énumérés ci-après. Expliquez comment ces groupes de charges doivent être répartis, en vous référant au règlement. Indiquez pour chaque groupe le type de répartition et l'article complet du règlement correspondant. 1 point par groupe de charge.		
1) Réparations et entretien 2) Frais parking souterrain, 6 places		

- 3) Frais PP visiteurs.....
.....
.....
- 4) Frais de chauffage (variables)
.....
.....
- 5) Frais accessoires (fixes)
.....
.....
- 6) Frais accessoires (variables)
.....
.....
- 7) Ascenseur
.....
.....
- 8) Taxe ordures ménagères.....
.....
.....
- 9) Versement au fonds de rénovation
.....
.....
- 10) Frais administratifs
.....
.....

--	--

Exercice B4 – Bénéfice de l'exercice	4	
Le compte de résultat 2023 se solde par un bénéfice. Expliquez-en deux à trois phrases comment le compte de résultat d'une communauté PPE peut afficher un bénéfice et comment ce bénéfice doit être porté en compte pour l'exercice suivant.		
.....		

Exercice B5 – Encaissement	6	
Les copropriétaires ont appris que l'un deux, Guyot, a perdu son emploi et craignent qu'il ne puisse plus payer ses cotisations à la communauté. Indiquez chronologiquement, en quatre étapes concrètes, comment vous procédez en tant qu'administrateur lorsqu'une cotisation n'est effectivement pas réglée. <i>1,5 point par étape, maximum 6 points.</i>		
1)		

- 2)
.....
.....
.....
.....
.....

- 3)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- 4)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

52	Frais accessoires	
520	Frais accessoires (fixes)	
52030	Conciergerie	7 423.80
52040	Frais de conciergerie	77.90
52050	Jardin et abords	4 893.80
Total	Frais accessoires (fixes)	12 395.50
522	Frais accessoires (variables)	
52200	Électricité	3 332.75
52220	Eau et eaux usées	2 435.00
Total	Frais accessoires (variables)	5 767.75
Total	Frais accessoires	18 163.25
530	Ascenseur	
53000	Ascenseur	3 060.15
Total	Ascenseur	3 060.15
545	Taxe ordures ménagères	
54510	Taxe ordures ménagères	823.35
Total	Taxe ordures ménagères	823.35
550	Versement au fonds de rénovation	
55000	Versement au fonds de rénovation	11 575.00
Total	Versement au fonds de rénovation	11 575.00
560	Frais administratifs	
56000	Frais bancaires	48.00
56035	Honoraires d'administration	5 590.15
Total	Frais administratifs	5 638.15
Total	Charges (frais)	49 682.90
Total	Charges	49 682.90
Acomptes du copropriétaire		
Solde du décompte 2023		

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

Exercice C2 – Calcul du budget et des acomptes

14

L'administration précédente a préparé un budget pour les charges 2024 de la communauté PPE (voir ci-après). En l'examinant, vous constatez que ce budget contient des erreurs flagrantes.

- a) Corrigez le budget et motivez vos corrections.
1 point par montant approprié avec une justification correcte, maximum 9 points.
- b) Sur la base de votre budget corrigé, calculez le montant des acomptes trimestriels des copropriétaires Boll (appartement A4) pour les postes 500, 505 et 506. Référez-vous au règlement pour décider des types de coût et de la clé de répartition. Arrondissez le montant à 10 francs.

Les chiffres doivent être inscrits dans le tableau ci-dessous et seules les cases grisées seront évaluées. 5 points maximum

a) Corrections du budget

CHARGES		Budget 2024
500	Réparations et entretien	
50000	Réparations et entretien	43.00
50020	Réparations du chauffage	800.00
50030	Maintenance équipements techniques	1 000.00
50050	Assurance bâtiment	0.00
50060	Assurances de biens / RC	1 250.00
50095	Réserve de liquidités	50.00
Total	Réparations et entretien	3 143.00

Budget corrigé	Justification

505	Frais parking	
50500	Frais parking	600.00
Total	Frais parking	600.00
506	Frais PP visiteurs	
50600	Frais PP visiteurs	180.00
Total	Frais PP visiteurs	180.00

51	Frais de chauffage	
511	Frais de chauffage (variables)	
51101	Courant pour pompe à chaleur	12 000.00
51140	Maintenance, frais selon dé-compte	1 600.00
Total	Frais de chauffage (variables)	13 600.00
Total	Frais de chauffage	13 600.00
52	Frais accessoires	
520	Frais accessoires (fixes)	
52030	Conciergerie	1 200.00
52040	Frais de conciergerie	100.00
52050	Jardin et abords	5 000.00
Total	Frais accessoires (fixes)	6 300.00
522	Frais accessoires (variables)	
52200	Électricité	3 500.00
52220	Eau et eaux usées	500.00
Total	Frais accessoires (variables)	4 000.00
Total	Frais accessoires	10 300.00
530	Ascenseur	
53000	Ascenseur	3 000.00
Total	Ascenseur	3 000.00
545	Taxe ordures ménagères	
54510	Taxe ordures ménagères	2 500.00
Total	Taxe ordures ménagères	2 500.00
550	Versement au fonds de rénovation	
55000	Versement au fonds de rénovation	5 000.00
Total	Versement au fonds de rénovation	5 000.00
560	Frais administratifs	
56000	Frais bancaires	50.00
56035	Honoraires d'administration	9 500.00
Total	Frais administratifs	9 550.00

--	--

--	--

--	--

b) Montant des acomptes

N°	Groupe de charges	Montant total	Part	Montant
500	Réparations et entretien			
505	Frais parking			
506	Frais PP visiteurs			

--	--

D Divers problèmes à résoudre

13 points

Exercice D1 – Droit de construction rapprochée

Le voisin de la « Pilatusstrasse 32 » souhaite réaliser un complexe immobilier. L'entrée de son garage se trouverait directement à la limite du terrain de l'immeuble « Pilatusstrasse 30 ». Comment le propriétaire de l'immeuble Pilatusstrasse 32 doit-il procéder pour obtenir le droit de construction rapprochée ?

Mentionnez toutes les conditions matérielles et formelles pertinentes pour la conclusion du contrat.

Maximum 4 points pour une description correcte, en 2 - 3 phrases, d'une démarche judicieuse.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice D2 – Doit de préemption	4	
<p>L'un des copropriétaires a vendu son appartement sans consulter les autres membres de la communauté PPE.</p> <p>a) Un copropriétaire vous demande s'il existe un droit de préemption légal pour les appartements en propriété par étages. Justifiez votre réponse en 1 ou 2 phrases et citez l'article de loi complet correct. <i>(Max 2 points)</i></p> <p>b) Pour quelles formes de propriété la loi prévoit-elle un droit de préemption légal ? Donnez un exemple, y compris l'article de loi complet correct. <i>(Max 2 points)</i></p>		
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

3)
.....
.....
.....
.....
.....

4)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5)
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Extrait du registre foncier

Immeuble Pilatusstrasse 30 / 10334

Description de l'immeuble :

Commune : 2293-Modèleville
N° du fonds : 10334
E-GRID Selon registre foncier

Fonds dépendant :
Nom local* : Pilatusstrasse
N° de plan* : 48
Superficie* : 6'223 m²
Bâtiment* : Immeuble collectif, n° ass. 30
Pilatusstrasse 30

Mention selon men. officielle* : Selon registre foncier
Valeur officielle* :
Remarques* :

Propriété :

PPE /10334 à raison de 132,97/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage
PPE /10335 à raison de 138,17/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage
PPE /10336 à raison de 132,97/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage
PPE /10337 à raison de 133,78/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage
PPE /10338 à raison de 132,97/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage
PPE /10339 à raison de 133,78/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage
PPE /10340 à raison de 195,34/1000	13.02.2014 012-132 793 Constitution de l'unité d'étage

Mentions :

24.07.1995 012-132 793	Constitution de la PPE avant la construction du bâtiment ID. 012-2004/001477
24.07.1995 012-132 793	Règlement d'utilisation et d'administration de la PPE « Pilatusstrasse 30 » ID. 012-2004/001478
24.07.1995 012-132 793	Gages immobiliers, voir unité d'étage ID. 012-2004/001479

Servitudes :

25.10.1983 012-91 332,17 334V	Chemin de servitude de 4 m de largeur, selon plan
(D)	ID. 012-2004/001477
	À charge du fonds /5518 02.06.1993 012.21 781V
18.08.1992 012-21 334V (C)	Chemin piétonnier selon plan ID. 012-2004/001421
	En faveur du fonds /5530
18.08.1992 012-21 334V (D)	Chemin piétonnier selon plan ID. 012-2004/001421
	En faveur du fonds /5519
06.05.1993 012-21 334V (D)	Servitude chauffage plan ID. 012-2004/001425
	À charge du fonds /5519
	À charge de l'unité d'étage /10196
06.05.1993 012-21 334V (C)	Chemin piétonnier selon plan spécial ID. 012-2004/001474
	En faveur de l'unité d'étage 10201

Charges foncières :

Sans

Annotations :

Sans

Gages immobiliers :

Sans

*Note : Les indications marquées d'un * sont sans effet sur le registre foncier,*

Affaires en cours : sans

Légende :

- 1) Pour « Mentions », « Servitudes », « Charges foncières », « Annotations » : la colonne de gauche indique la date et la pièce justificative de l'inscription (détermine le rang). La colonne de droite indique la date et le contenu d'autres pièces justificatives.
- 2) Pour « Mentions », « Servitudes », « Charges foncières », « Annotations » : (C) = Charge ; (D) = Droit ; (C/D) = Charge et droit ; (DI) = Droit sans écriture de contrepartie ou sans écriture de contrepartie complète.
- 3) ID = Numéro d'identification.
- 4) La désignation de l'ayant droit inscrit ne déploie les effets attachés au registre foncier que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédules hypothécaire avant le 1^{er} janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité d'étage ou Propriété par étages
PC : Part de copropriété

b) Contrat d'administration de PPE

entre la communauté PPE

Pilatusstrasse 30

Mandant

et l'administrateur

NovoRealis AG

Mandataire

Immeuble

.....

Début de l'activité 1^{er} janvier 2025

Durée contractuelle fixe

.....

.....

CHF

(En cas d'urgence, pour limiter les dommages, le mandataire peut ordonner des réparations et des rénovations dépassant sa compétence financière convenue, dans la mesure où ces travaux s'avèrent nécessaires.)

Clôture des comptes annuels au

.....

Honoraires d'administration

CHF

.....

Les deux parties désignent

Modèleville

comme for.

Dispositions spéciales

Pour le transfert des dossiers et l'installation dans le système de l'administrateur au début du mandat ainsi que pour l'établissement de la comptabilité 2024, l'administrateur facture les jusqu'à un plafond de coûts de 5000 francs hors TVA.

Les « Conditions » ci-jointes font partie intégrante du présent contrat. Par leur signature, les parties confirment qu'elles ont reçu un exemplaire et qu'elles en acceptent le contenu.

Lieu/date, Modèleville, le 14 février 2024

Pour le mandant
PPE Pilatusstrasse 30

Le mandataire
NovoRealis AG

.....
Communauté PPE Pilatusstrasse 30

.....
Administrateur

Exercice E2 – Nouveau mandat	4	
<p>Vous avez soumis votre offre. Les deux copropriétaires sont enthousiasmés et souhaitent vous engager comme administrateur de la communauté PPE.</p> <p>a) Décrivez le processus exact permettant de changer d'administrateur. <i>(Max. 3 points)</i></p> <p>b) Quelle majorité est-elle nécessaire selon le règlement ? <i>(Max. 1 point)</i></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p>		

Exercice E3 – Check-list pour la reprise du mandat

Vous êtes maintenant officiellement le nouvel administrateur de la communauté PPE « Pilatusstrasse 30 ».

Dressez une check-list énumérant les six principales activités à accomplir lors de la reprise d'un tel mandat. *1 point par activité correcte, maximum 6 points.*

Remarque : Il s'agit de mentionner des activités, et non d'énumérer des documents à reprendre.

6

- 1)
-
- 2)
-
- 3)
-
- 4)
-
- 5)
-
- 6)
-

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

Pilatusstrasse 30

Sommaire

Article 1 : Désignation	6
Article 2 : Normes applicables	6
Article 3 : Force obligatoire	6
Chapitre II Lots et quotes-parts	7
Article 4 : Lots	7
Article 5 : Quotes-parts	7
Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes	7
Article 6 : Parties privées	7
Article 7 : Parties communes	8
Chapitre IV Droits et obligations	9
A – Généralités	9
Article 8 : Responsabilité	9
Article 9 : Assurances	9
B - Parties privées	9
Article 10 : Destination des lots	9
Article 11 : Utilisation des lots	10
Article 12 : Entretien et aspect extérieur	10
Article 13 : Modifications et travaux	10
Article 14 : Accès aux locaux	11
Article 15 : Absence	11
Article 16 : Gel	11
Article 17 : Fenêtres et balcons	11
Article 18 : Jardins, terrasses et balcons	11
Article 19 : Ramonage	12
Article 20 : Surcharge des planchers et balcons	12
Article 21 : Bruits, trépidations, odeurs et fumée	12
Article 22 : Animaux	12
C - Parties communes	12
Article 23 : Utilisation des parties communes	12
Article 24 : Dispositions particulières	12
Article 25 : Travaux portant sur les parties communes	13
Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier	13
Chapitre V Les frais et charges communs	13
Article 27 : Composition	13
A Contributions, charges et frais communs de la propriété par étages dans son ensemble	13
Article 28 : Répartition ordinaire	14
Article 29 : Principes comptables	15
Article 30 : Paiement des contributions	15
Article 31 : Fonds de rénovation	15
Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages	16

Article 32 : Principes généraux	16
A - L'assemblée générale des propriétaires d'étages	16
Article 33 : Nature	16
Article 34 : Assemblée ordinaire.....	16
Article 35 : Assemblée extraordinaire.....	16
Article 36 : Convo	
Chapitre I Généralités	6
Article 1 : Désignation	6
Article 2 : Normes applicables	6
Article 3 : Force obligatoire.....	6
Chapitre II Lots et quotes-parts.....	7
Article 4 : Lots	7
Article 5 : Quotes-parts.....	7
Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes	7
Article 6 : Parties privées.....	7
Article 7 : Parties communes.....	8
Chapitre IV Droits et obligations	9
A – Généralités	9
Article 8 : Responsabilité	9
Article 9 : Assurances.....	9
B - Parties privées	9
Article 10 : Destination des lots	9
Article 11 : Utilisation des lots	10
Article 12 : Entretien et aspect extérieur	10
Article 13 : Modifications et travaux.....	10
Article 14 : Accès aux locaux	11
Article 15 : Absence.....	11
Article 16 : Gel	11
Article 17 : Fenêtres et balcons.....	11
Article 18 : Jardins, terrasses et balcons	11
Article 19 : Ramonage	12
Article 20 : Surcharge des planchers et balcons	12
Article 21 : Bruits, trépidations, odeurs et fumée	12
Article 22 : Animaux	12
C - Parties communes	12
Article 23 : Utilisation des parties communes	12
Article 24 : Dispositions particulières.....	12
Article 25 : Travaux portant sur les parties communes.....	13
Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier	13
Chapitre V Les frais et charges communs.....	13
Article 27 : Composition.....	13

A Contributions, charges et frais communs de la propriété par étages dans son ensemble	13
Article 28 : Répartition ordinaire	14
Article 29 : Principes comptables	15
Article 30 : Paiement des contributions	15
Article 31 : Fonds de rénovation	15
Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages	16
Article 32 : Principes généraux	16
A - L'assemblée générale des propriétaires d'étages	16
Article 33 : Nature	16
Article 34 : Assemblée ordinaire	16
Article 35 : Assemblée extraordinaire	16
Article 36 : Convocation	17
Article 37 : Composition	17
Article 38 : Représentation et assistance	17
Article 39 : Présidence	18
Article 40: Quorum	18
Article 41 : Procès-verbal	18
Article 42 : Modes de scrutin	18
Article 43 : Calcul des majorités	19
Article 44 : Décisions subordonnées à la majorité simple	19
Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité absolue	20
Article 46 : Décisions subordonnées à la double majorité ou majorité qualifiée	20
Article 47: Décisions subordonnées à l'unanimité	20
B - L'administrateur	21
Article 48 : Nomination et révocation	21
Article 49 : Attributions	21
Article 50 : Notifications	23
C - Le réviseur	23
Article 51 : Réviseur	23
Chapitre VII Divers	23
Article 52 : Constitution de droits réels et personnels. aliénation et location de parts	23
Article 53 : Exclusion	24
Article 54 : Sanctions	24
Article 55 : Dispositions spéciales relatives au garage-parking et places de parc visiteurs	24
Article 56 : Election de domicile	24
Article 57 : Adoption et entrée en vigueur	24
Annexe 1	24
Tableau des millièmes	25
Article 37 : Composition	17

Article 38 : Représentation et assistance	17
Article 39 : Présidence	18
Article 40: Quorum	18
Article 41 : Procès-verbal	18
Article 42 : Modes de scrutin	18
Article 43 : Calcul des majorités	19
Article 44 : Décisions subordonnées à la majorité simple	19
Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité absolue	20
Article 46 : Décisions subordonnées à la double majorité ou majorité qualifiée	20
Article 47: Décisions subordonnées à l'unanimité	20
B - L'administrateur	21
Article 48 : Nomination et révocation.....	21
Article 49 : Attributions	21
Article 50 : Notifications	23
C - Le réviseur	23
Article 51 : Réviseur	23
Chapitre VII Divers	23
Article 52 : Constitution de droits réels et personnels. aliénation et location de parts	23
Article 53 : Exclusion.....	24
Article 54 : Sanctions	24
Article 55 : Dispositions spéciales relatives au garage-parking et places de parc visiteurs	24
Article 56 : Election de domicile	24
Article 57 : Adoption et entrée en vigueur	24
Annexe 1.....	24
Tableau des millièmes.....	25

Chapitre I Généralités

Article 1 : Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au registre foncier :

Description de l'immeuble	
Commune politique	Fédérale
Tenue du registre foncier	999999
Numéro d'immeuble	Fédérale
Forme de registre foncier	
E-GRID	
Surface	6'233 m ² , digital
Mutation	
Autre(s) / plan(s)	
N° de Plan	999999
Part de surface grévée	
Désignation de la situation	Rue de l'Examen 77 ABC
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'200.m ² Jardin, 4'016 m ² Champ, prairie, pâturage, 2'126 m ²

Bâtiments/Constructions
Mention de la mensuration officielle
Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale

Article 2 : Normes applicables

La propriété par étages «Pilatusstrasse 30» (ci-après « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif du 13 février 2014.

S'appliquent en outre :

- le règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- les art. 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après: CC) ainsi que les législations fédérale et cantonale applicables.

Article 3 : Force obligatoire

Ce règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au registre foncier (art. 712g al. 3 CC). L'administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement.

Le règlement d'administration et d'utilisation a force obligatoire pour tous les propriétaires d'étages, leurs ayants droit ainsi que pour les usufruitiers ou les titulaires d'un droit d'habitation.

Les éventuels règlements d'exécution ainsi que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages produisent le même effet obligatoire. Cet effet obligatoire est indépendant d'une éventuelle mention au registre foncier (art. 649a CC).

Chapitre II Lots et quotes-parts

Article 4 : Lots

La propriété par étages comporte 7 lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier.

Les lots portent les numéros A1 à A7, selon le tableau de répartition annexé à ce règlement (annexe 1).

Chaque lot constitue une part de copropriété comportant deux éléments indissociables :

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);
- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC; art. 712g ss CC).

Les lots sont délimités conformément aux plans déposés au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC).

En dérogation à l'art. 712b al. 3 CC, les parties de la propriété par étages n'étant pas clairement attribuées à un lot sont présumées communes.

Article 5 : Quotes-parts

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages.

Les quotes-parts figurent au tableau de répartition (annexe 1). Elles peuvent être modifiées avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées (propriétaires d'étages ou titulaires de droits réels limités) et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44 al. 2 litt. b).

Dans les cas où l'assemblée des propriétaires d'étages refuse de procéder à une modification des quotes-parts, chaque propriétaire d'étages peut exiger leur rectification judiciaire si elles ont été, par erreur, fixées inexactement ou deviennent inexactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (art. 712e al. 2 CC)

Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 : Parties privées

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC):

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant au tableau de répartition annexé (annexe 1);
- b) les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des lots;
- e) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas,
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;

- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, t l r seau, etc.), d'alarme, de domotique, de téléphone, d'interphone et de vid ophone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- j) les radiateurs, fours, serpentins de chauffage de sol, po les et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot;
- k) la partie interne des loggias, vérandas et balcons;
- l) tout autre élément de construction compris dans un lot pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.

Pour les installations mentionnées aux lettres e, f et k ci-dessus, l'art. 12 al. 4 est réservé.

Article 7 : Parties communes

Sont parties communes (art. 712b al. 2 CC) toutes celles qui ne sont pas l'objet du droit exclusif des propriétaires d'étages. Elles comprennent notamment :

Parties communes

- a) la totalité du bien-fonds;
- b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails;
- c) les places, accès, pelouses, jardins, place de jeux et voies de circulation à pied ou en véhicule;
- d) les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.),   l'exception de celles des jardins privatifs, places de jeux, bassins et ornements divers;
- e) les terrasses et les places de parc visiteurs
- f) les fondations des bâtiments;
- g) les murs porteurs et de soutènement ;
- h) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- i) les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons;
- j) la partie externe des balcons, la partie externe non vitrée des loggias et vérandas, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité;
- k) les charpentes et lestoits;
- l) les escaliers, les ascenseurs et l'ascenseur   voiture,
- m) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis;
- n) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment;
- o) la ferblanterie, les ch neaux et descentes;
- p) l'installation de chauffage ainsi que l'installation de production d'eau chaude;
- q) les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, t l r seau, etc.), d'interphone et de vid ophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots;
- r) les gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales aux bâtiments;
- s) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;
- t) les installations de climatisation et ventilation centrales,
- u) l'abri de protection civile. S'il est à l'usage d'un ou de plusieurs propriétaires d'étages, il doit être libéré sans délai et laissé à la disposition de tous les occupants de la

propriété par étages en cas de guerre ou de circonstance obligeant les copropriétaires à utiliser cet abri conformément à sa destination. Toute détérioration quelconque autre que l'amortissement sera à la charge du propriétaire du lot, bénéficiant du droit d'usage.

v) l'ensemble des locaux à usage commun;

Chapitre IV Droits et obligations

A – Généralités

Article 8 : Responsabilité

Chaque propriétaire d'étages est tenu de se conformer aux dispositions légales et aux dispositions du présent règlement, des éventuels règlements d'exécution ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou aux directives de l'administrateur. Il doit éviter d'endommager les parties communes.

Il peut ainsi engager sa responsabilité civile et encourir l'une des sanctions prévues dans ce règlement (art. 54).

Chaque propriétaire d'étages est responsable envers la communauté des propriétaires d'étages et chacun de ses membres de son comportement ainsi que de celui des personnes faisant partie de son ménage, de manière permanente ou occasionnelle, d'un locataire, d'un usufruitier, du titulaire d'un droit d'habitation ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés ou constatés sur des parties ou installations communes.

Article 9 : Assurances

La propriété par étages conclut les contrats d'assurance nécessaires.

Il est recommandé à chaque propriétaire d'étages de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance dégât d'eau.

Si l'un des propriétaires d'étages augmente sensiblement le risque couvert par une assurance conclue par la communauté ou aménage son lot de façon particulièrement onéreuse, il en informe l'administrateur. Un éventuel supplément de prime est assumé par le propriétaire d'étages. S'il omet de signaler cet état de fait ou de conclure une assurance complémentaire, il en assume toutes les conséquences.

B - Parties privées

Article 10 : Destination des lots

Sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages conformément à l'al. 3 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.

La destination actuelle est l'habitation pour tous les lots à l'exception des lots A1 et A2, à usage commercial, des lots A9 à A10 à usage libre et du lot D, à usage de parcage de voitures.

Les activités professionnelles annexes à l'habitation sont autorisées, dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances particulières aux autres propriétaires d'étages.

Les restrictions éventuelles découlant des lois ou règlements en vigueur sont expressément réservées.

Tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. n). Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et

durablement, pour un ou plusieurs propriétaires d'étages, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans leur consentement.

Article 11 : Utilisation des lots

Chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte atteinte ni aux droits des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Il est ainsi interdit d'utiliser les locaux de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment en pâtisse ou encore que les autres propriétaires d'étages soient gênés ou lésés dans leurs droits.

Article 12 : Entretien et aspect extérieur

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, il veille à maintenir les robinets en bon état de fonctionnement et à exécuter les réparations sans retard.

Si un propriétaire d'étages refuse, après sommation écrite, d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires, l'administrateur en informe l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'ouverture d'une action judiciaire (art. 45 al. 2 litt. f).

Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes des immeubles ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement au niveau des fenêtres, des toiles de tente et des portes palières) doit préalablement être approuvé par l'assemblée générale des propriétaires d'étages. Des aménagements ou modifications mineurs (enseigne, inscriptions etc.) peuvent être entrepris avec l'accord écrit de l'administrateur.

La pose et l'entretien de toiles de tente et nattes est aux frais de chaque propriétaire d'étages; leur couleur et qualité sont fixées par l'assemblée générale.

Pour les cas d'urgence, l'art. 13 al. 3 ci-dessous demeure réservé.

Article 13 : Modifications et travaux

La liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion du lot et à l'aménagement intérieur des parties privées (art. 712a al. 2 CC). Un propriétaire d'étages désirant modifier la distribution intérieure de ses locaux entreprend ces travaux sous sa propre responsabilité, avec l'accord écrit et préalable de l'administrateur. Cet accord peut être refusé si le maître de l'ouvrage n'est pas en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées. Les modifications ne doivent pas entraîner une augmentation des frais et charges communs, sans l'accord unanime des propriétaires d'étages. Faute d'accord unanime, les frais et charges supplémentaires doivent être assumés par le maître d'ouvrage.

L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts des autres propriétaires d'étages. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients doivent être réduits à une mesure tolérable.

Si l'état défectueux d'une partie privée occasionne un dommage à une partie commune ou à une autre partie privée, le propriétaire d'étages concerné est tenu de prendre immédiatement toutes les mesures qui s'imposent afin d'éviter que le dommage ne se reproduise ou ne s'aggrave. S'il ne veut ou ne peut prendre des mesures adéquates, l'administrateur est autorisé, en cas d'urgence, à les prendre pour et aux frais du propriétaire d'étages fautif (art. 712s al. 1 CC). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étages (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Les travaux de construction portant sur des parties privées sont à la charge du propriétaire d'étages concerné.

Article 14 : Accès aux locaux

Chaque propriétaire d'étages doit permettre dans ses locaux, l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure.

Les propriétaires des appartements dans les combles doivent autoriser l'accès à la toiture pour les travaux d'entretien et de réparation de la toiture et de ses installations.

Moyennant un préavis de cinq jours, l'administrateur peut demander l'accès aux lots s'il y a lieu de craindre que le devoir d'entretien selon l'art. 12 du présent règlement n'est pas respecté.

Dans les deux cas indiqués ci-dessus, l'accès est accordé sans indemnité.

Article 15 : Absence

En cas d'absence prolongée, le propriétaire d'étages prend toutes les dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux et descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc).

Il veille à maintenir en permanence une température minimale de 10 degrés dans les locaux, pendant la période de chauffage.

Il dépose une clé chez le concierge ou un voisin; dans ce dernier cas, il en informe l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur ou son représentant est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le propriétaire d'étages doit être avisé au plus tôt.

Article 16 : Gel

Chaque propriétaire d'étages prend toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Article 17 : Fenêtres et balcons

Il ne peut être ni étendu du linge, ni posé des objets à l'appui des fenêtres et des balcons.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc., aux fenêtres et hors des balcons et d'installer des bacs à fleurs, sur les parapets des balcons. L'installation éventuelle de pots de fleurs sur les balcons devra être autorisée à l'intérieur.

Article 18 : Jardins, terrasses et balcons

Chaque propriétaire d'étages qui bénéficie de la jouissance exclusive de jardins, terrasses ou

balcons doit les maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant directement ou indirectement de son fait, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

En cas de carence, ces travaux peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du propriétaire d'étages.

Quant aux travaux importants rendus nécessaires par l'usure normale, ils sont à la charge de la communauté.

Article 19 : Ramonage

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonées selon la législation en vigueur. Chaque propriétaire d'étages est responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée.

Article 20 : Surcharge des planchers et balcons

Il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

En ce qui concerne les balcons, le bénéficiaire consultera préalablement l'architecte ou l'ingénieur de l'immeuble.

Article 21 : Bruits, trépidations, odeurs et fumée

L'usage des appareils bruyants et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation de la réglementation d'usage en la matière et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommodantes.

Article 22 : Animaux

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas les autres propriétaires d'étages ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures aux immeubles ou à leurs abords. Ils doivent être tenus en laisse à l'extérieur des lots.

Chaque propriétaire d'étages s'abstiendra d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

C - Parties communes

Article 23 : Utilisation des parties communes

Chaque propriétaire d'étages use des parties communes suivant leur destination propre mais dans une mesure compatible avec les droits des autres propriétaires d'étages et les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 24 : Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) Dépôt:

Aucun propriétaire d'étages ne doit encombrer, même temporairement, les parties communes, ni les utiliser à des fins personnelles.

b) Containers :

Le propriétaire d'étages fait usage des containers mis à sa disposition. Toute chose jetée doit être emballée. Les propriétaires d'étages se conforment aux prescriptions relatives aux déchets.

c) Déchets spéciaux:

Chaque propriétaire d'étages dépose, dans les containers appropriés ou directement aux endroits prévus par la commune, papier, verre, débris végétaux et autres.

d) Stationnement :

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. Les propriétaires d'étages ne peuvent pas stationner sur les places visiteurs.

e) Ascenseurs :

Les ascenseurs sont utilisés conformément aux prescriptions particulières les concernant.

Les détériorations provoquées par un usage inadéquat sont à la charge du fautif.

Article 25 : Travaux portant sur les parties communes

En cas d'urgence, lorsque l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir, chaque propriétaire d'étages dispose d'un droit d'intervention au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC.

Le titulaire d'un droit d'usage particulier sur une partie commune doit solliciter l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages pour y effectuer des travaux de construction. La décision de l'assemblée est prise conformément aux art. 647c ss CC.

Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier

Il est rappelé qu'il est attribué, aux termes de l'acte constitutif de la propriété par étages, aux lots d'appartements du rez-de-chaussée, par servitudes grevant la parcelle de base, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin.

Le droit d'usage particulier ne s'étend qu'à l'utilisation de ces parties communes et exclut tout acte d'aménagement ou de disposition. Pour le reste, les principes énoncés aux art. 10 ss sont applicables.

Les droits d'usage particuliers peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. o), ainsi que l'accord du propriétaire d'étage concerné.

Chapitre V Les frais et charges communs

Article 27 : Composition

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre chaque copropriétaire sont conformes à la loi sauf dispositions contraires du présent règlement.

A Contributions, charges et frais communs de la propriété par étages dans son ensemble

Ils sont composés :

Des dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et les réfections des parties communes du bien-fonds et des bâtiments soit de la propriété par étages dans son ensemble, en particulier, les dépenses concernant :

- les voies de circulation,
- les extérieurs communs y compris les jardins privatifs, attribués par servitudes,
- l'eau, l'électricité des extérieurs communs,

- les murs, clôtures et autres installations extérieures de délimitation.
- les frais d'administration,
- le paiement d'éventuels auxiliaires (jardinier, concierge, agents de sécurité, etc.);
- les primes d'assurances conclues par la communauté des propriétaires d'étages;
- les éventuels frais de la révision des comptes de la propriété par étages;
- les frais d'acquisition d'outils (tondeuse à gazon, par exemple) ou de mobilier;
- les frais d'éventuelles procédures judiciaires auxquelles la communauté des propriétaires d'étages est partie;
- les rentes de superficie ou autres indemnités dues pour des droits réels limités en faveur de la communauté des propriétaires d'étages respectivement en faveur de l'immeuble de base.
- des contributions de droit public et des impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- des annuités à payer aux créanciers titulaires de droits de gage portant sur l'immeuble de base ou envers lesquels les propriétaires d'étages se seraient engagés solidairement.
- l'eau, le gaz, l'électricité et les frais de chauffage des parties communes,
- l'abonnement d'entretien de l'ascenseur,
- l'abonnement d'entretien des extincteurs,
- l'entretien des façades, toits, étanchéité, murs et fondations du bâtiment concerné.
- les contributions au fonds de rénovation

Article 28 : Répartition ordinaire

Chaque copropriétaire assume une part des charges et frais communs qui est calculée :

- a) pour ceux définis à l'article 27 (frais et charges communs de la propriété par étages dans son ensemble), au prorata des 1000èmes de son ou ses lots par rapport à la copropriété dans son entier,
- b) Les frais de chauffage et le coût de production d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages, selon la surface chauffée de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs, Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.
- c) Les frais relatifs à l'entretien de l'ascenseur ainsi que les contributions communales pour le traitement des ordures et les frais d'exploitation liés à la place de parc visiteurs sont réparties entre propriétaires en fonction de 1/7^{ème} par lot.
- d) En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quotes- parts.

- e) La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à
- f) une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 46 al. 2 litt. e.)

Article 29 : Principes comptables

L'administrateur propose la répartition des frais et charges communs sur la base d'une comptabilité tenue selon les principes comptables commerciaux usuels. La comptabilité comprend un bilan, un compte d'exploitation ainsi qu'un budget pour les frais et charges.

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

L'assemblée générale peut décider de nommer un réviseur (art. 44 al. 2 litt. c). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

Article 30 : Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sur sa contribution aux charges communes selon l'article 27 lettre A et sur sa contribution aux charges communes du bâtiment concerné selon l'article 27 lettre B sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre. L'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances.

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étage du débiteur (art. 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (art. 712k CC).

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions dues par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages.

Le solde débiteur éventuel de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux (art. 52).

Article 31 : Fonds de rénovation

Il peut être créé les fonds de rénovation suivants afin d'assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation des parties communes :

Un fonds de rénovation général pour financement des travaux selon l'article 27 lettre A,. Les contributions aux fonds de rénovation sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (art. 30).

Les fonds de rénovation ne peuvent être utilisés que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44 al. 2 litt. f). L'utilisation des fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 647c et 647d CC). Pour toute autre affectation

des fonds de rénovation, voir art. 47 al. 2 litt. m.

L'administrateur gère les fonds de rénovation et les places, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, de façon séparée de ses propres avoirs ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

Article 32 : Principes généraux

La communauté des propriétaires d'étages dispose de l'exercice des droits civils que lui confère l'art. 7121 CC.

Les organes de la communauté sont :

- a)** l'assemblée générale des propriétaires d'étages (art. 33 **ss**);
- b)** l'administrateur (voir ci-dessous, art. 48 **ss**); et, cas échéant,
- c)** le réviseur (art. 51).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider d'instituer notamment un délégué ou un comité.

Elle doit, dans ce cas, en définir les fonctions, les compétences et les missions, éventuellement la durée, la composition et la rémunération.

L'assemblée des propriétaires d'étages peut instituer d'autres éléments de la communauté au moyen d'une décision. Elle peut modifier les attributions conférées par le présent règlement (art. 712g al. 3 CC), ainsi que les attributions légales (art. 712 al. 2 CC).

A - L'assemblée générale des propriétaires d'étages

Article 33 : Nature

L'assemblée générale des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle est compétente pour toute décision qui n'est pas attribuée aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 34 : Assemblée ordinaire

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice courant et propose les travaux de construction nécessaires ou utiles à entreprendre durant l'exercice.

Article 35 : Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Le cinquième des propriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages (art. 63 al. 3 CC). Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après

en avoir été prié par le cinquième des propriétaires d'étages, tout propriétaire d'étage ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'art. 36 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne convoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de le faire.

Article 36 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur (art. 712n CC) par lettre recommandée. Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a, dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

Article 37 : Composition

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages.

Chaque lot de propriété par étages donne droit à une voix à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages titulaire d'un droit exclusif sur plusieurs lots dispose d'autant de voix que de lots qu'il possède.

Si une part d'étage est détenue par plusieurs propriétaires collectifs, ils sont tous convoqués à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice de leur droit de vote est régi par l'art. 7120 al. 1 CC. Si les propriétaires collectifs ne parviennent pas à s'entendre sur l'exercice de leur voix, celle-ci est considérée comme une abstention.

Si un lot est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, le bénéficiaire du droit est aussi convoqué à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice du droit de vote est régi par art. 712 o al. 2 CC

Article 38 : Représentation et assistance

Tout propriétaire d'étages peut se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le représentant peut être un autre propriétaire d'étages, l'administrateur ou un tiers. Il doit disposer d'une procuration écrite.

Les propriétaires d'étages ne sont pas autorisés à se faire assister par un tiers à l'occasion d'une assemblée des propriétaires d'étages (par exemple, par un avocat, un architecte etc.), sauf décision contraire de cette même assemblée (art. 44 litt. 1).

Article 39 : Présidence

L'administrateur préside l'assemblée des propriétaires d'étages si elle n'en décide pas autrement.

Le président fait constater la convocation régulière de l'assemblée (art. 36). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (art. 40). Il dirige les délibérations et fait procéder aux scrutins.

Le président est investi d'un pouvoir disciplinaire lui permettant de rappeler à l'ordre toute personne qui perturbe la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. En cas de perturbation grave, il peut exclure un propriétaire d'étages ou lever l'assemblée.

Article 40: Quorum

L'assemblée ne peut se tenir que si elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts.

Si l'assemblée des propriétaires d'étages ne réunit pas le quorum, le président la lève après avoir constaté cet état de fait. Il convoque sans délai une nouvelle assemblée des propriétaires d'étages qui peut avoir lieu au plus tôt dix jours après la première assemblée.

Cette deuxième assemblée peut se tenir si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, est présent ou représenté (art. 712p al. 2 CC).

Si, à son tour, la seconde assemblée ne réunit pas le quorum, l'administrateur ainsi que chaque propriétaire d'étages peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Les compétences de l'administrateur et des propriétaires d'étages en cas d'urgence demeurent réservées. (art. 712s al. 1 et 647 al. 2 ch. 2 CC).

Article 41 : Procès-verbal

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut aussi être désigné comme secrétaire.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

Le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président et il est remis, par courrier postal, à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers.

A réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté.

L'administrateur conserve les exemplaires originaux des procès-verbaux dans la mesure où l'on peut raisonnablement l'exiger de lui.

Article 42 : Modes de scrutin

L'assemblée des propriétaires d'étages vote à main levée.

Si un cinquième des propriétaires d'étages présents ou représentés le demande, il est procédé à un vote à bulletin secret.

Article 43 : Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix présentes ou représentées à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, la majorité des propriétaires d'étages présents et représentés, totalisant en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 5000 pour dix mille).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

Article 44 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des voix présentes ou représentées. Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, l'article 647b CC étant réservé ;
- b) modifier les quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), sous réserve du consentement de toutes les personnes directement intéressées (art. 5);
- c) nommer l'administrateur, le réviseur, un comité ou un délégué (art. 712m al. 2 et 3 CC) ainsi que les révoquer (art. 712r al. 1 CC);
- d) approuver la comptabilité au sens de l'art. 29 ci-dessus (art. 712m al. 4 CC);
- e) fixer les contributions aux frais et charges communs et les versements au fonds de rénovation (art. 712m al. 5 CC);
- f) utiliser les fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (art. 31 al. 3);
- g) adopter, modifier ou supprimer les règlements d'exécution (notamment le règlement de maison);
- h) donner décharge à l'administrateur;
- i) autoriser l'administrateur à louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués;
- j) décider de la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 54);
- k) nommer un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (art. 39);
- l) autoriser un propriétaire à se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 38).
- m) ratifier la conclusion des polices d'assurance d'intérêt commun ;
- n) autoriser l'administrateur à soutenir un procès relevant de ses compétences (art. 712t CC).

Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CC);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649b al. 2 CC);
- c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i, al. 2 CC) ;
- d) les choix esthétiques (couleur des façades, fenêtres, revêtement des toits).

Article 46 : Décisions subordonnées à la double majorité ou majorité qualifiée

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

- a) les actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base (art. 647b CC).
- b) les travaux de construction utiles, soit, les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647d CC) ;
- c) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 2 CC, soit ceux destinés à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- d) les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712g, al. 3 CC), à l'exception de celles prévues à l'article 712g, al. 2 CC;
- e) la modification de la clé de répartition des frais et charges communs (art. 28),
- f) l'ouverture d'une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages, en dehors de la compétence accordée à l'administrateur par l'art. 712t al.2CC.

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

Article 47: Décisions subordonnées à l'unanimité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à l'unanimité, lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément. L'unanimité est notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (art. 648 al. 2 CC);
- b) la constitution de parties communes facultatives (art. 712b al. 3 CC);
- c) la division ou la réunion juridique d'un lot;
- d) la transformation d'une partie commune en une partie exclusive et inversement;
- e) la constitution d'un droit de préemption ou d'un droit d'opposition (art. 712c CC);
- f) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (art. 712f al. 2 CC), sous réserve du consentement des personnes ayant sur des lots des droits réels

- qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble de base;
- g) la modification des règles de copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2 CC);
 - h) l'attribution de compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les art. 712i al. 2, 712n, 712s et 712t CC;
 - i) les décisions prises hors de l'assemblée des propriétaires d'étages par voie de circulation;
 - j) l'installation d'antennes de type téléphonie mobile;
 - k) l'installation d'antennes particulières extérieures;
 - l) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 1 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
 - m) l'affectation des avoirs des fonds de rénovation pour d'autres motifs que des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes (art. 31 al. 3);
 - n) le changement de destination d'un lot, sous réserve de l'application de l'article 10
 - o) l'attribution, la modification et la suppression d'un droit d'usage particulier (art. 26).

B - L'administrateur

Article 48 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44 al. 2 litt. c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacances, tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 44 al. 2 litt. c).

Article 49 : Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages. Dans le cadre de ses fonctions, il a notamment les attributions suivantes :

- a) l'exécution de tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi, de ce règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712s al. 1 CC);
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes de l'immeuble (art. 712s al. 1 CC);
- c) la surveillance de l'état des bâtiments, des installations, des services généraux (énergie, chauffage, eau etc.) et autres constructions de la propriété par étages;
- d) la proposition de mesures d'entretien, de réparation et de renouvellement à l'assemblée des propriétaires d'étages;

- e) le paiement des factures courantes concernant la communauté des propriétaires d'étages, en particulier : le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances communes, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, des réparations aux parties communes et des dépenses d'entretien de celles-ci;
- f) l'imposition du respect de ce règlement et de la loi dans l'utilisation des parties communes ou privées de la propriété par étages (art. 712s al. 3 CC);
- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (voir ci-dessous, art. 54);
- h) dans le cadre du budget, l'engagement du concierge ou d'autres personnes auxiliaires (jardinier, sécurité etc.), la définition de leur cahier des charges, la fixation de leur rémunération, leur direction et leur licenciement;
- i) la représentation de la communauté des propriétaires d'étages envers des tiers, des autorités ou les propriétaires d'étages eux-mêmes (art. 712t al. 1 CC)
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (art. 712t al. 2 CC), y compris le choix d'un mandataire professionnel ;
- k) la convocation et la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- l) 1) la tenue de la comptabilité et, le cas échéant, les contacts nécessaires avec le réviseur;
- m) la présentation, à l'assemblée des propriétaires d'étages, d'un rapport de gestion et de la comptabilité (bilan, compte d'exploitation et budget);
- n) la proposition à l'assemblée des propriétaires d'étages de la répartition des frais et charges communs, de la fixation des contributions annuelles ainsi que des versements au fonds de rénovation;
- o) la soumission à l'assemblée des projets de travaux de construction à entreprendre ainsi que d'éventuelles procédures judiciaires ordinaires à engager;
- p) l'encaissement des contributions aux frais et charges communs et des versements aux fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription de l'hypothèque légale (art. 712i CC) ou du droit de rétention (art. 712k CC);
- q) la gestion diligente de tous les fonds et éléments patrimoniaux qu'il détient au nom de la communauté des propriétaires d'étages, par exemple le placement séparé de son propre patrimoine ou la fourniture d'autres sûretés équivalentes (déclaration de non compensation, garantie bancaire, procuration post-mortem);
- r) la conclusion de contrats d'assurance ou d'entretien relatifs aux parties communes et de contrats de bail relatifs aux parties communes louées à des tiers ou à des propriétaires d'étages;
- s) la conservation d'une documentation complète sur la propriété par étages (acte constitutif, contrats divers, procès-verbaux, pièces justificatives, quittances, etc.);
- t) l'organisation de son remplacement en cas d'absence, vacances, incapacité;
- u) l'information des propriétaires d'étages en cas de courrier concernant la communauté des propriétaires d'étages ou sur demande de chaque propriétaire d'étages ;
- v) les renseignements aux propriétaires d'étages sur des questions d'intérêt commun et la signalisation immédiate d'éventuels défauts sur des parties communes suite à des travaux de construction et la mise en œuvre des droits sur la garantie pour les défauts;
- w) la décision de mise en service et de l'arrêt du chauffage lorsque la commande

automatique est hors service ou inexistante. Il peut, dans ce cas, tenir compte des avis exprimés par les propriétaires d'étages. En cas de panne, il peut commander les travaux nécessaires.

Article 50 : Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires d'étages ou à la communauté des propriétaires d'étages peuvent être notifiés valablement au domicile de l'administrateur.

C - Le réviseur

Article 51 : Réviseur

Le réviseur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art, 44 al. 2 litt. c). Le réviseur vérifie la tenue de la comptabilité par l'administrateur. Il en rapporte le résultat à l'assemblée des propriétaires d'étages en lui précisant si celle-ci est tenue correctement, en application des normes réglementaires et légales.

Le réviseur participe à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages et se tient à disposition pour d'éventuelles questions des propriétaires d'étages.

Le réviseur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44 al. 2 litt. c).

Chapitre VII Divers

Article 52 : Constitution de droits réels et personnels. aliénation et location de parts

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot, le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) ou le louer (art. 646 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot, le loue, le greève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur par lettre recommandée dans les dix jours dès la conclusion du contrat.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions aux frais et charges communs des trois dernières années et de l'année en cours. Le cédant s'oblige à insérer cette clause de solidarité dans le contrat de vente.

Le propriétaire d'étages qui loue son lot, le greève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation demeure solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire, sous-locataire, usufruitier ou du bénéficiaire du droit d'habitation. Il est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux.

En cas de transfert d'une part, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part aux fonds de rénovation, lesquels profiteront à l'acquéreur.

Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption contre tout tiers acquéreurs d'un lot-appartement.

Tout copropriétaire a la faculté de grever sa part de gages immobiliers.

Article 53 : Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'art. 649b CC.

Aux mêmes conditions, l'usufruitier, le titulaire d'un droit d'habitation ou le bénéficiaire d'un droit de jouissance personnel annoté au registre foncier peuvent être exclus

La demande judiciaire d'exclusion doit être formulée par un propriétaire d'étages, suite à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45).

Article 54 : Sanctions

En cas de violation de la loi ou du présent règlement d'administration et d'utilisation, l'administrateur est autorisé à prendre les sanctions suivantes:

- appel à l'ordre oral;
- avertissement écrit;
- interdiction de l'utilisation de certaines parties communes durant une période déterminée.

L'interdiction de l'utilisation de certaines parties communes ne peut être prononcée que par écrit, dans des cas graves, et après avertissement écrit. Le propriétaire d'étages sanctionné par une telle mesure peut faire appel à l'assemblée des propriétaires d'étages, qui décide de la sanction à infliger (art. 44 al. 2 litt. j).

Article 55 : Dispositions spéciales relatives au garage-parking et places de parc visiteurs

Garage-parking

Il est interdit d'entreposer sur les places des matières premières, des marchandises, du mobilier et du matériel autres que les véhicules sus-indiqués ; de procéder à des travaux de réparations mécaniques ou d'entretien; d'utiliser le garage à titre commercial ou industriel.

Les charges du parking se répartissent en parts égales entre les copropriétaires concernés.

Places de parc visiteurs

La copropriété bénéficie de l'usage d'une place de parc visiteurs intérieure

Cette place est exclusivement réservée aux véhicules des visiteurs, c'est-à-dire des personnes étrangères aux lots de la propriété par étages et ayant nécessité de s'y rendre pour une durée limitée. De ce fait, elles ne peuvent être utilisées par les véhicules propres des résidents, copropriétaires ou locataires:

Article 56 : Election de domicile

Faute de domicile dans le canton, les propriétaires d'étages, les titulaires de droits réels et personnels ainsi que l'administrateur déclarent faire élection de domicile au greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 57 : Adoption et entrée en vigueur

Ce règlement a été adopté par une décision unanime des propriétaires d'étages. Il entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages et fait partie intégrante de l'acte constitutif du 13 février 2014.

Annexe 1

Tableau des millièmes

Lot N° A1 de cent trente-deux.noissante sept millièmes	132,97/1000
Rez-de-chaussée. appartement de 4 ½ pièces de 139,55 m ² , 1 cave	
Lot N° A2 de cent trente-huit. dix-sept millièmes	138,17/1000
Rez-de-chaussée. appartement de 4 ½ pièces de 145.00 m ² , 1 cave, 1 place de parc intérieure N°1	
Lot N° A3 de cent trente-deux.noissante sept millièmes	132,97/1000
Premier étage. appartement de 4 ½ pièces de 139,55 m ² , 1 cave, 1 place de parc intérieure N°2	
Lot N° A4 de cent trente-trois.septante-huit millièmes	133,78/1000
Premier étage. appartement de 4 ½ pièces de 140,40 m ² , 1 cave, 1 place de parc intérieure N°3	
Lot N° A5 de cent trente-deux.noissante sept millièmes	132,97/1000
Deuxième étage. appartement de 4 ½ pièces de 139,55 m ² , 1 cave, 1 place de parc intérieure N° 4	
Lot N° A6 de cent trente-trois.septante-huit millièmes	133,78/1000
Deuxième étage. appartement de 4 ½ pièces de 140,40 m ² , 1 cave, 1 place de parc intérieure N°5	
Lot N° A7 de cent nonante-cinq.trente-quatre millièmes	195,34/1000
Attique. appartement de 4 ½ pièces de 140,40 m ² , 1 cave, 1 place de parc intérieure N°6	
Total : mille millièmes	1000,00/1000



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024 Examen écrit

Epreuve : Gérance immobilière Partie : Immeubles locatifs

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

N° de candidat/e : _____

Canton dans lequel vous exercez vos activités : _____

Outils autorisés

Pendant l'examen, l'utilisation d'ordinateurs portables et smartphones est strictement interdite

Calculatrice

Seule la calculatrice **TI-30X IIB** (Texas Instruments) est autorisée.

Règle

Il est permis d'utiliser une règle.

Textes de lois

Uniquement les éditions officielles de la Confédération des CC, CO, CPC, LTVA, LP, OBLF, LFAIE, OAIE, ORF, LPart, LAT, LPE sont admises.

Dans les textes de loi, des passages peuvent être surlignés. Toutefois, les textes de loi ne peuvent pas contenir de notes manuscrites.

Il est interdit d'utiliser d'autres documents tels que des livres spécialisés, des notes de cours ou du matériel didactique.

La commission d'examen ainsi que les surveillants désignés sont habilités à contrôler le respect des directives et à retirer tout matériel non autorisé pendant toute la période de l'examen.

Notes à l'attention des candidates/candidats à l'examen

1. Veuillez vérifier que toutes les pages d'examen sont complètes.
2. Les solutions doivent être écrites dans l'espace libre sous la question.
3. Seuls les stylos à bille/roller traditionnels peuvent être utilisés. Les crayons à papier ou les stylos à bille effaçables ne sont pas autorisés.
4. Si nécessaire, vous recevrez d'autres feuilles additionnelles pour écrire les solutions.
 - a. Sur chaque feuille supplémentaire, veuillez noter votre numéro de candidat en haut à droite.
 - b. Les solutions doivent être clairement identifiées avec le numéro de l'exercice.
5. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation seront prises en compte lors de l'évaluation.
6. Les réponses partielles seront évaluées dans l'ordre croissant (exemple : si 8 réponses sont demandées et que 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières seront évaluées).
7. Temps disponible: **300 minutes**
8. Tous les documents d'examen, y compris les annexes et feuilles supplémentaires, doivent être remis à la fin d'examen dans l'enveloppe.

Annexes

- Contexte
- Etat locatif au 1.12.2023
- Bail à loyer indexé pour locaux commerciaux
- Frais accessoires à la charge du locataire

Abréviations

CO	Code suisse des obligations
CC	Code civil suisse
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer d'habitations et de locaux commerciaux

Tâches	Thème	Points
A	Gestion des contrats	51
B	Organisation de la conciergerie	30
C	Entretien annuel avec le propriétaire	72
D	Changement de locataires (droit du bail)	35
E	Encaissements/Budget/reporting	50
F	Frais accessoires	32
G	Procédure de rappel/Poursuites	30
	Total	300

Contexte

Vous travaillez depuis bientôt six ans en tant que gestionnaire immobilier au sein de la société "Sprecher & Linsi SA".

L'entreprise "Sprecher & Linsi SA" a été fondée en 1890 et était une entreprise de commerce de détail connue dans toute la Suisse. La propriétaire a largement réinvesti les bénéfices commerciaux dans l'immobilier.

Au fil des décennies, la société "Sprecher & Linsi" a pu s'assurer des biens immobiliers de toute valeur dans différents lieux de toute la Suisse. Elle gère ainsi ses propres immeubles ainsi que ceux de la communauté héréditaire « Schenker ».

Vous travaillez en tant que gérant(e) au sein de l'équipe "Gestion immobilière des immeubles locatifs".

Le chef d'équipe veut examiner avec vous la liste de vos affaires en suspens :



Liste des affaires en suspens :

1. Les modèles existants des contrats de location de la société "Sprecher & Linsi SA" (CHE/123.456.789 TVA) doivent être révisés. En outre, divers locataires attendent une solution de raccordement flexible pour leurs voitures électriques (appelée "wallbox"). De même, une locataire s'est manifestée et a plusieurs questions concernant les "Conditions générales du contrat de location de locaux d'habitation" (cf. annexes 1 et 2).
2. La conciergerie dans les immeubles de la "communauté héréditaire Schenker" était jusqu'à présent assurée par différents locataires. La qualité est insuffisante et la situation doit être améliorée.
3. L'entretien annuel avec la communauté héréditaire "Schenker" aura lieu la semaine prochaine. La communauté d'héritiers n'est pas satisfaite des services de Sprecher & Linsi SA et souhaite aborder, entre autres, avec vous les sujets suivants. Vous devez préparer cet entretien.
 - a) Rénovation complète et énergétique de l'immeuble Via Dei Lillà 4 à 6830 Chiasso (TI). L'immeuble a été construit en 1920. La dernière rénovation des cuisines et salles-de-bains a eu lieu en 1979.
 - b) Etablissement d'une proposition pour l'adaptation des loyers de l'immeuble Bellevuestrasse 21 à Lucerne en fonction de la hausse du taux d'intérêt hypothécaire de référence.
 - c) Dégât d'eau majeur dans l'un des immeubles. Etude de la couverture d'assurance. Faut-il prendre des mesures à ce niveau ?

- d) Réduction du nombre de logements vacants dans l'un des immeubles de Suisse romande.
 - e) Certains locataires sous-louent leur logement via Airbnb.
4. Monsieur Meier Jonas (marié à Tamara Meier) occupe un appartement (n° 1.0402) et un garage (n° 21.0001) de la communauté héréditaire "Schenker", à la Bellevuestrasse 21 à Lucerne. Malgré un rappel, les loyers de décembre 2023 de janvier 2024 n'ont pas encore été payés à ce jour (13.02.2024) Le couple Meier est en procédure de divorce. Monsieur Meier Jonas habite actuellement à la Via Belvedere 11e à 6964 Davesco (TI). Sa future ex-conjointe occupe l'appartement familial à la Bellevuestrasse 21 à 6000 Lucerne (LU), mais séjourne la plupart du temps chez son nouveau partenaire à la Rue des Alpes 60 à 1002 Lausanne (VD). Seul l'immeuble de Lucerne est géré par Sprecher & Linsi SA.
5. La direction de Sprecher & Linsi AG souhaite discuter avec vous de la manière de procéder concernant la hausse du taux d'intérêt hypothécaire de référence.
6. La discussion budgétaire avec la direction de Sprecher & Linsi SA doit être préparée. Dans ce contexte, il faut en outre introduire des frais accessoires complets dans l'un des immeubles situés en Suisse romande.

Partie A : Gestion des contrats

51 Points

 Chambre fribourgeoise de l'immobilier Immobilien-Kommittee Freiburg	 union suisse des professionnels de l'immobilier	<p>Bail à loyer indexé pour locaux commerciaux</p> <p>Réf.: 1.0001</p>															
Entre le bailleur, d'une part, représenté par : et, d'autre part, le locataire :																	
1	Sprecher & Linsi SA Hirschkuh-Strasse 4 3380 WANGEN AN DER AARE	Rapidos Sàrl Gemüsegasse 22 6000 LUCERNE															
Immeuble Objet Usage Dépendances	2	: Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerne : Commerce au rez-de-chaussée : Kebab take-away, env. 60 m2 : 1 cave au sous-sol															
Durée:	3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Début du bail</td> <td style="padding: 2px;">: 16.04.2021</td> <td style="padding: 2px;">à midi</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Fin du bail</td> <td style="padding: 2px;">: 31.03.2026</td> <td style="padding: 2px;">à midi</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Renouvellement</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">: de 5 ans en 5 ans</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Résiliation</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">: 4 mois avant,</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pour</td> <td style="padding: 2px;">: le 31 mars</td> <td style="padding: 2px;">à midi</td> </tr> </table>	Début du bail	: 16.04.2021	à midi	Fin du bail	: 31.03.2026	à midi	Renouvellement	: de 5 ans en 5 ans		Résiliation	: 4 mois avant,		Pour	: le 31 mars	à midi
Début du bail	: 16.04.2021	à midi															
Fin du bail	: 31.03.2026	à midi															
Renouvellement	: de 5 ans en 5 ans																
Résiliation	: 4 mois avant,																
Pour	: le 31 mars	à midi															
Prix de location: Loyer net Frais accessoires Loyer brut Bases de calcul Sûretés	: : : : : :	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 2px;">Mensuel</th> <th style="padding: 2px;">Trimestriel</th> <th style="padding: 2px;">Annuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">Fr. 2'300.00</td> <td style="padding: 2px;">Fr. 6'900.00</td> <td style="padding: 2px;">Fr. 27'600.00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Fr. 250.00</td> <td style="padding: 2px;">Fr. 750.00</td> <td style="padding: 2px;">Fr. 3'000.00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><u>Fr. 2'550.00</u></td> <td style="padding: 2px;"><u>Fr. 7'650.00</u></td> <td style="padding: 2px;"><u>Fr. 30'600.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p style="padding: 2px;">IPC 100.9 points au 31.01.2021 (base 2015) Charges d'exploitation arrêtées au 31.01.2021</p> <p style="padding: 2px;"><u>Fr. 6'900.00</u></p>	Mensuel	Trimestriel	Annuel	Fr. 2'300.00	Fr. 6'900.00	Fr. 27'600.00	Fr. 250.00	Fr. 750.00	Fr. 3'000.00	<u>Fr. 2'550.00</u>	<u>Fr. 7'650.00</u>	<u>Fr. 30'600.00</u>			
Mensuel	Trimestriel	Annuel															
Fr. 2'300.00	Fr. 6'900.00	Fr. 27'600.00															
Fr. 250.00	Fr. 750.00	Fr. 3'000.00															
<u>Fr. 2'550.00</u>	<u>Fr. 7'650.00</u>	<u>Fr. 30'600.00</u>															
: : : : : :	: : : : : :	: : : : : :															

Locataire : Ravidos Sàrl
Réf.: 1.0001

Frais accessoires à la charge du locataire:

Les frais accessoires suivants sont à la charge du locataire :

- 7
- Les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude selon art. 5 OBLF
 - La consommation d'eau, les frais d'élimination des déchets et des déchets spéciaux
 - L'augmentation des primes d'assurance à la suite de travaux effectués par le locataire en cours de bail
 - Les frais d'énergie, de service, d'entretien et d'exploitation de toutes les installations techniques communes (notamment ascenseur, climatisation, ventilation, refroidissement, système de surveillance du bâtiment, alarme feu et extincteurs, systèmes d'accès, de sécurité tels que gestion d'accès, éclairage, surveillance, etc.)
 - Les frais de conciergerie des parties communes de l'immeuble, le salaire du concierge, y compris le matériel de conciergerie
 - La consommation générale d'électricité des parties communes
 - L'entretien des extérieurs
 - L'abonnement d'entretien de la toiture
 - L'électricité domestique du local commercial
 - Les frais administratifs pour la gestion des installations, la tenue et l'établissement des décomptes
 - Etc.

8 **Période du décompte de frais accessoires :** du 1^{er} janvier au 31 décembre

Le locataire déclare avoir reçu un exemplaire des documents énumérés ci-après, lesquels font partie intégrante du contrat de bail. Par sa signature, il accepte leur contenu.

- 9
- Conditions générales pour locaux commerciaux
 - Avis de fixation du loyer initial

fait et signé en deux exemplaires le: 12 février 2021

Le bailleur, représenté par :

Sprecher & Linsi SA

10 

Le locataire :

Ravidos Sàrl



Exercice A1 : Contrat de bail commercial	16	
<p>Dans le cadre de vos tâches de contrôle, vous vérifierez le contrat de bail et les conditions générales pour le locataire « Kebab-Take-Away », qui est loué dans l'immeuble situé à la Bellevuestrasse 21 à Lucerne.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Pour chacun des points marqués en vert (1 à 10), indiquez si celui-ci est correct et complet. Si un élément est manquant ou n'a pas été mentionné correctement, formulez une correction, une précision manquante ou une remarque pertinente. Plusieurs éléments peuvent être amenés à être corrigés ou complétés dans les points marqués en vert. Si nécessaire, mentionnez l'article de loi concerné.</p>		
<p>Corrections/compléments/remarques pour le point 1 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Corrections/compléments/remarques pour le point 2 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Corrections/compléments/remarques pour le point 3 :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Corrections/compléments/remarques pour le point 4 :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Corrections/compléments/remarques pour le point 5 :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Corrections/compléments/remarques pour le point 8 :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Corrections/compléments/remarques pour le point 9 :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Corrections/compléments/remarques pour le point 10 :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice A2 : Avenant au bail commercial


16

Un avenant, précisant le contrat de bail, a également été établi (voir ci-dessous)

En se basant sur la base de l'avenant, formulez quatre articles complémentaires pertinents pour un contrat de bail d'un take-away et qui pourraient servir à un futur locataire ayant le même type d'activité, aussi bien du point de vue technique qu'administratif. Ces articles doivent être spécifiques à l'activité de restauration.

Structure de réponse formelle :

Chaque article doit comporter un titre précis et pertinent. Le contenu de chaque article doit être formulé en trois à quatre phrases et être clair et compréhensible pour le locataire.

	AVENANT N°1 Au bail à loyer pour locaux commerciaux du 12.02.2021
Références :	1.0001
Locataire :	Rapidos Sàrl
Immeuble :	Bellevuestrasse 21 – 6000 Lucerne
Objet :	Commerce au rez-de-chaussée

Par le présent avenant, il est convenu de ce qui suit

Article 1 : Indexation

Le contrat de bail est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). L'augmentation de l'indice sera répercutée à raison de 100 % une fois l'an sur la base de l'IPC indiqué sur la première page du bail, ce avec un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. La première répercussion de l'augmentation de l'indice ne pourra cependant pas avoir lieu avant le 1^{er} janvier 2023 sur la base de l'indice de décembre 2022.

Article 2 : Etat des locaux à la remise

Les locaux sont loués en l'état, soit à l'état brut, selon vision locale, à savoir :



- chape au sol à l'état brut
- murs et plafond en béton brut
- locaux chauffés
- portes d'entrée vitrée
- tableau électrique (sans distribution électrique, sans prise ni interrupteur, sans adaptation de la puissance électrique, sans lustrerie)
- WC entièrement aménagés de façon standard
- surface de vente non cloisonnée

Aucun aménagement complémentaire ne sera pris en charge par le propriétaire à l'entrée du locataire.

Article final : Autres conditions

Toutes les autres clauses et conditions du contrat de bail susmentionné et des conditions générales qui l'accompagnent demeurent inchangées et restent valables.

Fait et signé en deux exemplaires le: 12 février 2021

Le bailleur, représenté par :	Le locataire :
Spracher & Linsi SA	Rapidos Sàrl
	

3. Titre :

Texte :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. Titre :

Texte :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. Titre :

Texte :

.....
.....

--	--

Exercice A3 : Bornes de recharge pour véhicules électriques		11
<p>Le propriétaire souhaite installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques (Wallbox) dans tous les parkings souterrains de ses immeubles. Il vous demande d'effectuer une étude pour un immeuble situé à Neuchâtel, comportant un parking souterrain de 30 places.</p> <p>Il est prêt à financer ces installations mais souhaite que les locataires qui utiliseront ces bornes en assument les frais de consommation et participent financièrement à la plus-value créée par ces travaux.</p> <p><u>Structure formelle de réponse :</u></p> <p>Rédigez un rapport explicatif pour la mise en œuvre de ce projet à l'attention du propriétaire permettant de tenir compte de ses objectifs et qui soit conforme à la législation sur le bail à loyer. Votre rapport doit contenir les éléments suivants :</p> <p>a) <u>Nombre de Wallbox :</u></p> <p>Déterminez le nombre de Wallbox que vous allez installer et expliquez où ils seront installés. Justifiez votre réponse et indiquez un avantage et un inconvénient de votre solution.</p> <p>b) <u>Calcul du loyer :</u></p> <p>L'installation de l'infrastructure de base (raccordement électrique de la ligne principale aux parkings) coûte CHF 13'470.00</p> <p>Le coût d'installation du Wallbox en lui-même est de CHF 2'450.00 par appareil et le prix de location d'une place de parc intérieure à Neuchâtel est de CHF 130.00 par mois.</p> <p>Calculez le prix de location final d'une place de parc (une seule place sera installée dans le parking de 30 places). Effectuez le calcul avec 3 chiffres après la virgule. Le total doit être arrondi mathématiquement au franc près</p> <p>c) <u>Evaluation :</u></p> <p>Evaluez en une à deux phrases si le nouveau loyer pour une place de parc (réponse de la question b) est concurrentiel à Neuchâtel.</p>		<p>3</p> <p>7</p> <p>1</p>
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice A4 : Renseigner une future locataire

8

Vous avez reçu le courriel suivant, provenant de Mme Junod qui souhaite louer le logement vacant de 4 pièces à la Bellevuestrasse 21 à Lucerne.

Structure de réponse formelle :

Rédigez une réponse complète à ce courriel. Les réponses doivent être correctes sur le plan juridique, technique et pratique. La composition du courrier, le style, l'orthographe et la grammaire sont également évalués.

De : maria.junod@bluewin.ch
Date : vendredi 15 février 2024 18:00
À : info@sli.ch
Objet : Contrat de location- 4 pièces 2^{ème} étage – Bellevuestr. 21 – Lucerne

Mesdames et Messieurs,

Je vous remercie pour l'envoi du contrat de location. Après l'avoir examiné, quelques questions importantes me sont venues à l'esprit :

1. Ma compagne, Isabelle Flowerpower, de nationalité suisse, viendra habiter avec moi à son retour de séjour linguistique en Irlande en septembre prochain. Nous avons également prévu de nous marier. En raison du harcèlement de son ex-mari, elle préférerait ne pas être mentionnée sur le bail. Devrons-nous obligatoirement la faire figurer sur le bail ?
2. Le montant des frais accessoires pour le chauffage et l'eau chaude me semble relativement élevé. Pouvez-vous me confirmer qu'ils ont été correctement calculés ?
3. Je souhaite acheter un furet pour tenir compagnie à mes deux lapins. Est-ce autorisé ?

J'attends votre réponse avec impatience et vous présente mes salutations distinguées.

Maria Junod

Partie B : Organisation de la conciergerie

30 Points

Vous vous attaquez maintenant à la réorganisation de la conciergerie dans l'un des immeubles de Sprecher & Linsi SA, situé à la rue du Soleil 66 à 2017 Boudry (NE).

Dans cet immeuble, l'un des locataires, M. Antoine Montandon (âgé de 55 ans), est chargé de la conciergerie. Son contrat de bail prévoit une réduction de loyer de CHF 800.00 par mois pour l'exécution de son travail, correspondant à un temps d'occupation de 15%. Il s'agit d'une déduction forfaitaire, sans autre précision.

Un avenant a été annexé à son contrat de bail, stipulant qu'il est chargé de la conciergerie et que la cessation de son travail de concierge n'entraîne pas la résiliation du bail à loyer, mais que, en revanche, s'il résilie son contrat de bail, il ne pourra plus s'occuper de la conciergerie de l'immeuble. Un cahier des charges de conciergerie est annexé à l'avenant et en fait partie intégrante.

Vous décidez d'engager une société professionnelle pour effectuer le travail de conciergerie de l'immeuble.

Exercice B1 : Fin du contrat de conciergerie	20	
<p>Vous avez annoncé à M. Montandon que vous alliez confier à une société professionnelle la conciergerie de l'immeuble.</p>		
<p>M. Montandon n'est pas très content. Il comptait sur la réduction de loyer pour améliorer son niveau de vie. Il décide cependant de ne pas s'opposer à votre décision.</p>		
<p>a) Base juridique :</p> <p>Quels problèmes soulève la fin de l'activité de conciergerie de M. Montandon et que faut-il faire pour que le bail à loyer puisse se poursuivre correctement ?</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Vous devez décrire correctement la situation juridique actuelle et justifier les différentes mesures à prendre.</p> <p>Quels sont le ou les documents que vous devez établir et quel en sera le contenu ?</p>	6	
<p>b) Situation problématique et conséquences</p> <p>M. Montandon vous informe qu'il s'est annoncé au chômage pour récupérer une partie de son gain perdu.</p> <p>Que va-t-il se passer et quelles seront les conséquences pour la gérance et pour M. Montandon ?</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Décrivez en détail au moins 5 problèmes. En outre, décrivez les conséquences possibles pour chaque problème décrit.</p>	10	
<p>c) Vous mandatez maintenant une entreprise de conciergerie professionnelle pour l'entretien de l'immeuble.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Citez 2 avantages et 2 inconvénients par rapport à un concierge individuel habitant sur place.</p>	4	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

Avantage 1 :

.....

.....

Avantage 2 :

.....

.....

Inconvénient 1 :

.....

.....

Inconvénient 2 :

.....

.....

--	--

Exercice B2 : Bail et conciergerie	10	
<p>Le neveu de M. Montandon, étudiant en droit, vous interpelle. Il a pris connaissance du contrat de bail de son oncle et de la clause concernant la conciergerie de l'immeuble et affirme que le bail est nul car il doit être assimilé à une transaction couplée habitation-conciergerie.</p> <p>a) Le neveu a-t-il raison ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Répondez par oui ou par non.</p> <p>b) Expliquez la notion de transaction couplée, <u>Structure de réponse formelle :</u> Répondez-en 2 à 3 phrases.</p> <p>c) Pour quelles raisons la notion de transaction couplée s'applique-t-elle ou non dans le cadre du bail de M. Montandon (selon votre réponse au point a) ci-dessus) ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Exprimez votre réponse en 2 à 3 phrases</p> <p>d) Donnez un exemple de transaction couplée pour un contrat de bail commercial qui pourrait être valablement qualifiée comme telle. <u>Structure de réponse formelle :</u> Ecrivez votre exemple en 1 à 2 phrases.</p> <p>e) Si la notion de transaction couplée entraîne la nullité de ladite transaction, quel contrat est frappé de nullité ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Cochez la bonne case.</p>	<p>1</p> <p>5</p> <p>2</p> <p>1</p> <p>1</p>	
<p>a) <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p> <p>b) <u>Explication de la notion de transaction couplée</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c) Justification de l'application ou non dans le cas de M. Montandon :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d) Exemple concret de transaction couplée dans un bail commercial :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

e) le contrat annexe le contrat de bail les deux contrats

--	--

Partie C : Entretien annuel avec le propriétaire

72 Points

Comme mentionné dans la situation de base, les membres de la communauté héréditaire Schenker ne sont pas satisfaits de vos services.

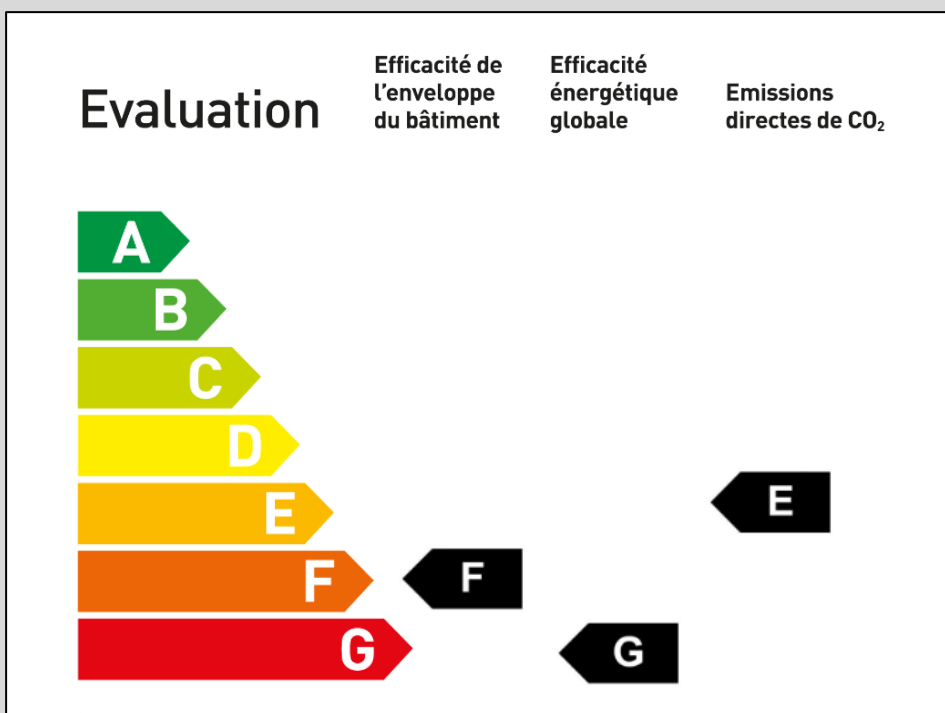
Il s'agit pour vous d'inverser la tendance en vous préparant sérieusement pour répondre aux questions de vos clients, et surtout pour apporter des solutions.

Exercice C1 : Rénovation complète d'un immeuble

31

L'immeuble de Via Dei Lillà à Chiasso est très ancien et n'a pas été régulièrement entretenu. C'est un bâtiment de construction traditionnelle de l'époque, avec une toiture à pans avec couverture tuiles et entièrement excavé.

Vous avez fait établir un CECB pour l'immeuble et le résultat obtenu est le suivant :



Les membres de la communauté héréditaire ne manqueront pas de vous demander de leur expliquer la signification de ce tableau et quels sont vos propositions pour améliorer les notes.

- a) Que signifient les termes "Efficacité de l'enveloppe du bâtiment", "Efficacité énergétique totale", "Émissions directes de CO₂" ?

12

Structure de réponse formelle :

Expliquez en détail les trois termes "Efficacité de l'enveloppe du bâtiment", "Efficacité énergétique totale" et "Émissions directes de CO₂" et expliquez l'évaluation correspondante pour chaque terme (F, G, E).

- b) Quelles sont les différentes mesures d'économie d'énergie qui peuvent être mises en place dans le bâtiment ?

5

Structure de réponse formelle :

Spécifiez 10 types différents de mesures d'économie d'énergie en utilisant des mots-clés.

Efficacité énergétique globale :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Score G :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

c)

Emissions directes de CO2 :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Score E :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Travaux de rénovation énergétique :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

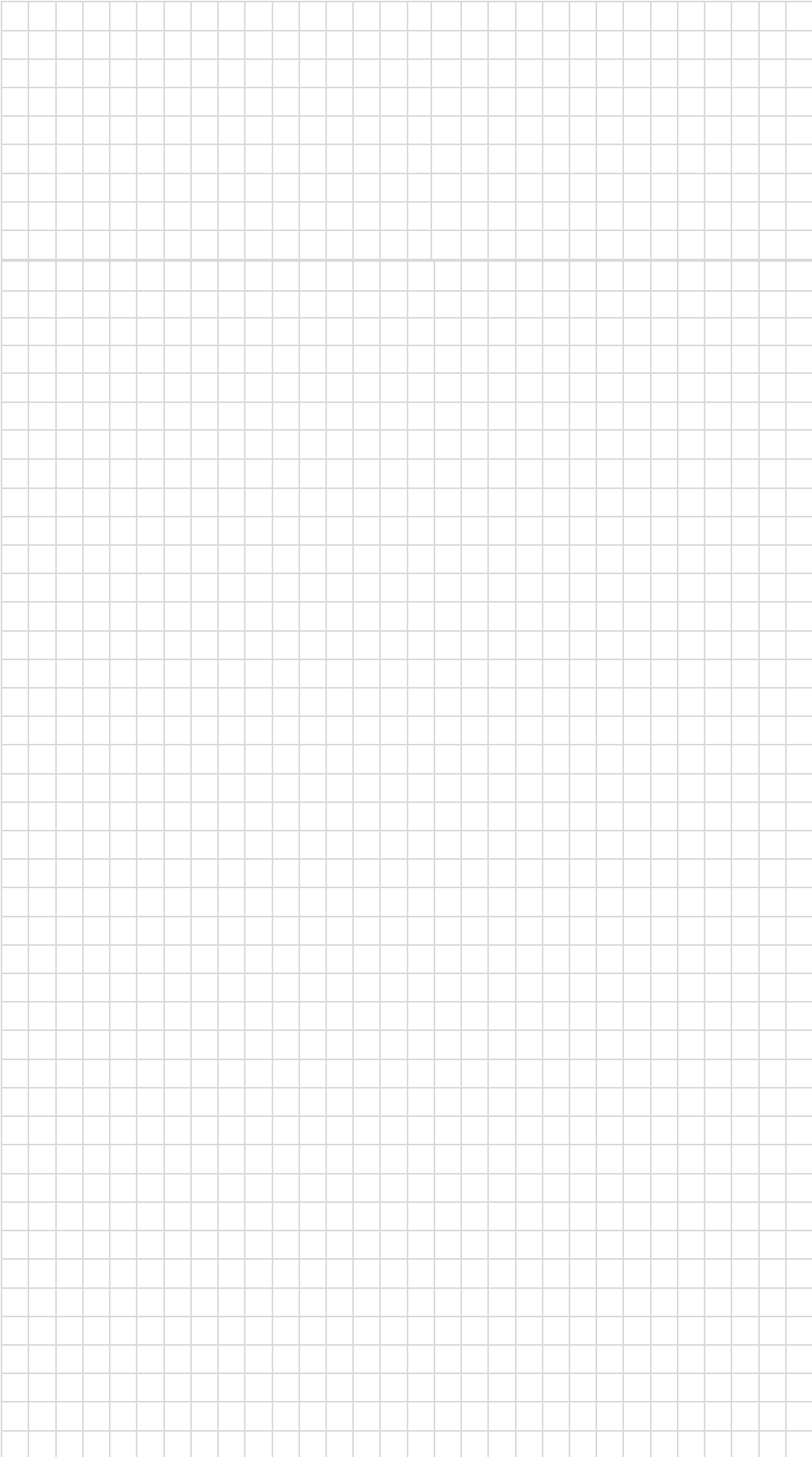


Tableau des résultats

N° objet	Objet	Locataire	Loyer de marché	Loyer net actuel	Nouveau loyer net
1.0001	Take away	Rapidos Sàrl	2 300.00	2 300.00	
1.0002	Boucherie	Sandoz AG	3 750.00	1 514.00	
1.0101	Appt.	Sauthier D. & L.	1 800.00	1 950.00	
1.0102	Appt.	Esmoris C.	1 550.00	1 343.00	
1.0201	Appt.	*** Vacant ***	1 820.00	1 750.00	
1.0202	Appt.	Porchet L.	1 570.00	1 640.00	
1.0301	Appt.	Bontempelli C. & S.	1 840.00	1 750.00	
1.0302	Appt.	Durante Da Silva E.	1 590.00	1 600.00	
1.0401	Appt.	Barrault V. & K.	1 860.00	1 865.00	
1.0402	Appt.	Meier T. & J.	1 610.00	1 620.00	
1.9901	Antenne	Frisscom AG	1 000.00	800.00	
21.0001	Garage	Meier T. & J.	130.00	130.00	
21.0002	Garage	Barrault V. & K.	130.00	120.00	
21.0003	Garage	Barrault V. & K.	130.00	120.00	
21.0004	Garage	Rapidos Sàrl	130.00	130.00	
21.0005	Garage	Porchet L.	130.00	130.00	
22.0011	Place parc	Sauthier D. & L.	60.00	60.00	
22.0012	Place parc	Esmoris C.	60.00	50.00	
22.0013	Place parc	Bontempelli C. & S.	60.00	50.00	
22.0014	Place parc	Fassnacht O.	60.00	50.00	
22.0015	Place parc	Sandoz AG	60.00	40.00	
22.0016	Place parc	Freuler M.	60.00	50.00	

c) votre proposition

.....

--	--

Exercice C3 : Dégât d'eau majeur dans l'un des immeubles.

3

L'un des immeubles de la communauté héréditaire Schenker a subi un très important dégât d'eau l'année passée.

Une conduite d'eau froide s'est rompue au niveau de 5^{ème} étage de l'immeuble.

Alors que le logement du 5^{ème} étage n'a été que légèrement endommagé, l'eau a coulé directement dans les appartements des trois étages inférieurs, causant des dommages importants aux murs, aux plafonds et aux sols.

Pendant plus de 8 semaines, les appartements ont été inhabitables et les locataires ont dû être déplacés dans des logements de remplacement.

Le propriétaire a perdu près de CHF 14'000.00 de loyers. Il s'agit des réductions de loyer qu'il a dû octroyer aux locataires.

Il souhaite qu'à l'avenir il n'ait plus à subir de telles pertes si un cas similaire devait arriver dans ses immeubles.

Quel conseil allez-vous lui apporter pour pallier ce genre de problèmes ?

Structure de réponse formelle :

Exprimez vos conseils en 3 à 4 phrases.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

- b)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- c)

--	--

<p>Exercice D2 : Expulsion</p> <p>Les propriétaires vous posent une question d'ordre général concernant les expulsions. Si la résiliation est entrée en force et que les locataires ne se présentent pas à la date de restitution des locaux que vous avez fixée, quelles mesures prenez-vous ?</p> <p>a) Quelle est la prochaine étape ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Énoncez la prochaine étape en une phrase.</p> <p>b) Décrivez la procédure ordinaire et la procédure sommaire. <u>Structure de réponse formelle :</u> Pour chaque procédure : - Nommez l'Autorité compétente - Spécifiez les exigences préalables - Donnez un exemple.</p> <p>c) Votre responsable veut que vous entriez dans l'appartement et que vous le fassiez vider. Que lui répondez-vous ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Exprimez votre prise de position en 2 ou 3 phrases.</p>	<p>10</p>	
<p>a) Prochaine étape</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>a) Prochaine étape</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>8</p>	
<p>a) Prochaine étape</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

b) Procédure ordinaire :

Autorité compétente :

Exigence préalable :

.....
.....

Exemple :

.....
.....
.....
.....

Procédure sommaire :

Autorité compétente :

Exigence préalable :

.....
.....

Exemple :

.....
.....
.....
.....

c)

.....
.....
.....
.....

--	--

b) Etat des lieux le 30 avril 2024

Elément	Durée de vie	Part à charge du locataire sortant [%]

--	--

E) Encaissement, budget, rapports

50 points

<p>Exercice E1 – Encaissement, TVA</p> <p>Le taux (normal) de la TVA passera à 8,1% au 1^{er} janvier 2024.</p> <p>La propriétaire souhaite savoir quelles en seront les répercussions pour l'immeuble de la Bellevuestrasse 21 à 6000 Lucerne ? L'immeuble n'est pas assujetti à la TVA par option.</p>	<p>10</p>	
<p>a) Mentionnez deux mesures possibles et pertinentes au niveau comptable permettant d'assurer un encaissement correct des loyers en janvier 2024.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u> Citez deux mesures possibles en phrases complètes.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>b) Quel est le montant du loyer brut (effectif) de l'immeuble Bellevuestrasse 21, Lucerne, au 1^{er} janvier 2024</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u> Donnez le montant à deux décimales près.</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>c) Dans quel cas « général » les locataires de l'immeuble Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerne, doivent-ils payer la TVA sur leur loyer ? Rappel : l'immeuble n'est pas assujetti à la TVA par option.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u> Motivez votre réponse en une à deux phrases.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

d) Vous avez promis au locataire de l'objet 1.0001 que vous alliez veiller à lui permettre de louer une place de stationnement supplémentaire dans l'immeuble Bellevuestrasse 21 à Lucerne, pour un loyer net de 50 francs, dès le 1^{er} février 2024.

Structure de réponse formelle :

Expliquez-en une à deux phrases quelle influence cela aura sur le loyer brut (loyer réel) au 01.02.2024.

.....
.....
.....
.....

1

e) Le 10 janvier 2024, le locataire Barrault a résilié ses baux pour les objets 1.0401, 21.0002 et 21.0003 au 31 mars 2024, hors délai. Le logement et un garage ont pu être reloués au 1^{er} avril 2024, mais il n'a pas encore été possible de trouver un nouveau locataire pour le deuxième garage. Quelle influence exerce cette situation sur l'encaissement des loyers au 1^{er} avril 2024, du point de vue de la TVA ?

Structure de réponse formelle :

Expliquez l'influence financière sur l'encaissement des loyers au 1^{er} avril 2024 en une à deux phrases.

.....
.....
.....
.....

1

f) La propriétaire indique qu'elle souhaiterait éventuellement assujettir à la TVA l'immeuble de la Bellevuestrasse 21, Lucerne, au 1^{er} janvier 2025. Est-ce en principe possible ?

Structure de réponse formelle :

Répondez par oui ou par non et motivez votre réponse en une à deux phrases.

oui non

.....
.....
.....
.....

1

g) Mentionnez deux bases de calcul pour déterminer la structure d'option TVA de l'immeuble Bellevuestrasse 21, Lucerne, s'il est soumis à la TVA au 1^{er} janvier 2025 et indiquez la valeur correspondante en excluant l'antenne et les places de stationnement).

3

Base de calcul 1 :

Taux d'imposition :

Base de calcul 2 :

Taux d'imposition :

Exercice E2 – Soldes débiteurs ouverts

3

La propriétaire souhaite un aperçu des soldes débiteurs actuellement ouverts.

Structure de réponse formelle :

Remplissez la liste ci-dessous en vous référant aux données de la situation initiale.

Soldes débiteurs ouverts

Date déterminante : 13.02.2024

N° d'objet	Type d'objet	Loyer brut	Impayé depuis	Solde

<p>Exercice E3 – Entretien avec les clients au sujet du budget</p> <p>Vous actualisez le budget de l'exercice 2024. Cela servira de base en vue de la discussion que vous aurez avec les propriétaires.</p> <p>Vous devez tenir compte, dans votre budget, des informations complémentaires énumérées ci-après.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Saisissez les postes du budget 2024 dans le tableau ci-après et justifiez ces chiffres. Arrondissez les montants au franc près. Seuls les champs grisés doivent être remplis.</p>	<p>30</p>	
<p>Informations complémentaires à prendre en compte :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Le loyer des logements vacants est identique au loyer du bail précédent. 2) L'appartement 1.0201 a été résilié au 30 novembre 2023 et a pu être reloué au 1^{er} mai 2024. 3) Les médias usuels doivent être utilisés pour relouer le logement devenu vacant. 4) Les augmentations de loyer fondées sur le taux d'intérêt de référence dont vous avez parlé avec le client (exercice 5) n'ont pas encore été approuvées. Vous incluez dès lors une hausse de loyer forfaitaire de 5.79% pour les logements, les locaux commerciaux et l'antenne de télécommunication. 5) L'appartement des Meier (No 1.0402) est en mauvais état après leur sortie. La cuisine et la salle-de-bains (standard moyen) doivent être entièrement rénovées. 6) La place de jeux n'a pas été rénovée depuis sa création en 1981. Le sable du bac à sable et les balançoires doivent être remplacés. Ces travaux sont prévus pour 2024. 7) Le remplacement de toutes les fenêtres réalisé l'année précédente a été activé. La somme de CHF 150 000 doit être amortie sur 15 ans à partir de 2024. 8) L'hypothèque auprès de la Banque cantonale de Lucerne expire au 30 juin 2024. Le taux d'intérêt passera alors de 1.50 % à 2.50 %. 		

Compte	Comptes 2023	Budget 2024	Justifications
Revenus locatifs	-228 744.00		
Vacants	3 500.00		
Autres revenus	-1 240.00		
Total Revenus	-226 484.00		

Assurances	7 623.00		
Taxes et redevances	371.25		
CH/FA à charge du propriétaire	0.00		
Entretien des choses louées	3 096.05		
Entretien de l'immeuble	4 974.10		
Entretien du parking	1 833.65		
Entretien des extérieurs	836.45		
Publicité	0.00		
Frais de gérance 4% du loyer théorique net	9 854.30		
Amortissements	45 000.00		
Intérêts hypothécaires	30 000.00		
Frais bancaires	87.40		
Total Dépenses	103 676.20		

Résultat	-122 807.80		
-----------------	--------------------	--	--

Exercice E4 – Versements au propriétaire

7

Le propriétaire vous demande quel sera le montant des acomptes mensuels de disponible que vous lui verserez. Vous voulez rester prudent et indiquez pourquoi ces versements mensuels doivent être fixés avec soin. Parmi les événements énumérés ci-après, lesquels pourraient influencer le montant des versements mensuels au propriétaire ?

Structure de réponse formelle :

Cochez (x) la case correspondant à votre réponse.

Influence sur les acomptes :

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| En raison de la guerre en Ukraine, les prix du mazout de chauffage ont fortement augmenté (le propriétaire fait l'avance de paiement de factures) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |
| Les locataires Meier (voir exercice D) sont tous deux en situation de faillite personnelle. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |
| La nouvelle société de conciergerie doit faire face à plusieurs départs. Les nouveaux employés ne peuvent être engagés qu'avec du retard. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |
| L'assurance immobilière vous informe qu'elle a pu constituer d'importantes réserves grâce à une évolution positive des sinistres ces dernières années. Ainsi, la prime de cette année sera réduite de 50%. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |
| Cette année, vous devez renégocier l'hypothèque de l'immeuble. Les offres des banques indiquent une nette augmentation des taux d'intérêt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |
| Deux appartements de 4 pièces sont résiliés en même temps et la recherche de nouveaux locataires s'avère très difficile. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |
| Le taux d'intérêt de référence augmentera deux fois cette année, de manière inattendue. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Oui | Non |

F) Frais accessoires

32 points

Exercice F1 – Introduction des frais d'exploitation

6.5

Sprecher & Linsi AG possède l'immeuble de l'avenue de la Gare 12 à Bulle. Jusqu'à présent, seuls les frais de chauffage sont refacturés aux locataires et les frais d'exploitation sont réputés inclus dans le loyer net. Le conseil d'administration a décidé que les frais d'exploitation devaient désormais être inclus dans les acomptes de frais accessoires pour tous les immeubles.

Vous disposez des documents suivants :

- État locatif de l'avenue de la Gare 12 au 1^{er} janvier 2024
- Compte d'exploitation 2023 de l'avenue de la Gare 12

État locatif, avenue de la Gare 12

N° d'objet	Locataire	Type d'objet	Étage	m ²	Loyer brut	Loyer net	Acompte CH
1.0001		Appartement	RDC	90	1 550.00	1 400.00	150.00
1.0002		Appartement	RDC	82	1 020.00	900.00	120.00
1.0003		Appartement	RDC	85	1 060.00	930.00	130.00
1.0101		Appartement	1 ^{er} étage	90	1 600.00	1 450.00	150.00
1.0102		Appartement	1 ^{er} étage	82	1 070.00	950.00	120.00
1.0103		Appartement	1 ^{er} étage	85	1 110.00	980.00	130.00
1.0201		Appartement	2 ^e étage	90	1 650.00	1 500.00	150.00
1.0202		Appartement	2 ^e étage	82	1 120.00	1 000.00	120.00
1.0203		Appartement	2 ^e étage	85	1 160.00	1 030.00	130.00
1.0301		Appartement	3 ^e étage	90	1 700.00	1 550.00	150.00
1.0302		Appartement	3 ^e étage	82	1 170.00	1 050.00	120.00
1.0303		Appartement	3 ^e étage	85	1 210.00	1 080.00	130.00
80.0001		PP	RDC		50.00	50.00	0.00
80.0002		PP	RDC		50.00	50.00	0.00
80.0003		PP	RDC		50.00	50.00	0.00
80.0004		PP	RDC		50.00	50.00	0.00
80.0005		PP	RDC		40.00	40.00	0.00
80.0006		PP	RDC		50.00	50.00	0.00
Total effectif				1 028	15 710.00	14 110.00	1600.00
Total théorique				1 028	15 710.00	14 110.00	1600.00

Indiquez pour chaque compte le montant pouvant désormais être inclus dans le décompte des frais accessoires et versé par les locataires à titre d'acompte.

Structure de réponse formelle:

- Indiquez les montants dans la colonne « Externalisation » de la liste ci-après.
- Arrondissez vos montants à 100 francs près.
- Des points négatifs sont attribués pour les types de frais traités de manière incorrecte.

Compte	Année -3	Année -2	Année -1	Externalisation		
Assurances	6 577.00	6 577.00	6 602.00			
Conciergerie	15 508.80	15 508.80	16 542.70			
Électricité	1 507.60	1 581.30	1 559.75			
Eau et eaux usées	2 867.40	2 712.90	2 798.30			
Élimination des déchets	1 300.00	1 300.00	1 350.00			
Maintenance ascenseur	4 213.00	4 268.00	4 311.00			
Taxe radio/TV	3 120.00	3 120.00	3 120.00			
FC à charge du propriétaire	0.00	0.00	0.00			
Entretien des objets loués	1 895.80	2 730.30	1 115.70			
Entretien de l'immeuble	7 099.15	5 113.75	6 240.00			
Publicité	0.00	250.00	1 800.00			
Frais de gérance	7 686.35	7 715.60	7 730.70			
Frais bancaires	45.20	49.50	38.10			
Total Dépenses	51 820.30	50 927.15	53 208.25			

Exercice F2 – Types de frais accessoires et clés de répartition a) Définissez trois clés de répartition différentes et attribuez les types de frais (comptes) de l'exercice F1 à chacune de ces clés de répartition.	13.5	
	4.5	

Clé de répartition 1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Clé de répartition 2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Clé de répartition 3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

b) Complétez le tableau ci-après avec les clés de répartition que vous avez définies à l'exercice a) et indiquez les parts respectives (coefficients) pour chacun des objets énumérés. Seuls les champs grisés doivent être remplis.

9

N° d'objet	Type d'objet	Étage	Clé 1	Clé 2	Clé 3
Base de la clé de répartition					
1.0001	Logement	RDC			
1.0002	Logement	RDC			
1.0003	Logement	RDC			
1.0101	Logement	1 ^{er} ét.			
1.0102	Logement	1 ^{er} ét.			
1.0103	Logement	1 ^{er} ét.			
1.0201	Logement	2 ^e ét.			
1.0202	Logement	2 ^e ét.			
1.0203	Logement	2 ^e ét.			
1.0301	Logement	3 ^e ét.			
1.0302	Logement	3 ^e ét.			
1.0303	Logement	3 ^e ét.			

Exercice F5 : Questions générales sur les frais de chauffage et d'exploitation		4
Déterminez si les affirmations ci-dessous sont vraies ou fausses.		
<u>Structure de réponse formelle :</u>		
Cochez la case correspondant à votre réponse (x)		
Il est possible d'introduire des frais accessoires avec un avenant au bail à loyer si ceux-ci concernent de nouvelles prestations qui n'existaient pas auparavant.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
Les frais de déneigement ne peuvent pas être portés à charge des locataires dans le décompte de frais accessoires parce qu'il s'agit d'une prestation saisonnière.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
Les frais de réparation du réseau de distribution du chauffage à distance peuvent être facturés aux locataires dans le décompte de chauffage.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
L'assurance pour les indemnités journalières en cas de maladie du concierge ne peut pas être facturée aux locataires dans le décompte de frais accessoires.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
Lorsqu'un appartement est vacant, le bailleur peut décider de porter à charge des autres locataires une partie des frais de chauffage.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
Si un locataire n'utilise pas la buanderie commune parce qu'il a installé une colonne de lavage-séchage dans son logement avec l'accord du bailleur, il n'est pas tenu de participer aux frais d'exploitation de la buanderie commune.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
En cas d'absence prolongée, un locataire ne peut pas exiger d'être libéré de l'obligation de participer aux frais d'abonnement de l'ascenseur durant son absence même s'il prouve qu'il ne l'utilise pas et que dès lors il ne crée plus de frais en relation avec l'usage de la chose louée.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	
Le droit du locataire pour le remboursement des frais accessoires indûment perçus (car pas spécifiés dans le bail à loyer) se prescrit par 5 ans, conformément aux dispositions légales sur les prestations périodiques.	<input type="checkbox"/> vrai <input type="checkbox"/> faux	

G) Contentieux (LP)

30 points

Exercice G1 – Réquisition de poursuite

Concernant le point 4 de la liste d'affaires en cours de la situation de départ, votre chef d'équipe souhaite que vous preniez toutes les mesures possibles selon la LP pour traiter le cas Meier. Pour commencer, vous allez aujourd'hui même (14 février 2024) remplir la réquisition de poursuite et l'envoyer à l'office des poursuites compétent.

Structure de réponse formelle :

Remplissez la réquisition de poursuite à l'encontre de Jonas Meier ci-après, seulement en ce qui concerne le logement.

12	
----	--

Réquisition de poursuite		Poursuite n° _____	
Débiteur		Adresse de l'office des poursuites	
Date de naissance : (si connue)			
Autres indications :			
Créancier		Compte bancaire/postal	
		<input type="checkbox"/> du créancier	
		<input type="checkbox"/> du représentant	
IBAN : CH12 1234 5678 9101 5			
Représentant du créancier			
Cause de l'obligation ou titre de la créance et date	Montant (CHF)	Intérêt %	Dès le (date)
1			
Autres créances			
2			
3			
4			
Observations		Votre référence (si applicable)	
		Date et signature	

Exercice G2 – Justifications de la réquisition de poursuite		7
Répondez aux questions complémentaires suivantes :		
a) Quelles sont les particularités du recouvrement de créances si un couple marié est mentionné ensemble dans le contrat de bail ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Répondez en détail en 2 ou 3 phrases.		2
b) Est-il possible d'ouvrir une poursuite pour une garantie de loyer impayée ? <u>Structure de réponse formelle :</u> Justifiez si cela est possible ou non		1
c) Motivez le choix du lieu de la poursuite. <u>Structure de réponse formelle :</u> Justifiez votre réponse en une phrase		1
d) Justifiez le taux d'intérêt et la date de début que vous avez utilisé dans la réquisition de poursuite que vous avez remplie (G1). <u>Structure de réponse formelle :</u> Rédigez votre explication en 1 ou 2 phrases.		2
e) Mentionnez le terme technique désignant le type de poursuite appliqué ici. <u>Structure de réponse formelle :</u> Indiquez le terme technique correct.		1
a)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice G3 – Mainlevée, continuation		7
<p>Quelques jours plus tard, vous recevez de l'office des poursuites une lettre recommandée vous informant que le débiteur a fait opposition à votre poursuite.</p>		
<p>a) Comment se nomme le formulaire sur lequel est notifiée une telle opposition ?</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Nommez le formulaire</p>	1	
<p>b) Quelle est la procédure que vous engagez pour écarter l'opposition et quelle est l'autorité compétente ?</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Citez les deux termes demandés.</p>	2	
<p>c) En admettant que vous avez pu écarter l'opposition et que vous disposez maintenant d'un document le prouvant, quelle est la prochaine étape pour progresser dans la procédure ? Mentionnez la prochaine procédure (ou le prochain formulaire) ainsi que l'instance compétente.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Citez les deux termes.</p>	2	
<p>d) Décrivez ce que cette dernière instance va faire et comment vous, en qualité de créancier, allez l'apprendre.</p> <p><u>Structure de réponse formelle :</u></p> <p>Citez les termes demandés.</p>	2	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice G4 – Procédures spéciales

4

Cochez (x) à côté des notions énumérées ci-dessous pour indiquer si celles-ci sont pertinentes ou pas dans le cas présent (Jona & Tamara Meier). Puis motivez votre réponse dans la colonne de droite.

Structure de réponse formelle :

Cochez oui ou non, justifiez votre choix en une phrase.

Notion	Oui	Non	Justification
Poursuite par voie de faillite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Poursuite en réalisation de gage immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rétention	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Titre de mainlevée provisoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Examen professionnel de gérants d'immeubles 2024

Examen écrit

Epreuve : Gérance immobilière

Partie : Immeubles locatifs

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Annexes :

- Contexte
- Etat locatif au 1.12.2023
- Bail à loyer indexé pour locaux commerciaux
- Frais accessoires à la charge du locataire

Contexte

Vous travaillez depuis bientôt six ans en tant que gestionnaire immobilier au sein de la société "Sprecher & Linsi SA".

L'entreprise "Sprecher & Linsi SA" a été fondée en 1890 et était une entreprise de commerce de détail connue dans toute la Suisse. La propriétaire a largement réinvesti les bénéfices commerciaux dans l'immobilier.

Au fil des décennies, la société "Sprecher & Linsi" a pu s'assurer des biens immobiliers de toute valeur dans différents lieux de toute la Suisse. Elle gère ainsi ses propres immeubles ainsi que ceux de la communauté héréditaire « Schenker ».

Vous travaillez en tant que gérant(e) au sein de l'équipe "Gestion immobilière des immeubles locatifs".

Le chef d'équipe veut examiner avec vous la liste de vos affaires en suspens :

Liste des affaires en suspens :

1. Les modèles existants des contrats de location de la société "Sprecher & Linsi SA" (CHE/123.456.789 TVA) doivent être révisés. En outre, divers locataires attendent une solution de raccordement flexible pour leurs voitures électriques (appelée "wallbox"). De même, une locataire s'est manifestée et à plusieurs questions concernant les "Conditions générales du contrat de location de locaux d'habitation" (cf. annexes 1 et 2).
2. La conciergerie dans les immeubles de la "communauté héréditaire Schenker" était jusqu'à présent assurée par différents locataires. La qualité est insuffisante et la situation doit être améliorée.
3. L'entretien annuel avec la communauté héréditaire "Schenker" aura lieu la semaine prochaine. La communauté d'héritiers n'est pas satisfaite des services de Sprecher & Linsi SA et souhaite aborder, entre autres, avec vous les sujets suivants. Vous devez préparer cet entretien.
 - a) Rénovation complète et énergétique de l'immeuble Via Dei Lillà 4 à 6830 Chiasso (TI). L'immeuble a été construit en 1920. La dernière rénovation des cuisines et salles-de-bains a eu lieu en 1979.
 - b) Etablissement d'une proposition pour l'adaptation des loyers de l'immeuble Bellevuestrasse 21 à Lucerne en fonction de la hausse du taux d'intérêt hypothécaire de référence.

- c) Dégât d'eau majeur dans l'un des immeubles. Etude de la couverture d'assurance. Faut-il prendre des mesures à ce niveau ?
 - d) Réduction du nombre de logements vacants dans l'un des immeubles de Suisse romande.
 - e) Certains locataires sous-louent leur logement via Airbnb.
4. Monsieur Meier Jonas (marié à Tamara Meier) occupe un appartement (n° 1.0402) et un garage (n° 21.0001) de la communauté héréditaire "Schenker", à la Bellevuestrasse 21 à Lucerne. Malgré un rappel, les loyers de décembre 2023 de janvier 2024 n'ont pas encore été payés à ce jour (13.02.2024) Le couple Meier est en procédure de divorce. Monsieur Meier Jonas habite actuellement à la Via Belvedere 11e à 6964 Davesco (TI). Sa future ex-conjointe occupe l'appartement familial à la Bellevuestrasse 21 à 6000 Lucerne (LU), mais séjourne la plupart du temps chez son nouveau partenaire à la Rue des Alpes 60 à 1002 Lausanne (VD). Seul l'immeuble de Lucerne est géré par Sprecher & Linsi SA.
5. La direction de Sprecher & Linsi AG souhaite discuter avec vous de la manière de procéder concernant la hausse du taux d'intérêt hypothécaire de référence.
6. La discussion budgétaire avec la direction de Sprecher & Linsi SA doit être préparée. Dans ce contexte, il faut en outre introduire des frais accessoires complets dans l'un des immeubles situés en Suisse romande.

Etat Locatif au 01.12.2023 Bellevuestrasse 21 - 6000 Lucerne

No d'objet	Type d'objet	Etage	Pièces	m2	Locataire	Début du bail	Préavis de résiliation (mois)	Renouvellement (mois)	Prochaine échéance	Loyer brut	Loyer net	Acompte CH & FA	Loyer du marché	Int. Hyp. (%)	ISPC	Date ISPC (année de référence)	Charges d'exploitation arrêtées au
1.0001	Take Away	Rez		60.00	Rapidos Sàrl	16.04.2021	4	60	31.03.2026	2'550.00	2'300.00	250.00	2'300.00		100.9	31.01.2021 (base 2015)	31.01.2021
1.0002	Boucherie	Rez		98.00	Sandoz SA	01.08.1998	12	60	31.07.2028	1'865.00	1'514.00	351.00	3'750.00		158.4	31.05.2017 (base 1982)	31.05.2017
1.0101	Appartement	1er	4.0	85.00	Sauthier Doris et Loris	01.07.2021	3	6	30.09.2024	2'250.00	1'950.00	300.00	1'900.00	1.25	100.2	28.02.2021 (base 2020)	28.02.2021
1.0102	Appartement	1er	3.0	73.00	Esmoris Claude	01.04.2001	3	1	31.05.2024	1'663.00	1'343.00	320.00	1'550.00	1.50	158.4	31.05.2017 (base 1982)	31.05.2017
1.0201	Appartement	2ème	4.0	85.00	VACANT	01.11.2023				1'990.00	1'750.00	240.00	1'820.00				
1.0202	Appartement	2ème	3.0	73.00	Porchet Livia	01.03.2020	3	6	30.09.2024	1'875.00	1'640.00	235.00	1'570.00	1.50	101.7	31.12.2019 (base 2015)	31.12.2019
1.0301	Appartement	3ème	4.0	85.00	Bontempelli Catarina et Sven	01.12.2021	1	1	31.03.2024	2'050.00	1'750.00	300.00	1'940.00	1.25	101.3	30.09.2021 (base 2020)	30.09.2021
1.0302	Appartement	3ème	3.0	73.00	Durante Da Silva Edouardo	01.11.2021	3	6	30.09.2024	1'850.00	1'600.00	250.00	1'590.00	1.25	101.0	31.07.2021 (base 2020)	31.07.2021
1.0401	Appartement	4ème	4.0	85.00	Barrault Virginie et Katia	01.06.1981	4	6	30.09.2024	2'243.00	1'865.00	378.00	1'860.00	3.00	158.4	31.05.2017 (base 1982)	31.05.2017
1.0402	Appartement	4ème	3.0	73.00	Meier Tamaras et Jonas	01.04.2007	3	6	30.09.2024	1'840.00	1'620.00	220.00	1'610.00	1.50	158.4	31.05.2017 (base 1982)	31.05.2017
1.9901	Antenne				Frisscom SA	01.04.2009	6	36	31.03.2027	800.00	800.00	-	1'000.00		99.4	30.06.2014 (base 2010)	30.06.2014
21.0001	Garage	Rez			Meier Tamara et Jonas	16.06.2020	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00				
21.0002	Garage	Rez			Barrault Virginie et Katia	01.10.2017	3	3	31.03.2024	120.00	120.00	-	130.00				
21.0003	Garage	Rez			Barrault Virginie et Katia	01.05.2019	3	3	31.03.2024	120.00	120.00	-	130.00				
21.0004	Garage	Rez			Rapidos Sàrl	16.04.2021	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00				
21.0005	Garage	Rez			Porchet Livia	01.04.2020	3	3	31.03.2024	130.00	130.00	-	130.00				
22.0011	Place de parc	Rez			Sauthier Doris et Loris	01.07.2022	1	1	31.01.2024	60.00	60.00	-	60.00				
22.0012	Place de parc	Rez			Esmoris Claude	01.07.2021	1	1	31.01.2024	50.00	50.00	-	60.00				
22.0013	Place de parc	Rez			Bontempelli Catarina et Sven	01.12.2021	1	1	31.01.2024	50.00	50.00	-	60.00				
22.0014	Place de parc	Rez			Fasnacht Oliver	01.04.2018	1	1	31.01.2024	53.85	50.00	-	60.00				
22.0015	Place de parc	Rez			Sandoz SA	01.07.2014	1	1	31.01.2024	40.00	40.00	-	60.00				
22.0016	Place de parc	Rez			Freuler Monica	01.01.2021	1	1	31.01.2024	53.85	50.00	-	60.00				
Total mensuel				790.00						19'973.70	17'312.00	2'604.00	19'880.00				
<i>Total annuel</i>										<i>239'084.40</i>	<i>207'744.00</i>	<i>37'248.00</i>	<i>238'560.00</i>				
Total théorique mensuel										21'913.70	19'062.00	2'844.00	21'700.00				
<i>Total théorique annuel</i>										<i>262'944.40</i>	<i>228'744.00</i>	<i>34'128.00</i>	<i>260'400.00</i>				



Chambre fribourgeoise de (Immobilier) für
Immobilien-Kammer Freiburg



union suisse des professionnels de l'immobilier

Bail à loyer indexé pour locaux commerciaux

Réf.: 1.0001

Entre le bailleur, d'une part, représenté par : et, d'autre part, le locataire :

1

Sprecher & Linsi SA
Hirschkuh-Strasse 4
3380 WANGEN AN DER AARE

Rapidos Sàrl
Gemüsegrasse 22
6000 LUCERNE

Immeuble : Bellevuestrasse 21, 6000 Lucerne
Objet : Commerce au rez-de-chaussée
Usage : Kebab take-away, env. 60 m²
Dépendances : 1 cave au sous-sol

2

Durée:

Début du bail : 16.04.2021 à midi
Fin du bail : 31.03.2026 à midi
Renouvellement : de 5 ans en 5 ans
Résiliation : 4 mois avant,
Pour : le 31 mars à midi

3

Prix de location:

		Mensuel	Trimestriel	Annuel
Loyer net	:	Fr. 2'300.00	Fr. 6'900.00	Fr. 27'600.00
Frais accessoires	:	Fr. 250.00	Fr. 750.00	Fr. 3'000.00
Loyer brut	:	<u>Fr. 2'550.00</u>	<u>Fr. 7'650.00</u>	<u>Fr. 30'600.00</u>

4

Bases de calcul : IPC 100.9 points au 31.01.2021 (base 2015)
Charges d'exploitation arrêtées au 31.01.2021

5

Sûretés

: Fr. 6'900.00

6

Frais accessoires à la charge du locataire:

Les frais accessoires suivants sont à la charge du locataire :

- 7
- Les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude selon art. 5 OBLF
 - La consommation d'eau, les frais d'élimination des déchets et des déchets spéciaux
 - L'augmentation des primes d'assurance à la suite de travaux effectués par le locataire en cours de bail
 - Les frais d'énergie, de service, d'entretien et d'exploitation de toutes les installations techniques communes (notamment ascenseur, climatisation, ventilation, refroidissement, système de surveillance du bâtiment, alarme feu et extincteurs, systèmes d'accès, de sécurité tels que gestion d'accès, éclairage, surveillance, etc.)
 - Les frais de conciergerie des parties communes de l'immeuble, le salaire du concierge, y compris le matériel de conciergerie
 - La consommation générale d'électricité des parties communes
 - L'entretien des extérieurs
 - L'abonnement d'entretien de la toiture
 - L'électricité domestique du local commercial
 - Les frais administratifs pour la gestion des installations, la tenue et l'établissement des décomptes
 - Etc.

8 **Période du décompte de frais accessoires :** du 1^{er} janvier au 31 décembre

Le locataire déclare avoir reçu un exemplaire des documents énumérés ci-après, lesquels font partie intégrante du contrat de bail. Par sa signature, il accepte leur contenu.

- 9
- Conditions générales pour locaux commerciaux
 - Avis de fixation du loyer initial

Fait et signé en deux exemplaires le: 12 février 2021

Le bailleur, représenté par :

Sprecher & Linsi SA

10 

Le locataire :

Ravidos Sàrl

