



Examen professionnel supérieur d'administrateurs de biens immobiliers 2018 Examen écrit

Épreuve : Gestion d'entreprise

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **240 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact.**

Annexes

Pas d'annexe

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
LCA	Loi fédérale sur le contrat d'assurance
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes

Épreuves / Sujet		Pondération
A	Gestion des ressources humaines	60
B	Direction des affaires juridiques	60
C	Direction des finances	60
D	Marketing d'entreprise	60
Total		240

Unibail – Rodamco Switzerland*

Unibail-Rodamco Switzerland (URS) a été fondée en 2010 sous forme de société anonyme. Il s'agit d'une filiale d'**Unibail-Rodamco (UR)**, un groupe français d'investissements et d'immobilier issu de la fusion, en 2007, des entreprises Unibail (France) et Rodamco Europe (Pays-Bas). Le siège d'Unibail-Rodamco Switzerland se trouve dans le centre commercial Sihlcity de Zurich.

La maison mère Unibail-Rodamco est le plus grand groupe immobilier européen coté en Bourse et la cinquième société immobilière au monde – elle est cotée à l'AEX à la Bourse d'Amsterdam et au CAC40 à Paris; son siège est à Paris. UR occupe quelque 2000 personnes au niveau mondial; son chiffre d'affaires atteint 1,6 milliard d'euros, sa capitalisation sur le marché s'établit à 22,8 milliards d'euros (au 31 décembre 2017).

UR est propriétaire de nombreux immeubles commerciaux, notamment des **centres commerciaux**. Les fonds détenus par l'entreprise sont répartis dans 20 grandes villes de onze pays d'Europe. En Suisse, son portefeuille compte par exemple le centre commercial Sihlcity, le Centre Balaxert à Genève, le Shoppyland de Schönbühl (Berne) et, depuis fin 2017, le Mall of Switzerland à Lucerne. La société Unibail-Rodamco Switzerland AG a été créée en 2010, d'une part pour assurer le suivi local de ces sites suisses et d'autre part pour des raisons fiscales. URS AG occupe actuellement 45 personnes (30 équivalent plein temps).

L'acquisition du Mall of Switzerland a coûté à URS 450 millions de francs – on y attend quelque 5 millions de visiteurs par an. Avec cette acquisition, UR est devenu le premier groupe mondial dans le secteur des centres commerciaux ; il entre dans le cercle des 27 centres et métropoles des marchés de vente au détail les mieux cotés et dispose de 104 centres commerciaux attirant quelque 1,2 milliard de visiteurs par an.

Unibail-Rodamco a la certitude que les centres commerciaux vont rester rentables à l'ère du commerce en ligne dominé par des entreprises comme Amazon. Ces dernières années, l'essor des commerçants en ligne a certes engendré la fermeture de nombreux magasins et fait baisser les cours des actions des sociétés immobilières actives dans ce secteur. Mais Unibail-Rodamco a pour stratégie de se concentrer davantage sur de grands centres commerciaux, où la clientèle peut être incitée à acheter également grâce à des concerts et autres manifestations. Concentration, différenciation et innovation sont ses mots d'ordre. Le portefeuille immobilier d'Unibail est constitué à 87% de centres commerciaux, à 7% de bureaux et de logements et à 6% de centres de congrès.

**Le cas est fictif, bien qu'il existe une société Unibail-Rodamco et qu'il s'agisse du plus grand groupe européen d'immobilier commercial. Les descriptions relatives au site de Zurich ainsi que certaines autres indications sont entièrement fictives.*

A) Gestion des ressources humaines **60 points**

<p>Exercice A1 – Forme d’organisation</p> <p>En 2017, Unibail-Rodamco est devenu le plus grand groupe immobilier du secteur des centres commerciaux, par croissance externe. Les directions des sociétés nationales sont maintenant priées par le QG d’élaborer un plan d’organisation favorisant l’efficacité de leurs filiales.</p> <p>a) À la direction d’Unibail-Rodamco Switzerland, on discute pour déterminer s’il s’agit de promouvoir l’efficacité ou l’efficace. Tirez la situation au clair en définissant les 2 notions et en désignant celle qui convient, à votre avis, pour la réorientation stratégique en question ici. (4 pt)</p> <p>b) Quelles formes d’organisation primaire connaissez-vous? Mentionnez-en 4. (2 pt)</p> <p>c) Sélectionnez 2 des formes mentionnées sous b) et indiquez pour chacune d’elles 2 avantages et 2 inconvénients en quelques mots-clés. (4 pt)</p> <p>d) Désignez la forme d’organisation qui vous semble la plus appropriée pour Unibail Rodamco Switzerland et motivez votre choix. (6 pt)</p>	16	
<p>Solution a)</p> <p>Efficace: Une organisation est efficace quand elle met en œuvre les bons moyens pour atteindre les objectifs visés (to do things right). Accent: Efficace (de l’utilisation) des ressources et (de l’élaboration) des processus.</p> <p>Efficacité: Une organisation est efficace lorsqu’elle poursuit les bons objectifs (to do the right things). Accent: Fixation des objectifs.</p> <p>Notion adéquate: Efficace! La forme d’organisation ne détermine pas le choix des objectifs appropriés, mais elle influence l’efficacité.</p> <p>Solution b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation fonctionnelle - Organisation divisionnelle - Organisation matricielle (tensorielle) - Organisation de holding 		

Solution c)

Organisation fonctionnelle :

Avantages :

Structure simple et claire, tirant parti des effets de spécialisation (économie d'échelle, courbe d'apprentissage), domaines de fonctions cloisonnés/délimités -> aisément contrôlables

Inconvénients :

Problèmes de coordination dus au grand nombre d'interfaces et d'interdépendances, risque d'esprit de clocher, surcharge de la direction d'entreprise (effet de cheminée), importance excessive de la spécialisation, développement personnel restreint

Organisation divisionnelle :

Avantages :

Délestage de la direction d'entreprise, permet la délégation de tâches, de responsabilités et de compétences, coordination et prise de décision plus aisées et rapides dans la division, permet à la division de réagir aux variations du contexte (flexibilité), l'autonomie des responsables de division stimule la motivation et favorise la participation au bénéfice, bon développement personnel

Inconvénients :

Esprit de clocher et orientation sur le gain et la rentabilité à court terme, mauvaise allocation des ressources, redondances, multiplication des fonctions dirigeantes, nécessité de fonctions centrales pour la coordination générale, risque de conflits entre divisions

Organisation matricielle (et tensorielle) :

Avantages :

Solution globale et innovante tenant compte des points de vue les plus divers, délestage de la direction d'entreprise (par des fonctions dirigeantes spécialisées), voies de communication rapides, adaptation flexible de l'organisation aux exigences du marché ou de la concurrence, hiérarchie plate, bon développement personnel

Inconvénients :

Délimitation problématique des compétences et des tâches en raison des subordinations multiples et des luttes pour le pouvoir, processus de coordination et de prise de décision longs et complexes, trop de compromis, très exigeant en information, haut degré de bureaucratisation, nécessite de nombreux cadres qualifiés

--	--

Holding (forme de base):

Avantages:

Flexibilité (stratégique et structurelle), hiérarchie plate, attribution aisée de tâches, de responsabilités et de compétences, avantages fiscaux, encouragement de l'entrepreneuriat

Inconvénients:

Résistance des filiales à l'égard de la holding, contrôle excessif par la holding, conflits entre les membres de la holding et des filiales

Solution d)

→ *Organisation fonctionnelle*

Justification:

La forme d'organisation fonctionnelle est appropriée pour les PME dont la gamme de prestations est restreinte, homogène, et qui évoluent dans un milieu entrepreneurial stable → autant de conditions pouvant être considérées comme remplies pour URS.

URS étant une entreprise de taille moyenne, on peut admettre que ses employés se chargent essentiellement de tâches spécifiques et développent donc des connaissances spécialisées. Or la forme d'organisation fonctionnelle offre une structure simple et claire tout en favorisant l'exploitation des effets de spécialisation (courbe d'apprentissage et économies d'échelle). De plus, ses domaines de fonctions cloisonnés et bien délimités la rendent aisément contrôlable.

--	--

<p>Exercice A2 - Développement systématique du personnel</p> <p>Chez URS, le développement du personnel est systématique.</p> <p>a) Quels avantages URS peut-elle tirer du développement systématique de son personnel? Mentionnez 4 avantages. (2 pt)</p> <p>b) Quels avantages les membres du personnel d'URS peuvent-ils en attendre? Mentionnez 4 avantages. (2 pt)</p> <p>Les réponses doivent être rédigées en phrases complètes – de simples mots-clés ne suffisent pas.</p>	4	
<p><u>Solution a)</u></p> <p><u>Avantages pour URS</u> 0,5 point par réponse correcte</p> <ol style="list-style-type: none">1. Les qualifications des collaborateurs peuvent être maintenues et adaptées aux exigences actuelles et futures.2. La mise en œuvre de la stratégie entrepreneuriale devient ainsi planifiable et bien visible.3. Le recrutement interne et le maintien du personnel est favorisé. On peut obtenir une planification constante de la relève.4. URS renforce son image d'employeur attractif, ce qui profite au chiffre d'affaires comme au recrutement externe (avantage compétitif). <p>Possible aussi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Les collaborateurs peuvent accomplir leurs tâches de manière optimale et sont ainsi plus performants, donc plus efficaces.• L'identification avec URS en est renforcée.• Manière de fidéliser aussi le personnel <p><u>Solution b)</u></p> <p><u>Avantages pour le personnel</u> 0,5 point par réponse correcte</p> <ol style="list-style-type: none">1. Le développement et le déploiement de son propre potentiel augmente la motivation et la satisfaction au travail.2. Une progression hiérarchique et/ou une carrière de spécialiste devient possible (promotion).3. L'employabilité est maintenue, voire améliorée grâce à la croissance des compétences.4. La crainte de perdre son emploi est atténuée.5. Est moins susceptible de chercher du travail ailleurs		

Exercice A3 - Management by Objectives (MbO)

Le personnel d'URS est largement diversifié – l'entreprise occupe tant des généralistes que des spécialistes très qualifiés dans ses différents secteurs d'activité. Compte tenu de cette situation, la DG opte pour le modèle de direction par objectifs (*Management by Objectives*, MbO) d'après Peter Drucker et assure ainsi la mise en place d'un développement stratégique du personnel pour tous les profils de professions représentés dans l'entreprise. Tous les objectifs doivent être établis au moyen de la méthode SMART.

- a) Mentionnez les **5 exigences imposées aux objectifs SMART** (2.5 pt).
- b) Développez (2.5 pt).

5

Solution a)

Solution b)

Specific (spécifique)	0,5	L'objectif doit être clairement défini, afin d'éviter tout malentendu sur le contenu et ce qu'il y a à faire pour atteindre l'objectif.	0,5
Measurable (mesurable)	0,5	L'objectif doit être aussi qualifié et/ou quantifié Il ne doit pas simplement prescrire une orientation approximative pouvant être interprétée de diverses manières.	0,5
Achievable (atteignable)	0,5	L'objectif doit être réaliste, suffisamment exigeant mais toujours réalisable doit également être partagé par les collaborateurs, orienté action	0,5
Result-oriented (réaliste)	0,5	Le résultat visé (situation et/ou produit) doit être décrit clairement, et non pas l'activité menant au but.	0,5
Time-related (temporellement défini)	0,5	Les délais ou la période indiquée sont déterminés.	0,5
Total:	2,5	Total:	2,5

<p>Exercice A4 – Mesures de réduction de personnel, <i>outplacement</i></p> <p>M. Clemens Wittwer, cadre de la gérance d'immeubles chez URS, ne remplit plus les exigences de sa fonction depuis longtemps, en dépit de diverses mesures de soutien. Le licenciement est déjà prononcé. Le chef des RH Suisse propose à la DG d'URS d'organiser un remplacement externe pour M. Wittwer. La DG se montre sceptique quant aux coûts et aux avantages possibles pour URS.</p> <p>Argumentez avec la DG en indiquant le pour et le contre du point de vue des entreprises. Mentionnez :</p> <p>a) 3 avantages de l'<i>outplacement</i> (3 pt), et</p> <p>b) 2 inconvénients de l'<i>outplacement</i> (2 pt).</p> <p>Les arguments doivent être rédigés en phrases entières.</p>	<p>5</p>
---	-----------------

Solution a)

<i>Avantages de l'outplacement</i>	
1. Le remplacement externe émet un <u>signal positif à l'attention des autres membres du personnel.</u> Ils constatent ainsi que l'entreprise se soucie activement et avec équité des collaborateurs et les soutient dans les situations délicates. <u>La motivation du personnel reste ainsi intacte, le climat de travail ne se détériore pas.</u>	1
2. <u>L'image extérieure positive est préservée,</u> car l'URS prouve ainsi qu'elle prend au sérieux sa responsabilité en matière de politique du personnel. URS <u>reste ainsi un employeur attractif.</u> Des reportages négatifs dans les médias peuvent ainsi être évités ou atténués.	1
3. Une <u>société spécialisée dans l'outplacement est plus largement ancrée sur le marché de l'emploi externe</u> et peut assister le collaborateur licencié avec des <u>conseillers spécialement formés.</u>	1
Total:	3

Également valables:

- Délestage des RH – plus de capacité pour les collaborateurs en place et pour des projets de RH prospectifs
- Séparation d'un commun accord possible avec le cadre licencié
- Permet d'établir un bilan des compétences et des actions à entreprendre en vue d'un remplacement rapide

Solution b)

Inconvénients de l' <i>outplacement</i>	
1. <u>Selon la durée et les modalités</u> , les replacements externes peuvent générer <u>des coûts élevés</u> .	1
2. Un <i>outplacement</i> crée un <u>précédent pour l'avenir</u> et les collaborateurs en place peuvent ainsi <u>penser avoir droit à un traitement similaire</u> .	1
Total:	2

Également valables:

- L'*outplacement* ne garantit pas une recherche d'emploi fructueuse
- Le marché compte de nombreuses sociétés de replacement externe. La sélection comporte un risque
- Peut aussi donner l'image d'un employeur qui se déresponsabilise du sort des collaborateurs

--	--

<p>Exercice A5 – Certificat de travail</p> <p>M. Clemens Wittwer, le cadre de la gérance d'immeubles licencié, exige un certificat de travail– rapidement.</p> <p>a) Énumérez les 6 points de base figurant usuellement dans un certificat de travail complet, respectant les exigences liées à l'établissement d'un tel document. Des mots-clés suffisent. (3 pt)</p> <p>b) M. Clemens Wittwer souhaite que son certificat de travail précise clairement que la résiliation du contrat de travail intervient à l'initiative d'URS. Rédigez un texte aussi court que possible dans ce sens et en tenant compte des dispositions de l'art. 330a CO. (2 pt)</p>	<p>5</p>	
<p><u>Solution a)</u> 0,5 point par élément</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identité de l'employé et de l'employeur - Début et fin de la relation de travail - Énumération détaillée des principales fonctions et activités de l'employé, avec leur durée, revêtant une grande importance pour le certificat de travail - Évaluation pertinente de la performance le savoir-faire (qualité et quantité de travail) et le savoir être (la conduite de l'employé) - Signature valable de l'employeur - Date d'établissement (en principe, le certificat de travail est daté du dernier jour de la relation de travail) mais au plus tôt à la date de fin de contrat (en effet le collaborateur pourrait avoir des vacances à prendre) - La nature de la fin des rapports de travail et les recommandations <p><u>Solution b)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Remarque pour les experts : le motif de la sortie n'est mentionné que sur demande expresse de l'employé ou si cela est nécessaire pour l'évaluation globale de l'employé (tribunal des prud'hommes de Zurich, 7.5.1986). La mention doit être conforme à la vérité. <p>«Nous avons décidé de nous séparer de M. Clemens Wittwer qui nous quitte aujourd'hui. Nous le remercions pour toutes ces années de fidélité et lui adressons nos meilleurs vœux pour son avenir professionnel et privé.»</p>		

Exercice A6 – Profil d'exigences

6

Créez un profil d'exigences pour le poste devenu libre de responsable de la gérance d'immeubles chez USR.

- a) **Quels sont 4 des cinq domaines de compétence classiques** à faire figurer dans le profil d'exigences complet d'un cadre ? (2 pt)
- b) Établissez un **profil d'exigences complet**, classé selon les **domaines de compétence** mentionnés à la question a) et correspondant aux indications suivantes. Concentrez-vous sur des mots-clés significatifs. Ceux-ci devront servir de base de travail pour le responsable des RH en vue de la formulation et de la finalisation de la mise au concours du poste vacant. (4 pt)

Subordonné/e à la direction générale d'USR, le/la responsable Gérance Zurich assume les tâches suivantes :

- Gérer les RH, les compétences et l'organisation de l'équipe de gérance comptant quelque huit personnes
- Assurer une gestion du portefeuille immobilier alignée sur les objectifs et la stratégie de l'entreprise, dans une perspective globale
- Investir proactivement son savoir-faire dans le perfectionnement de l'organisation et l'optimisation des processus et des outils informatiques
- Assumer la responsabilité de la rentabilité des fonds d'investissements prévus
- Assurer le suivi et la satisfaction des locataires
- Diriger et surveiller les prestataires externes chargés par exemple des nettoyages et de l'entretien des aménagements extérieurs
- Diriger et surveiller l'entretien technique des bâtiments, avec notamment un approvisionnement professionnel et correct

Pour mener à bien ces tâches exigeantes, vous possédez une formation professionnelle adéquate et conforme aux attentes du marché. Vous disposez également de capacités de réflexion analytique et stratégique que vous mettez en œuvre avec habileté. Votre profil est complété par un vif intérêt pour les défis actuels du secteur de la gérance d'immeubles, d'excellentes compétences sociales et un talent prononcé pour la communication et la négociation.

Solution a) 0,5 pt par domaine correct

- Compétences techniques
 - Compétences méthodologiques
 - Compétences sociales
 - Compétences personnelles, individuelles, propres
 - Compétences managériales
- Remarque pour les experts: seules quatre des cinq compétences doivent être mentionnées pour obtenir la notation maximale.

Solution b) 1 pt par compétence détaillée

Compétences techniques

Diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers ou diplôme d'une école supérieure ou d'une haute école spécialisée complété par une formation complémentaire spécifique à l'économie immobilière, par ex. Master of Advanced Studies in Real Estate Management MREM avoir une expérience avérée dans les ressources humaines

Compétences méthodologiques

- Techniques de communication, d'information et de résolution de problèmes adaptées à la situation
- Gestion du temps
- Développement d'aptitudes d'analyse orientées solutions
- Capacité d'organisation
- Démarche scientifique
- Techniques de présentation
- Travail autonome
- Aptitude à résoudre les problèmes
- Réflexion critique
- Facultés analytiques
- Gestion des informations
- Faculté de transmettre le savoir
- Faculté de distinguer et de combler les lacunes des connaissances

Compétences sociales

- Faculté de communication (verbale et non verbale) – capacité à motiver, enthousiasmer, convaincre, gérer les conflits, coopérer, informer, créer la confiance
- Capacité d'écoute
- Empathie
- Compétences intra- et interculturelles
- Compétences de réseautage
- Esprit d'équipe
- Perception non verbale
- Gestion des conflits
- Gestion de la critique
- Gestion de la motivation

--	--

Compétences personnelles

- Propres normes et valeurs
- Responsable
- Créatif
- Ouvert d'esprit
- Motivé
- Sens de l'initiative et engagement
- Disposé à apprendre et fournir des performances
- Flexible
- Endurant
- Sens critique
- Intelligence émotionnelle
- Lutte active contre le harcèlement moral au travail (mobbing)
- Établissement d'un climat de travail positif
- Image réaliste de soi-même

Compétences managériales

Plusieurs années d'expérience professionnelle dans une fonction dirigeante de la gérance d'immeubles dans une grande entreprise, y compris l'organisation de structures et de processus

Remarque pour les experts: seules quatre des cinq compétences doivent être mentionnées pour obtenir la notation maximale.

--	--

<p>Exercice A7 – Politique salariale</p> <p>Après sept ans d'exploitation, URS remanie ses conditions d'engagement de personnel et envisage d'instaurer une politique salariale rigoureuse, avec un accent marqué sur l'équité salariale.</p> <p>a) Définissez en une phrase la notion de politique salariale. (1 pt)</p> <p>b) Mentionnez 5 dimensions de l'équité salariale. Décrivez celles-ci en rédigeant des phrases complètes et mentionnez un exemple pour chacune. (10 pt)</p>	11	
<p><u>Solution a)</u></p> <p>La politique salariale fixe <u>les principes et les valeurs en fonction desquels s'oriente le système de rémunération de l'entreprise.</u> 1 point</p> <p><u>Solution b)</u> 1 point par dimension et 1 point par définition</p> <p>Dimension 1: Exigences <u>Cette dimension repose sur la prise en compte du niveau de difficulté du travail. Elle se concentre sur les exigences imposées aux employés.</u> La base est constituée de la performance réputée normale, qu'on est en droit d'attendre de l'employé. Les différentes exigences correspondent à différentes rémunérations. Il peut s'agir par exemple du talent de négociation, des connaissances du marché ou de la maîtrise de langues étrangères. Leur importance relative va dépendre de la forme et de la définition des activités, des postes et des secteurs. L'instrument servant à la structuration d'une rémunération conforme aux exigences est l'évaluation fonctionnelle.</p> <p>Dimension 2: Performance/rendement <u>Le salaire doit correspondre aux prestations fournies. On prend ici en compte une performance/rendement supérieure ou inférieure à la moyenne</u> pouvant être mesurée et définie en termes quantitatifs et qualitatifs en fonction d'objectifs déterminés</p> <p>Dimension 3: Comportement <u>La conduite au travail (envers les collègues, les supérieurs, les clients, le public, les institutions, etc.) est évaluée.</u> Il faut toutefois ici recourir à des formes de salaire adéquates pour que la rémunération puisse effectivement servir d'incitatif à améliorer son comportement. Le MbO introduit peut servir d'instrument d'évaluation de la conduite dans le cadre d'entretiens personnels.</p> <p>Dimension 4: <u>Environnement social, inconvénients de service</u> <u>Il s'agit ici de déterminer si les conditions spécifiques liées à un poste (pénibilité extrême, travail de nuit, horaires très irréguliers, nuisances sonores, risques pour la santé, etc.) sont prises en compte dans le</u></p>		

salaire. La situation personnelle des employés (handicap physique, âge, autres désavantages personnels et problèmes familiaux majeurs) joue ici également un rôle dans la perspective de l'équité sociale.

Dimension 5: Marché

À de nombreux égards, le salaire est soumis à la concurrence du marché. D'une part dans la perspective de la concurrence entre des employés de qualifications équivalentes (ce que gagne un gérant d'immeubles d'une manière générale). D'autre part, les salaires sont mis en concurrence au sein d'un secteur (ce que gagnent les gérants d'immeubles d'une entreprise et ceux de ses concurrents). La concurrence salariale est déterminée par d'autres facteurs externes tels que la taille de l'entreprise, son image ou son attrait en tant qu'employeur.

--	--

<p>Exercice A8 – Centre de profit vs centre de coût</p> <p>URS étudie la possibilité de structurer son portefeuille de services et les divisions correspondantes sous forme de centres de profit.</p> <p>a) Expliquez la notion de centre de profit en quelques mots-clés (2 pt)</p> <p>b) Par quoi se différencie le centre de profit du centre de coût? (2 pt)</p> <p>c) Mentionnez 2 avantages et 2 inconvénients pour URS d'un passage à des centres de profit. (4 pt)</p>	8	
<p>Solution a)</p> <p>Les centres de profit sont responsables du résultat de leurs activités économiques, lequel découle de la différence entre les performances et les coûts. L'organisation en CP est structurée par objet et orientée sur les résultats. Elle peut être formée selon les lignes de produits, les régions, les groupes de clients, la distribution. Les différents domaines sont largement autonomes, tels des «entreprises dans l'entreprise».</p> <p>Solution b)</p> <p>Le CC est le précurseur du CP. Il s'agit de grands centres de coût dont les responsables sont évalués en fonction de l'importance des frais qu'ils génèrent. Ces derniers n'exercent aucune influence sur la quantité de prestations fournies. Les CC sont des unités opérationnelles entièrement responsables de leurs frais. Ils sont souvent structurés par fonctions, ce qui permet d'établir précisément la contribution apportée par les différents CC au résultat global de l'entreprise.</p> <p>Solution c)</p> <p>Avantages:</p> <ul style="list-style-type: none">• Encouragement de la motivation• Grande transparence des coûts• Prestations conformes au marché• Grande flexibilité• Amélioration de l'efficacité• Réflexion entrepreneuriale des membres du personnel• Décisions «faire ou faire faire» plus aisées à prendre <p>Inconvénients:</p> <ul style="list-style-type: none">• La concentration sur le chiffre d'affaires (ou sa croissance) peut conduire à négliger d'autres divisions ou activités.• Tendance à éviter des coûts (par ex. formation) importants à moyen et long terme mais qui alourdissent le compte de résultat du CP à court terme.• Si les objectifs des CP ne sont pas coordonnés au niveau de l'entreprise entière, celle-ci peut avoir à subir des effets négatifs.• Il est difficile de déterminer et d'attribuer précisément les résultats entre les différents CP.		

B) Direction des affaires juridiques

60 points

Exercice B1– Fiscalité

15

En août 2017, Unibail-Rodamco Switzerland AG a vendu un fonds en S.A. (comportant un immeuble collectif de six logements) pour la somme de 1,5 million de francs. Le fonds se trouve dans le canton de Zurich. Il avait été acheté en septembre 2010 pour 1 million de francs. Au cours de cette période, les amortissements ont fait passer la valeur comptable de l'immeuble de 600 000 à 400 000 francs.

Lors de la vente, les frais de notaire et d'avocat ont totalisé 12 000 francs (pas encore portés en compte).

Outre le bénéfice résultant de la vente de l'immeuble, URS réalise un bénéfice d'exploitation de 5 millions de francs.

Dans le canton de Zurich, le taux de l'impôt sur les bénéfices est de 20%. Le taux d'imposition du canton de Zurich pour l'impôt sur les gains immobiliers s'élève à 30%. Ce taux est allégé de 2% par année entière de possession. Pour le calcul, on peut admettre qu'il s'agit des taux d'imposition effectifs – la possibilité de déduction n'a donc pas à être prise en compte (pas de calcul itératif).

- a) Expliquez la différence entre le système dualiste et le système moniste. (4 pt)
- b) Calculez l'impôt cantonal zurichois d'abord en admettant l'utilisation du système moniste puis dans l'hypothèse de l'application du système dualiste. (6 pt)
- c) En 2016, URS a touché un dividende de 1 million de francs de sa filiale détenue à 100%. Les deux entreprises sont établies en Suisse. Les déclarations suivantes sont-elles correctes ? (4 pt)

1 point par réponse et justification correctes.

- 1) Le rendement brut des participations est déterminant lors du calcul de la réduction pour participation.
 - 2) Actuellement, la réduction pour participation est fixée selon le système de l'exonération indirecte.
 - 3) Le dividende ordinaire versé est en principe soumis à l'impôt anticipé.
 - 4) L'impôt anticipé dû sur un dividende ordinaire peut être déclaré et ne doit donc pas être versé.
- d) Comment calculer le taux d'imposition effectif lorsque le taux statutaire de l'impôt sur les bénéfices est de 20% ? (1 pt)

Solution a)

Système dualiste : Seuls les gains réalisés lors de l'aliénation d'immeubles faisant partie de la fortune privée des personnes physiques sont imposés séparément au moyen de cet impôt spécial. En revanche, les bénéfices faisant partie de la fortune commerciale (personnes morales ou personnes physiques exerçant une activité indépendante) ou les bénéfices immobiliers découlant d'une opération de nature professionnelle (gains réalisés par un commerçant d'immeubles dans l'exercice de sa profession) sont en principe soumis à l'impôt ordinaire sur le bénéfice resp. le revenu. Ils sont donc simplement ajoutés aux autres bénéfices resp. revenus du contribuable

Système moniste : Tous les gains immobiliers sont soumis à un impôt spécial distinct, appelé « impôt sur les gains immobiliers », et qui s'applique aussi bien aux gains réalisés par les personnes physiques qu'à ceux obtenus par les personnes morales. Il s'agit en l'occurrence d'un impôt exclusif, en ce sens que seul cet impôt est perçu sur ce type de gains, qui ne sont donc en principe frappés d'aucune autre charge fiscale.

Solution b)

Canton dualiste:

Produit de la vente	1 500 000
Valeur comptable	-400 000
Frais de notaire et d'avocat	-12 000*
Gain sur la vente de l'immeuble	1 070 000
Autres bénéfices d'exploitation	5 000 000
Gain total	6 088 000
Impôt sur les bénéfices 20%	1 217 600

Charge fiscale totale 1 217 600

* On peut également admettre, pour l'examen, que ces frais n'ont pas encore été intégrés et déduits des 5 millions, mais dans l'ensemble cela ne devrait jouer aucun rôle pour la solution exigée.

Canton moniste:

Valeur immobilisée	1 000 000
Valeur comptable	-400 000
Amortissements récupérés	600 000
Autres bénéfices d'exploitation	5 000 000
Gain total	5 600 000
Impôt sur les bénéfices 20%	1 120 000

Produit de la vente	1 500 000
Valeur immobilisée	-1 000 000

Frais de notaire et d'avocat	-12 000
Gain sur la vente de l'immeuble	488 000
Impôt sur les gains immobiliers 30%	146 400

Déduction pour durée de possession de six ans	-56 400
Impôt sur les gains immobiliers 18%	90 400

Charge fiscale totale 1 210 400

DEFINIR LES POINTS

Solution c)

- 1) Non. Le rendement net des participations est déterminant. Produit brut des dividendes moins frais d'administration et de financement.
- 2) Oui. La réduction du montant de l'impôt correspond au rapport entre le rendement net des participations et le bénéfice net imposable total. Cela signifie que la réduction pour participation peut être nulle (par ex. si le bénéfice est inférieur au rendement net des participations).
- 3) Oui. Les participations aux bénéfices sur des actions émises en Suisse sont soumises à l'impôt anticipé.
- 4) Oui. Pour des opérations réalisées en Suisse, cette possibilité existe – il faut alors déposer auprès de l'administration fédérale des contributions la formule 103 (déclaration de l'II) et la formule 106 (demande).

Solution d)

1) $20 / 120 = 16,67\%$

--	--

Exercice B2 – Fiscalité

Nouveau contexte : URS (fondée en 1949) a acheté un immeuble (dans le canton de Zurich) le 1^{er} janvier 1950 pour la somme de 1 million de francs. En 1980, à la suite d'une crise immobilière, cet immeuble a été amorti de 800 000 francs pour atteindre une valeur comptable de 200 000 francs. Aujourd'hui, en 2017, la valeur vénale de cet immeuble s'élève à 1,5 million de francs.

Après le dépôt de la déclaration d'impôt 2017, le canton de Zurich émet une taxation définitive. Celle-ci ajoute au bénéfice déclaré un gain de 1,3 million de francs car l'immeuble en question a maintenant une valeur vénale de 1,5 million de francs (différence entre la valeur vénale et la valeur comptable). Le canton motive cette décision en avançant qu'il avait bien qualifié la correction de valeur d'amortissement et l'avait taxée comme telle en 1980, mais qu'une augmentation de la valeur serait intervenue entretemps.

- a) Que pensez-vous de la démarche de l'administration fiscale ? Quel principe de droit fiscal s'applique en un tel cas ? Décrivez-le brièvement. (4 pt)
- b) Jugeriez-vous le cas autrement s'il s'agissait d'une participation ? (1 pt)
- c) Jugeriez-vous le cas autrement si la taxation de 1980 l'avait qualifié de correction de valeur et non d'amortissement ? (1 pt)

15

- d) Il est maintenant prévu que deux des six appartements en PPE soient vendus par URS (qui est assujettie à la TVA et utilise ces objets à des fins soumises à la TVA). Les appartements en PPE sont actuellement en travaux et doivent être vendus après l'achèvement. L'un d'eux doit être vendu avec TVA (à une personne morale qui doit continuer de l'utiliser à des fins soumises à la TVA), l'autre doit être vendu avec TVA à une personne physique (qui doit l'utiliser à des fins privées). Est-ce possible (motivez votre réponse) ? (3 pt)
- e) Nouveau contexte: L'immeuble (valeur d'acquisition 1 mio CHF) a été amorti de 800 000 francs en 2014 à une valeur comptable de 200 000 francs (l'amortissement n'était pas nécessaire du seul point de vue commercial). La taxation de l'année fiscale effectue une correction motivée par le fait que les amortissements ne sont admis que jusqu'à concurrence de 20% du coût d'acquisition (la procédure d'amortissement en une fois n'est pas appliquée). En admettant que la démarche de l'administration fiscale était correcte, quel est l'effet de cette correction sur le bénéfice selon le droit fiscal et sur le capital propre pour l'année 2014 ? (2 pt)
- f) En admettant que le bénéfice selon le droit commercial reste inchangé pendant les deux années suivantes et qu'aucun autre amortissement ne soit effectué sur l'immeuble, l'amortissement corrigé en 2014 aurait-il un effet sur le bénéfice selon le droit fiscal et sur le capital propre des années 2015 et 2016 ? Calculez et motivez les effets ; le capital propre imposable doit être calculé régulièrement. (4 pt)

Solution a)

Si la dépréciation portée en compte doit être considérée comme une provision (comme le sont aussi les correctifs de valeur), l'autorité de taxation peut imputer cette provision à une période ultérieure si elle n'est plus justifiée par la marche des affaires. En revanche, s'il s'agit d'un amortissement, l'autorité de taxation ne peut pas exiger une imputation ou une réévaluation ultérieure. Dans le droit fiscal, le principe veut qu'un amortissement soit définitif, tandis que les provisions sont provisoires (voir aussi BGE 2C_1082/2014 du 29 septembre 2016).

La correction n'est donc ici pas justifiée, car l'amortissement a été jugé définitif et ne peut plus être réactivé. Il est en outre impossible de dépasser la valeur comptable de 1 million de francs, car le bilan commercial fait foi selon le principe de l'importance déterminante.

Le principe veut que le bilan commercial serve de base pour l'imposition des sociétés. Mais le droit fiscal prévoit des normes en partie dérogoires pour l'évaluation de l'actif et du passif. Cela peut engendrer la présence de valeurs différentes dans le bilan commercial et le bilan fiscal (par ex. en cas d'amortissements).

1

Solution b)

Non, voir réponse a). Si une garantie existe qu'il s'agit d'un amortissement, alors même une participation ne peut pas être réimputée.

Solution c)

Oui, car les correctifs de valeur ne sont pas définitifs et peuvent donc être imputés ultérieurement (voir plus haut). Mais ceci uniquement jusqu'à concurrence de la valeur comptable – ici aussi, cette limite ne peut pas être dépassée.

Solution d)

Vente à une personne physique

Non. La vente d'un immeuble est en principe réputée exclue du champ de l'impôt et il n'y a pas de TVA à fournir. Ce cas devient obligatoire lorsque l'immeuble passe de la fortune commerciale à la fortune privée et que l'immeuble est ensuite utilisé à des fins privées. Lorsqu'un logement est vendu à une personne physique qui l'utilisera à des fins privées, une vente avec TVA est simplement impossible.

Vente à une personne morale

Oui, à condition que l'acquéreur utilise le bien immobilier à des fins imposables pour la TVA. Si cette condition est remplie, le vendeur peut faire usage de l'option et le prix de vente est dès lors soumis à la TVA.

Solution e)

Bénéfice selon le droit commercial avant la correction: CHF 500 000; capital propre selon le droit commercial avant la correction: CHF 2,5 mio.

Bénéfice 2014 selon le droit fiscal après la correction: CHF 500 000 + CHF 600 000 =
CHF 1,1 mio.

Capital propre 2014 selon le droit fiscal après la correction: CHF 2 500 000 + CHF 600 000 = CHF 3,1 mio.

Solution f)

Bénéfice 2015 selon le droit fiscal après la correction: CHF 500 000 - CHF 200 000 = CHF 300 000

Capital propre 2015 selon le droit fiscal après la correction: CHF 3 100 000 + CHF 500 000 - CHF 200 000 = CHF 3,4 mio.

Bénéfice 2016 selon le droit fiscal après la correction: CHF 500 000 - CHF 200 000 = CHF 300 000

Capital propre 2016 selon le droit fiscal après la correction: CHF 3 400 000 + CHF 500 000 - CHF 200 000 = CHF 3,7 mio.

Exercice B3 – Poursuite du versement du salaire, licenciement

15

Mme Miranda Schaller travaille chez URS à Zurich Sihlcity depuis le 1^{er} juillet 2015 en qualité d'assistante de gérance. Mme Schaller est une employée compétente, qui n'a jamais manqué une journée de travail et n'a jamais été malade. Mais cela a changé après ses vacances au Brésil, en automne 2017. Elle a alors été infectée par le virus Zika. Normalement, l'infection est plutôt bénigne, avec des symptômes et une guérison rappelant ceux d'une forte grippe. Mais Mme Schaller a été plus sévèrement atteinte. Depuis lors, elle subit des rechutes à répétition qui l'obligent à garder le lit et l'empêchent de travailler.

Concrètement, après son retour de ses deux **semaines de vacances** (du 1^{er} au 15 octobre 2017), Mme Schaller a été portée malade pour **trois semaines** à partir du 16 octobre. Avant ses vacances au Brésil, Mme Schaller n'avait eu qu'une semaine de congé en 2017, au mois de juin.

Elle a ensuite repris le travail, toujours affectée par la maladie et en dépit d'un profond épuisement. Elle a subi une rechute le 15 décembre 2017 qui l'a obligée à rester chez elle jusqu'au 30 janvier 2018, soit pendant un total de **6,5 semaines**. La maladie et sa totale incapacité de travail sont intégralement confirmées par les certificats médicaux de son médecin, lesquels sont en possession des RH.

M. Marcel Huber, le supérieur de Mme Miranda Schaller, se demande s'il doit payer toutes ces absences. Répondez aux questions suivantes en admettant qu'URS n'a pas conclu d'assurance d'indemnités journalières.

- a) Mentionnez toutes les conditions prévues par la loi (mots-clés) pour la poursuite du versement du salaire selon le CO. Indiquez l'article dans lequel ces conditions sont énumérées. (2 pt)
- b) Les conditions sont-elles remplies dans le cas présent? Motivez brièvement la réponse pour chacune des conditions mentionnées. (2 pt)
- c) Indiquez si M. Huber doit payer toutes les absences de Mme Schaller mentionnées dans l'énoncé (vacances et maladie immédiatement après les vacances ainsi que la rechute de décembre 2017) et pourquoi. Mentionnez les articles de loi applicables. (3 pt)

Bien que M. Huber, le supérieur de Mme Schaller, soit en principe satisfait des prestations de Mme Schaller, il ne souhaite plus l'employer. Les assistants sont constamment débordés et M. Huber doit engager rapidement un nouvel employé pour délester son équipe. Le 25 janvier 2018, il licencie donc Mme Schaller pour fin mars 2018, en respectant le délai de résiliation contractuel de deux mois.

- d) Ce licenciement est-il valable? Motivez votre réponse en indiquant l'article de loi applicable. (3 pt)
- e) Un licenciement le 1^{er} décembre 2017 aurait-il été valable? Indiquez l'article du CO applicable. (1 pt)
- f) En tant que collaboratrice/teur du service du personnel, on vous sollicite pour demander une offre d'assurance d'indemnités journalières, en

rapport avec le « cas Schaller ». Quels avantages amènent ce type d'assurance pour URS ? Mentionnez-en quatre. (4 pt)

Réponse :	Justification	Points
Solution a)		
Conditions de l'obligation de maintenir le versement du salaire	<p>La loi règle les conditions à remplir à l'art. 324a CO.</p> <p>Les conditions sont les suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'empêchement est inhérent à la personne du travailleur, par ex. maladie, accident, accomplissement d'une obligation légale ou d'une fonction publique. • Le travailleur est empêché de travailler sans faute de sa part. • Les rapports de travail ont duré plus de trois mois ou ont été conclus pour plus de trois mois. 	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>
	Total a)	2
Solution b)		
Les conditions sont-elles remplies dans le cas présent?	<p>Mme Miranda Schaller est portée malade en raison d'une infection par le virus Zika. La cause de son absence est donc inhérente à sa personne.</p> <p>Par ailleurs, elle est empêchée de travailler sans sa faute. Elle est malade à la suite d'une infection par le virus Zika, ce qui n'est pas de sa faute. L'employeur ne peut non plus prétendre qu'elle n'aurait pas dû faire ce voyage, car cela irait trop loin (le droit d'instruction de l'employeur ne va pas jusque-là).</p> <p>Comme Mme Miranda Schaller travaille chez URS depuis le 1^{er} juillet 2015, elle remplit aussi la dernière condition. Les rapports de travail ont duré plus de trois mois.</p>	<p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p>
	Total b)	2
Solution c)		
Les absences sont-elles payées?	<p>La première absence (vacances) est constituée des vacances du 1^{er} au 15 octobre 2017 (deux semaines). Pendant ces vacances, Mme Miranda Schaller accomplit sa troisième année de service (dès juillet 2017). Selon la loi, elle a de toute manière droit à quatre semaines de vacances par an (art. 329a al. 1 CO). La</p>	0,5

	<p>semaine de vacances de juin 2017 est intervenue pendant la deuxième année de service (durant jusqu'à fin juin 2017). Ces <u>deux semaines de vacances sont donc payées.</u></p> <p>La <u>deuxième absence (première maladie immédiatement après les vacances en Brésil)</u> concerne les trois semaines de maladie à partir du 16 octobre 2017. <u>Selon l'art. 324a al. 2 CO, l'employeur paie pendant la première année de service le salaire de trois semaines et, ensuite, le salaire pour une période plus longue fixée équitablement.</u> Cette période plus longue n'est pas définie dans la loi. En pratique, on utilise des «échelles» régionales. Comme Mme Miranda Schaller travaille à Zurich, on utilise ici <u>l'échelle zurichoise.</u> Dès le 1^{er} juillet 2017, Mme Schaller est en troisième année de service – l'employeur doit donc ici <u>maintenir le versement du salaire pendant neuf semaines. Les trois semaines de maladie après les vacances sont donc payées.</u></p> <p>La troisième absence porte sur la période de 6,5 semaines à partir du 15 décembre 2017. Mme Schaller était alors encore en <u>troisième année de service</u>, elle a <u>encore droit à six semaines</u> de versement du salaire selon l'échelle zurichoise. Une <u>demi-semaine ne lui est donc pas payée.</u></p> <table border="1" data-bbox="496 1435 1034 1951"> <thead> <tr> <th></th> <th>Echelle bâloise BS, BL</th> <th>Echelle bernoise BE, AG, OW, SG, Suisse romande</th> <th>Echelle zurichoise ZH, GR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1^{re} année de service</td> <td>3 semaines</td> <td>3 semaines</td> <td>3 semaines</td> </tr> <tr> <td>2^e année de service</td> <td>2 mois</td> <td>1 mois</td> <td>8 semaines</td> </tr> <tr> <td>3^e année de service</td> <td>2 mois</td> <td>2 mois</td> <td>9 semaines</td> </tr> <tr> <td>4^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>2 mois</td> <td>10 semaines</td> </tr> <tr> <td>5^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>3 mois</td> <td>11 semaines</td> </tr> <tr> <td>6^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>3 mois</td> <td>12 semaines</td> </tr> <tr> <td>7^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>3 mois</td> <td>13 semaines</td> </tr> <tr> <td>8^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>3 mois</td> <td>14 semaines</td> </tr> <tr> <td>9^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>3 mois</td> <td>15 semaines</td> </tr> <tr> <td>10^e année de service</td> <td>3 mois</td> <td>4 mois</td> <td>16 semaines</td> </tr> <tr> <td>11^e année de service</td> <td>4 mois</td> <td>4 mois</td> <td>17 semaines</td> </tr> </tbody> </table>		Echelle bâloise BS, BL	Echelle bernoise BE, AG, OW, SG, Suisse romande	Echelle zurichoise ZH, GR	1 ^{re} année de service	3 semaines	3 semaines	3 semaines	2 ^e année de service	2 mois	1 mois	8 semaines	3 ^e année de service	2 mois	2 mois	9 semaines	4 ^e année de service	3 mois	2 mois	10 semaines	5 ^e année de service	3 mois	3 mois	11 semaines	6 ^e année de service	3 mois	3 mois	12 semaines	7 ^e année de service	3 mois	3 mois	13 semaines	8 ^e année de service	3 mois	3 mois	14 semaines	9 ^e année de service	3 mois	3 mois	15 semaines	10 ^e année de service	3 mois	4 mois	16 semaines	11 ^e année de service	4 mois	4 mois	17 semaines	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>		
	Echelle bâloise BS, BL	Echelle bernoise BE, AG, OW, SG, Suisse romande	Echelle zurichoise ZH, GR																																																	
1 ^{re} année de service	3 semaines	3 semaines	3 semaines																																																	
2 ^e année de service	2 mois	1 mois	8 semaines																																																	
3 ^e année de service	2 mois	2 mois	9 semaines																																																	
4 ^e année de service	3 mois	2 mois	10 semaines																																																	
5 ^e année de service	3 mois	3 mois	11 semaines																																																	
6 ^e année de service	3 mois	3 mois	12 semaines																																																	
7 ^e année de service	3 mois	3 mois	13 semaines																																																	
8 ^e année de service	3 mois	3 mois	14 semaines																																																	
9 ^e année de service	3 mois	3 mois	15 semaines																																																	
10 ^e année de service	3 mois	4 mois	16 semaines																																																	
11 ^e année de service	4 mois	4 mois	17 semaines																																																	

	Total c)	3
Solution d)		
Le licenciement est-il valable?	<u>L'art. 336c al. 1 let. b CO</u> prévoit que l'employeur, après le temps d'essai, ne peut pas résilier le contrat <u>pendant une incapacité de travail totale ou partielle résultant d'une maladie ou d'un accident non imputables à la faute du travailleur, et cela durant 90 jours de la deuxième à la cinquième année de service.</u>	0,5 0,5
	<u>L'art. 336c al. 2</u> stipule que le <u>congé donné pendant une telle période (temps inopportun) est nul.</u>	0,5 0,5
	Le licenciement en question ici <u>intervient pendant un tel temps inopportun</u> , car Mme Miranda Schaller est en <u>troisième année de service. La période est donc de 90 jours et n'est pas échue. Mme Miranda Schaller est portée malade jusqu'au 30 janvier 2018, de sorte que le congé du 25 janvier 2018 a été donnée en temps inopportun et est donc nul.</u>	0,5 0,5
	Total d)	3
Solution e)		
Une résiliation donnée le 1 ^{er} décembre 2017 aurait-elle été valable?	<u>Oui, car Mme Miranda Schaller n'était alors pas malade.</u> Ce licenciement aurait donc été valable. Mais le congé aurait été suspendu dès le <u>15 décembre 2017 selon l'art. 336c al. 2 CO</u> et n'aurait continué à courir qu'au terme de la période.	0,5 0,5
	Total e)	1

Solutuion f)

-L'assurance d'indemnités journalières **libère** une entreprise de l'obligation de maintenir le versement du salaire lorsque les membres de son personnel sont absents (plus longtemps) en cas de maladie ou de maternité

2

-Il existe **différentes versions au choix**, par ex. des délais d'attente individualisés

1

-La poursuite du versement du salaire devient **calculable** pour l'entreprise

1

-Une entreprise peut ainsi offrir une couverture des moyens d'existence à son personnel

1

<p>Exercice B4 – Assurances pertinentes pour l'entreprise</p> <p>a) Votre cousine de Paris travaille auprès de la maison-mère UR et souhaite exercer quelques années en Suisse, chez URS. Elle n'est pas familiarisée avec le système suisse de prévoyance et le principe des trois piliers. Expliquez-lui brièvement les objectifs de prévoyance des piliers 1, 2 et 3. (3 pt)</p> <p>b) Elle ne fera pas de service militaire en Suisse. Comment justifiez-vous la déduction destinée aux allocations pour perte de gain (APG)? (1 pt)</p> <p>c) Votre cousine prévoit de fonder une famille ces prochaines années. Elle souhaite savoir à quel congé maternité (en semaines) et à quel pourcentage de son salaire elle aura alors droit? (2 pt)</p> <p>d) Admettons que votre cousine ait commencé à travailler à plein temps pour URS, mais que cela ne lui ait pas plu – elle a démissionné pendant le temps d'essai et quitté l'entreprise après onze semaines. Aujourd'hui, elle est surprise de constater que des cotisations LPP ont été prélevées alors qu'elle était en temps d'essai. Expliquez-lui pourquoi il en est ainsi et à partir de quel montant minimal cette assurance est obligatoire selon la législation suisse en la matière. (3 pt)</p> <p>e) L'obligation de cotiser s'applique-t-elle aussi en cas de poste temporaire – la durée d'engagement joue-t-elle ici un rôle déterminant? Expliquez la situation en 2-3 phrases. (2 pt)</p> <p>Monsieur Z., responsable administratif chez URS, décède tragiquement des suites d'un accident de moto. Il était célibataire, sans enfants.</p> <p>f) Sa sœur contacte URS et demande si elle hérite également de l'avoir de sa caisse de pension en sa qualité d'héritière unique? (2 pt)</p> <p>g) La sœur de Monsieur Z. se plaint en outre de ce que les cotisations de son frère à sa caisse de pension n'aient pas été payée pour moitié par l'employeur, c'est-à-dire que son frère a payé davantage que l'employeur. À sa connaissance, l'employeur doit prendre en charge au moins la moitié des cotisations obligatoires à la caisse de pension. Pourquoi la sœur arrive-t-elle à cette conclusion? (2 pt)</p>	<p>15</p>	
<p>Solution a)</p> <p>1^{er} pilier (prévoyance étatique, AVS/AI) L'AVS/AI assurent les moyens de subsistance en cas de vieillesse, d'invalidité ou d'incapacité de travail.</p> <p>2^e pilier (prévoyance professionnelle, LPP) La prévoyance professionnelle doit assurer le maintien du standard de vie usuel après la retraite.</p>		

3^e pilier (épargne et assurance privées, facultatives)

Le 3^e pilier sert à combler les lacunes de prévoyance qui ne peuvent pas être couvertes par les 1^{er} et 2^e piliers.

Solution b)

Les allocations pour perte de gain (APG) sont basées sur le principe de la solidarité. Les personnes obligatoirement assurées dans l'AVS paient également des cotisations APG. De plus les APG financent les allocations de maternité

Solution c)

Les femmes exerçant une activité lucrative ont droit à 14 semaines de congé maternité, avec une allocation de maternité correspondant à 80% du revenu moyen antérieur mais au maximum de 196 francs par jour.

Solution d)

L'adhésion à une caisse de pension est obligatoire pour les employés touchant un salaire annuel (auprès d'un même employeur) supérieur à 21 150 francs – le seuil est défini dans la loi sur la prévoyance professionnelle (LPP).

Solution e)

Il n'y a pas d'obligation d'assurance lorsque la durée des rapports de travail a été fixée d'emblée à moins de trois mois.

Solution f)

Selon la loi sur la prévoyance professionnelle (LPP), une caisse de pension n'a pas à verser un capital décès aux héritiers. L'accent est mis sur la protection des proches. Par exemple, au décès d'un père de famille, la veuve touche généralement une rente de veuve et les enfants bénéficient de rentes d'orphelins. La LPP ne prévoit en principe rien de plus.

Mais les caisses de pension sont libres de payer davantage, c'est-à-dire de prévoir dans leur règlement des prestations surobligatoires telles que le versement d'un capital décès lors du décès d'une personne seule.

Solution g)

L'employeur doit seulement verser à l'institution de prévoyance au moins autant que l'ensemble des membres assurés de son entreprise. Mais il est admissible que les cotisations des jeunes assurés soient plus élevées que les cotisations correspondantes de l'employeur, et inversement pour les assurés plus âgés. Le montant des cotisations des différents assurés est régi par le règlement de la caisse de pension.

--	--

C) Direction des finances

60 points

<p>Exercice C1 – Tenue des comptes</p> <p>Entreprise cotée en Bourse, Unibail-Rodamco est tenue de publier régulièrement des rapports d'activités répondants aux exigences de la Bourse correspondante.</p> <p>a) Quels sont les composants de la tenue des comptes au sens large servant à s'acquitter de cette obligation dans le cadre d'une clôture annuelle? (2 pt)</p> <p>b) Quels sont les composants de la tenue des comptes au sens strict? Mentionnez ces éléments et expliquez leur nature si nécessaire. (3 pt)</p>	<p>5</p>	
<p>Solution a)</p> <p>La tenue des comptes au sens large se compose des éléments suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rapport de gestion (à établir annuellement), lequel peut être subdivisé en un <u>rapport annuel</u> (situation et description de la marche des affaires) et des <u>comptes annuels</u>. <p>Solution b)</p> <p>Les comptes annuels, souvent considérés comme la tenue des comptes au sens strict, ils se composent des éléments suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilan • Compte de résultat • Tableau de financement • Annexes (État des variations des capitaux propres) compris dans annexes • Rapports intermédiaires (semestriels, trimestriels) • ne fait pas partie de la tenue des comptes au sens strict <p>(3 points, si au moins trois facteurs sont mentionnés)</p>		

<p>Exercice C2 – Tenue des comptes</p> <p>a) Expliquez la théorie d'agence en 2-3 phrases. (3 pt)</p> <p>b) Quel rôle joue la tenue des comptes dans le cadre de la théorie d'agence ? (2 pt)</p>	<p>5</p>	
<p>Solution a)</p> <p>L'agent (management / directeur) est chargé par le principal/actionnaire (propriétaire / actionnaires) de gérer un exercice (direction de l'entreprise). L'agent dispose généralement de plus d'informations que le principal/actionnaire et a des intérêts différents, voire opposés. Dans la théorie d'agence, cette divergence fonde les besoins d'information des bailleurs de fonds et les intérêts du management à établir des rapports.</p> <p>Solution b)</p> <p>La tenue des comptes est l'un des principaux instruments assurant le flux d'information entre le bailleur de fonds et le management, respectivement entre le principal/actionnaire et l'agent. Elle permet d'atténuer l'opposition entre les intérêts des deux parties.</p>		
<p>Exercice C3 - Gouvernance</p> <p>Définissez la notion de gouvernance d'entreprise (<i>corporate governance</i>). (2 pt)</p>	<p>2</p>	
<p>Solution</p> <p><u>C'est l'ensemble des principes et des règles permettant d'orienter et de surveiller les structures et le comportement des dirigeants de l'entreprise. Il définit notamment la structure du conseil d'administration ainsi que ses relations avec les différentes parties prenantes internes et externes à l'entreprise</u></p>		

Exercice C4 - Gouvernance

Qu'entend-on par la notion d'*audit committee* ?

2

Solution

(1 point pour le conseil d'administration; 0,5 point par notion de révision, gestion des risques, comptabilité et de l'environnement, max. 1 point)

L'*audit committee* est une commission du conseil d'administration traitant explicitement de questions de révision interne et externe, de la gestion des risques et de la comptabilité d'une entreprise. Il est exercé dans différents environnements juridiques et culturels ainsi que dans des organisations dont l'objet, la taille, la complexité et la structure sont divers.

Exercice C5 – Tableau de financement			14
<p>La cheffe des finances (CFO) de la maison-mère d'Unibail-Rodamco vous prie, en votre qualité de chef/e des finances d'Unibail-Rodamco Switzerland, de mettre à jour le tableau de financement 2018. Vous disposez des hypothèses suivantes sur la marche des affaires de 2018 (en CHF):</p>			
- Amortissements	2,5 mio		
- Produits de vente de titres	55 mio		
- Bénéfice annuel	2,8 mio		
- Réduction des dettes bancaires	29,3 mio		
- Achat d'immeubles de placement	20,7 mio		
- Liquidités au début 2018	5,8 mio		
<p>a) Établissez le tableau de financement d'Unibail-Rodamco Switzerland sur la base des hypothèses (méthode indirecte). Utilisez pour cela la grille proposée. (5 pt)</p>			
<p>b) La cheffe des finances vous dit avoir besoin de cette information en relation avec l'acquisition prévue d'une chaîne de centres commerciaux en Australie. Expliquez pourquoi la cheffe des finances demande cette information? (2 pt)</p>			
<p>c) Le prix d'achat de la chaîne s'élève à 24,7 milliards de dollars US – le montant doit être versé en espèces pour un tiers et en actions d'URS pour deux tiers. En admettant que le prix de cette acquisition doive être versé en janvier 2019 et que le niveau des liquidités en fin d'année 2018 atteigne 5,3 milliards de dollars selon la planification de la maison-mère, quels sont les points à prendre en considération et est-ce que les liquidités disponibles sont suffisantes? (3 pt)</p>			
<p>d) Comment garantiriez-vous le besoin de liquidités supplémentaires? (2 pt)</p>			
<p>e) Deux tiers du prix doivent être versés en actions d'URS. Pouvez-vous expliquer d'où viennent ces actions? (2 pt)</p>			
<p>Solution a) (5 points)</p>			
Bénéfice annuel	+ 2 800 000		
<u>Amortissements</u>	+ 2 500 000		
Flux liés aux activités d'exploitation	+ 5 300 000	1pt	
Produits de la vente de participations tierces	+ 55 000 000	1pt	
<u>Achat d'immeubles de placement</u>	- 20 700 000		
Flux liés aux activités d'investissement	+ 34 300 000	1pt	

<u>Réduction des dettes bancaires</u>	- 29 300 000	
Flux liés aux activités de financement	- 29 300 000	1pt
Total des flux de trésorerie	10 300 000	
Liquidités début 2018	+ 5 800 000	
Flux de trésorerie	+ 10 300 000	
Liquidités en fin d'année	+ 16 100 000	1pt

Solution b) (2 points)

Un tiers de l'acquisition devant être réglé en espèces, la cheffe des finances doit connaître plus précisément la situation des liquidités au sein du groupe afin de déterminer si la somme pourra être prélevée sur les liquidités de l'entreprise ou s'il faudra contracter des crédits pour cela. Bien entendu, pour une acquisition dont le coût s'exprime en milliards, la contribution de la société suisse est négligeable.

Solution c) (3 points)

- 8,233 milliards de dollars US devront être versés en espèces – la société doit donc se procurer env. 3 milliards supplémentaires. (1 pt)
- Comme il faut également disposer de liquidités pour l'exploitation et les éventuels investissements nécessaires ou prévus, la société doit trouver plus de trois milliards. (1 pt)
- Les chiffres en question ne sont que des prévisions, de sorte qu'il faut aussi prévoir une marge de sécurité. (1 pt)
-examiner avec la CFO les limites de crédit non utilisées ou d'éventuelles levées de fonds complémentaires (immeubles acquis sans crédit)

Solution d) (2 points)

- Crédits bancaires classiques, crédits consortiaux ou augmentation des limites de crédit
- Émission obligataire
- Augmentation du capital par l'émission de nouvelles actions par ouverture à des tiers seulement
- Désinvestissement d'immobilisations ou d'autres actifs

Solution e) (2 points)

- Augmentation du capital d'URS par l'émission de nouvelles actions
- Cession des actions propres détenues par la société URS (*treasury shares*)
- Une combinaison des deux

- Une augmentation du capital est vraisemblable compte tenu de l'importante valeur de marché de la chaîne australienne.

--	--

Exercice C6 – Bilan

Le bilan diffère des comptes annuels en ce qu'il ... (cocher ce qui convient):
Une seule coche possible pour deux points (plusieurs coches égal 0 point)

2	
----------	--

- fournit une vue d'ensemble à une date précise.
- indique les flux de trésorerie.
- renseigne sur la marche des affaires pendant une certaine période.

Solution

- fournit une vue d'ensemble à une date précise.

--	--

Exercice C7– Tableau de financement

Laquelle des déclarations suivantes est fausse ? Le tableau de financement montre si (cocher ce qui convient):
Une seule coche possible pour deux points (plusieurs coches égal 0 point)

2	
----------	--

- les activités opérationnelles sont menées avec succès.
- la société verse des dividendes.
- la société dispose d'un taux de fonds propres élevé.

Solution

- la société dispose d'un taux de fonds propres élevé.

--	--

<p>Exercice C8 – Compte de résultat</p> <p>Pourquoi le bénéfice figurant dans le compte de résultat peut-il dissimuler des difficultés opérationnelles même avec une tenue des comptes correcte (cocher ce qui convient)?</p> <p><i>Une seule coche possible pour deux points (plusieurs coches égal 0 point)</i></p>	2	
<p><input type="checkbox"/> Parce qu'il ne montre pas la totalité des opérations et transactions.</p> <p><input type="checkbox"/> Parce qu'une accumulation des stocks n'y est pas visible à moins d'un ajustement de valeur sur stock</p> <p><input type="checkbox"/> Parce qu'il n'indique pas comment l'entreprise est financée.</p> <p>Solution</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parce qu'une accumulation des stocks n'y est pas visible à moins d'un ajustement de valeur sur stock</p>		
<p>Exercice C9 – Bilan</p> <p>Comment se peut-il qu'une entreprise dont les activités opérationnelles sont fructueuses se trouve en difficultés financières (cocher ce qui convient) ?</p> <p>1 point par réponse juste. 3 coches = 0 pt</p>	2	
<p><input type="checkbox"/> À la suite d'importants versements de dividendes.</p> <p><input type="checkbox"/> En raison d'un manque d'attention portée aux actifs circulants.</p> <p><input type="checkbox"/> À cause d'un fort effet de levier.</p> <p>Solution</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En raison d'un manque d'attention portée aux actifs circulants. (augmentation des débiteurs et des stocks</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> À cause d'un fort effet de levier. (intérêts usuraires qui ne sont pas couverts par la marge opérationnelle)</p>		

Exercice C10 – Bilan

Pourquoi l'analyse d'une entreprise concentrée exclusivement sur le bilan peut-elle être dangereuse du point de vue des créanciers ?

2

Solution

- La valeur des actifs peut varier rapidement à la suite d'une mauvaise marche des affaires ou d'une récession économique générale – par exemple les loyers d'un immeuble peuvent chuter ou les stocks peuvent connaître une forte dépréciation due à l'évolution technologique. Le bilan ne laisse pas apparaître le résultat d'exploitation mais uniquement le bénéfice net (1 pt)
- En relation avec le remboursement de dettes, il serait donc faux d'analyser que le patrimoine et les dettes. La capacité de rendement (et au-delà la capacité de générer des fonds disponibles, qui ressort essentiellement du tableau de financement) constitue pour le créancier un indice tout aussi important pour l'évaluation de la situation économique de son débiteur. (1 pt)

Le bilan et le compte de résultat suivants servant à répondre aux questions C11 et C12

Bilan	En milliers de CHF	En milliers de CHF
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Liquidités	5 800	3 909
Titres	55 235	44 379
Créances sur livraisons et prestations	984	886
Immeubles commerciaux	48 560	38 520
Régularisation de l'actif	401	760
Actifs circulants	110 980	88 454
Immeubles	11 500	11 000
Immeubles de placement	271 000	236 000
Immobilisations corporelles	2 800	1 800
Immobilisations incorporelles	1 200	1 200
Immobilisations financières	2 500	3 600
Actifs immobilisés	289 000	253 600
Total actif	399 980	342 054
Dettes sur livraisons et prestations	6 209	5 215
Dettes fiscales	4 573	2 751
Acomptes d'acheteurs	23 732	22 724
Régularisation du passif	2 136	2 010
Dettes financières à long terme	267 930	218 209
Capitaux étrangers	304 580	250 909

Capital-actions	50 000	50 000
Agio	-	12 500
Réserves légales	20 000	20 000
Réserves issues d'apports de capitaux	12 500	-
Report du bénéfice	9 545	6 168
Résultat annuel	3 355	2 477
Capital propre	95 400	91 145
Total passif	399 980	342 054

<u>Compte de résultat</u>	En milliers de CHF	En milliers de CHF
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Produits des ventes	3 823	2 632
Produits des locations	14 658	13 511
Résultat de réévaluation	1 345	1 069
Produits	19 826	17 212
Administration technique	-7 813	-6 721
Charges de personnel	-2 572	-2 432
Charges d'exploitation	-511	-467
Charges administratives	-295	-226
Amortissements	-980	-833
EBIT	7 655	6 533
Produits financiers	890	75
Charges financières	-3 809	-2 898

EBT	4 736	3 710
Impôts	-1 381	-1 233
Résultat annuel	3 355	2 477

<p>Exercice C11 – Régularisations</p> <p>Pour la clôture annuelle au 31 décembre 2017, Unibail-Rodamco Switzerland doit encore effectuer diverses écritures de régularisation afin que les comptes annuels présentent une image fidèle de la période sous revue.</p> <p><u>Énoncé</u></p> <p>Exécutez les tâches suivantes :</p> <p>a) Établissez le/s jeu/x d'écritures pour chacun des faits énumérés ci-après. (6 pt ; 2 pt par réponse)</p> <p>b) Déterminez l'effet des écritures de l'exercice a) sur le bénéfice d'Unibail-Rodamco Switzerland au 31 décembre 2017. (3 pt ; 1 pt par réponse)</p> <p><u>Faits</u></p> <p>1) Unibail-Rodamco Switzerland paie le loyer de ses bureaux semestriellement, à l'avance, fin août et fin mars. Le loyer s'élève à 27 500 francs par mois.</p> <p>2) On attend une facture de Fahrländer et PwC pour différents travaux liés à la révision de la stratégie de Sihlcity et fournis pendant l'année 2017. Montant prévu: 123 000 francs.</p> <p>3) La provision de 3,5% pour la vente d'un objet par l'intermédiaire de KMP au centre-ville de Genève n'est pas encore arrivée. Le prix de vente de l'objet était de 12,5 millions de francs.</p>	9	
<p>Solution a)</p> <p>1) Actifs transitoires / Charges de location il y a 3 mois de loyer transitoire donc 82'500 (pour le paiement d'août 2017 comprenant deux mois en 2018)</p> <p>2) Charges administratives / Passifs transitoires 123 000</p> <p>3) Commission de courtage / Passifs transitoires 437 500</p> <p>(2 points chacun – 1 point pour le montant correct et 0,5 point par compte correct)</p> <p>Solution b)</p> <p>1) Le bénéfice en est augmenté</p> <p>2) Le bénéfice en est diminué</p> <p>3) Le bénéfice en est diminué</p> <p>(1 point chacun)</p>		

<p>Exercice C12 – Ratios</p> <p>Quel est le taux de fonds propres d'Unibail-Rodamco Switzerland? Que pensez-vous du taux de fonds propres actuel ? (1 pt par réponse)</p>	2															
<p>Solution</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonds propres / Total actif → $94,5 \text{ mio} / 399,98 = 23.85\%$ (1 pt) • Il est en général de 20% et dans la mesure où les immeubles commerciaux représente que le 12% du bilan le taux de fonds propres est admissible. (1 pt) 																
<p>Exercice C13 – Évaluation de projet</p> <p>Les marges du commerce de détail sont sous pression en raison de la concurrence en ligne, ce qui affecte les rendements de la location. C'est pourquoi Unibail-Rodamco Switzerland a chargé Fahrländer et PwC d'élaborer pour le centre commercial de Sihlcity un nouveau concept intégrant davantage de manifestations. Mais cela nécessite des investissements supplémentaires dans l'immeuble.</p> <p>a) Expliquez en 1-2 phrases les types de financement envisageables pour la mise en œuvre du nouveau concept. Considérez le point de vue tant interne qu'externe du financement. (2 pt)</p> <p>b) Avant de prendre une décision sur la mise en œuvre du nouveau concept, vous devez en examiner la faisabilité financière, la rentabilité. Vous connaissez la méthode DCF (discounted cash-flow). Le tableau suivant vous indique les flux nets de trésorerie budgétés du projet pour les cinq premières années. Sur la base de ces chiffres, calculez la NPV (net present value) en tenant compte d'un taux d'escompte de 5% et indiquez, selon votre résultat, si la réalisation du nouveau concept est rentable. (6 pt)</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Années:</td> <td style="padding-right: 20px;">T=0</td> <td style="padding-right: 20px;">T=1</td> <td style="padding-right: 20px;">T=2</td> <td style="padding-right: 20px;">T=3</td> <td style="padding-right: 20px;">T=4</td> <td style="padding-right: 20px;">T=5</td> </tr> <tr> <td>Flux net de trésorerie*</td> <td style="text-align: center;">-3,5</td> <td style="text-align: center;">0,7</td> <td style="text-align: center;">1,2</td> <td style="text-align: center;">1,3</td> <td style="text-align: center;">1,4</td> <td style="text-align: center;">1,5</td> </tr> </table> <p>(en mio CHF)</p> <p>* Il s'agit ici des <u>revenus supplémentaires</u> prévus avec le nouveau concept.</p>	Années:	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5	Flux net de trésorerie*	-3,5	0,7	1,2	1,3	1,4	1,5	8	
Années:	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5										
Flux net de trésorerie*	-3,5	0,7	1,2	1,3	1,4	1,5										
<p>Solution a)</p> <p>On établit une distinction entre le financement interne et externe à l'entreprise. Avec le financement interne, l'entreprise se finance sur ses propres profits (= autofinancement). En matière de financement externe, on distingue entre le financement sur le marché des capitaux et le financement bancaire. Sur le marché des capitaux, on peut se financer avec des obligations, des papiers commerciaux et autres types d'emprunts. En cas de financement bancaire, une entreprise peut contracter des prêts bancaires ou des prêts consortiaux.</p>																

Solution b)

	0	1	2	3	4	5
Flux de trésorerie escomptés	-3,50	0,67	1,09	1,12	1,15	1,18
Taux d'escompte	5%					
Somme des flux escomptés	1,71					

La NPV est plus grande que zéro – le projet n'est donc pas déficitaire. Selon les chances de succès du nouveau concept et le positionnement qui en découle à l'égard des nouveaux locataires et des locataires actuels, l'investissement est tout à fait rentable, surtout s'il permet d'éviter la vacance de locaux.

(4 points pour le calcul correct et 2 points pour l'appréciation)

--	--

Exercice C14 – Effet de levier

Outre le taux de fonds propres ou le taux d'endettement d'Unibail-Rodamco, la rentabilité est également déterminante. En liaison avec la rentabilité et le taux d'endettement, la notion d'«effet de levier» joue un rôle important.

Expliquez l'idée et le fonctionnement de l'effet de levier en relation avec la rentabilité d'une entreprise. (3 pt)

3

Solution

L'effet de levier des capitaux étrangers sur la rentabilité des fonds propres repose sur le fait que les fonds propres doivent fournir une rémunération supérieure à celle des capitaux étrangers.

Ainsi, le rendement des fonds propres est moindre lorsque l'effet de levier est faible ou absent. En utilisant des capitaux étrangers à la place des fonds propres, on bénéficie des bas taux d'intérêt actuels. La part de fonds propres par rapport aux capitaux étrangers baisse, à la suite de quoi le rendement des fonds propres augmente. Ceci bien sûr seulement aussi longtemps que le rendement des capitaux engagés est supérieur au coût des intérêts.

(3 points pour une réponse plausible)

--	--

D) Marketing d'entreprise **60 points**

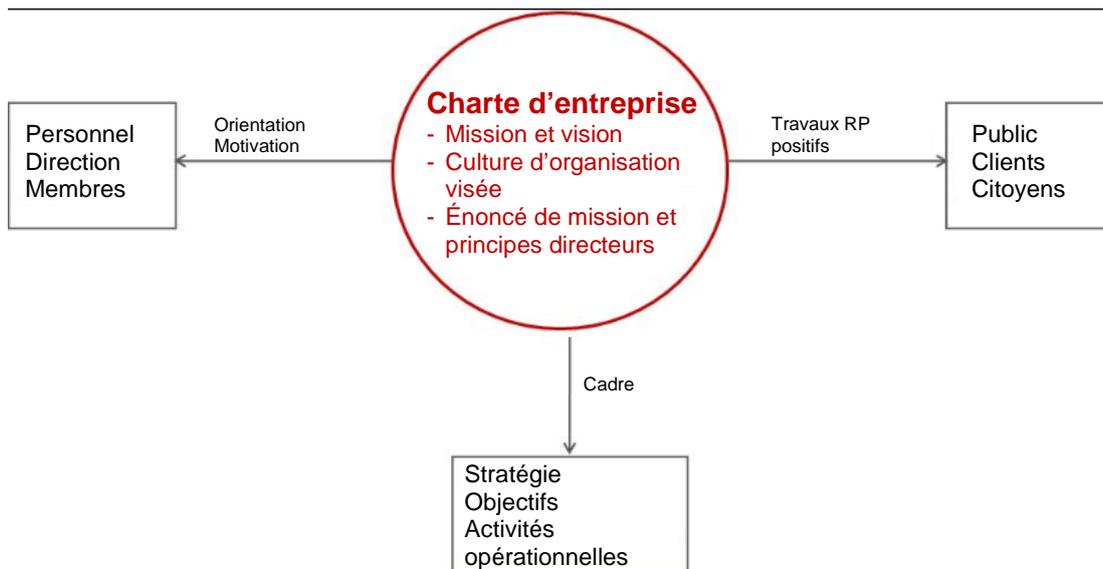
Exercice D1 – Charte d'entreprise	6	
a) Définissez la notion de charte d'entreprise en 2-3 phrases . (3 pt)		
b) Qu'est-ce qui distingue la charte de la vision? (3 pt)		

Solution a)

Concrétise les principes fondamentaux de l'entreprise face à ses objectifs ainsi que les comportements qui doivent servir de guide à toutes ses activités

Solution b)

La vision sert de point de repère, de direction générale à suivre; elle décrit une situation idéale future. De cette vision découlent des objectifs. La mission et la vision déterminent ensemble la charte d'entreprise.



<p>Exercice D2 – Identité</p> <p>a) Comment définissez-vous la notion d'identité d'entreprise? (2 pt)</p> <p>b) Quelles sont les 6 aspects ou domaines usuels de l'identité d'entreprise? (3 pt)</p> <p>c) Choisissez l'un des domaines de la question b) et définissez son sens et son but. (2 pt)</p> <p>d) Appliquez votre définition de la question c) à URS. Mentionnez 3 mesures centrales que vous prendriez ici (en relation avec le domaine choisi) en qualité de responsable du marketing. (6 pt)</p> <p>e) Comment définissez-vous la notion de «cohésion»? (1 pt)</p>	<p>14</p>	
<p>Solution a)</p> <p>L'identité d'entreprise, ou <i>corporate identity</i>, désigne l'ensemble des éléments qui caractérisent une entreprise et la démarquent des autres. La <i>corporate identity</i> est ainsi l'image que l'entreprise a d'elle-même, à ne pas confondre avec l'image projetée à l'extérieur (image de marque, <i>corporate image</i>).</p> <p>Solution b)</p> <p><i>Corporate design, corporate communication, corporate behaviour, corporate culture, corporate philosophy, corporate language.</i></p> <p>Solution c) (un seul domaine est demandé, mais tous sont indiqués ici)</p> <p><i>Corporate design:</i> fait référence aux activités de graphisme/design contribuant à la construction de l'<u>identité visuelle</u> d'une entreprise ou organisation.</p> <p><i>Corporate communication:</i> <u>communication d'entreprise</u> globale, vers l'intérieur et l'extérieur. La CC s'applique dans le cadre de mesures publicitaires, de travaux de relations publiques de même que dans la communication interne.</p> <p><i>Corporate behavior:</i> le <u>comportement d'entreprise</u> décrit l'attitude envers le public et les groupes d'intérêt (clients, fournisseurs, partenaires, personnel). Le CB se reflète notamment dans la gestion des finances et du personnel, dans le ton adopté et les réactions aux critiques. Le CB définit le comportement d'une entreprise envers l'extérieur. Il y a souvent une différence entre la perception de soi, les directives et l'attitude réelle.</p> <p><i>Corporate philosophy:</i> la <u>philosophie d'entreprise</u> comprend la perception de soi du fondateur de l'entreprise et reflète ses intentions à l'origine. La CP constitue ainsi pour l'entreprise une source fondamentale de sens et de valeurs, elle fournit des informations de base sur les valeurs, les normes et les rôles.</p> <p><i>Corporate culture:</i> la <u>culture d'entreprise</u> concerne le niveau comportemental de l'entreprise au quotidien, sa manière de travailler, et constitue ainsi la concrétisation de la philosophie d'entreprise.</p> <p><i>Corporate language:</i> le <u>langage d'entreprise</u> désigne le domaine de l'expression spécifique et ciblée utilisée dans l'entreprise.</p>		

Solution d)

À déduire des réponses à la question c). **??? c'est donc quoi les réponses !!!**

Solution e)

La cohésion décrit le phénomène permettant aux parties d'un groupe d'être unies et/ou harmonisées. Les conditions qui amènent un individu à devenir ou rester un membre durable d'un groupe sont appelées des critères de cohésion.

--	--

Exercice D3 – Stratégie concurrentielle

21

Vous êtes responsable du marketing chez URS et êtes prié/e de présenter la «stratégie concurrentielle d'URS à l'ère de la transformation numérique» lors de la prochaine séance de direction.

- a) Élaborez un plan d'exposé pour votre proposition, avec des arguments convaincants en faveur de la stratégie choisie (en **3-4 phrases**). (8 pt)
- b) Le secteur immobilier et plus particulièrement celui des centres commerciaux sont soumis à une forte concurrence. Expliquez en **2-3 phrases** pourquoi le secteur reste malgré tout attractif (pour UR/URS). (5 pt)
- c) Comment URS peut-elle s'imposer durablement face au commerce en ligne avec ses centres commerciaux? (8 pt)

Mentionnez **4 arguments solides** en faveur :

- 1. des centres commerciaux, et
- 2. du commerce en ligne.

--	--

Solution a)



	Avantages	Inconvénients
Leadership des coûts	<ul style="list-style-type: none"> • Fortes barrières à l'entrée sur le marché • Rentabilité même en présence d'une forte concurrence 	<ul style="list-style-type: none"> • L'arrivée de nouvelles technologies peut réduire l'effet didactique à néant • Les demandeurs s'habituent au bas niveau des coûts

--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Position dominante face aux fournisseurs 	
Démarcation	<ul style="list-style-type: none"> • Grande fidélité à la marque • Barrières à l'entrée sur le marché grâce à la loyauté envers la marque • Pouvoir des demandeurs atténué par le manque d'alternatives • Protection contre les produits de substitution grâce à la fidélité des clients 	<ul style="list-style-type: none"> • L'écart des coûts avec le leader en la matière s'élargit à tel point que le prix devient déterminant pour les clients • Imitation, produits copiés • Les caractéristiques de différenciation perdent de l'importance avec le temps

Également, sous conditions, stratégie de pénétration de marché:

- Viser la croissance sur les marchés où UR/URS propose déjà ses offres actuelles.
- Générer davantage de chiffre d'affaires avec l'offre éprouvée.
- Vendre les produits actuels à de nouveaux clients sur ses marchés traditionnels.
- Observer de près les besoins des clients et l'évolution des concurrents.

Objectifs :

- Augmentation du chiffre d'affaires avec les clients actuels.
- Prospection de nouveaux clients sur les marchés actuels.
- Augmentation de la part de marché (conquérir les clients des concurrents).

Solution b)

URS: marges élevées grâce au leadership de marché; fortes barrières à l'entrée sur le marché (importants volumes d'investissements); longues années d'expérience de la maison mère / connaissances exploitables, y compris l'intervention d'experts de Paris; puissant réseau international; ancrage bien établi sur la scène internationale et le marché suisse; mais PME en Suisse avec une information interne rapide, un travail efficace; exploitation des synergies avec la maison mère.

Externe, marché: taux hypothécaires avantageux; secteur de la construction sous pression; pouvoir d'achat supérieur des classes moyennes; les consommateurs souhaitent être divertis, lier les achats à des expériences agréables, sont prêts à dépenser plus pour cela, «work hard, play hard»; il est pratique d'avoir tout au même endroit (achats, alimentation, divertissements); de bons divertissements pour toute la famille par mauvais temps; densification des villes – d'où plus de clients potentiels.

Solution c)

- 1) Quatre arguments en faveur des centres commerciaux :
 - Expérience d'achat
 - Service de conseil
 - Examen physique du produit (par exemple essayer des vêtements)
 - Pas de difficulté en cas de réclamation
 - Sécurité pour le traitement des paiements
 - Pas de commande minimale et de frais supplémentaires
 - etc.

--	--

2) Quatre arguments en faveur du commerce en ligne :

- Achat possible en tout lieu et à toute heure
- Plus de comparaisons de prix possibles, par ex. grâce aux bases de données dédiées (comparis, etc.)
- Évaluation des produits par d'autres acheteurs ou utilisateurs
- Achat plus rapide grâce à des critères de recherche et des filtres
- Pas de frais de transport (temps et argent) pour se rendre physiquement dans un centre commercial
- Relevé de données des clients
- etc.

--	--

<p>Exercice D4 – Étude de marché</p> <p>En qualité de responsable du marketing d'URS AG, vous disposez d'un budget annuel de 85 000 francs pour des études de marché.</p> <p>a) L'étude de marché est subdivisée en recherche primaire et recherche secondaire. Expliquez la différence entre ces deux domaines. Mentionnez 2 avantages (2 pt) et 2 inconvénients de la recherche secondaire (2 pt).</p> <p>b) Pourquoi réalise-t-on des études de marché? (2 pt)</p> <p>c) Investissez-vous ce budget pour des études réalisées à l'interne ou confiez-vous ces travaux à des tiers? Indiquez pourquoi vous choisissez l'une ou l'autre de ces méthodes. (2 pt pour la méthode)</p> <p>d) Vous décidez de consacrer une partie de votre budget à une recherche secondaire sur le thème des estimations immobilières; indiquez les sources d'informations possibles pour une telle recherche. (3 pt)</p>	<p>11</p>	
<p>Solution a)</p> <p><i>Buy :</i></p> <p>Toute attribution de travail nécessite une coordination et s'accompagne de frais et de risques de transaction (fiabilité de la livraison). On peut aussi décider de se fournir sciemment non pas auprès d'un seul prestataire (<i>single sourcing</i>), mais de plusieurs, afin d'éviter des rapports de dépendance ou d'autres inconvénients. Les instituts d'étude de marché sont spécialisés dans la recherche et donc plus efficaces – on a ainsi accès à des experts chevronnés et fiables. Ce peut aussi être plus rapide, car un calendrier précis doit alors être respecté, au risque sinon de devoir s'acquitter de frais de retard. Toutes les divisions de marketing n'ont pas forcément des spécialistes des études de marché – on préfère parfois former de petites équipes, plus soudées. D'autre part, des collectes de données externes peuvent être mieux acceptées, également au niveau de la direction de l'entreprise («spécialiste objectif» vs «collaborateur subjectif du service de marketing»).</p> <p><i>Make :</i></p> <p>On maîtrise mieux les données qu'on relève soi-même. On connaît mieux le secteur et ses aspects pertinents pour l'étude. Les résultats sont plus cohérents – ils ne se basent pas seulement sur des enquêtes ponctuelles mais aussi sur des analyses régulières des données du marché (ce qu'on ne peut pas espérer obtenir d'un prestataire externe avec un budget de 85 000 francs seulement). Les frais généraux sont ici déjà pris en compte dans le budget.</p> <p>Solution b)</p> <p>L'étude de marché est un instrument permettant de réunir des informations sur le ou les marchés visés par une entreprise.</p>		

Solution c)

Données internes à l'entreprise:

- Statistiques sur les chiffres d'affaires et les ventes
- Comptabilité analytique
- Calcul des marges contributives
- Rapports des représentants
- Résultats de sondages auprès du personnel
- Autres statistiques, par ex. sur les réclamations, les données clients, les capacités de stockage, etc.
- Publications internes
- Notes prises lors d'entretiens personnels avec des membres de l'entreprise

Données externes:

- Statistiques officielles, par ex. de l'Office fédéral de la statistique
- Données, relevés et chiffres publiés par des organisations
- Informations des chambres de l'industrie, du commerce et de l'artisanat
- Publications d'instituts économiques
- Publications de revues spécialisées, de livres, de la presse quotidienne, etc.
- Publications d'entreprises (par ex. rapports de gestion, magazines internes ou catalogues)
- Bases de données en ligne (par ex. d'instituts d'étude de marché en ligne)
- Données de salons d'exposition, de congrès, de conférences
- Informations provenant d'Internet, de textes de lois, etc.

Ce type de collecte de données est généralement peu coûteux et prend moins de temps, car il ne nécessite pas la planification, la réalisation, l'analyse et l'interprétation d'études complexes.

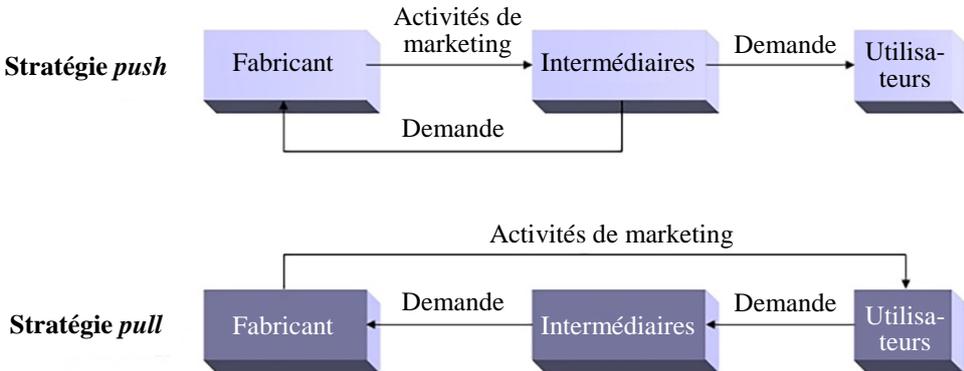
Inconvénients:

- Les données sont souvent obsolètes
- La concurrence aussi a accès aux données secondaires
- Il s'écoule parfois beaucoup de temps entre la commande et la disponibilité
- Les informations sont généralement approximatives et peu spécifiques

Solution c)

La recherche primaire recourt à des méthodes empiriques pour collecter de nouvelles données, des données qui ne sont pas encore saisies (*field research*). La recherche secondaire (*desk research*) sert à tirer des enseignements de sources d'informations existantes.

--	--

<p>Exercice D5 – push et pull</p> <p>La direction vous prie d'intensifier la politique de distribution. Vous connaissez bien les stratégies <i>push</i> et <i>pull</i>.</p> <p>a) Expliquez en une phrase chacune les notions théoriques de stratégie <i>push</i> et de stratégie <i>pull</i>. Remplissez également le tableau. (4 pt)</p> <p>b) Comment procédez-vous, concrètement, pour mettre en œuvre une stratégie <i>push</i> rigoureuse pour URS? (2 pt) Quelles mesures prenez-vous? (2 pt)</p>	8	
<p>Solution a)</p> <p>On recourt à une stratégie <i>push</i> lorsqu'un bien est inconnu des consommateurs et qu'il faut donc en signaler les avantages. Avec une stratégie <i>pull</i>, l'entreprise tente d'orienter son offre en fonction de la demande des consommateurs. La stratégie <i>pull</i> vise les consommateurs ou utilisateurs dont on attend qu'ils achètent un produit.</p> <p>Stratégie push vs stratégie pull</p>  <pre> graph LR subgraph Push F1[Fabricant] -- "Activités de marketing" --> I1[Intermédiaires] I1 -- "Demande" --> U1[Utilisateurs] U1 -- "Demande" --> I1 end subgraph Pull U2[Utilisateurs] -- "Demande" --> I2[Intermédiaires] I2 -- "Demande" --> F2[Fabricant] I2 -- "Activités de marketing" --> U2 end </pre>		
<p>Solution b)</p> <p>Il faut faire connaître l'offre. On commence par définir une stratégie, par ex. une stratégie de niche, une stratégie <i>me-too</i> ou une stratégie de coopération. Il s'agit ensuite de mettre en évidence les avantages de l'offre à l'attention des clients, donc de pousser (<i>push</i>) l'offre sur le marché, avec un bon marketing et une tarification adéquate.</p> <p>Le principe du <i>push</i> convient par exemple pour de nouveaux produits innovants qu'il faut placer sur le marché à grande échelle. Mais même des produits bien établis peuvent être vendus à travers une stratégie <i>push</i>.</p>		



Examen professionnel supérieur d'administrateurs de biens immobiliers 2018 Examen écrit

Épreuve : Gérance d'immeubles

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veillez **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Donnez, ou cela est exigé, possible ou approprié, une base juridique correspondant à votre solution.
6. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
7. Temps disponible : **120 minutes**
8. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Pas d'annexe

Abréviations

CHF	Francs suisses
CO	Code des obligations
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
CC	Code civil suisse
CPC	Code de procédure civile

Épreuves / Sujet		Pondération
A	Droit du bail	69
B	Droit des assurances	15
C	Cas pratiques	36
Total		120

A) Droit du bail

69 points

<p>Exercice A1</p> <p>Contexte</p> <p>Un locataire est mécontent de son bailleur, car malgré plusieurs appels téléphoniques avec lui, il n'a toujours pas pris en considération ses plaintes relatives à des défauts de la chose louée. Il vous demande conseil dans la manière de procéder. Vous lui conseillez de s'orienter vers une consignation de loyer.</p> <p>Indiquez-lui les étapes impératives pour ce procédé, en mentionnant les articles légaux pertinents.</p>	<p>10</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>A) Fixer un délai raisonnable pour remédier au défaut et signaler sa volonté de consigner le/s futur/s loyer/s (menace de consignation). Ceci de manière écrite (art. 259g al. 1 CO).</p> <p>B) Si le défaut persiste à l'échéance du délai, le locataire doit informer le bailleur par écrit de la consignation et consigner les loyers à échoir auprès de l'office compétent désigné par le canton (art. 259g al. 1 CO).</p> <p>C) Saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours dès la consignation du 1er loyer (art. 259g al. 1 CO).</p>	<p>3</p> <p>4</p> <p>3</p>	

<p>Exercice A2</p> <p>Vous travaillez dans une gérance immobilière : votre patron vous demande d'établir un bail à loyer échelonné pour l'un de vos clients locataire.</p> <p>Veuillez citer au minimum 4 éléments essentiels d'un bail à loyer échelonné, de la conclusion à la mise en application des échelons.</p> <p><i>Chaque élément indiquant la base juridique correspondante donne lieu à un point (maximum 4 points).</i></p>	<p>4</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>art. 269c CO</p> <p>Élément essentiel avec article légal correct = 1 pt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bail minimum 3 ans (al. a). 2) Le loyer ne doit pas être augmenté plus d'une fois par an (al. b). 3) L'augmentation doit être fixée en CHF (al. c). 4) Sous réserve de la contestation du loyer initial (art. 270 CO) et de la clause d'échelonnement, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant la durée de l'échelonnement (art. 257d CO). <p>Autres :</p> <ol style="list-style-type: none"> 5) Dans les cantons qui exigent l'utilisation du formulaire officiel de début de bail : les échelons prévus dans le contrat doivent expressément figurer sur la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. 6) Les échelons doivent être notifiés au plus tôt 4 mois avant leur entrée en vigueur et au plus tard quelques jours avant (selon les cantons, formulaires officiels obligatoires ou pas). 	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

<p>Exercice A3</p> <p>Vous procédez à un état des lieux de sortie le 15 janvier 2018 à 16h00. Ce dernier se passe extrêmement mal. Votre locataire est de très mauvaise humeur et refuse toute communication avec vous et quitte subitement l'appartement en refusant de signer quoi que ce soit. Vous constatez un nombre de dégâts très important (évier fissuré, nettoyage insuffisant, toile de tente déchirée, peinture saccagée, etc.) Par ailleurs, votre service comptable vous a signalé avant votre rendez-vous que le demi-mois de janvier n'a pas encore été payé.</p> <p>Tâches à remplir :</p> <p>Indiquer les démarches que vous entreprenez en lien avec cette situation afin de préserver les intérêts du propriétaire, en mentionnant les articles légaux possibles.</p>	<p>6</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Etablissement de l'état des lieux de sortie 2. Etablissement d'une convention de sortie 3. Avis des défauts ou constat d'urgence 4. Mentionner la notion d'urgence pour la notification au locataire des défauts (urgent, rapide, immédiat, sans délai, dans les 2/3 jours), ainsi que la notification immédiate au locataire des défauts dont il est responsable (art. 267a al. 1 CO) 5. Notion de l'introduction de poursuite pour le demi-loyer impayé (selon art. 67 et ss LP) 6. Réclamer la libération de la garantie de loyer en faveur du bailleur. 	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

<p>Exercice A4</p> <p>Un locataire vous demande une baisse de loyer après avoir entendu par la presse la baisse du taux hypothécaire.</p> <p>Le bail à loyer de ce locataire concerne l'objet suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartement de 4 ½ pièces, 122 m² au centre de Lausanne d'un loyer net mensuel de CHF 1'200.- • Bail à loyer conclu le 15 octobre 1989 • Durée : bail de durée indéterminée • 1^{er} échéance du bail : 1^{er} juillet 1990 • Reconduction automatique d'année en année du bail avec préavis de résiliation de 3 mois <p>Données :</p> <p>Ce bail a été conclu à un taux hypothécaire de 5,75 % , un indice suisse des prix à la consommation de 115.8 pts (septembre 1989, base 1982) et mentionne des charges d'exploitation arrêtées au 31.12.1988.</p> <p>Vous constatez également l'existence d'une réserve de hausse de loyer pour travaux à plus value en lien avec la pose de toiles de tente survenue le 1^{er} juin 1999. Ladite réserve est exprimée à hauteur de CHF 22.40. Les critères initiaux, eux, sont restés inchangés.</p> <p>a) Merci de procéder à l'adaptation du loyer et d'exprimer, paramètre après paramètre et en francs, le nouveau loyer auquel votre locataire aurait droit. Les critères du jour pour cet exercice sont les suivants :</p> <p>TH 1,5 %, ISPC 158,1 base 1982, charges exploitation arrêtées au 31.12.2017 (prendre une évolution forfaitaire de 0,5% par année).</p> <p>b) Citez les éléments potentiels qui vous permettraient de contrer cette demande de baisse.</p>	<p>8</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>a) TH : 5,75% à 1,5% - $(3 \times 2,5\% / 14 \times 3\% = 49,5\% / -33,11\%$ ISPC $(158,1 - 115,8) / 115,8 \times 100 \times 40\%$: <u>+14,61%</u> Charges $29 \times 0,5\% = +14,5\%$ réserve <u>Fr. 22,40</u> nouveau loyer $Fr. 1'200 \times 4\% = -48.00 / 1'200 - 48 + 22,40 =$ <u>Fr. 1'174.40</u></p> <p>b) Loyers comparatifs du quartier / localité Rendement insuffisant</p>	<p>1 1 1 1 2</p> <p>1 1</p>	

<p>Exercice A5</p> <p>Un locataire vous approche et vous expose le sujet suivant :</p> <p>Il souhaiterait obtenir de votre part la pose d'une colonne de lavage (séchoir et lave-linge) et vous transmet un devis qu'il a en sa possession de CHF 3'950.00. N'ayant pas les moyens financiers de prendre en charge ces frais, le locataire vous implore de bien vouloir entrer en matière quant à sa demande moyennant une modeste hausse de loyer qu'il pourrait accepter en contre partie.</p> <p>En sachant qu'il paie un loyer net de CHF 2'050.00, calculez la répercussion de la prise en charge de cet investissement par le propriétaire sur le loyer.</p> <p>Procédez au calcul (méthode Fracheboud) sur la base des données suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> part à plus-value =100% amortissement 15 ans. 	<p>5</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>Investissement Fr. 3'950.00</p> <p>Part à plus-value 100% : Fr. 3'950.00</p> <p>TH : $(1.5 + 0,5) / 2 = 1\%$ // CHF 39.50</p> <p>Amortissement : $100 : 15 = 6.66\%$ // CHF 263.35</p> <p>Frais d'intérêt : $(CHF 39.50 + CHF 263.35) \times 10\% = CHF 30.30$</p> <p>Hausse : CHF 333.10 par année // CHF 27.75 par mois</p> <p>Nouveau loyer : CHF 2'077.75 par mois</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

Exercice A6

Le locataire Hermann vous envoie une lettre dans laquelle il conteste son décompte de charges. Il argumente que la facturation n'est pas valable parce que son contrat de location contient l'accord suivant en ce qui concerne les frais accessoires : *"Tous les frais accessoires tels que [une liste suit] sont à la charge du locataire"*. La liste mentionne, entre autre, l'imputation de frais en lien avec un ascenseur alors même que le bâtiment en question en est dépourvu. Vous devez contacter votre client propriétaire afin de l'informer de la situation, le conseiller et plus particulièrement répondre aux questions suivantes :

- a) Qu'aurait dû prévoir le contrat de bail et que peut réclamer le locataire ?
- b) Quel/s chapitre/s du code des obligations s'applique/nt pour le remboursement des frais accessoires indûment facturés ? Expliquez les différents types de prescription ?
- c) Expliquez à votre propriétaire la procédure correcte complète à suivre à l'avenir lorsqu'il entend introduire la facturation des frais accessoires en cours de bail.

(Veuillez mentionner les articles légaux possibles).

9

Structure de la solution :

Réponse correcte avec article légal = 1 pt

- a) Le contrat de bail doit mentionner précisément les frais accessoires à supporter par le locataire, afin que celui-ci puisse voir quels sont les frais à payer en plus du loyer (art. 257a al. 2) **(1 point)**.
 Étant donné que la clause du contrat de bail en question ne répond pas à ces exigences, elle est nulle et non avenue **(1 point)**.
 Le locataire peut exiger le remboursement des frais accessoires payés jusqu'à présent **(1 point)**.
- b) Enrichissement illégitime (art. 62 et ss CO) **(1 point)**
 Prescription relative : 1 an dès connaissance du dommage (art. 67 al. 1 CO) **(1 point)**
 Prescription absolue : réclamer le remboursement sur les 10 dernières périodes de chauffage (art. 67 al. 1 CO) **(1 point)**
- c) Procédure pour le futur :
 - a) Afin d'introduire une facturation des frais accessoires légalement valable, le bailleur doit apporter une modification unilatérale au contrat et en informer le locataire avec le formulaire officiel correspondant en mentionnant exactement quels frais supplémentaires seront répercutés (269d CO) **(1 point)**.
 - b) Il convient ensuite de déterminer s'il y a lieu d'effectuer des paiements forfaitaires ou par acomptes, en réduisant le loyer net (art. 4 OBLF) **(1 point)**.
 - c) Le montant de l'acompte ou du forfait sera calculé d'après les frais d'exploitation effectifs sur la moyenne des 3 ou 5 dernières années **(1 point)**.

1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	

<p>Exercice A7</p> <p>Votre meilleur ami vous demande conseil. A l'échéance de son bail à loyer de durée déterminée, il a obtenu devant l'autorité de conciliation, une première prolongation de 2 ans. N'ayant pas trouvé un nouveau logement malgré ses démarches intensives, il souhaite rester dans le logement et vous demande quels sont ses droits à ce stade de la procédure.</p> <p>Vous le renseignez sur ses droits et obligations et sur les délais à respecter. (Veuillez mentionner la base légale possible).</p>	<p>3</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>Il doit saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 60 jours avant l'échéance de la 1^{ère} prolongation (art. 273 al. 3 CO).</p> <p>Le locataire doit démontrer par des éléments de preuves (par ex. lettres aux gérances immobilières, demandes de renseignements sur les annonces, etc.) qu'il a activement recherché un logement et qu'il n'en a trouvé aucun. Dans le cadre d'une deuxième prolongation, le locataire doit limiter considérablement ses attentes concernant l'objet de remplacement ; il doit accepter toute offre qui ne lui paraît pas inopportune pour des raisons valables (art. 272 al. 3 CO).</p>	<p>1 1 1</p>	
<p>Exercice A8</p> <p>Dans quels domaines du droit du bail, l'autorité de conciliation a-t-elle compétence pour soumettre aux parties une proposition de jugement ? (Veuillez mentionner les articles légaux possibles).</p>	<p>4</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>Réponse correcte avec article légal = 1 pt</p> <p>A) consignation de loyer (art. 210 al. 1 lit. b CPC). B) protection contre les loyers et fermages abusifs (art. 210 al. 1 lit. b CPC). C) protection contre les congés ou prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 210 al. 1 lit. b CPC). D) tous autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.00 (art. 210 al. 1 lit. c CPC).</p>	<p>1 1 1 1</p>	

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

20 points

Évaluation des groupes de questions A9 – A18

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.

Cochez (x) à chaque fois la case «juste» ou «faux».

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
 Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A9		2	
Les déclarations suivantes sur les défauts de la chose louée sont-elles justes ou fausses ?			
Le locataire est tenu de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
Le bailleur est tenu de remédier au défaut dans les 30 jours dès notification par le locataire.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Lors de la prise de possession du logement, le locataire peut résilier avec effet immédiat son bail si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel l'objet a été loué.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
La colonne de chute sanitaire principale est obstruée par des déchets ménagers de tous genres. Le bailleur est autorisé à répercuter les frais de curage à l'ensemble des locataires.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		

Exercice A10		2	
Les déclarations suivantes sur le transfert de bail sont-elles justes ou fausses ?			
Le bénéficiaire du transfert est tenu responsable du paiement des décomptes de chauffages antérieurs à la date de transfert.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	
Le bénéficiaire du transfert acquiert un droit de contestation du loyer initial.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Si le bénéficiaire du transfert devait faire concurrence au bailleur dans le cadre de son activité commerciale, alors celui-ci pourrait s'opposer au transfert.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	
Le bailleur n'est pas tenu de motiver son refus au transfert de bail.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Exercice A11		2	
Les déclarations suivantes sur la résiliation sont-elles justes ou fausses ?			
La partie qui conteste un congé ordinaire doit saisir l'autorité de conciliation dans les 20 jours qui suivent la réception du congé.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par le bailleur et le locataire par courrier recommandée.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
La résiliation est valable si, suite au décès de son mari, Madame Schmidt transmet le certificat de décès à son bailleur et lui signale la résiliation du bail pour la prochaine échéance.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Les époux Frei occupent un logement de famille à Genève. Pour des raisons professionnelles Monsieur est muté pour une période d'une année à l'étranger. La résiliation de bail notifiée uniquement à Mme Frei est valable.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	

Exercice A12			2	
Les déclarations suivantes sur les suretés fournies par le locataire, sont-elles justes ou fausses ?				
Le bailleur ne peut pas demander une garantie de loyer excédant 6 mois de loyer brut pour un local commercial.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	juste	faux
Dans tous les cas, la garantie de loyer devra être libérée par la banque si une année s'est écoulée depuis le jour où le contrat a pris fin.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	juste	faux
Le bailleur n'est pas autorisé à encaisser des sûretés en espèce ou sous forme de papier valeur.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	juste	faux
La constitution de sûretés doit être prévue par le contrat. Elle n'est pas une exigence légale mais une obligation contractuelle du locataire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	juste	faux

Exercice A13			2	
Les déclarations suivantes sur les adaptations de loyer sont-elles justes ou fausses ?				
La notification d'une hausse de loyer d'une place de parc signifiée au moyen d'une simple lettre, pour un locataire externe à l'immeuble, est valable.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	juste	faux
Le seul critère de variation du loyer pour bail commercial conclu pour une durée fixe de 3 ans est l'indice suisse des prix à la consommation.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	juste	faux
Pour notifier une hausse de loyer au locataire d'un bail d'habitation, il est impératif de respecter le préavis de résiliation contractuel pour la prochaine échéance contractuelle ainsi que le délai de garde postal de 7 jours.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	juste	faux
La notification de l'échelon pour un bail échelonné doit intervenir au plus tôt 6 mois avant son entrée en vigueur.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	juste	faux

Exercice A14		2	
Les déclarations suivantes concernant la prolongation d'un bail sont-elles justes ou fausses ?			
Le locataire peut renoncer à l'avance et par contrat à son droit de solliciter une prolongation de son bail.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Le titulaire d'un contrat de bail à loyer d'une durée déterminée peut formuler une demande de prolongation 30 jours avant échéance du contrat.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Une prolongation est exclue pour les appartements de vacances, dont le bail a été conclu pour 3 mois ou moins ou pour des garages ou des places de parc loués séparément.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
En cas de demande en seconde prolongation de bail, le locataire doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration de la 1ère prolongation.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		

Exercice A15		2	
Les déclarations suivantes sur le contrat de bail à loyer sont-elles justes ou fausses ?			
Les éléments essentiels d'un contrat de bail sont l'objet du bail, le montant déterminé ou déterminable du loyer ainsi que la surface de l'objet.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Un contrat de bail peut uniquement être écrit ou tacite.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un contrat de bail est obligatoire sur l'ensemble du territoire suisse.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Le contrat de bail est régi exclusivement par les articles 253 CO à 273 ^c CO	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		

Exercice A16			2	
Les frais suivants peuvent-ils être refacturés aux locataires dans le cadre d'un décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires ?				
Les frais de ramonage	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		
Le salaire du chauffeur	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		
La révision de la citerne	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		
La coupe d'un arbre malade	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
Le marquage des places de stationnement	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
Les honoraires pour l'établissement du décompte	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		
La réparation du brûleur	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
L'achat d'une tondeuse à gazon	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		

Exercice A17		2	
Un client vous présente un décompte final en lien avec une rénovation de son immeuble et vous demande conseil en vue des notifications des hausses de loyer pour travaux à plus-value? Lesquelles de ces déclarations sont justes ou fausses ?			
Les hausses de loyer peuvent être notifiées pour la prochaine échéance contractuelle quand bien même toutes les factures ne devaient pas être payées	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Les frais de bouquet de chantier ainsi que l'apéritif de la séance d'information aux locataires peuvent être valablement pris en compte dans le calcul de la hausse de loyer.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
La création d'un ascenseur peut être répercutée à 100 % de plus-value.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
L'OBLF permet de répercuter un taux de plus-value forfaitairement compris entre 40 % et 70 % du coût total des travaux.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		

Exercice A18		2	
Monsieur Dupont propriétaire d'un appartement de 3 pièces à Lausanne, canton dans lequel la formule de notification de loyer est obligatoire, s'est vu contester le loyer initial par son locataire. Il vous approche pour avoir des renseignements sur ses droits et obligations. Lesquelles des déclarations suivantes sont justes ou fausses ?			
Le locataire peut contester son loyer initial dans un délai de 30 jours dès la signature du bail à loyer.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Tout comme pour la notification de la résiliation, le bailleur n'est pas obligé de justifier les raisons de l'augmentation du loyer.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Dans le cas où le taux de rendement de son immeuble est supérieur à 1 % au taux de référence actuel, il pourra dès lors invoquer le rendement insuffisant de son objet.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		
Dans le cas où le nouveau loyer est inférieur au loyer du locataire précédent, alors celui-ci ne pourra contester le loyer initial.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux		

B) Droit des assurances

15 points

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

8 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B4

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case «juste» ou «faux».

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			2	
Vous prenez votre premier appartement en tant que locataire. Quelles assurances devriez-vous conclure pour votre nouveau foyer ?				
Assurance bâtiment	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
Assurance ménage	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		
Assurance RC immeuble	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
Assurance protection juridique	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		

Exercice B2			2	
Évaluez les déclarations suivantes :				
L'assurance RC privée est obligatoire pour les locataires.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
Un contrat d'assurance bâtiment peut être résilié à la suite d'un sinistre annoncé pour lequel l'assurance n'a pas indemnisé l'assuré.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux		
Une brique tombe du toit du bâtiment de Monsieur Bolomey et endommage une voiture garée sous le bâtiment. L'assurance RC du bâtiment indemnise le propriétaire de la voiture.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		
En cas de vente de l'immeuble, l'acheteur peut résilier le contrat d'assurance choses dans les 30 jours qui suivent le transfert de propriété.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux		

Exercice B3		2	
Évaluez les déclarations suivantes :			
Monsieur Krasniqi fait un agrandissement à sa maison et la valeur du bâtiment passe de CHF 500'000.- à CHF 650'000.-. Il doit mettre à jour la somme de son assurance ménage.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Selon la loi, l'assurance incendie bâtiment est proposée uniquement par des sociétés d'assurances privées sur l'ensemble du territoire suisse.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Si, en votre qualité de propriétaire unique d'un bâtiment locatif, votre cage d'escalier est mal éclairée. Une personne ne voit pas une marche, s'encouble et se blesse. L'assurance bâtiment se charge du sinistre.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
En Suisse, l'assurance tremblement de terre n'est pas obligatoire dans l'ensemble du pays.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	

Exercice B4		2	
Évaluez les déclarations suivantes :			
Une guerre éclate et votre bâtiment est endommagé à la suite de manifestation. L'assurance bâtiment paye les réparations.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
En tant que locataire, il est judicieux de conclure une assurance bâtiment pour se couvrir contre les dégâts d'eau.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	
Le locataire Glauser joue à la PlayStation. La manette lui glisse des doigts et casse une vitre. Son assurance RC prend en charge ce sinistre.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	
Suite à une adaptation des conditions contractuelles, un contrat d'assurance ne peut pas être résilié par l'assuré.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	

Questions générales

7 points

<p>Exercice B5</p> <p>Introduction</p> <p>Après un bail d'une durée de six ans, la famille Duperret déménage de son appartement de 3 pièces. Lors de l'état des lieux de sortie, le bailleur relève divers défauts (usures anormales) : griffures de chats contre une porte (à de nombreuses reprises), murs noircis par la fumée, poignée du réfrigérateur cassée et plaques de cuisson vitrocéramique de la cuisinière hors service pour raison d'un très mauvais entretien. Il rend la famille Duperret responsable de ces dégâts.</p> <p>Tâche à remplir :</p> <p>a) Quelle assurance la famille Duperret devra-t-elle actionner afin de couvrir les dommages susmentionnés ?</p> <p>b) Partant du fait que la famille Duperret est rentrée dans un appartement neuf, il y a six ans, et que les frais de réfection des diverses parois se sont élevés à CHF 6'000.-, préparez, pour l'assurance RC des locataires, un décompte leur étant imputable, déductions faites des amortissements usuels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frais de remplacement de la poignée du réfrigérateur de CHF 250.- • Frais de remplacement des plaques de cuisson vitrocéramique de CHF 560.- 	<p>4</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <p>a) La famille Duperret devra actionner son assurance responsabilité civile</p> <p>b) Frais liés aux réfections de peinture sur les diverses parois : CHF 6'000.-- / 8 x 2 ans = CHF 1'500.-- 25 % /</p> <p>- Frais liés au remplacement de la poignée du réfrigérateur : CHF 250.-- 100%</p> <p>- Frais liés au remplacement des plaques de cuisson CHF 560.-- (amortissement sur 15 ans – 6 ans sont amortis = CHF 224.— (CHF 560.--/. CHF 224.-- = CHF 336.-- à charge locataires / Total dû = Total : CHF 1'500.-- + CHF 250.-- + 336.-- = CHF 2'086.--.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

<p>Exercice B6</p> <p>Introduction</p> <p>Monsieur Glauser vend sa maison familiale pour en acheter une plus grande. Il souhaite conserver un grand nombre des assurances pour leur nouvelle maison.</p> <p>Tâche à remplir :</p> <p>Répondez brièvement aux questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Est-ce que son assurance bâtiment existante sera transférée pour sa nouvelle maison ? (1,5 pt)b) Monsieur Glauser a eu un dégât d'eau il y a 18 mois dans son ancienne demeure. A-t-il le droit à une indemnisation suite à son annonce tardive ? (1,5 pt)	3	
<p>Structure de la solution :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Non, le contrat ne sera pas transféré pour la nouvelle maison mais sera transféré au nouveau propriétaire. Selon l'art. 54 LCA, les droits et obligations découlant des contrats d'assurance passent à l'acheteur lors d'un changement de propriétaire, mais l'assuré a alors un droit de résiliation anticipé. L'assurance aussi peut résilier le contrat dans les 14 jours.b) Monsieur Glauser sera couvert. Selon l'art. 46 al. 1 LCA, les créances qui dérivent d'un contrat d'assurance se prescrivent par deux ans à dater du fait d'où naît l'obligation	1,5 1,5	

C) Cas pratiques

36 points

Exercice C1

21

Vous recevez de la part de plusieurs locataires des lettres de plaintes à l'encontre de M. Duvoisin au sujet de son chien qui aboie de manière intempestive à toute heure du jour ou de la nuit.

Tâches à remplir :

- a) En tant que gérant de l'immeuble en question, comment devez-vous réagir à l'encontre du locataire Duvoisin ?
- b) Malgré votre réaction, rien ne change, vous continuez à recevoir bon nombre de plaintes. Que faites-vous ?
- c) Si vous deviez aller plus loin dans ce cas, citez les articles de loi, délais et termes que vous devriez respecter pour résilier le bail.
- d) Plusieurs mois se sont écoulés sans plaintes des voisins. Monsieur Duvoisin vous adresse un courrier pour se plaindre du froid qui règne dans son appartement en raison de défauts au niveau de l'imperméabilité des fenêtres qui datent de 1950. Si vous ne deviez pas réagir à ce courrier quels seraient les droits de M. Duvoisin en relation avec le défaut de la chose ?
- e) 6 mois plus tard, M. Duvoisin revient à la charge pour la réparation des fenêtres compte tenu de votre inactivité. Vous transmettez sa requête au propriétaire du bien en question. Ce dernier, excédé par le comportement de M. Duvoisin, vous ordonne de résilier son bail à loyer au plus vite et ce pour n'importe quel motif. Vous décidez de lui notifier une résiliation anticipée liée au comportement de son chien. M. Duvoisin ne compte pas l'accepter. Quelles démarches devra-t-il entreprendre, dans quel délai et auprès de quelle autorité ?
- f) Au vue de votre expérience, comment pensez-vous que le juge chargé de l'affaire interprétera ce congé ?
- g) Citez 6 motifs qui peuvent rendre un congé donné par le bailleur annulable ?

(Veuillez mentionner les articles légaux possibles).

Structure de la solution :

- | | |
|---|-----|
| a) Avertissement écrit lui demandant de respecter les règles et usages locatifs (art. 257f al. 3 CO). Réponse exacte 1 pt, article complet 0.5 pt | 1,5 |
| b) Mise en demeure avec menace de résiliation. | 1,5 |
| c) Résiliation selon <u>art. 257f al. 3 CO</u> , respecter un <u>délai de 30 jours</u> pour la fin d'un mois. Réponse exacte 1 pt, article complet 1 pt | 2 |
| d) 1. La remise en état des locaux. 2 réduction proportionnelle du loyer 3. Dommages et intérêts. 4. Prise en charge du procès contre un tiers. 5 consignation du loyer | 5 |
| e) 1. <u>Contester le congé</u> dans un délai de <u>30 jours</u> dès la réception du congé en <u>saisissant l'autorité de conciliation</u> | 3 |
| f) Le juge l'interprétera sans nul doute comme un <u>congé de représailles</u> donc <u>annulable</u> | 2 |
| g) a. Parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail = congé représailles. | 1 |
| b. Dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer = congé pression | 1 |
| c. seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué = congé vente. | 1 |
| d. Pendant une procédure de conciliation ou judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire que le locataire ne procède au mépris de la bonne foi. | 1 |
| e. Dans les 3 ans à compter de la fin d'une procédure de résiliation au sujet du bail et si le bailleur : 1. À succomber dans un large mesure. 2. A abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions 3. A renoncé à saisir le juge. 4. A conclu une transaction ou c'est entendu de toute autre manière avec le locataire. | 1 |
| f. En raison de changement dans la situation du locataire sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur | 1 |

<p>Exercice C2</p> <p>Vous établissez un bail au nom de M. et Mme Huber pour un appartement de 3 pièces situé à Lausanne. L'entrée en vigueur du bail étant prévue au 15 janvier 2018 date à laquelle vous procédez à l'état des lieux.</p> <p>Tâches à remplir :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lors de l'état des lieux les locataires se présentent sans avoir constitué la garantie loyer contractuelle. Qu'entreprenez-vous d'un point de vue strictement juridique, subsidiairement que pourriez-vous faire comme action plutôt issue de votre pratique ? b) Vous recevez par la poste le 20 février 2018 une contestation du loyer initial, adressée le 18 février 2018 à l'autorité de conciliation du district de Lausanne. Comment réagissez-vous pour défendre les intérêts du propriétaire ? c) Vous êtes convoqué devant l'autorité de conciliation. Lors de la séance, la partie adverse vous fait constater l'absence du formulaire de notification de loyer initial. Comment devra réagir l'autorité de conciliation et que devra-t-elle faire ? d) Citez au minimum 4 éléments indispensables devant figurer dans le formulaire de notification de loyer ? e) Citez au minimum 3 cantons pour lesquels l'usage d'une formule officielle est rendu obligatoire ? f) Vous êtes dans un canton où le formulaire de notification de loyer est rendu obligatoire, citez 4 catégories d'objets n'étant pas soumises à la protection contre les loyers abusifs ? 	<p>15</p>	
<p>Structure de la solution :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mettre en demeure de constituer la garantie loyer sous peine d'introduire des poursuites en prestation de sûretés, subsidiairement ne pas remettre les clefs conformément aux pratiques usuelles des gérances. b) Ecrire à la commission de conciliation pour <u>contester la validité de la contestation</u> en raison du délai inopportun (<u>30 jours dès la remise des clefs</u>). c) 1. L'autorité devra constater la nullité du loyer initial. 2. L'autorité devra refixer le loyer initial 3. En se fondant sur la base des critères absolus et/ou relatifs. d) 1. L'approbation par le canton de la formule. 2. Le montant du loyer et des frais accessoires dus par le précédent locataire ainsi que la date de leur entrée en vigueur. 3. Le montant du nouveau loyer et des nouveaux frais 	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p>	

accessoires. 4. Les motifs précis de la hausse éventuelle. 5. Le droit de contestation des locataires au sens de l'article 270 al. 1 CO. 6 Le délai de contestation et l'adresse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer.

- e) Vaud, Fribourg, Nidwald, Zug, Genève, Zurich, Neuchâtel
- f) -Les places de parc non liées à un objet principal,
-les appartements de vacances louées pour 3 mois ou moins,
-les baux d'appartement ou de maison de luxe de plus de 6 pièces, cuisine non comprise.
-Les locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs public et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

1	
1	
1	
1	
1	



Examen professionnel supérieur d'administrateurs de biens immobiliers 2018 Examen écrit

Épreuve : Courtage immobilier

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom :

N° de candidat/e :

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veillez **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veillez absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **120 minutes**.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Outils : voir page de couverture.

Annexes

- Annexe 1 : Plans de situation
- Annexe 2 : Plan cadastral
- Annexe 3 : Plans d'étage
- Annexe 4 : Mix de logements avec niveau de loyer
- Annexe 5 : Analyse de la concurrence, parties 1 (propriété par étages) et 2 (location)
- Annexe 6 : Mesures de commercialisation
- Annexe 7 : Annonce Homegate
- Annexe 8 : Bref descriptif de l'ouvrage
- Annexe 9 : Analyse de Wüest Partner

Abréviations

SH = Surface habitable

Épreuves / Sujet		Pondération
1	Marketing immobilier	30
2	Vente d'immeubles	30
3	Travail pratique	60
Total		120

A) Marketing immobilier

30 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A6

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1		2	
La différence entre le marketing et la vente réside essentiellement...			
... dans l'horizon temporel. Le marketing est axé sur le long terme, la vente porte toujours sur le court terme.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
... dans la perspective d'observation. Le marketing concerne le marché traité entier tandis que la vente se rapporte toujours à un segment du marché.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
... dans la perspective géographique. Le marketing concerne les aspects internationaux et nationaux et la vente porte sur les aspects locaux de l'offre et de l'aliénation d'immeubles.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
... dans l'importance pour la création de valeur d'une entreprise. Le marketing ne génère pas de résultats immédiatement mesurables – contrairement à la vente.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice A2		2	
Définissez le marketing amont/aval (dual marketing).			
Deux personnes sont responsables de la commercialisation d'un objet.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Gestion simultanée du marketing d'acquisition et du marketing de vente.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Tant l'entreprise que les objets doivent être commercialisés.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Présentation d'au moins deux prospects sérieux par objet.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A3		2	
Lesquelles des déclarations suivantes définissent un marché potentiel ?			
La diversité d'un marché constitue le potentiel de marché.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
La capacité d'absorption maximale du marché pour un certain bien est qualifiée de potentiel de marché.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
La part reconnaissable d'une marque définit le potentiel de marché.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Le chiffre d'affaires effectivement réalisé par une entreprise indique le potentiel de marché.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice A4		2	
Exemples de mesures de marketing d'acquisition :			
Portes ouvertes	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Annonce publicitaire de l'entreprise dans la zone de marché.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Mise en place d'un CRM.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Annonces sur les plateformes immobilières.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A5		2	
Qu'est-ce qu'une donnée (ou recherche) secondaire ?			
Le référencement d'études existantes.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'analyse des forces et des faiblesses de la concurrence.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
L'étude de données pertinentes sur le marché immobilier.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'analyse des groupes d'intérêt selon des critères démographiques.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice A6		2	
Lesquelles de ces déclarations classez-vous dans la rubrique «Accomplissement personnel» (Maslow) ?			
L'essentiel est d'avoir un toit au-dessus de la tête.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Ma maison est l'expression de mon identité.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Un logement digne de mon statut.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Ma maison a le chauffage central.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A7 Comment une entreprise atteint-elle l'«unicité» (unique selling proposition) ? Mentionnez 2 exemples .	2	
Solution A7: Une entreprise obtient un mandat de courtage exclusif pour l'ensemble des immeubles résidentiels d'une grande caisse de pension. L'entreprise devient le principal fournisseur de maisons individuelles de haut niveau dans une certaine région.	1 1	
Exercice A8 Définissez la communication.	2	
Solution A8: La communication est un instrument du mix-marketing permettant de faire connaître les produits et/ou prestations de l'entreprise à ses groupes cibles et d'interagir avec ces derniers.	2	
Exercice A9 Qu'est-ce qu'une analyse SWOT ?	2	
Solution A9: Analyse des forces et des faiblesses ainsi que des opportunités et des menaces.	2	

Exercice A10	2	
Quels facteurs influent sur le positionnement d'un immeuble à commercialiser ? Mentionnez 4 facteurs .		
Solution A10:		
- La situation	0,5	
- L'architecture	0,5	
- Le groupe cible	0,5	
- Le prix	0,5	
Autres :		
- L'aménagement intérieur		

Exercice A11	4	
Expliquez les notions de valeur et de prix en liaison avec les immeubles.		
Solution A11:		
- Valeur :		
La valeur est une grandeur théorique qui dépend de l'appréciation individuelle du futur utilisateur.	2	
- Prix :		
Le prix est le résultat d'un processus d'adaptation et de transaction au cours duquel se rapprochent les appréciations de la valeur du vendeur et de l'acquéreur.	2	

<p>Exercice A12</p> <p>Mentionnez 4 facteurs par lesquels le marché immobilier se distingue d'autres marchés de biens et indiquez comment ces facteurs déploient leurs effets.</p>	<p>6</p>	
<p>Solution A12:</p> <p>Les immeubles sont statiques : Le site d'un immeuble est immuable et ne peut pas être adapté à l'évolution des besoins du marché.</p> <p>Les immeubles sont indispensables : Il y a un ou des propriétaires pour chaque immeuble (pratiquement tout un chacun peut compter parmi la clientèle).</p> <p>Les immeubles sont des exemplaires uniques : La comparaison entre différents immeubles du segment de marché correspondant en est rendue plus difficile.</p> <p>Les immeubles subissent des influences politiques : Aménagement du territoire, législation fiscale, prescriptions sur les constructions, etc. Tout cela exerce une influence sur les prix.</p>	<p>1 0,5</p> <p>1 0,5</p> <p>1 0,5</p> <p>1 0,5</p>	

B) Vente d'immeubles

30 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B6

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			2	
Quels sont les points objectivement essentiels d'un contrat de vente d'immeuble ?				
Modalités de paiement	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Entrée en possession	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Inscription au registre foncier	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Hypothèques	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B2			2	
Qu'entend-on par «cas de force majeure» en relation avec la signature d'un contrat de vente ?				
Période de grand froid inhabituelle	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Injonction des autorités	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Faillite de l'entrepreneur général	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Réserve liée à une découverte archéologique	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B3			2	
Évaluez les déclarations suivantes relatives à la propriété par étages :				
Il n'est pas nécessaire d'ouvrir des feuillets séparés au registre foncier pour les parts de propriété par étages.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Il n'est pas nécessaire d'ouvrir des feuillets séparés au registre foncier pour les parts de copropriété.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La propriété par étages est réputée copropriété qualifiée.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le règlement d'une PPE doit faire l'objet d'une mention au registre foncier afin d'acquérir force obligatoire pour les copropriétaires.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B4			2	
Sont réputés faire partie intégrante du registre foncier fédéral :				
Registre des créanciers	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Journal	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Plans du registre foncier	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Cadastre des biens immobiliers	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B5			2	
Évaluez les déclarations suivantes relatives à la forme authentique :				
La forme authentique génère une obligation entre les parties.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La procédure centrale de l'établissement de l'acte authentique est aussi appelée rogation.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Dans tous les cantons, les parties contractuelles peuvent décider librement de lire elles-mêmes l'acte ou de se le faire lire.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Le droit de préemption limité ne nécessite pas la forme authentique.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B6			2	
Lesquelles des déclarations suivantes relatives à l'accession à la propriété sont-elles correctes ?				
Lors de l'accession à la propriété d'un immeuble par succession, il s'agit d'un acte déclaratif.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Lors de l'accession à la propriété d'un immeuble par donation, il s'agit d'un acte constitutif.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'accession extra-tabulaire à la propriété est aussi qualifiée de constitutive.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
L'acquéreur devient propriétaire lors de la conclusion du contrat de vente (acte générateur de l'obligation).	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

<p>Exercice B7</p> <p>Votre père vend son appartement en PPE et vous demande conseil.</p> <p>a) Expliquez-lui la différence entre une peine conventionnelle et les arrhes / le dédit.</p> <p>b) Quelle est la différence entre les arrhes et le dédit ?</p>	<p>3</p>	
<p>Solution B7</p> <p>a) La peine est convenue pour garantir le transfert de la propriété foncière, respectivement le paiement du prix de vente. Les arrhes ou le dédit règlent et renforcent les conditions auxquelles il est possible de se départir du contrat.</p> <p>b) En cas de décision unilatérale, on parle d'arrhes et en cas de réciprocité on parle de dédit.</p>	<p>2</p> <p>1</p>	
<p>Exercice B8</p> <p>Il existe des servitudes positives et d'autres négatives.</p> <p>a) Mentionnez la différence principale entre ces deux servitudes.</p> <p>b) Proposez un exemple pour chacune d'elles.</p>	<p>4</p>	
<p>Solution B8 :</p> <p>a) Une servitude positive prévoit de tolérer. Une servitude négative prévoit d'éviter.</p> <p>b) Servitude positive : droit de passage pour piétons et véhicules, droit de passage pour conduites, droit d'utilisation parallèle, etc. Servitude négative : interdiction de construire, interdiction de faire commerce, etc.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	

<p>Exercice B9</p> <p>Votre amie achète un appartement dans le nouveau complexe «Dorfstrasse» et vient de recevoir le contrat de vente. Elle fait appel à vos conseils, car certaines formulations du contrat lui restent opaques.</p> <p>a) «L'acheteur a connaissance du fait que les plans de commercialisation n'ont pas l'effet de plans contractuels au registre foncier.» Expliquez cette clause.</p> <p>b) «La zone Dorfstrasse n'est pas encore introduite au registre foncier fédéral.» Expliquez.</p> <p>c) «Toute garantie et responsabilité du vendeur pour les défauts de la chose louée et des cas d'éviction concernant le sol et le terrain de la chose sont exclues.»</p> <p>c1) Expliquez à votre amie la différence entre la garantie pour les défauts de la chose et la garantie en cas d'éviction. c2) Proposez un exemple de chacun de ces cas.</p> <p>d) Outre la garantie et la responsabilité pour le sol et le terrain, celles relatives aux constructions sont également très importantes. À quelle norme SIA se réfère la majorité des contrats de vente de nouvelles constructions à cet égard ?</p> <p>e) Le contrat de vente mentionne aussi «l'obligation de transfert» et «l'obligation de transfert ultérieur».</p> <p>e1) Expliquez ce qu'il faut comprendre ici. e2) Proposez un exemple d'un tel cas.</p>	<p>11</p>	
<p>Solution B9 :</p> <p>a) On ne peut pas se fier aux indications des plans. Il appartient à l'acheteur de vérifier que ces plans correspondent bien aux conditions réelles.</p> <p>b) On ne peut pas s'attendre à ce que les droits et charges mentionnés existent bel et bien et à ce qu'il n'en existe aucuns autres.</p> <p>c1) Avec la garantie en cas d'éviction, le vendeur répond du fait qu'aucun tiers ne peut revendiquer des droits sur l'immeuble susceptibles de restreindre la propriété d'une quelconque manière, sauf mention expresse dans le contrat. Avec la garantie pour les défauts de la chose, le vendeur répond de l'absence de tout défaut matériel ou économique du fonds susceptible d'en restreindre sensiblement la valeur ou l'usage prévu.</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	

c2) Garantie en cas d'éviction: un tiers détient un DDP sur la parcelle que le vendeur cède à l'acheteur.

Garantie pour les défauts de la chose: l'immeuble résidentiel ne comporte pas d'installation de chauffage, ce qui le rend inhabitable en hiver.

d) Norme SIA 118

e1) Le cas échéant, transfert de l'obligation du vendeur à la charge de l'acquéreur de contracter avec un tiers.

e2) Par exemple adhérer à des contrats que le vendeur a exclus (contracting énergétique, mandat d'administration, etc.).

2	
1	
1	
1	

C) Travail pratique

60 points

Contexte

En 2017, la société Bau AG a acquis le fonds n° 3020 de Schaffhouse (11 686 m²) sur lequel elle prévoit la construction du complexe Sennenwies comportant cinq immeubles collectifs de qualité. Le projet se compose des éléments suivants :

- 17 logements de 2,5 pièces
- 10 logements de 3,5 pièces
- 26 logements de 4,5 pièces
- 1 surface commerciale de 214 m², pouvant être répartie de diverses manières, aménagements intérieurs réalisés par Bau AG selon les souhaits des locataires
- 73 places de parc pour voitures
- 6 places de parc pour motocycles

Afin de mettre en place plus tard une commercialisation efficace, Bau AG vous prie de l'assister de vos conseils avisés dès l'achat du terrain.

Les documents suivants sont mis à votre disposition :

- Annexe 1 : Plans de situation
- Annexe 2 : Plan cadastral
- Annexe 3 : Plans d'étage
- Annexe 4 : Mix de logements avec niveau de loyer
- Annexe 5 : Analyse de la concurrence, parties 1 (propriété par étages) et 2 (location)
- Annexe 6 : Mesures de commercialisation
- Annexe 7 : Annonce Homegate
- Annexe 8 : Bref descriptif de l'ouvrage
- Annexe 9 : Analyse de Wüest Partner

Bau AG espère ainsi avoir attribué tous les logements lors de l'emménagement, en 2018.

Exercice C1 Vous examinez les documents et, compte tenu de l'objectif de commercialisation fixé, recommandez de répartir deux des immeubles en propriété par étages. Mentionnez 2 avantages et 2 inconvénients de cette démarche.	4	
Solution C1 : Avantages : <ul style="list-style-type: none">- Diversification du projet – différents groupes cibles peuvent être interpellés- Élimination des gros risques (71 logements locatifs représentent une grande quantité à écouler) Autres : <ul style="list-style-type: none">- Subventionnement croisé pour Bau AG Inconvénients : <ul style="list-style-type: none">- Préparatifs plus lourds pour la commercialisation- De nombreux projets de construction (PPE) sont déjà sur le marché Autres : <ul style="list-style-type: none">- Travaux de suivi des prospects plus importants- Frais de transaction plus lourds (constitution de la PPE, frais de mutation, etc.)	2	

Exercice C2	3	
<p>Le client décide de ne pas suivre votre conseil : il souhaite louer l'entier du projet et vous charge de sa commercialisation. Dans un premier temps, la location se déroule très bien et des logements peuvent être loués dans tous les immeubles. Vous avez défini les aînés, les familles et les jeunes couples comme votre groupe cible primaire et les logements sont très bien accueillis dans ces segments. Mais depuis quelque temps, la location stagne et vous ne parvenez plus à louer d'autres logements. Une analyse interne montre que la location a essentiellement concerné des logements de 2,5 et 3,5 pièces dans les immeubles 3 à 5.</p> <p>Vous décidez donc d'interpeler un autre groupe cible. Lequel ? Motivez votre réponse.</p>		
<p>Solution C2 :</p> <p>- Colocations.</p> <p>Le nombre de pièces et les plans d'étages généreux font de ces logements des solutions idéales pour la colocation. De plus, les loyers sont plutôt élevés pour la place de Schaffhouse et la colocation permet de maintenir les frais de logement dans un cadre attractif.</p> <p>(Remarque pour les corrections : d'autres groupes cibles peuvent être évalués si la justification est judicieuse pour les 25 appartements de 4.5 pièces.)</p> <p>1 point pour le groupe cible correct, 2 points pour la justification.</p>		

Exercice C3	2	
<p>Quelle pourrait être la raison de la stagnation des locations ?</p>		
<p>Solution C3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autres projets de construction sont arrivés sur le marché - Le loyer est relativement élevé - Le marché est saturé - Modalités des contrats de baux 		

Exercice C4

En dépit des efforts intensifs déployés dans le cadre du plan de commercialisation ci-joint, les surfaces commerciales ne sont toujours pas louées et Bau AG compte leur trouver un ou des locataires dans les douze prochains mois. Pour y parvenir, Bau AG propose d'aménager les surfaces selon les souhaits du futur groupe cible.

Mentionnez **6 groupes cibles** pertinents compte tenu de la situation et du projet.

3

Solution C4 :

- Crèche
- Cabinet médical
- Cabinet vétérinaire
- Physiothérapie
- Salon de coiffure
- Manucure

Autres :

- Pédicure
- Boulangerie
- Café
- SnackBar
- Studio de fitness (yoga, Pilates, ...)
- Nettoyage
- Atelier-bureau

(0.5 pts par bonne réponse)

Exercice C5 Bau AG critique votre annonce concernant les surfaces commerciales parues sur la plateforme en ligne Homegate (voir annexe 7). Vous étudiez donc l'annonce attentivement. Mentionnez 6 erreurs fondamentales commises dans la réalisation de cette annonce.	3	
Solution C5 : <ul style="list-style-type: none">- Absence de bonnes photos ou visualisations- Titre peu pertinent et accrocheur- Absence de mention des possibilités de répartition- Absence de plan- Adresse très vague- Pas d'interpellation des groupes cibles Autres : <ul style="list-style-type: none">- L'annonce ne se démarque pas- Absence d'indication sur les frais accessoires- Absence d'indications sur l'aménagement intérieur (0.5 pts par bonne réponse)		

Exercice C6 Rédigez un texte attractif pour la publicité sur site (pour les surfaces commerciales).	2	
Solution C6 : <ul style="list-style-type: none">- Ouvrez votre affaire dans un cadre sur mesure pour vous, au beau milieu d'une zone en plein développement (Remarque pour les corrections: il est important de mentionner que les surfaces sont aménagées selon les vœux du locataire.)		

<p>Exercice C7</p> <p>Mentionnez 6 autres mesures de commercialisation des surfaces commerciales (avec leurs coûts) que vous prenez pour atteindre l'objectif de commercialisation de Bau AG. Veillez à utiliser judicieusement le budget à disposition selon le plan de mesures.</p>	7	
	<p>Solution C7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annonces sur Immoscout CHF 1 200 - Contact avec l'association du commerce sans frais - Extension de la campagne d'affichage SGA CHF 3 000 CHF 7 000 - Publicité dans les bus CHF 5 000 - AdWords CHF 1 000 CHF 2 000 - Bannières Internet CHF 3 000 CHF 5 000 <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Newsletter aux prospects potentiels CHF 0 CHF 2 500 - Campagne sur les réseaux sociaux CHF 1 000 CHF 2 500 - Diffusion tout-ménage dans la région CHF 1 000 CHF 3 000 - Salon d'exposition CHF 5 000 - Visualisation tenant compte du groupe cible CHF 5 000 - Photos professionnelles CHF 2 000 <p>(Remarque pour les corrections : 0,5 point par groupe cible et budget + 1 point pour le respect du budget restant)</p>	

Exercice C8

Votre client est inquiet au vu des résultats négatifs de la commercialisation globale et vous prie de lui soumettre un rapport complet.

Quels sont les **10 points** essentiels que ce rapport doit aborder ?

5

Solution C8 :

- Instruments de marketing mis en œuvre
- Instruments de marketing prévus
- Nombre actuel de contacts
- Nombre de nouveaux contacts
- Indications sur les contacts tels que nom, secteur, souhaits, ...
- Moyen par lequel les prospects ont été rendus attentifs au projet (Homegate, Immoscout, quotidiens, journée portes ouvertes, ...)
- Raisons pour lesquelles ils sont intéressés
- Nombre de visites d'objet
- Nombre total d'unités commercialisées
- Nombre d'unités commercialisés par type de logement

Autres :

- Motifs et nombre des rejets
- Budget restant
- Vue d'ensemble de la répartition des frais de tiers
- Expériences personnelles
- Propositions de correction

<p>Exercice C9</p> <p>Au vu du faible résultat de la commercialisation et sur la base de votre rapport bien étayé, Bau AG décide de suivre votre recommandation initiale et de répartir deux des immeubles en propriété par étages. Pour procéder à une sélection sérieuse des immeubles, Bau AG vous demande d'établir une évaluation des plans d'étage.</p> <p>Pour les logements de 3,5 pièces suivants, montrez 3 aspects positifs et 3 aspects négatifs des plans.</p>	<p>9</p>	
<p>Solution C9 :</p> <p>- 1.0.3, 1.1.6, 1.2.9, 1.3.12, 2.0.3, 2.1.6, 2.2.9, 2.3.12 (6 x 0.5 pts)</p> <p><i>Positif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lave-linge et sèche-linge dans le logement - Réduit - Deux salles de bain avec fenêtre - Bain/douche avec lavabo double et WC séparé - Bonne orientation du logement - Chambre à coucher bien séparée <p><i>Négatif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pièces plutôt petites - Grande surface de dégagement - Cuisine/salle à manger plutôt sombre <p>- 3.4.13 et 4.4.13 (6 x 0.5 pts)</p> <p><i>Positif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lave-linge et sèche-linge dans le logement - Salle de bain avec fenêtre/terrasse - Bonne orientation du logement - Terrasse très vaste <p><i>Négatif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Petite chambre à coucher - Situation de la salle de bain - Espace séjour/cuisine/salle à manger plutôt petit - Terrasse trop vaste <p>- 5.0.3, 5.1.6, 5.2.10, 5.3.14 (6 x 0.5 pts)</p> <p><i>Positif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lave-linge et sèche-linge dans le logement - Lumière naturelle dans la salle de bain - Bain/douche/WC avec double lavabo et douche/WC séparé - Chambre à coucher/séjour bien séparés 		

Négatif:

- Pièces étroites
- Zone cuisine et hall très sombre
- Douche/WC sans fenêtre

--	--

Exercice C10

Sur la base de votre analyse des plans, quels immeubles recommandez-vous de répartir en propriété par étages ? Indiquez **3 raisons** soutenant votre recommandation.

4	
----------	--

Solution C10 :

- Immeubles 1 et 2 (1 point)

Justification: (3 points)

- Logements plus vastes
- Bon mix de logements
- Sans surfaces commerciales

Autres :

- Situation plus tranquille
- Parking souterrain séparé

--	--

Exercice C11

Indépendamment de la sélection des immeubles à répartir en propriété par étages, Bau AG souhaite vendre les logements 1.4.13 et 2.4.13 en propriété par étages.

Quelles mesures (2) de construction/aménagement de l'espace recommandez-vous à votre client pour rendre ces logements plus compatibles avec la propriété par étages ? Motivez vos propositions.

4	
----------	--

Solution C11 :

- Réunir le WC et la buanderie et intégrer une douche séparée (bain/WC et douche/WC séparée sont indispensables pour des logements de ce type). (2 points)
- Comme une douche séparée est maintenant disponible, celle de la salle de bain principale peut être supprimée, l'espace gagné permettant d'agrandir la petite chambre à coucher. On peut ainsi y encastrer une armoire plus vaste, conforme à un logement de cette taille. (2 points)

--	--

Exercice C12

Bau AG vous charge d'entamer toutes les procédures notariales et liées au registre foncier. Quelles informations et quels documents devez-vous soumettre au notaire pour la réalisation de l'acte constitutif de la PPE ? Mentionnez-en 5.

5

Solution C12 :

- Calcul des quotes-parts
- Plans de répartition
- Règlement de la PPE
- (Informations sur) le règlement d'utilisation et d'administration pour les copropriétaires
- Descriptif des droits exclusifs et dispositions d'utilisation des différentes unités PPE

Autres :

- Données personnelles complètes des copropriétaires
- Commune du lieu du fonds et numéro de la parcelle
- Procuration

(Un extrait du RF n'est pas nécessaire, car tous les officiers publics y ont accès par voie électronique = 0,5 point)

Exercice C13

Le parking souterrain comporte 73 places de parc pour voiture et six places de parc pour motorcycle; 40 places pour voiture et deux places pour motorcycle doivent être attribuées aux logements en PPE. Celles-ci doivent donc devenir librement négociables et donc pouvoir être vendues.

Quelles sont les 3 possibilités d'attribution légale pour la répartition des places du parking souterrain ?

3

Solution C13 :

- Répartition en copropriété
- Droits d'utilisation distincts et permanents au sens de servitudes
- Droits d'usage exclusif réglementaires

Exercice C14

Soumettez votre proposition de prix de vente par m² des SH conforme au marché pour les logements suivants :

Solution C14 :

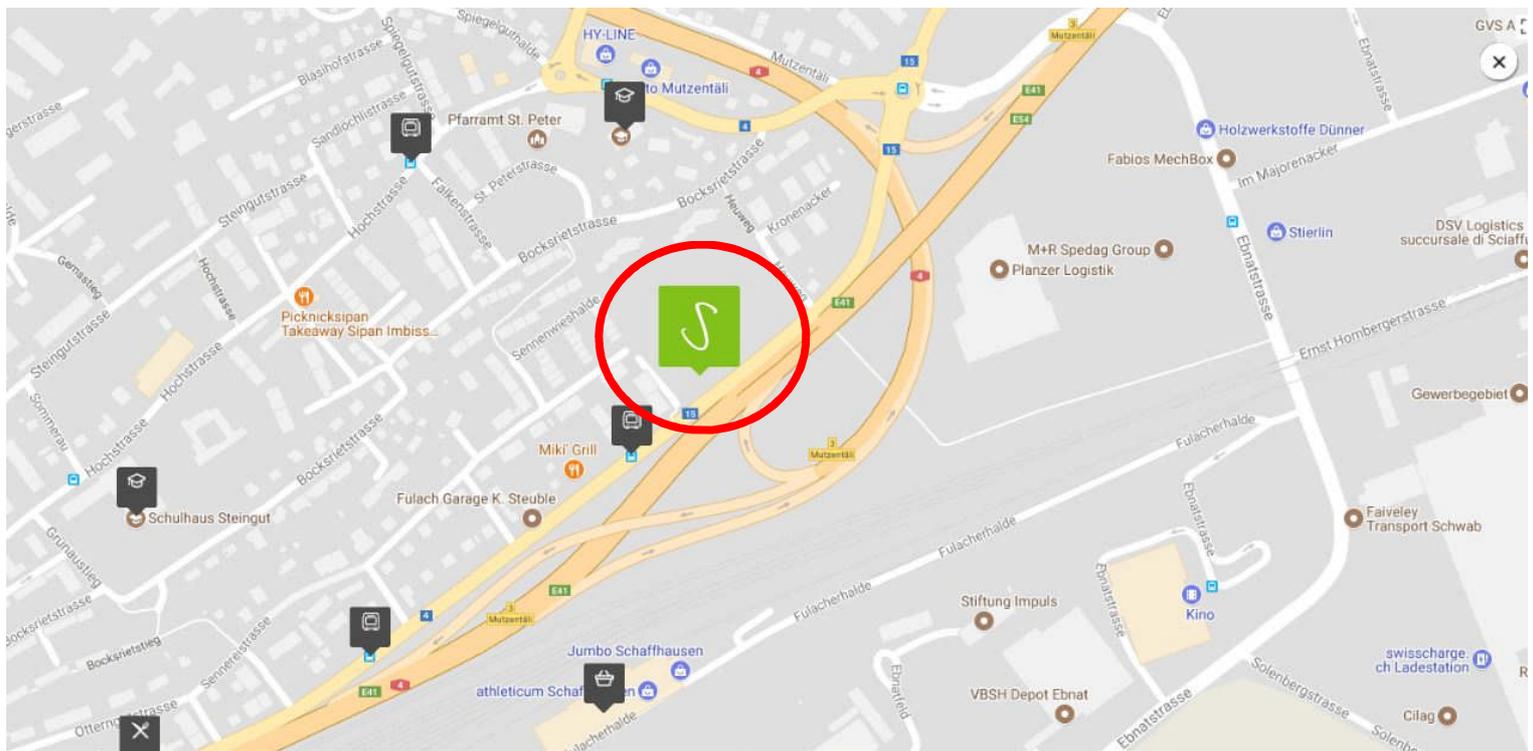
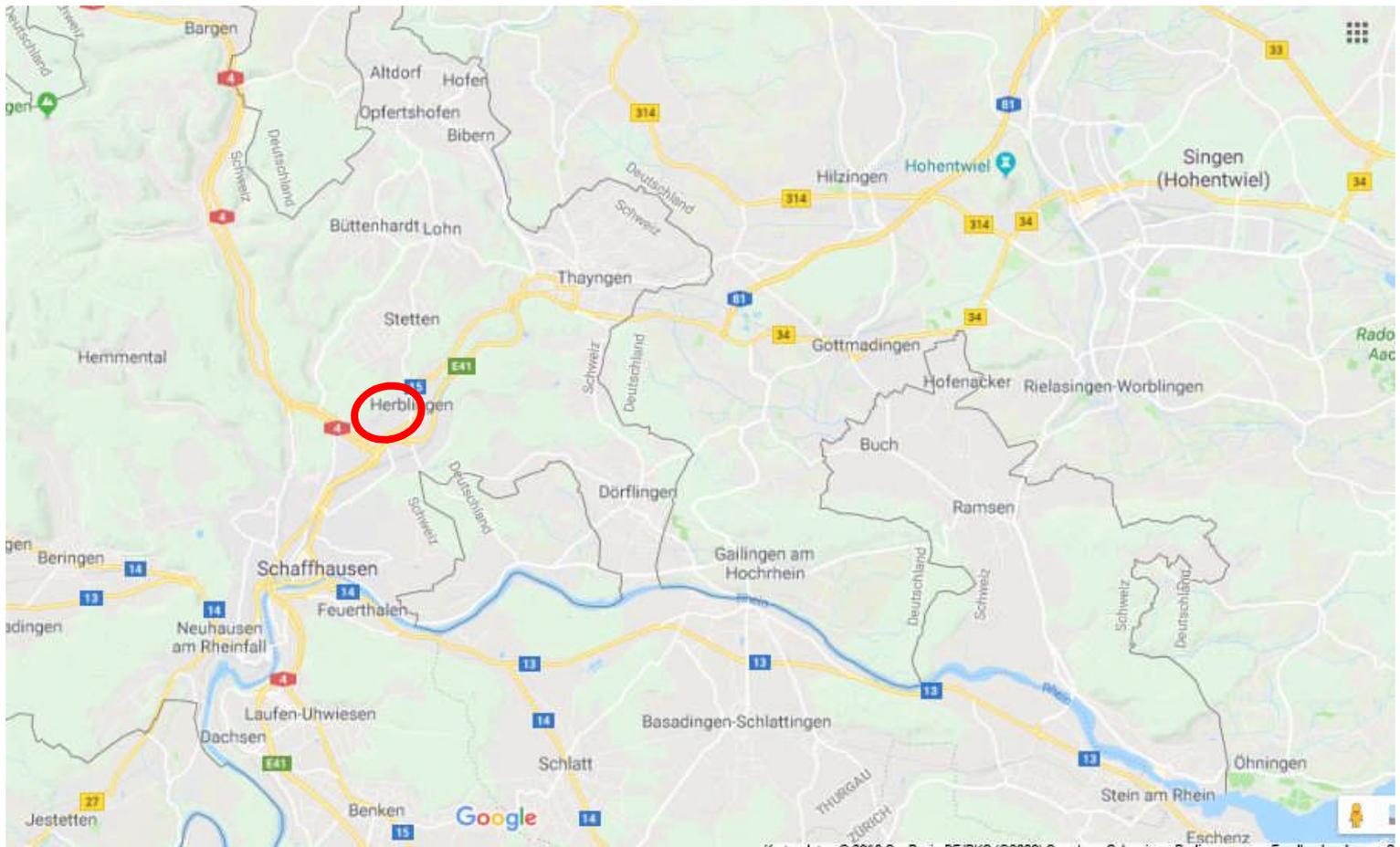
- Logements de 2,5 pièces: **CHF 6800 – CHF 7000**
- Logements de 3,5 pièces: **CHF 6600 – CHF 6800**
- Logements de 4,5 pièces: **CHF 6400 – CHF 6600**

Remarque pour les corrections: Il est important de prévoir un échelonnement de 2,5 à 4,5 pièces et que les prix correspondent à la concurrence (CHF 6789 / m² SUP) ou aux quantiles 70 à 80% selon Wüest Partner.

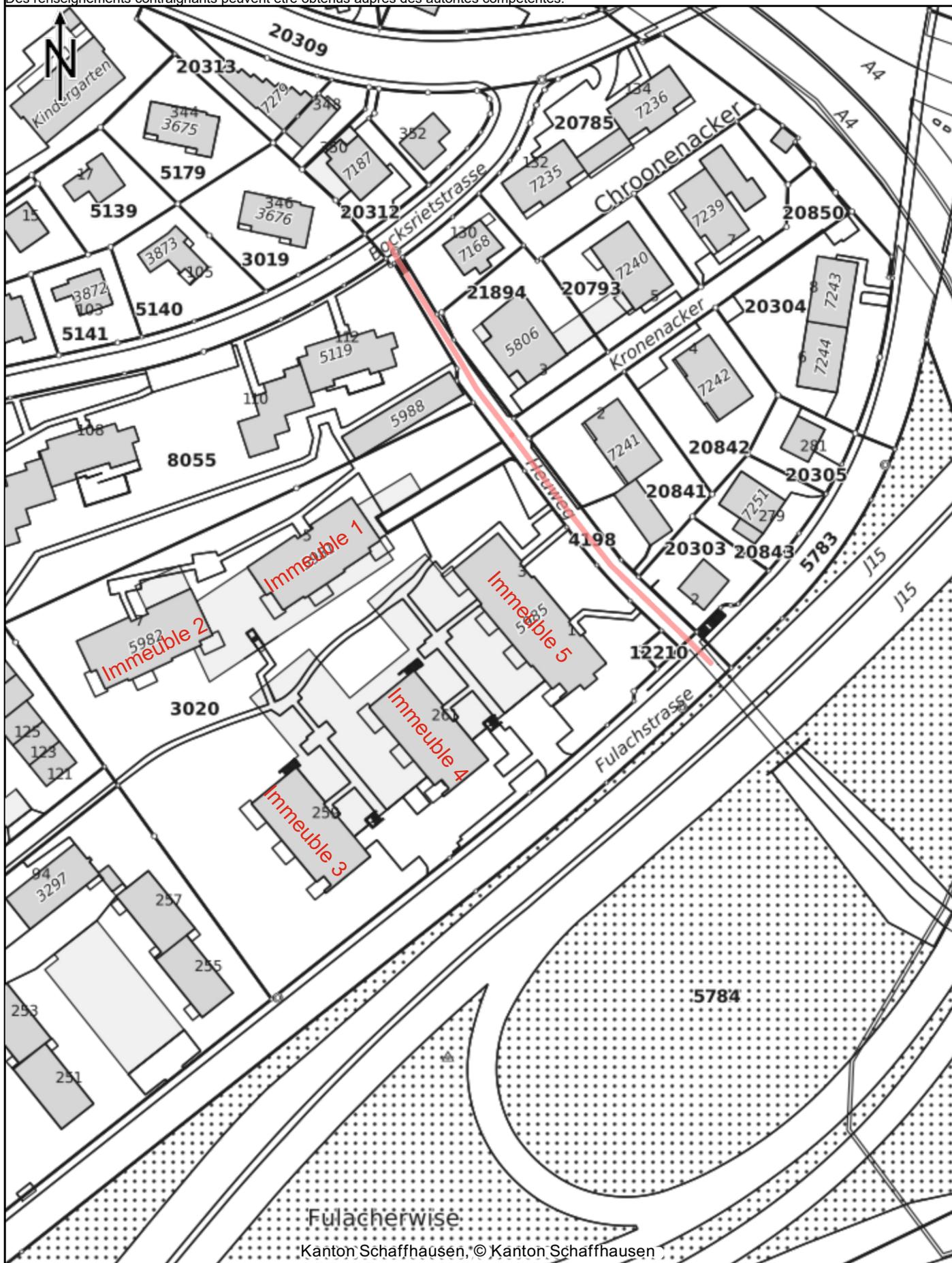
6	

Annexe 1

Plans de situation



La présente carte résulte de la compilation de données officielles de différents services. Elle est fournie sans garantie d'exactitude, d'intégrité et d'actualité. Des renseignements contraignants peuvent être obtenus auprès des autorités compétentes.



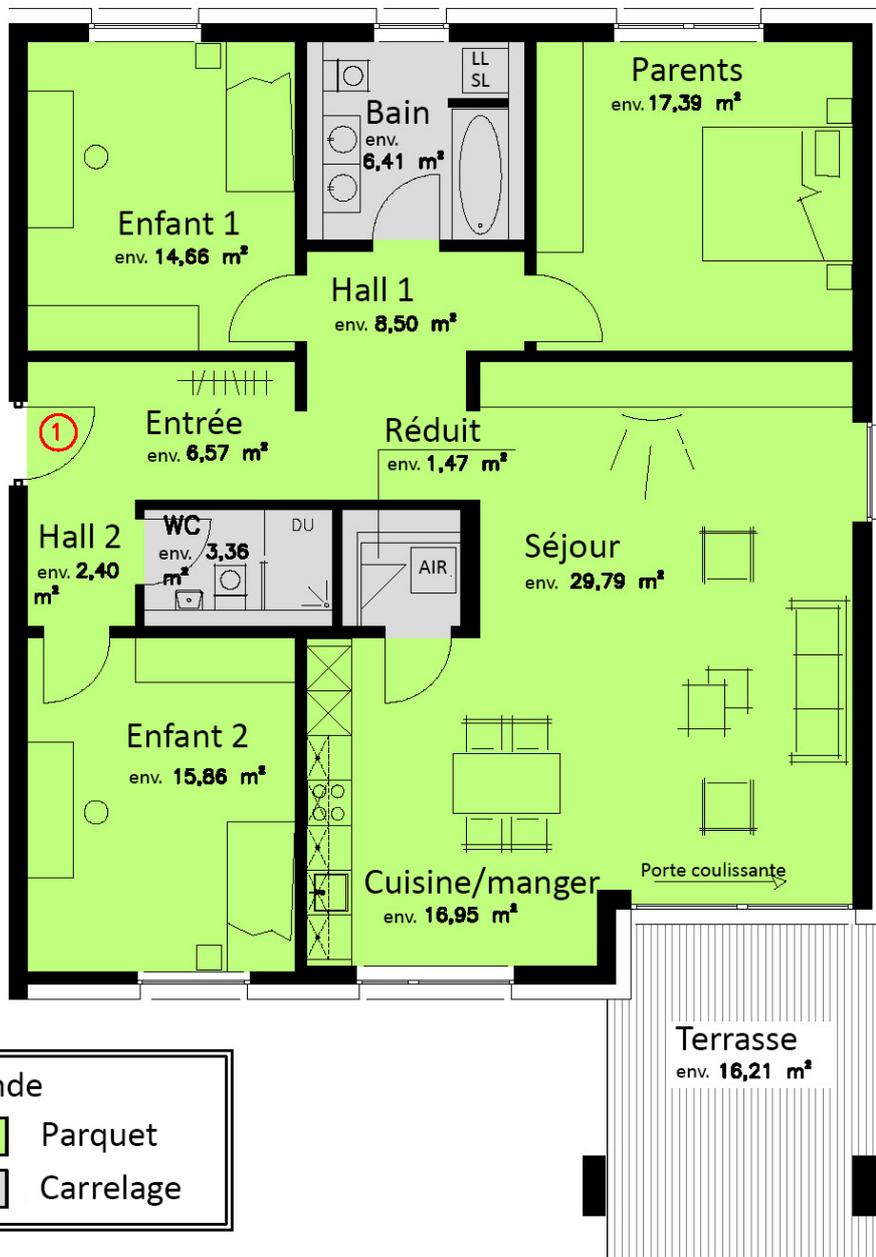
Fulacherwiese
Kanton Schaffhausen, © Kanton Schaffhausen

Annexe 3

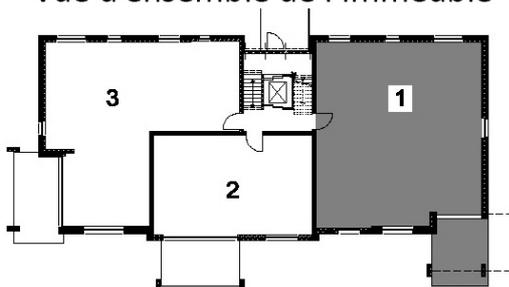
Plans d'étage

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 1+2



Vue d'ensemble de l'immeuble



1:100

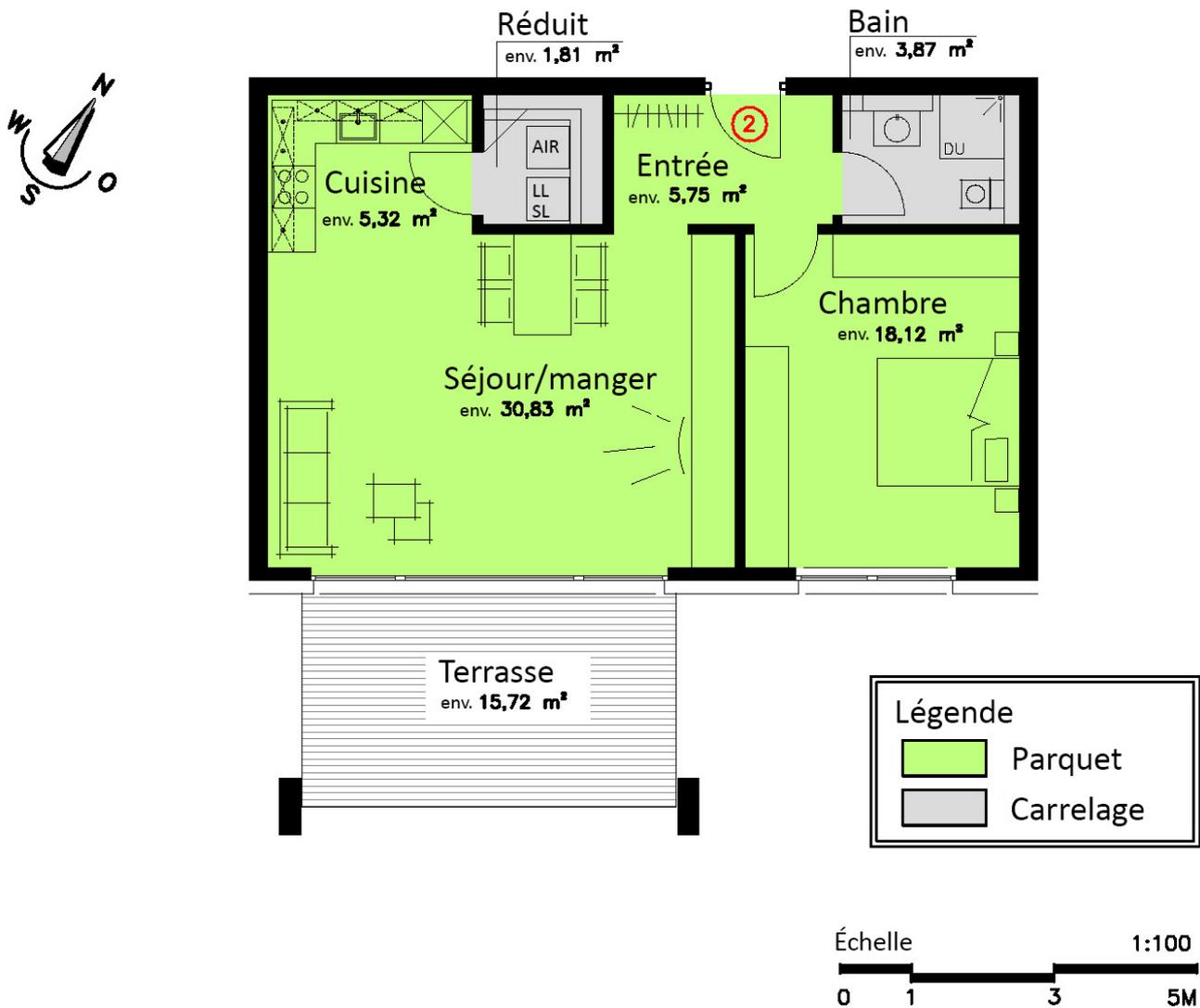
Logements

1.0.1 / 1.1.4 / 1.2.7 / 1.3.10 / 2.0.1 / 2.1.4 / 2.2.7 / 2.3.10

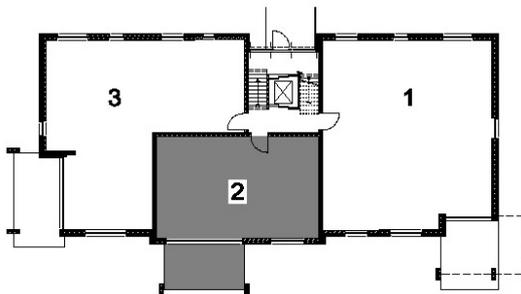
Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	4,5
Surface habitable nette	123,36 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 1+2



Vue d'ensemble de l'immeuble



Logements

1.0.2 / 1.1.5 / 1.2.8 / 1.3.11 / 2.0.2 / 2.1.5 / 2.2.8 / 2.3.11

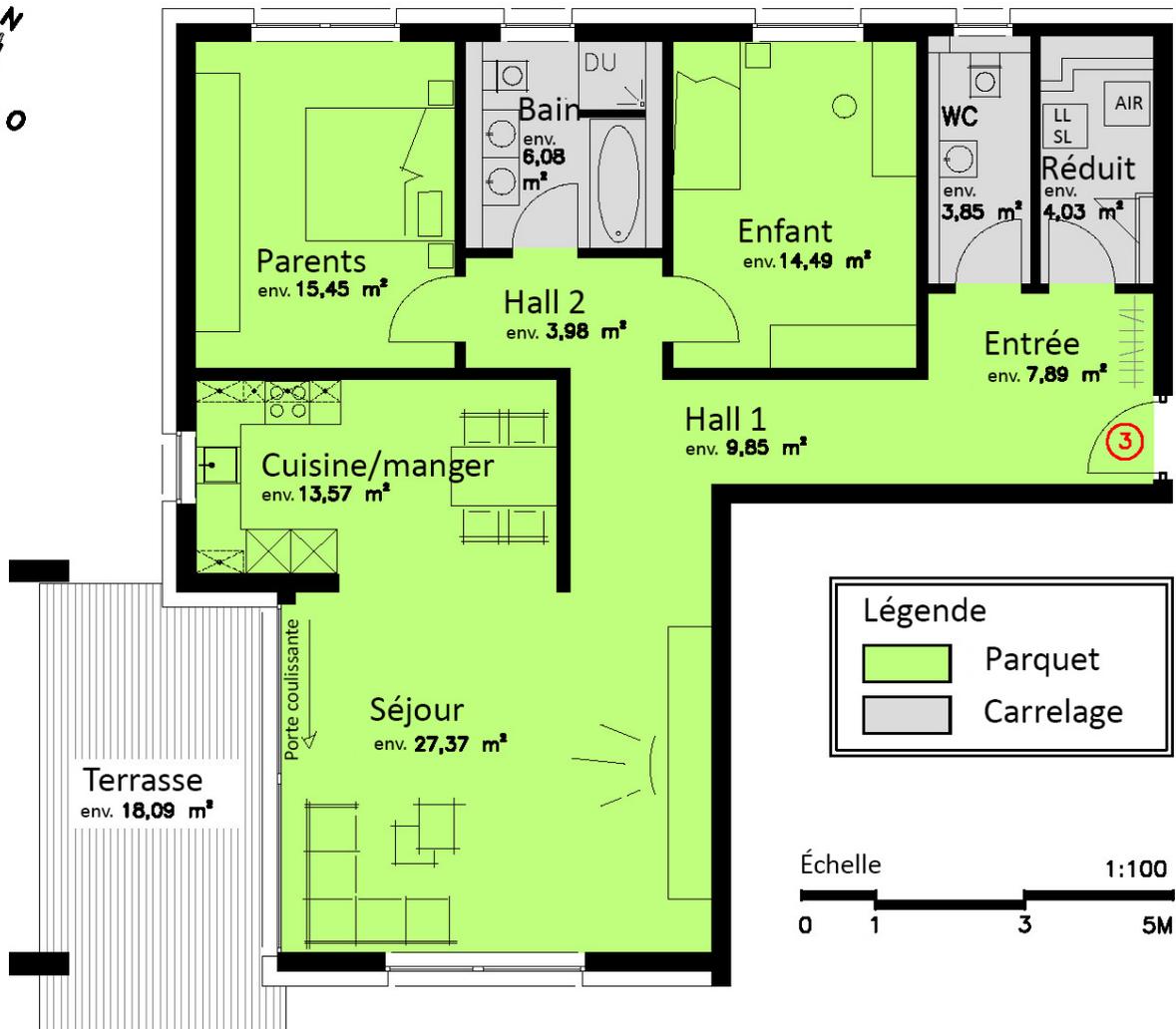
Étages RDC – 3^e étage

Nombre de pièces 2,5

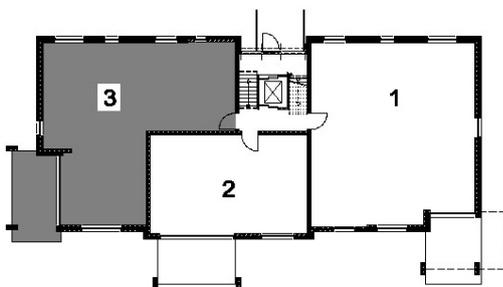
Surface habitable nette 65,70 m²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 1+2



Vue d'ensemble de l'immeuble



Logements

1.0.3 / 1.1.6 / 1.2.9 / 1.3.12 / 2.0.3 / 2.1.6 / 2.2.9 / 2.3.12

Étages RDC – 3^e étage

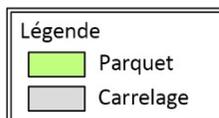
Nombre de pièces 3,5

Surface habitable nette 106,56 m²

1:100

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 1+2



Échelle 1:100

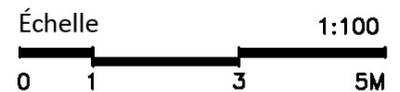
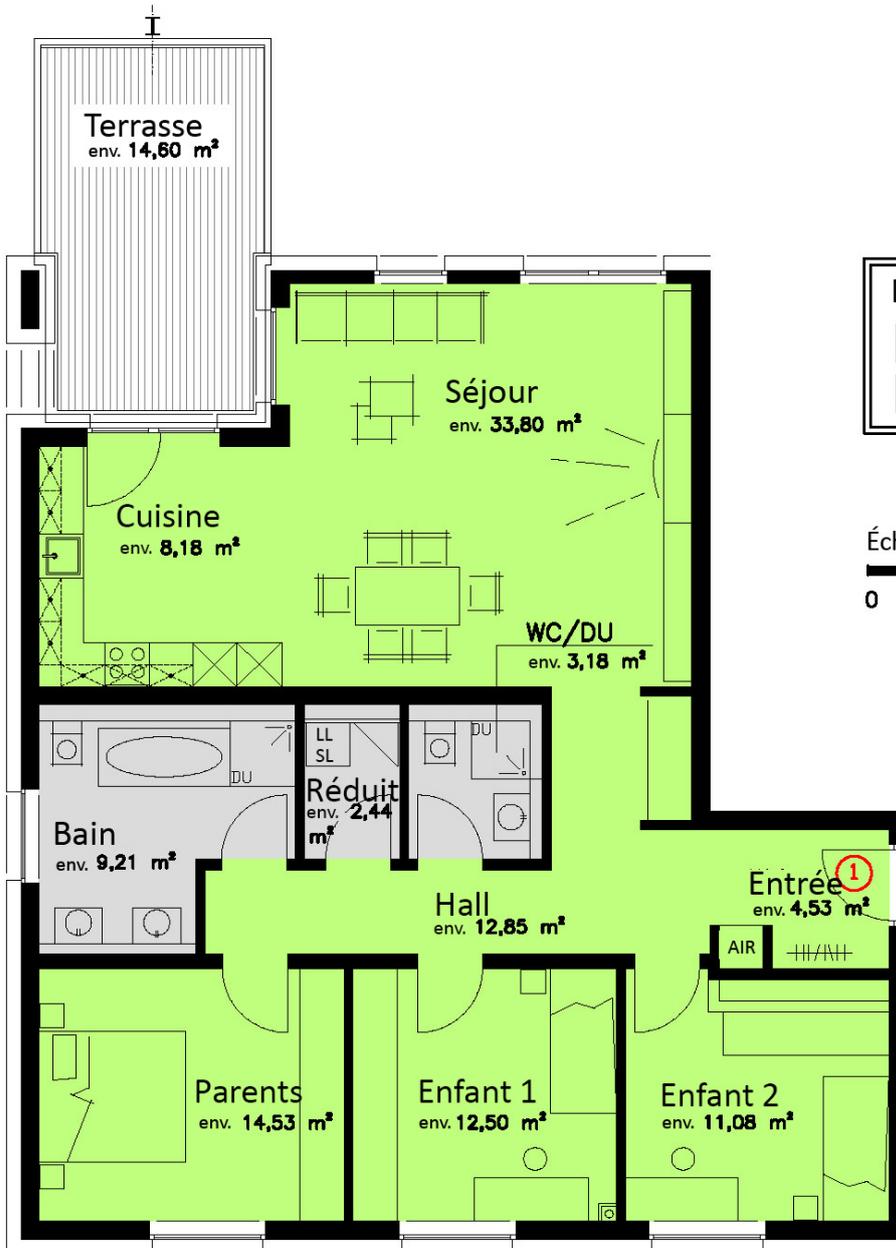
Logements
1.4.13 / 2.4.13

Étage	Combles
Nombre de pièces	4,5
Surface habitable nette	140,21 m ²

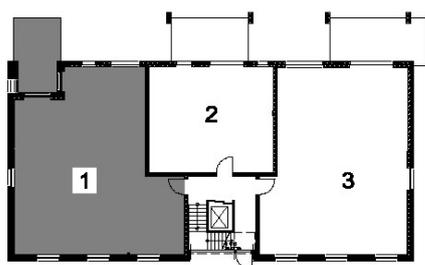
1:100

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 3+4



Vue d'ensemble de l'immeuble



1:100

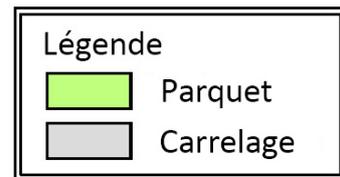
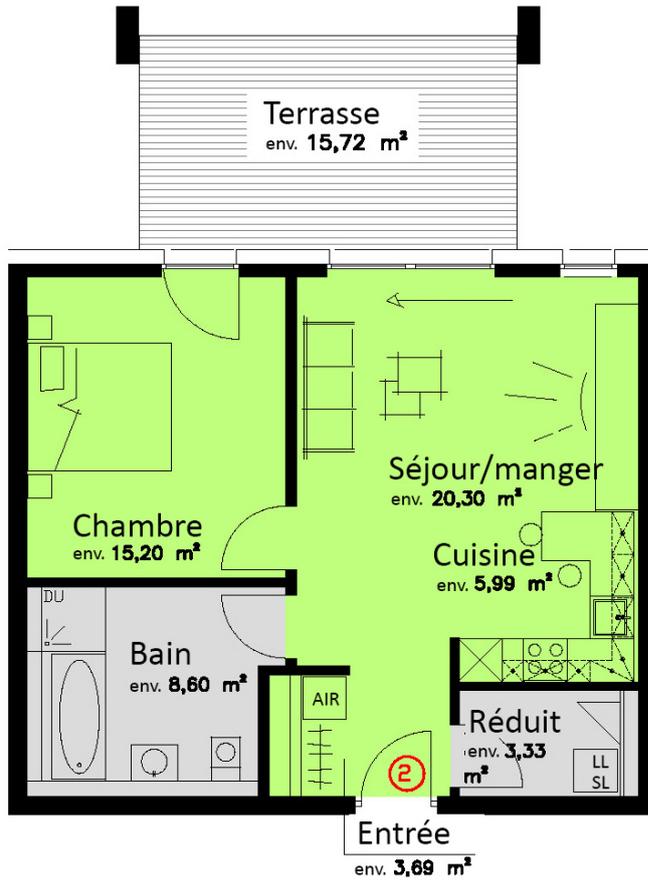
Logements

3.0.1 / 3.1.4 / 3.2.7 / 3.3.10 / 4.0.1 / 4.1.4 / 4.2.7 / 4.3.10

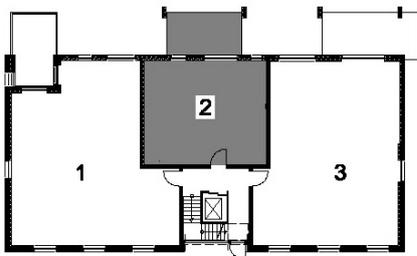
Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	4,5
Surface habitable nette	112,30 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 3+4



Vue d'ensemble de l'immeuble



Logements

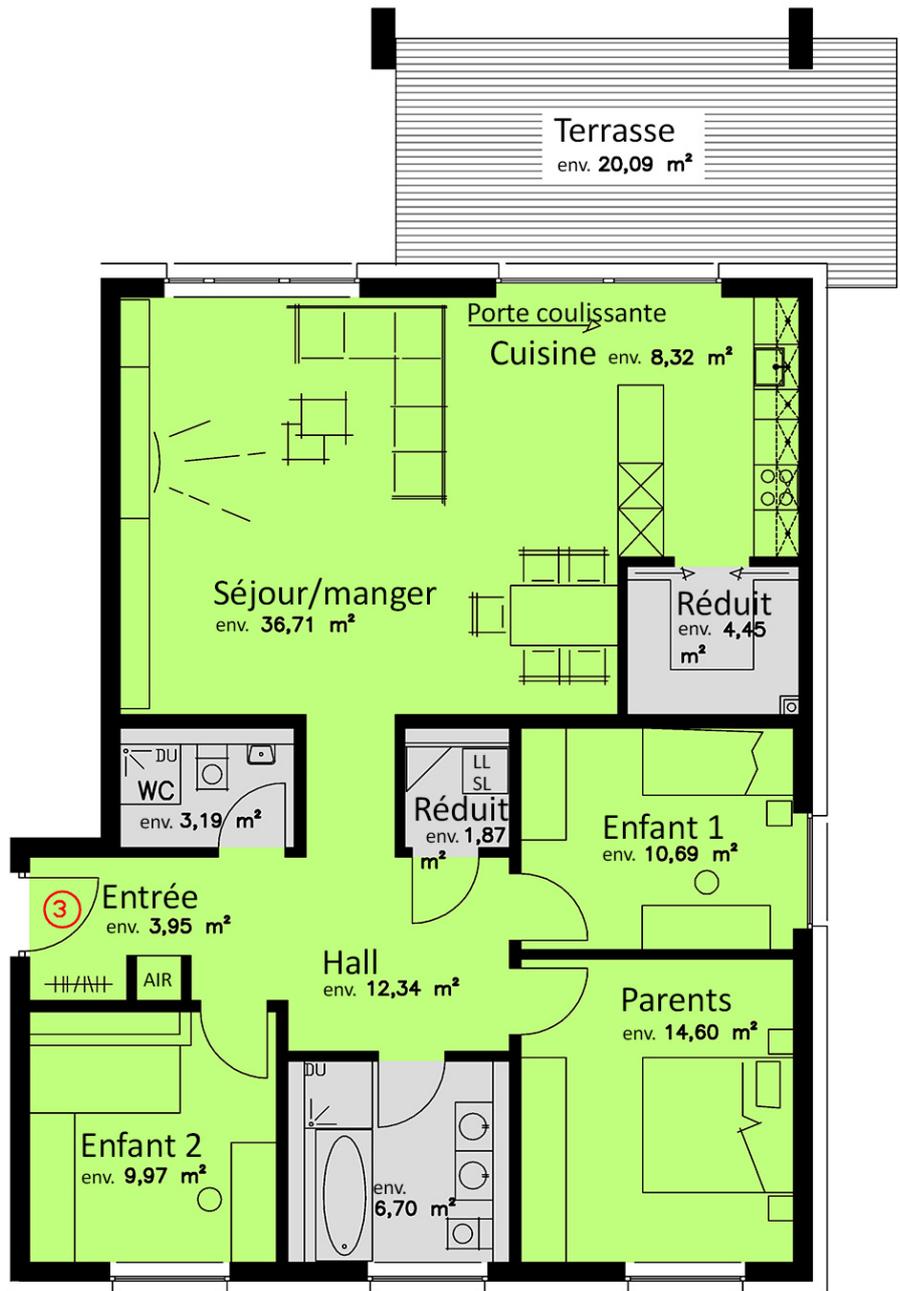
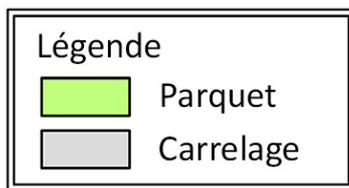
3.0.2 / 3.1.5 / 3.2.8 / 3.3.11 / 4.0.2 / 4.1.5 / 4.2.8 / 4.3.11

Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	2,5
Surface habitable nette	57,11 m ²

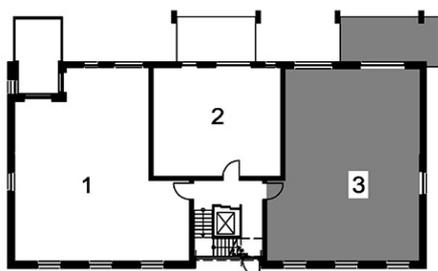
1:100

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 3+4



Vue d'ensemble de l'immeuble



Logements

3.0.3 / 3.1.6 / 3.2.9 / 3.3.12 / 4.0.3 / 4.1.6 / 4.2.9 / 4.3.12

Étages RDC – 3^e étage

Nombre de pièces 4,5

Surface habitable nette 112,79 m²

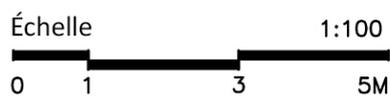
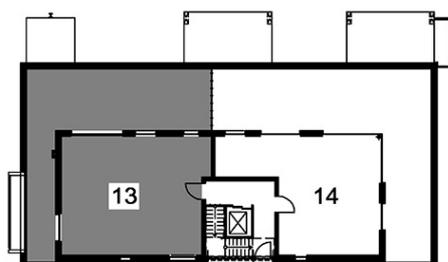
1:100

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 3+4



Vue d'ensemble de l'immeuble



Logements

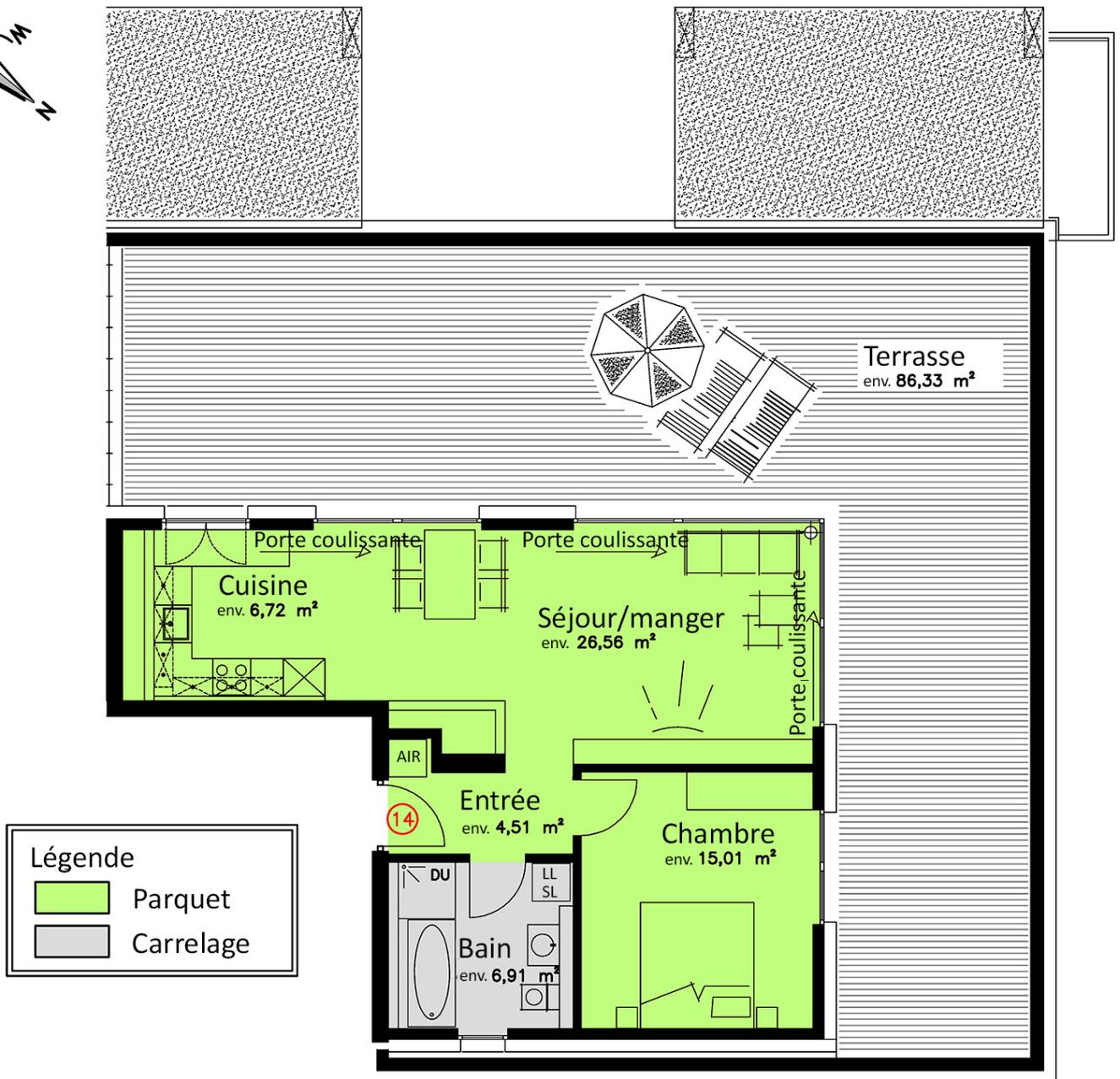
3.4.13 / 4.4.13

Étage	Combles
Nombre de pièces	3,5
Surface habitable nette	69,93 m ²

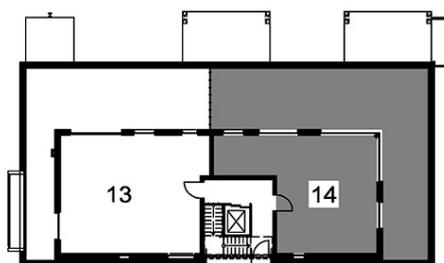
M 1:100

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeubles 3+4



Vue d'ensemble de l'immeuble



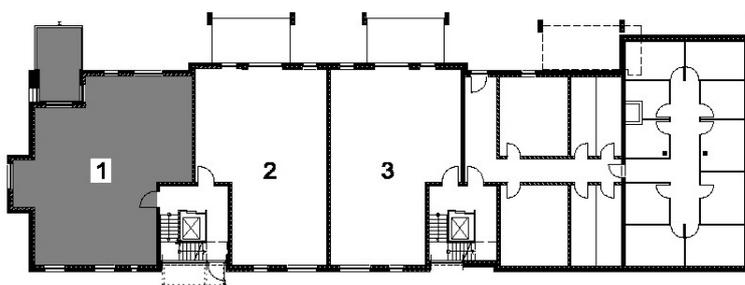
1:100

Logements
3.4.14 / 4.4.14

Étage	Combles
Nombre de pièces	2,5
Surface habitable nette	59,71 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeuble 5



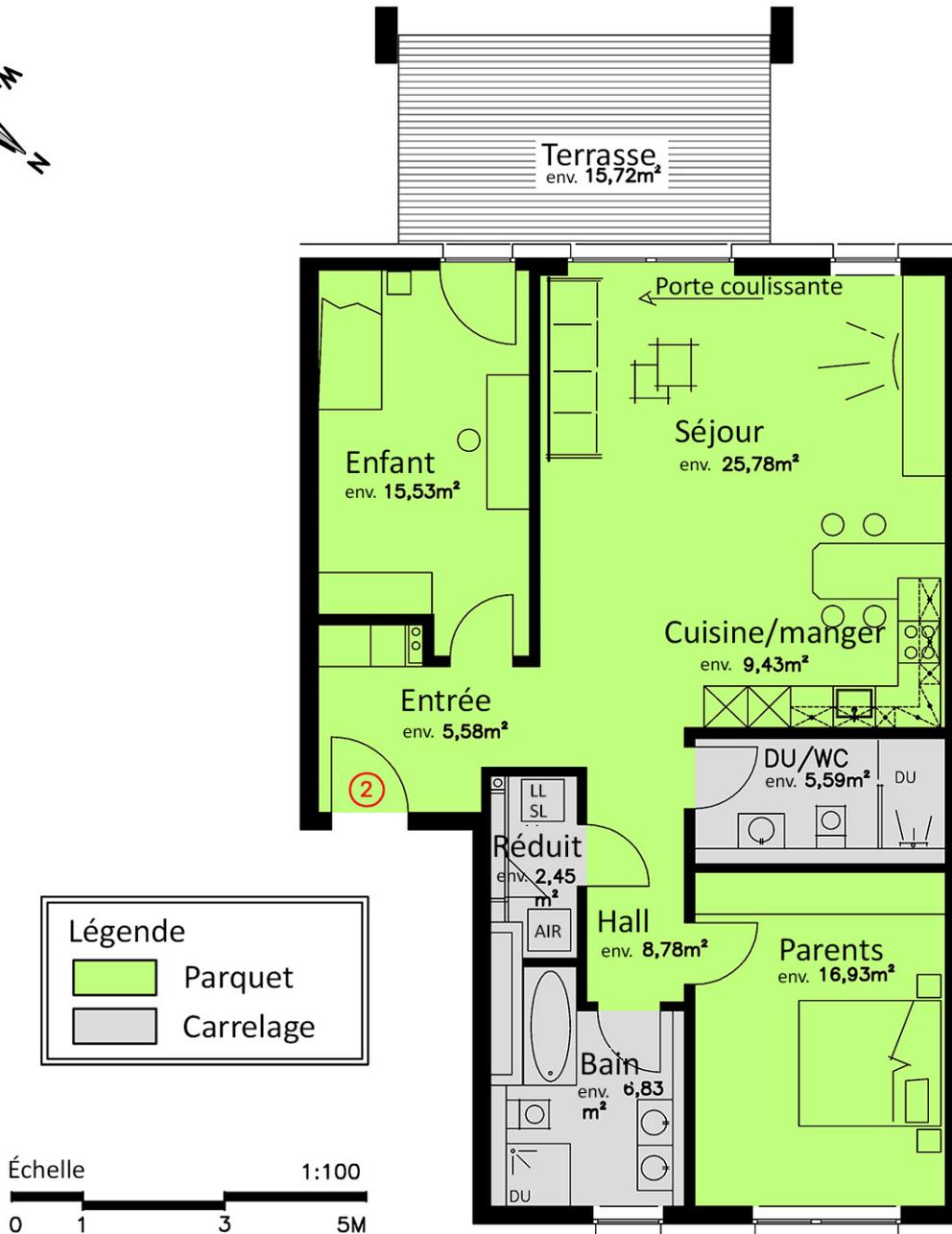
Logements

5.0.1 / 5.1.4 / 5.2.8 / 5.3.12

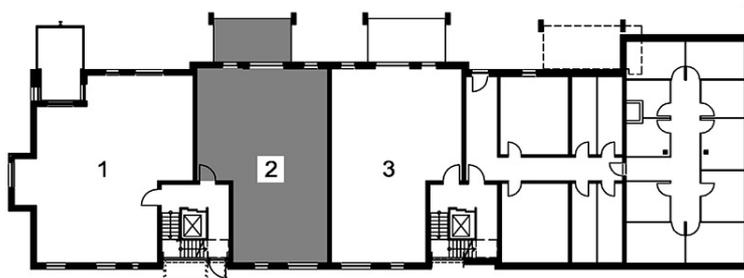
Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	4,5
Surface habitable nette	112,26 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeuble 5



Vue d'ensemble de l'immeuble



1:100

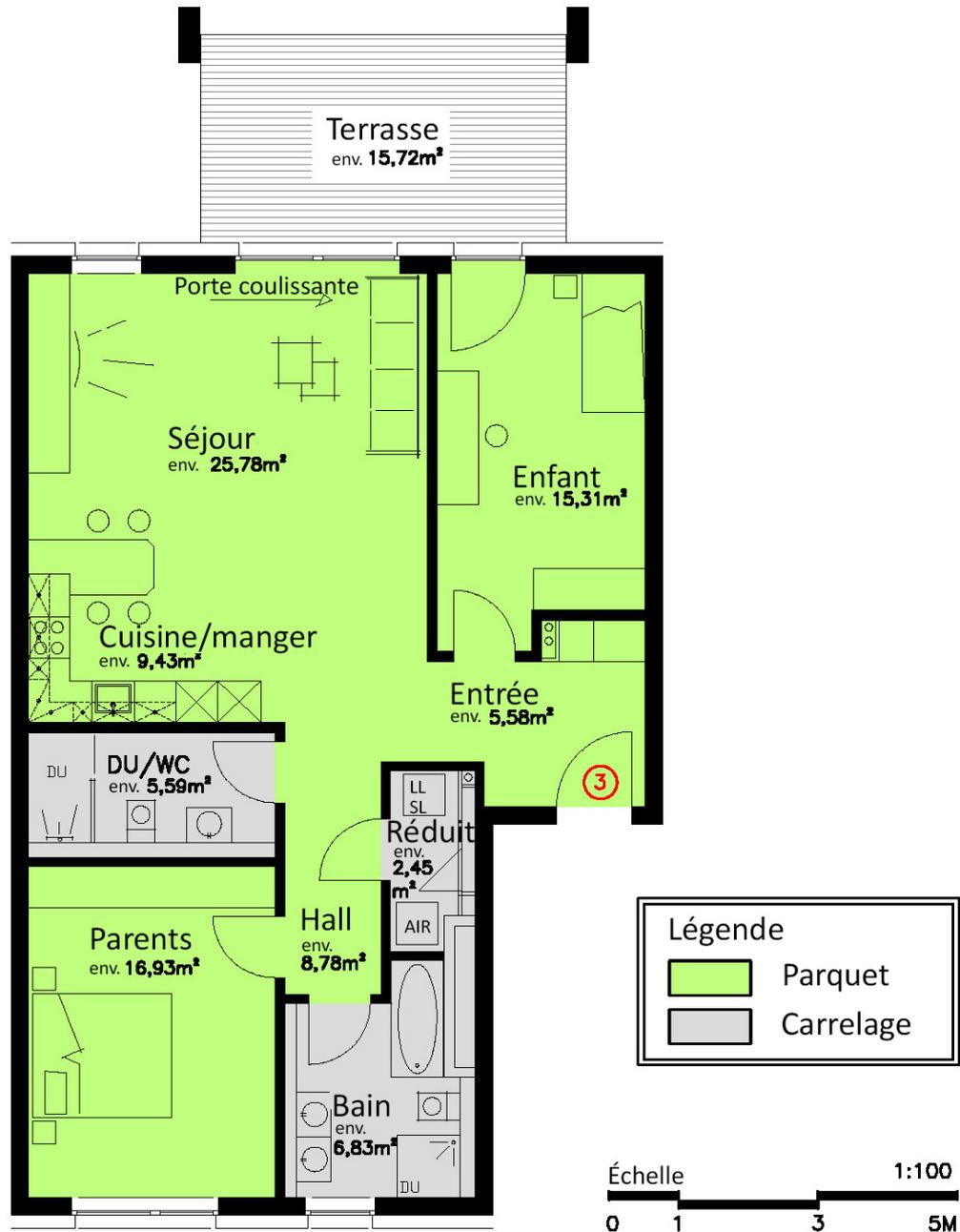
Logements

5.0.2 / 5.1.5 / 5.2.9 / 5.3.13

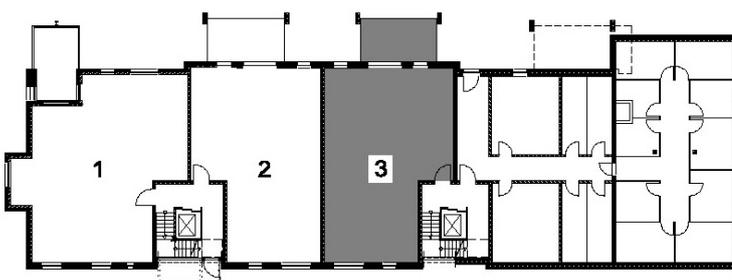
Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	3,5
Surface habitable nette	96,90 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeuble 5



Vue d'ensemble de l'immeuble



M 1:100

Logements

5.0.3 / 5.1.6 / 5.2.10 / 5.3.14

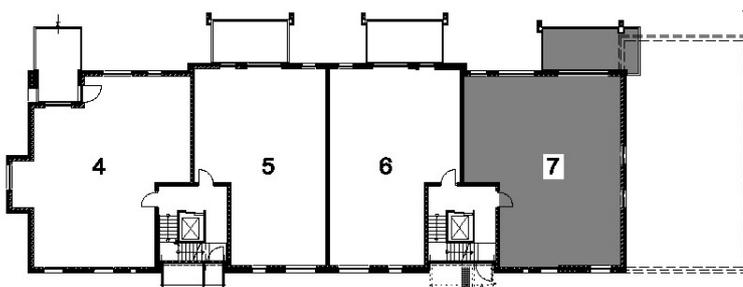
Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	3,5
Surface habitable nette	96,68 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeuble 5



Vue d'ensemble de l'immeuble



1:100

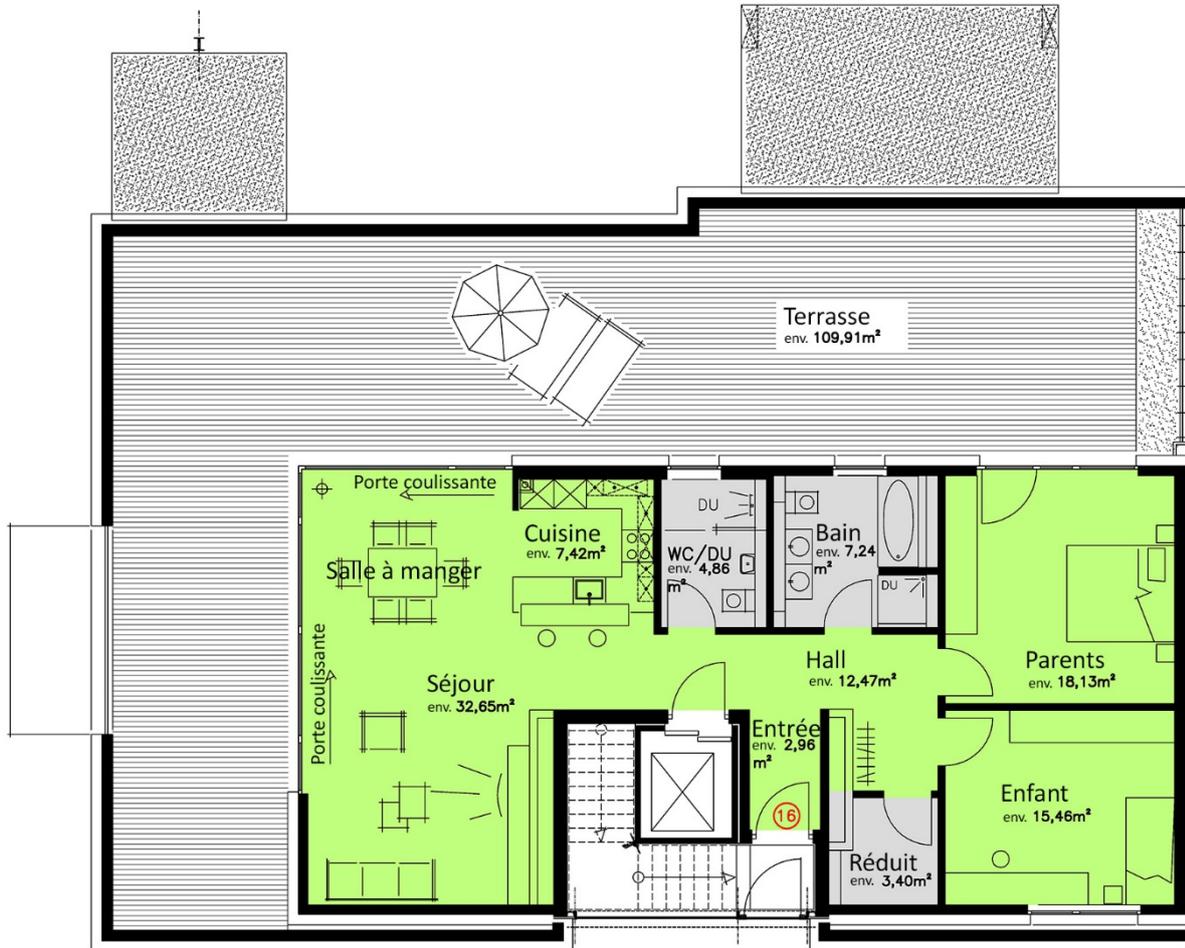
Logements

5.1.7 / 5.2.11 / 5.3.15

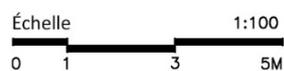
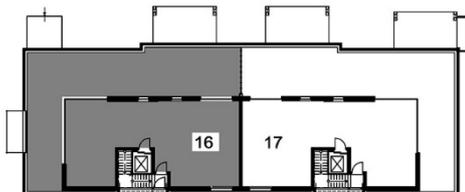
Étages	RDC – 3 ^e étage
Nombre de pièces	4,5
Surface habitable nette	115,11 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeuble 5



Vue d'ensemble de l'immeuble



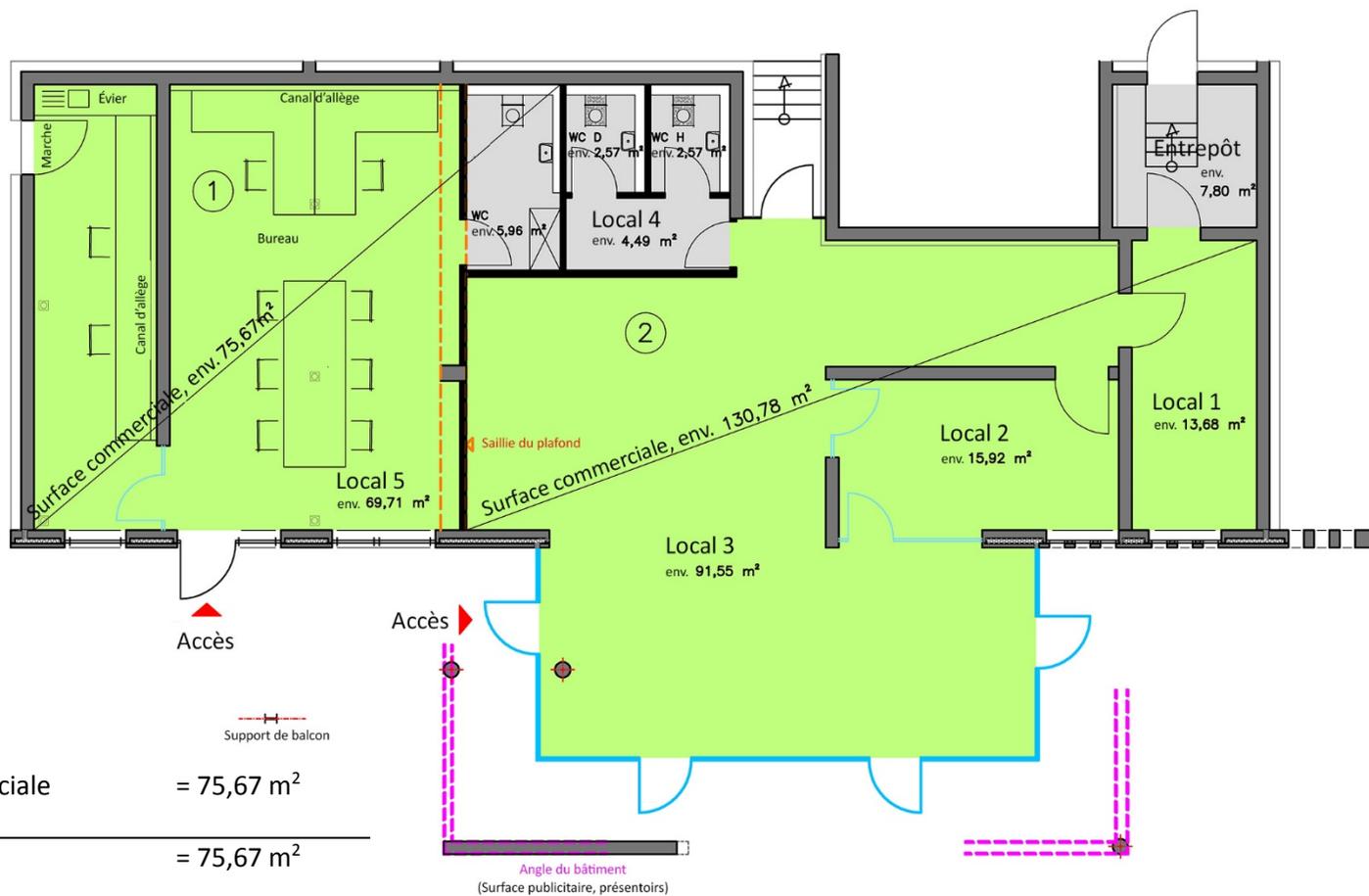
Logements

5.4.16 / 5.4.17

Étage	Combles
Nombre de pièces	3,5
Surface habitable nette	104,59 m ²

Complexe «Sennenwies-Halde», CH-8200 Schaffhouse

Immeuble 4



① Surface commerciale = 75,67 m²

Surface totale = 75,67 m²

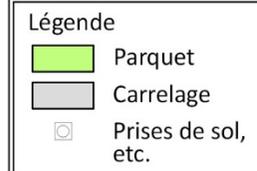
② Surface commerciale = 130,78 m²

Surface d'entreposage = 7,80 m²

Surface totale = 138,58 m²

Surface totale 1+2 = 214,25 m²

Parvis, places de stationnement



Annexe 4

Mix de logements avec niveau de loyer

Projet Sennenwies Schaffhouse

Imm. 1	Type	N° lgt	SH(arr.)	Surface ext.(arr.)	CHF/m2	SH (arr.)	Loyer net/mois
RDC	4.5	1.0.1	123.00m ²	16.00m ²		214	2'190.00
	2.5	1.0.2	66.00m ²	16.00m ²		224	1'230.00
	3.5	1.0.3	107.00m ²	18.00m ²		224	2'000.00
1 ^{er} ét.	4.5	1.1.4	123.00m ²	16.00m ²		210	2'150.00
	2.5	1.1.5	66.00m ²	16.00m ²		218	1'200.00
	3.5	1.1.6	107.00m ²	18.00m ²		220	1'960.00
2 ^e ét.	4.5	1.2.7	123.00m ²	16.00m ²		214	2'190.00
	2.5	1.2.8	66.00m ²	16.00m ²		225	1'240.00
	3.5	1.2.9	107.00m ²	18.00m ²		224	2'000.00
3 ^e ét.	4.5	1.3.10	123.00m ²	16.00m ²		222	2'280.00
	2.5	1.3.11	66.00m ²	16.00m ²		236	1'300.00
	3.5	1.3.12	107.00m ²	18.00m ²		236	2'100.00
Combles	4.5	1.4.13	140.00m ²	163.00m ²		274	3'200.00

Imm. 2	Type	N° lgt	SH(arr.)	Surface ext.(arr.)	CHF/m2	SH (arr.)	Loyer net/mois
RDC	4.5	2.0.1	123.00m ²	16.00m ²		221	2'270.00
	2.5	2.0.2	66.00m ²	16.00m ²		229	1'260.00
	3.5	2.0.3	107.00m ²	18.00m ²		233	2'080.00
1 ^{er} ét.	4.5	2.1.4	123.00m ²	16.00m ²		218	2'230.00
	2.5	2.1.5	66.00m ²	16.00m ²		224	1'230.00
	3.5	2.1.6	107.00m ²	18.00m ²		229	2'040.00
2 ^e ét.	4.5	2.2.7	123.00m ²	16.00m ²		221	2'270.00
	2.5	2.2.8	66.00m ²	16.00m ²		231	1'270.00
	3.5	2.2.9	107.00m ²	18.00m ²		233	2'080.00
3 ^e ét.	4.5	2.3.10	123.00m ²	16.00m ²		230	2'360.00
	2.5	2.3.11	66.00m ²	16.00m ²		242	1'330.00
	3.5	2.3.12	107.00m ²	18.00m ²		244	2'180.00
Combles	4.5	2.4.13	140.00m ²	163.00m ²		274	3'200.00

Imm. 3	Type	N° lgt	SH(arr.)	Surface ext.(arr.)	CHF/m2	SH(arr.)	Loyer net/mois
RDC	4.5	3.0.1	112.00m ²	15.00m ²		212	1'980.00
	2.5	3.0.2	57.00m ²	16.00m ²		251	1'190.00
	4.5	3.0.3	113.00m ²	20.00m ²		223	2'100.00
1 ^{er} ét.	4.5	3.1.4	112.00m ²	15.00m ²		209	1'950.00
	2.5	3.1.5	57.00m ²	16.00m ²		244	1'160.00
	4.5	3.1.6	113.00m ²	20.00m ²		218	2'050.00
2 ^e ét.	4.5	3.2.7	112.00m ²	15.00m ²		214	2'000.00
	2.5	3.2.8	57.00m ²	16.00m ²		253	1'200.00
	4.5	3.2.9	113.00m ²	20.00m ²		223	2'100.00
3 ^e ét.	4.5	3.3.10	112.00m ²	15.00m ²		238	2'220.00
	2.5	3.3.11	57.00m ²	16.00m ²		261	1'240.00
	4.5	3.3.12	113.00m ²	20.00m ²		230	2'170.00
Combles	3.5	3.4.13	70.00m ²	67.00m ²		334	1'950.00
	2.5	3.4.14	60.00m ²	86.00m ²		360	1'800.00

Imm. 4	Type	N° lgt	SH(arr.)	Surface ext.(arr.)	CHF/m2	SH(arr.)	Loyer net/mois
RDC	4.5	4.0.1	112.00m ²	15.00m ²		193	1'800.00
	2.5	4.0.2	57.00m ²	16.00m ²		232	1'100.00
	4.5	4.0.3	113.00m ²	20.00m ²		202	1'900.00
		Surface commerc.	214.00m ²	0.00m ²		180	3'210.00
1 ^{er} ét.	4.5	4.1.4	112.00m ²	15.00m ²		195	1'820.00
	2.5	4.1.5	57.00m ²	16.00m ²		227	1'080.00
	4.5	4.1.6	113.00m ²	20.00m ²		207	1'950.00
2 ^e ét.	4.5	4.2.7	112.00m ²	15.00m ²		199	1'860.00
	2.5	4.2.8	57.00m ²	16.00m ²		234	1'110.00
	4.5	4.2.9	113.00m ²	20.00m ²		212	2'000.00
3 ^e ét.	4.5	4.3.10	112.00m ²	15.00m ²		225	2'100.00
	2.5	4.3.11	57.00m ²	16.00m ²		242	1'150.00
	4.5	4.3.12	113.00m ²	20.00m ²		218	2'050.00
Combles	3.5	4.4.13	70.00m ²	67.00m ²		334	1'950.00
	2.5	4.4.14	60.00m ²	86.00m ²		360	1'800.00

Imm. 5	Type	N° Igt	SH(arr.)	Surface ext. (arr.)	CHF/m2	SH(arr.)	Loyer net/mois
RDC	4.5	5.0.1	112.00m ²	15.00m ²		203	1'890.00
	3.5	5.0.2	97.00m ²	16.00m ²		215	1'740.00
	3.5	5.0.3	97.00m ²	16.00m ²		225	1'820.00
1 ^{er} ét.	4.5	5.1.4	112.00m ²	15.00m ²		198	1'850.00
	3.5	5.1.5	97.00m ²	16.00m ²		214	1'730.00
	3.5	5.1.6	97.00m ²	16.00m ²		214	1'730.00
	4.5	5.1.7	115.00m ²	19.00m ²		217	2'080.00
2 ^e ét.	4.5	5.2.8	112.00m ²	15.00m ²		204	1'900.00
	3.5	5.2.9	97.00m ²	16.00m ²		220	1'780.00
	3.5	5.2.10	97.00m ²	16.00m ²		220	1'780.00
	4.5	5.2.11	115.00m ²	19.00m ²		222	2'130.00
3 ^e ét.	4.5	5.3.12	112.00m ²	15.00m ²		214	2'000.00
	3.5	5.3.13	97.00m ²	16.00m ²		226	1'830.00
	3.5	5.3.14	97.00m ²	16.00m ²		226	1'830.00
	4.5	5.3.15	115.00m ²	19.00m ²		227	2'180.00
Combles	3.5	5.4.16	105.00m ²	110.00m ²		269	2'350.00
	3.5	5.4.17	105.00m ²	110.00m ²		273	2'390.00

Parking souterrain

73	parking pour voiture	à	140.00
6	pour motorcycle	à	80.00

Annexe 5

Analyse de la concurrence, 1^{ère} partie, propriété par étages

Adresse	Pièces	Étage	m ²	PV/m ² SH	Prix de vente	Bât.	Remarques
Randenstrasse 175	2.5	RDC	77	6'364	SFr. 490'000	2016	Projet Lahnhalde, garage CHF 38'000
Randenstrasse 175	2.5	1	77	6'623	SFr. 510'000	2016	Projet Lahnhalde
Randenstrasse 175	2.5	2	77	6'753	SFr. 520'000	2016	Projet Lahnhalde
Hautentalstrasse 7	2.5	1	73	9'041	SFr. 660'000	2018	Logement en attique, neuf
Randenstrasse 175	3.5	1	95	6'842	SFr. 650'000	2016	Projet Lahnhalde
Randenstrasse 175	3.5	2	95	6'947	SFr. 660'000	2016	Projet Lahnhalde
Schlössliweg 16/18	3.5	RDC	114	6'009	SFr. 685'000	2018	Construction Schösslipark Garage CHF 35'000, garage double CHF 80'000
Schlössliweg 16/18	3.5	RDC	113	5'929	SFr. 670'000	2018	Construction Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	RDC	115	5'957	SFr. 685'000	2018	Construction Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	RDC	115	5'957	SFr. 685'000	2018	Construction Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	RDC	113	5'929	SFr. 670'000	2018	Construction Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	1	115	5'783	SFr. 665'000	2018	Construction Schösslipark
Thaynggerstrasse 67	3.5	3	148	6'723	SFr. 995'000	2017	Attique, neuf, garage CHF 35'000
Breitenaustrasse 170a	3.5	3	115	9'000	SFr. 1'035'000	2018	Construction
Guggerhalde	3.5		103	7'864	SFr. 810'000	2017	Construction
Hautentalstrasse 171	4.5	1	90	4'222	SFr. 380'000	1966	Rénové, box garage CHF 25'000
Randenstrasse 175	4.5	1	117	6'581	SFr. 770'000	2016	Projet Lahnhalde
Randenstrasse 175	4.5	2	117	6'667	SFr. 780'000	2016	Projet Lahnhalde
Randenstrasse 175	4.5	Att.	156	9'295	SFr. 1'450'000	2016	Projet Lahnhalde
Hautentalstrasse 7	4.5	1	136	6'471	SFr. 880'000	2018	Construction
	4.5		197	4'670	SFr. 920'000	2017	Logement en terrasse Construction Ammonit
Hautentalstrasse 7	4.5	RDC	136	6'904	SFr. 939'000	2018	
Zimmerweg 4	4.5	RDC	115	9'304	SFr. 1'070'000	2017	Dernier logement neuf, garage CHF 40'000
Breitenaustrasse 170a	4.5	3	154	8'961	SFr. 1'380'000	2018	Construction
Breitenaustrasse 166a	4.5		196	7'612	SFr. 1'492'000	2018	Logement en terrasse
Randenstrasse 175	5.5	RDC	149	6'040	SFr. 900'000	2016	Projet Lahnhalde
Schlössliweg 16/18	5.5	RDC	152	5'855	SFr. 890'000	2018	Construction Schösslipark
Schlössliweg 16/18	5.5	1	152	5'789	SFr. 880'000	2018	Construction Schösslipark
Rehgüetli	5.5		181	8'564	SFr. 1'550'000	2018	
Säntisstrasse 29	6.5	1	173	5'173	SFr. 895'000	1985	Maisonette, garage CHF 30'000
Total			3'766	6'789	SFr. 25'566'000		

Annexe 5

Analyse de la concurrence, 2^e partie, location

Adresse	Pièces	m ²	Net/mois	FA	Brut/mois	Loyer/m ² p.a.	Remarques
Hochstrasse 41	2.5	55	720	210	930	157	
Windeggstieg/ Felsgasse	2.5	65	1'080	150	1'230	199	
Sommerau 4	2.5	68	1'350	250	1'600	238	
Bachstrasse 8	2.5	58	1'110	450	1'560	230	
Rheinhof 1	2.5	65	890	70	960	164	
Neustadt 2	2.5	61	860	210	1'070	169	
Bahnhofstrasse 46	2.5	80	1'320	220	1'540	198	
Thayngnerstrasse 51	2.5	65	1'115	150	1'265	206	
Mühlentalstrasse 2	2.5	75	1'200	180	1'380	192	
Fulachstrasse 165	2.5	74	990	200	1'190	161	
Thayngnerstrasse 51	2.5	64	980	150	1'130	184	
Unterstadt 38/40	2.5	67	1'350	210	1'560	242	Location initiale après rénovation totale
Nordstrasse 58 B	3	78	1'000	340	1'340	154	
Hochstrasse 244	3	70	1'080	170	1'250	185	
Im Ried 6	3	76	1'120	230	1'350	177	
Finsterwaldstr. 90	3	80	1'045	235	1'280	157	
Steinguthalde 2	3	75	1'040	210	1'250	166	
Ungarbühlstrasse 71	3	85	1'020	190	1'210	144	
Rietstrasse 181	3	70	1'015	214	1'229	174	
Zedernweg 4	3	70	978	245	1'223	168	
Wiesenweg 13	3	62	970	180	1'150	188	
Grünaustieg 7	3	68	900	200	1'100	159	
Stimmerstrasse 106	3	61	860	210	1'070	169	
Stimmerstrasse 110	3	78	860	210	1'070	132	
Grubensteig 20	3	74	1'100	220	1'320	178	
Winkelriedstrasse 19	3	66	970	202	1'172	176	
Winkelriedstrasse 13	3	66	970	219	1'189	176	
Im Riet 6	3	85	1'341	249	1'590	189	
Artilleriestrasse 11	3	104	1'340		1'340	155	
Lärchenstrasse 8	3	70	1'080	190	1'270	185	
Ahornstrasse 40	3.5	75	1'120	170	1'290	179	
Im Eschengut 14	3.5	68	1'090	170	1'260	192	
Im Eschengut 16	3.5	68	1'080	170	1'250	191	
Winkelriedstrasse 71	3.5	71	1'070	280	1'350	181	
Winkelriedstrasse 18	3.5	70	1'100	270	1'370	189	
Unterstadt 38/40	3.5	77	1'120	220	1'340	175	
Hauentalstrasse 152	3.5	87	1'040	210	1'250	143	
Hauentalstrasse 159	3.5	75	980	175	1'155	157	
Kasinogässchen 24	3.5	80	970	180	1'150	146	
Jägerstrasse 1	3.5	69	990		990	172	
Hauentalstrasse 109	3.5	84	792	320	1'112	113	
Hauentalstrasse 23	3.5	73	800	275	1'075	132	
Lunastrasse 8	3.5	75	990	155	1'145	158	
Birchweg 47	3.5	69	980		980	170	
Fronwagplatz	3.5	180	2'500	250	2'750	167	
Albulastrasse 11	3.5	97	1'200	221	1'421	148	
Ebnatstrasse 52	3.5	90	1'460	220	1'680	195	
Sommerau 4	3.5	95	1'480	170	1'650	187	
Steingutstrasse 32	3.5	96	1'490	170	1'660	186	
Weinsteig 143	3.5	105	1'680		1'680	192	
Weinsteig 208	3.5	89	1'320	170	1'490	178	
Weinsteig 21	3.5	73	1'090	175	1'265	179	
Bachstrasse 40	3.5	75	1'250	180	1'430	200	Location initiale après rénovation totale

Kreuzgasse 6	3.5	75	1'300	250	1'550	208	Location initiale après rénovation totale
Klushau 4	3.5	110	1'990	200	2'190	217	Construction
Windeggstieg/ Felsgasse	3.5	105	1'920	220	2'140	219	Construction
Windeggstieg/ Felsgasse	3.5	120	2'610	260	2'870	261	Construction
Thayngerstrasse 51	3.5	95	1'740	170	1'910	220	Construction
Oberstadt 3	3.5	130	2'285	200	2'485	211	Construction
Ahornstrasse 1	3.5	104	2'030	280	2'310	234	Construction
Ahornstrasse 3	3.5	104	2'090	280	2'370	241	Construction
Lärchenstrasse 7	4	91	1'480	210	1'690	195	
Lärchenstrasse 10	4	90	1'480	220	1'700	197	
Lärchenstrasse 10	4	86	1'315	200	1'515	183	
Im Riet 6	4	90	1'520	337	1'857	203	
Birchweg 51	4	77	1'290		1'290	201	
Stimmerstrasse 76	4	93	1'010	230	1'240	130	
Stimmerstrasse 94	4	73	1'000	231	1'231	164	
Furkastrasse 10	4	64	800	240	1'040	150	
Birchweg 13	4	62	895	275	1'170	173	
Sonnenburggutstr.	4.5	84	1'350	270	1'620	193	
Artillerdiestrasse 11	4.5	120	1'520	220	1'740	152	
Steingutstrasse 32	4.5	118	2'290	190	2'480	233	
Steingutstrasse 31	4.5	100	1'320	250	1'570	158	
Vorstadt 69	4.5	114	2'040	100	2'140	215	
Bleichestrasse 4	4.5	110	1'980		1'980	216	
Nordstrasse 58	4.5	119	1'560	352	1'912	157	
Winkelriedstrasse 9	4.5	72	1'070	260	1'330	178	
Alpenstrasse 95	4.5	112	1'780	100	1'880	191	
Birchweg 43	4.5	80	1'096	362	1'458	164	
Grafenbuckstrasse 6	4.5	114	1'557	233	1'790	164	
Vorstadt 40/42	4.5	104	1'695	285	1'980	196	
Grafenbuckhalde 8	4.5	135	1'775	300	2'075	158	
Bordergasse 53	4.5	150	2'320	320	2'640	186	
Mühlentalstrasse 2	4.5	124	2'200	320	2'520	213	
Münsterplatz 26	4	90	2'090	450	2'540	279	
Ahornstrasse 1	4.5	119	2'040	310	2'350	206	
Steingutstrasse 25	4.5	93	1'290	250	1'540	166	
Thayngerstrasse 51	4.5	110	1'950	190	2'140	213	Construction
Thayngerstrasse 53	4.5	125	2'420	190	2'610	232	Construction
Steingutstrasse 32	4.5	128	2'200	190	2'390	206	Construction
Windeggstieg/ Felsgasse	4.5	117	2'070	260	2'330	212	Construction
Windeggstieg/ Felsgasse	4.5	145	2'525	320	2'845	209	Construction
Ahornstrasse 1	4.5	119	2'270	310	2'580	229	Construction
Ahornstrasse 3	4.5	124	2'090	310	2'400	202	Construction
Ahornstrasse 3	4.5	126	2'080	320	2'400	198	Construction
Ahornstrasse 3	4.5	119	2'150	310	2'460	217	Construction
Ahornstrasse 5	4.5	115	1'848	280	2'128	193	Construction
Ahornstrasse 5	4.5	116	1'985	280	2'265	205	Construction
Unterstadt 38/40	4.5	115	1'975	240	2'215	206	Emménagement après rénovation totale
Lunastrasse 8	5.5	135	1'370	155	1'525	122	
Birchweg 47	5.5	155	1'260	210	1'470	98	
Fronwagplatz	5.5	128	1'320	250	1'570	124	
Albulastrasse 11	5.5	115	1'100	221	1'321	115	
Artillerdiestrasse 11	5.5	160	1'310	220	1'530	98	
Steingutstrasse 32	6.5	150	1'400	190	1'590	112	
Total		9'062	150'297		173'433	199	

Surfaces commerciales à louer dans une nouvelle construction

Informations principales	Description
Fulachstrasse / Sennereistrasse / Heu 8200 Schaffhouse Zone urbaine	Le nouveau complexe «Sennenwies» se situe à proximité du magnifique centre-ville de Schaffhouse. Outre 71 logements de standard PPE, nous y louons des surfaces commerciales totalisant 219 m ² disponibles selon entente.
Utilisation commerciale	
Surface utile: 219 m ² Construction: 2018 Disponibilité: selon entente	L'immeuble se trouve à une minute seulement à pied de l'arrêt de bus «Sennerei». L'autoroute aussi est toute proche, ce qui rend l'accès très confortable. Des places de parc peuvent également être louées dans le parking souterrain de l'immeuble.
Loyer / m² / an: CHF 214.-	Avons-nous éveillé votre intérêt? Votre prise de contact sera la bienvenue.
TP: 200 m Autoroute: 900 m Achats: 700 m	



Bref descriptif

Le complexe entier est planifié et réalisé conformément à la norme Minergie.

Entrée	Tous les logements sont dotés de spots à LED peu gourmand en énergie encastrés au plafond et d'un système d'interphones
Cuisine	Cuisines encastrées ultramodernes avec façades mélaminées blanches, plan de travail en granit noir, revêtements beiges de haute qualité, éclairage à LED des parties inférieures, lave-vaisselle, réfrigérateur avec compartiment de congélation, hotte aspirante, plan de cuisson en vitrocéramique avec quatre plaques à induction et jeu de casseroles, four encastré à deux zones, air chaud et minuterie électrique, steamer
Salle de bain	Spots LED encastrés au plafond, baignoire blanche, lavabos en céramique, douche avec zone carrelée plane, parois de douche en verre, robinetterie moderne
Revêtement de sol	
<i>Entrée, chambres, cuisine</i>	Parquet chêne fumé noir vitrifié dans les immeubles 2 et 3; parquet en chêne huilé dans les immeubles 1, 4 et 5
<i>Salle de bain</i>	Carrelages en grès-cérame modernes, texture nature ou ardoise, couleur anthracite
<i>Balcon, terrasse</i>	Surfaces en béton apparent sablé
Revêtement de paroi	Crépi 1mm, blanc
Revêtement de plafond	Crépi blanc, peinture blanche

Fenêtres	PVC, triple vitrage; au RDC avec poignées verrouillables, type d'ouverture: à battants ou coulissantes
Stores	Stores en lamelles à bords repliés (env. 90 mm de largeur), composite, à commande électrique
Protection solaire	Stores à bras articulés en aluminium sur les balcons, avec tendeurs dissimulés, manœuvre manuelle
Installations électriques	1 prise multimédia dans chaque chambre, 2 dans le séjour. Au moins 2 prises électriques dans chaque chambre, le séjour et la salle à manger, prises triples dont une commandée
Chauffage	Chauffage par le sol, 1 radiateur pour serviettes avec chauffage électrique par logement
Ventilation	Ventilation de confort Minergie, réglable séparément par commutateur séquentiel
Lave/sèche-linge	Tous les logements disposent d'un lave-linge et d'un sèche-linge (salle d'eau ou réduit)
Ascenseur	Ascenseur 630 kg, adapté aux handicapés, 8-10 personnes

Modifications réservées

Prix de l'immobilier par m²

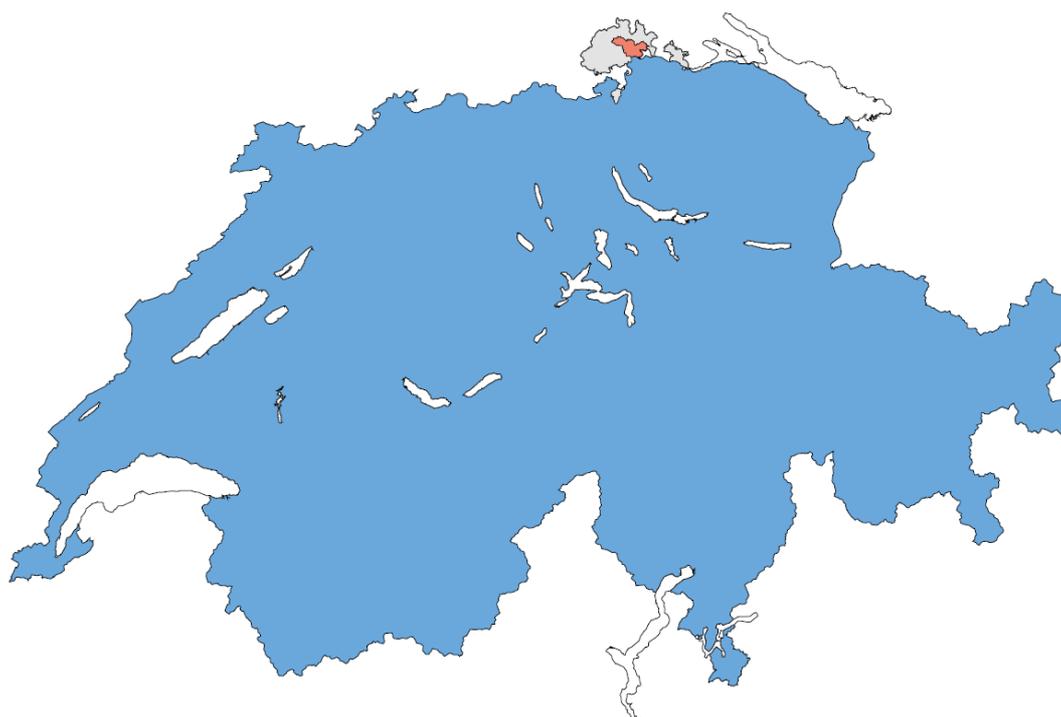
pour appartements en PPE dans la commune de Schaffhouse (2939)

Sommaire

Prix de l'immobilier par m ²	2
Données de base	3

Informations sur la situation de la commune

Région MS Schaffhouse (50)

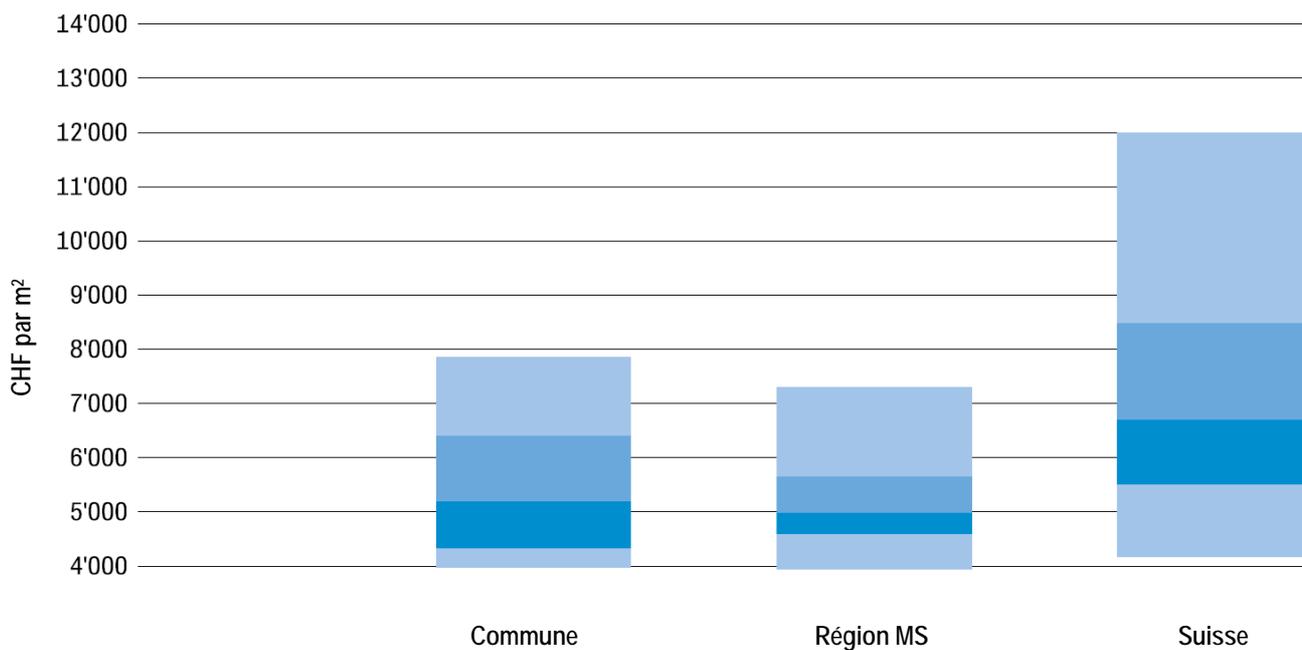


-  Commune de Schaffhouse
-  Région MS Schaffhouse
-  Suisse

Prix de l'immobilier par m²

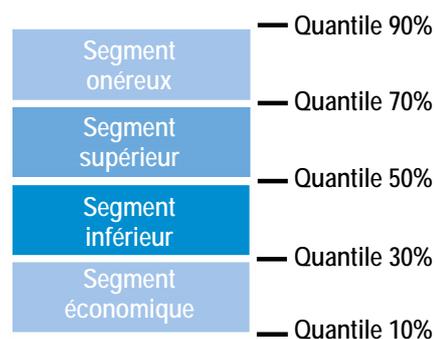
pour appartements en PPE standardisés de 4 pièces (prix de vente par m² en CHF)

Quantile	Commune Schaffhouse	Région MS Schaffhouse	Suisse
90%	7'860	7'300	12'000
70%	6'410	5'660	8'490
50% (médiane)	5'200	4'990	6'710
30%	4'340	4'590	5'520
10%	3'970	3'940	4'170



Glossaire

Les quantiles sont des indicateurs de la distribution statistique de parts égales. Le quantile 50% d'une répartition des prix (offerts) correspond à la médiane et forme la frontière entre la moitié chère et la moitié économique des offres. De même, le quantile 10% représente la limite des prix situés entre les 10% les plus économiques et les autres offres, le quantile 90% indique la limite entre les 10% les plus chers et les autres offres.



Données de base

Prix de l'immobilier

Source	Immo-Monitoring Wüest Partner AG
Date du relevé	2017-09-30
Dernière mise à jour	2017-10-26
Prochaine mise à jour	2018-01-20
Codage spatial	OG-2017

Mentions légales

Les présentes données et informations ont un but exclusivement informatif. L'utilisateur des présentes données et informations assume le risque lié à toute autre utilisation. Wüest Partner AG n'octroie aucune garantie sur les présentes données et informations, notamment quant à leur intégrité, leur exactitude, leur continuité, leur disponibilité et leur actualité. Toute responsabilité à cet égard est exclue.



**Examen professionnel supérieur
d'administrateurs de biens immobiliers 2018
Examen écrit**

**Épreuve: Estimations immobilières
1^{ère} partie: Notions et bases, théorie**

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTION

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom:

N° de candidate:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **45 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Pas d'annexe

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
IPC	Indice national des prix à la consommation
PPE	Propriété par étages
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Questions à choix multiples	10
B	Questions générales	15
C	Contrôle des connaissances	20
Total		45

Vue d'ensemble

1^{ère} partie	Notions et bases, 1 ^{ère} partie, théorie	45
2^e partie	Notions et bases, 2 ^e partie, pratique	45
3^e partie	Tâches pratiques d'estimation	150
Total		240

A) QUESTIONS À CHOIX MULTIPLES **10 points**

Évaluation des groupes de questions A1 – A4

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1		2	
Lesquelles des déclarations suivantes relatives à la méthode de la valeur de rendement sont-elles justes?			
Seuls les revenus locatifs selon les contrats de bail sont déterminants.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>F</i>
Les recettes et les dépenses peuvent être ignorées.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>F</i>
La vacance n'est pas prise en compte.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>F</i>
Il faut atteindre un rendement brut élevé.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>F</i>

Exercice A2		2	
Vous louez à un parent 1000 m ² de vos entrepôts à 50% de la valeur de marché (revenu locatif CHF 50/m ²) pour les trois prochaines années.			
Cela n'a pas à être pris en compte dans une estimation.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>F</i>
Le revenu manquant est une perte de rendement potentiel.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>F</i>
Le revenu manquant correspond à une variation temporaire des recettes et des charges.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>J</i>
Le bail à loyer spécial peut être mis en évidence dans un calcul DCF.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	<i>J</i>

Exercice A3			2	
Indiquez si les facteurs suivants doivent obligatoirement être pris en compte dans une estimation. Faux = non ; juste = oui.				
Droit de préemption limité sans inscription au registre foncier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		
Droit d'habitation inscrit en faveur d'Anna Meier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>J</i>
	juste	faux		
Usufruit en faveur de Peter Müller, décédé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		
Place de parc pour visiteurs d'une PPE.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		

Exercice A4			4	
Quelles méthodes permettent d'évaluer un immeuble?				
Méthode de discounting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		
Méthode des valeurs comparatives	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		
Méthode WACC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		
Méthode de la valeur intrinsèque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>J</i>
	juste	faux		
Méthode hédoniste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>J</i>
	juste	faux		
Méthode de l'assurance bâtiment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>F</i>
	juste	faux		
Méthode de la valeur de rendement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>J</i>
	juste	faux		
Méthode DCF	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	<i>J</i>
	juste	faux		

B) QUESTIONS GÉNÉRALES

15 points

<p>Exercice B1</p> <p>a) Que signifie DCF (1 point)?</p> <p>b) Pour quels objets utilise-t-on la méthode DCF – mentionnez 2 exemples typiques (2 points).</p> <p>c) De quelles indications avez-vous besoin pour calculer la valeur DCF – mentionnez-en 6 (3 points).</p>	<p>6</p>	
<p>Solution a)</p> <p>Discounted Cash Flow Méthode de la valeur de rendement basée sur la comptabilité des investissements</p>	<p>1</p>	
<p>Solution b)</p> <p>Maisons locative, bâtiments artisanaux avec revenus locatifs, etc.</p>	<p>2</p>	
<p>Solution c)</p> <p>1) Revenus locatifs, 2) vacance, 3) impôts, 4) assurance, 5) frais administratifs, 6) frais d'exploitation,</p> <p><i>Autres solutions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • frais d'entretien, • cycle de rénovation 	<p>3</p>	

Exercice B2

Vous recevez l'expertise avec les données ci-dessous. Cherchez les **5 erreurs** dans la présentation suivante et justifiez votre appréciation. Il ne s'agit pas de fautes d'orthographe ou de grammaire. Si une erreur est récurrente, elle ne compte que pour une seule erreur.

5.1.1 Calcul du coût de construction

Le bâtiment correspond au standard d'une maison individuelle moyenne dans une région rurale.

	Volume en m ³	CHF/m ³	Total
Maison individuelle	800	1 500	CHF 1'200'000
Coût de construction			CHF 1'200'000

5.1.2 Valeur vénale

La valeur à neuf comprend le coût de remplacement, soit le montant nécessaire à la construction d'un bâtiment identique à la date de l'estimation.

CFC		Part en %	Valeur à neuf
0	Travaux préparatoires	0%	CHF 0
1	Bâtiment	100%	CHF 1'200'000
2	Équipements d'exploitation	0%	CHF 0
3	Aménagements extérieurs	20%	CHF 240'000
4	Frais secondaires	10%	CHF 144'000
Dépréciation selon calcul séparé			- CHF 208'000
Valeur à neuf			CHF 1'584'000
Valeur vénale			CHF 1'384'000

- 1 Le prix par mètre cube est trop élevé pour une maison individuelle moyenne.
- 2 Les CFC ne correspondent pas.
- 3 Les frais d'aménagement extérieurs sont trop élevés pour une maison individuelle normale.
- 4 Les frais secondaires sont calculés sur la base du bâtiment et des aménagements extérieurs – le montant correct serait donc de CHF 120 000.
- 5 La valeur vénale est incorrecte – elle ne comprend pas la valeur du terrain.

5

1

1

1

1

1

Exercice B3	2	
Expliquez le principe de l'axiome d'estimation par la valeur de rendement.		
<i>Solution:</i>	2	
La valeur d'un bien est mesurée en fonction du profit que ce bien pourra rapporter.		
Exercice B4	2	
Mentionnez 4 raisons fréquentes pour réaliser une estimation.		
<i>Solution:</i>	2	
1) Vente,		
2) succession,		
3) financement,		
4) séparation de biens,		
<i>Autres solutions :</i>		
• achat,		
• transfert (par ex. d'un particulier à une SA, etc.)		

C) CONTRÔLE DES CONNAISSANCES **20 points**

Exercice C1	2	
Quels types de perte de valeur d'immeubles connaissez-vous ? Mentionnez 3 exemples .		
<i>Solution:</i>	2	
<ul style="list-style-type: none"> 1) Perte de rendement potentiel = pertes de revenus temporaires 2) Fonds de rénovation constitué 3) Pertes de revenu temporaires (obsolescence économique de la situation du quartier qui se dégrade) 		
<i>Autres solutions :</i>		
<ul style="list-style-type: none"> - Manque d'entretien - Changement d'affectation de la zone de construction 		

Exercice C2	6																									
Mentionnez les groupes principaux de CFC 0 à 6 et donnez 2 exemples pour chacun des groupes principaux de CFC.																										
<i>Solution:</i>																										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 5px;"><i>CFC</i></th> <th style="text-align: left; padding: 5px;"><i>Groupe Principal</i></th> <th style="text-align: left; padding: 5px;"><i>Exemples</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">0</td> <td style="padding: 5px;">Terrain</td> <td style="padding: 5px;">Frais de mutation, acquisition, ...</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">1</td> <td style="padding: 5px;">Travaux préparatoires</td> <td style="padding: 5px;">Frais de démolition, piliers de soutènement, ...</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2</td> <td style="padding: 5px;">Bâtiment</td> <td style="padding: 5px;">Gros œuvre 1 ou 2, honoraires, ...</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3</td> <td style="padding: 5px;">Équipements d'exploitation</td> <td style="padding: 5px;">Chemin de roulement, cabine de pulvérisation, équipement médical...</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4</td> <td style="padding: 5px;">Aménagements extérieurs</td> <td style="padding: 5px;">Jardin, chemins, ...</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">5</td> <td style="padding: 5px;">Frais secondaires</td> <td style="padding: 5px;">Taxes, autorisation, frais de concours, ...</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">6</td> <td style="padding: 5px;">Réserves</td> <td style="padding: 5px;">(divers et imprévus non accepté)</td> </tr> </tbody> </table>	<i>CFC</i>	<i>Groupe Principal</i>	<i>Exemples</i>	0	Terrain	Frais de mutation, acquisition, ...	1	Travaux préparatoires	Frais de démolition, piliers de soutènement, ...	2	Bâtiment	Gros œuvre 1 ou 2, honoraires, ...	3	Équipements d'exploitation	Chemin de roulement, cabine de pulvérisation, équipement médical...	4	Aménagements extérieurs	Jardin, chemins, ...	5	Frais secondaires	Taxes, autorisation, frais de concours, ...	6	Réserves	(divers et imprévus non accepté)		
<i>CFC</i>	<i>Groupe Principal</i>	<i>Exemples</i>																								
0	Terrain	Frais de mutation, acquisition, ...																								
1	Travaux préparatoires	Frais de démolition, piliers de soutènement, ...																								
2	Bâtiment	Gros œuvre 1 ou 2, honoraires, ...																								
3	Équipements d'exploitation	Chemin de roulement, cabine de pulvérisation, équipement médical...																								
4	Aménagements extérieurs	Jardin, chemins, ...																								
5	Frais secondaires	Taxes, autorisation, frais de concours, ...																								
6	Réserves	(divers et imprévus non accepté)																								

Exercice C3	1,5	
Mentionnez 3 exemples de perte de revenu temporaire.		
<i>Solution:</i>		
<ol style="list-style-type: none">1) Revenus locatifs actuels trop bas (ou réserve locative)2) Transformation, d'où dédommagement de locataires (indemnités)3) Vacance temporaire prévisible, par ex. pendant les six prochains mois (lors des travaux ou après résiliations)		

Exercice C4	1,5	
Mentionnez 3 modèles d'estimation permettant de déterminer la valeur du terrain.		
<i>Solution:</i>		
<ol style="list-style-type: none">1) Méthode de la valeur résiduelle = méthode à rebours2) Méthode des classes de situation = méthode par incidence foncière3) Méthode de la valeur structurelle selon Fierz (évaluations statistiques)		
<i>Autre solution :</i>		
<ul style="list-style-type: none">• Méthode par comparaison = transactions voisines		

Exercice C5	3	
Quels sont les 2 concepts très répandus pour la détermination du taux d'es-compte? (1,5 point par réponse correcte)		
<i>Solution:</i>		
1) WACC (Weighted Average Cost of Capital), concept du coût moyen pon-déré du capital		
2) Dérivé du marché immobilier		
<i>Autre solution :</i>		
- Concept du coût d'opportunité (dérivé du marché des capitaux)		

Exercice C6	3	
Expliquez la différence entre le taux d'intérêt nominal et le taux d'intérêt réel. Avec quelle méthode d'estimation utilise-t-on ces taux?		
<i>Différence:</i>		
<i>Taux d'intérêt nominal: le renchérissement prévisible n'est pas pris en compte.</i>		
<i>Taux d'intérêt réel: le renchérissement prévisible est pris en compte dans le taux d'intérêt.</i>		
<i>Méthode: DCF</i>		

Exercice C7

Calculez les rendements durables suivants sur la base des chiffres indiqués plus bas :

- Rendement brut
- Rendement net
- Rendement des fonds propres

Utilisez les chiffres suivants pour les calculs:

- Actifs immobilisés CHF 950 000
- Loyers contractuels CHF 45 000 par an
- Valeur locative CHF 55 000 par an
- Frais d'exploitation 20% du revenu annuel
- Capitaux étrangers CHF 600 000 à 3%

Solution:

1. $100\% / 950\ 000 * 55\ 000 = 5,78\%$

2. $100\% / 950\ 000 * (55\ 000 * 80\%) = 4,63\%$

3. $55\ 000 - 11\ 000 - 18\ 000 = 26\ 000$ par an

Pour CHF 350 000 de fonds propres, un rendement de CHF 26 000 correspond à un ratio de **7,43%**

3



**Examen professionnel supérieur
d'administrateurs de biens immobiliers 2018
Examen écrit**

**Épreuve: Estimations immobilières
2^e partie: Notions et bases, pratique**

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTION

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **45 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Pas d'annexe

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
IPC	Indice national des prix à la consommation
PPE	Propriété par étages
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée

Épreuve	Sujet	Pondération
A	Groupe d'exercices du cas d'exemple	45
	Total	45

Vue d'ensemble		
1^{ère} partie	Notions et bases, 1 ^{ère} partie, théorie	45
2^e partie	Notions et bases, 2 ^e partie, pratique	45
3^e partie	Tâches pratiques d'estimation	150
	Total	240

A) Groupe d'exercices du cas d'exemple

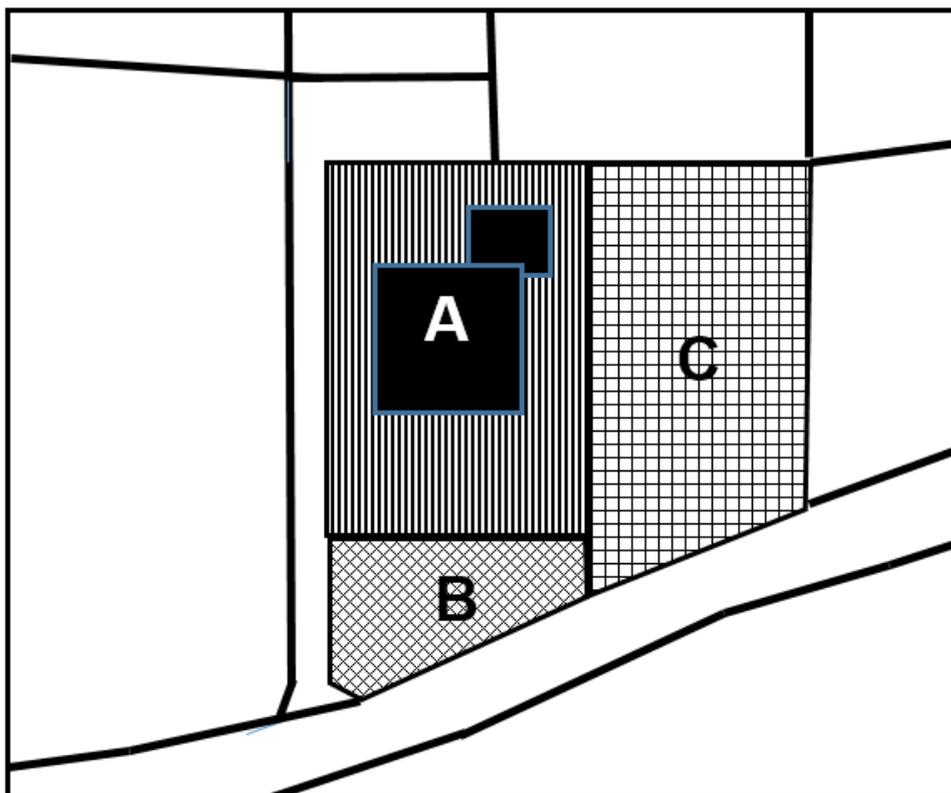
45 points

Exercice A1

Les exercices A1 à A6 se réfèrent au contexte suivant :

Les éléments A, B et C forment un bien-fonds dans un quartier de maisons individuelles peu densément bâti. Les carrés noirs représentent une maison individuelle offrant env. 200 m² de surface brute de plancher et un garage attenant. Les distances à la limite de 5 et 10 m sont respectées. La totalité de la parcelle est de 1'300m², soit 600 m² pour la partie A, 170 m² pour la partie B et 530m² pour la C.

Donnez les termes techniques désignant les trois parties du fonds A, B et C en référence au terrain, sachant que l'indice d'occupation du sol est de 1/3.



Esquisse, extrait du plan cadastral

- A: Partie du fonds bâtie, utilisée
- B: Surplus d'aisance
- C: Réserve de terrain (à bâtir)

3	
1 1 1	

Exercice A2	4	
a) Comment calcule-t-on la valeur de terrain de la partie de fonds A?		
b) Où trouve-t-on les prescriptions en matière de distances?		
a) Valeur du terrain relative de la partie de fonds bâtie, par ex. à l'aide des classes de situation.	2	
b) Règlement des constructions et des zones ou loi sur l'aménagement du territoire et les constructions	2	
Exercice A3	3	
Comment fondez-vous la valeur de terrain de la partie de fonds B?		
La constructibilité de la partie de fonds B peut être transférée sur le fond A.	3	

Exercice A4	4	
Citez 4 méthodes pour calculer la valeur de la partie de fonds C?		
<ul style="list-style-type: none"> • Équivalence avec le prix d'achat (valeur absolue du terrain) • Comparaison de prix (valeur absolue du terrain) • Méthode des classes de situation (valeur relative du terrain) • Calcul rétroactif avec la valeur de rendement = valeur à rebours <p><i>Autre solution :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Calcul rétroactif avec des prix de vente = valeur à rebours <p>Seules 4 réponses sont notées</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

Exercice A5	5	
<p>Calculez la valeur de la partie de fonds A (600 m²) en admettant une valeur par m² de CHF 530/m²?</p> <p>Quelle est alors la valeur par m² de la partie de fonds B (170 m²) et de la partie de fonds C (530 m²)? Répondez à la deuxième question en CHF/m² avec une brève justification.</p>		
<p>A: 600 m² x CHF/m² 530 = CHF 318 000</p> <p>B: Plus basse, car le fait de ne pas pouvoir construire enlève la possibilité de rendement. L'indice de construction de la partie B peut être transféré à la partie A, donc, par exemple, la moitié (265 CHF/ m² qui correspond à environ CHF 45 000)</p> <p>C: Plus élevée, par ex. 660 CHF/m² (bâtie = env. 80% de la valeur non bâtie), car le fait d'avoir un terrain nu constructible donne des possibilités de bâtir plus moderne que la maison existante et d'avoir un revenu plus important.</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>2</p>	

Exercice A6

Expliquez la différence entre terrain à bâtir et réserve de terrain.

Le terrain à bâtir est destiné à recevoir une nouvelle unité.

La réserve de terrain est une partie de la parcelle avec une potentialité constructive.

2	
1	
1	

<p>Exercice A7</p> <p><i>Les exercices A7 à A10 sont coordonnés entre eux.</i></p> <p>Soit un immeuble abritant 35 logements de 2,5 pièces pour aînés; total 1675 m² de surface habitable/louable, locaux accessoires, garages, places de parc.</p> <p>Construction en 1970. L'enveloppe a été entièrement rénovée en 2005 et est aujourd'hui en bon état. Les installations (électriques et sanitaires), les cuisines et les salles d'eau sont âgées de 50 ans et doivent être rénovées.</p> <p>Hypothèses :</p> <p>Valeur du terrain: CHF 2'200'000 Valeur à neuf du bâtiment: CHF 7'000'000 Aménagements extérieurs typiques pour ce genre de bâtiment</p> <p>Établissez un calcul de valeur intrinsèque/substantielle.</p> <p>Motivez le besoin de rénovation que vous aurez estimé.</p>	4																																																																	
<p>CHF 2'200'000 Valeur du terrain CHF 7'000'000 Valeur à neuf du bâtiment CHF 840'000 Aménagement extérieurs et taxes/émoluments, env. 12 %</p> <p>Proposition de besoin de rénovation : 25'000 Fr/s de bains + 15'000Fr/ cuisine + 35'000 peinture+ponçage revêtements. Total : 75'000 Fr/appartement env. CHF 7'075'000.-</p> <p>Plusieurs variantes sont possibles:</p> <table border="1" data-bbox="161 1308 879 1839"> <tr> <td>Bâtiment</td> <td>100%</td> <td>7 000 000</td> <td>200 000</td> </tr> <tr> <td>Construction</td> <td>41%</td> <td>2 870 000</td> <td>82 000</td> </tr> <tr> <td>Façade</td> <td>5%</td> <td>350 000</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Fenêtres</td> <td>5%</td> <td>350 000</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Toiture</td> <td>5%</td> <td>350 000</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Chauffage</td> <td>4%</td> <td>280 000</td> <td>8 000</td> </tr> <tr> <td>Distribution</td> <td>4%</td> <td>280 000</td> <td>8 000</td> </tr> <tr> <td>Sanitaires</td> <td>4%</td> <td>280 000</td> <td>8 000</td> </tr> <tr> <td>Installations électriques</td> <td>5%</td> <td>350 000</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Ascenseur</td> <td>5%</td> <td>350 000</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Cuisines</td> <td>7%</td> <td>490 000</td> <td>14 000</td> </tr> <tr> <td>Salles de bain</td> <td>7%</td> <td>490 000</td> <td>14 000</td> </tr> <tr> <td>Surfaces</td> <td>8%</td> <td>560 000</td> <td>16 000</td> </tr> <tr> <td>Par ex. sans ascenseur</td> <td>35%</td> <td>2 450 000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Supplément habitation</td> <td>10%</td> <td>700 000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>45%</td> <td>3 150 000</td> <td></td> </tr> </table>	Bâtiment	100%	7 000 000	200 000	Construction	41%	2 870 000	82 000	Façade	5%	350 000	10 000	Fenêtres	5%	350 000	10 000	Toiture	5%	350 000	10 000	Chauffage	4%	280 000	8 000	Distribution	4%	280 000	8 000	Sanitaires	4%	280 000	8 000	Installations électriques	5%	350 000	10 000	Ascenseur	5%	350 000	10 000	Cuisines	7%	490 000	14 000	Salles de bain	7%	490 000	14 000	Surfaces	8%	560 000	16 000	Par ex. sans ascenseur	35%	2 450 000		Supplément habitation	10%	700 000			45%	3 150 000		1 3	
Bâtiment	100%	7 000 000	200 000																																																															
Construction	41%	2 870 000	82 000																																																															
Façade	5%	350 000	10 000																																																															
Fenêtres	5%	350 000	10 000																																																															
Toiture	5%	350 000	10 000																																																															
Chauffage	4%	280 000	8 000																																																															
Distribution	4%	280 000	8 000																																																															
Sanitaires	4%	280 000	8 000																																																															
Installations électriques	5%	350 000	10 000																																																															
Ascenseur	5%	350 000	10 000																																																															
Cuisines	7%	490 000	14 000																																																															
Salles de bain	7%	490 000	14 000																																																															
Surfaces	8%	560 000	16 000																																																															
Par ex. sans ascenseur	35%	2 450 000																																																																
Supplément habitation	10%	700 000																																																																
	45%	3 150 000																																																																

Exercice A8

Après leur rénovation, les 35 logements généreront un revenu locatif de 400 000 francs et les garages 20 000 francs. Avant la rénovation, le revenu locatif est de 300 000 francs et les frais d'exploitation s'élèvent à 40 000 francs. Valeur actuelle des rénovations prévues : 1 700 000 francs.

Comment tenez-vous compte des rénovations prévues dans le calcul de la valeur de rendement? **Justifiez votre réponse par un calcul.**

Par exemple

CHF 400 000

CHF +20 000

CHF -40 000 Frais d'exploitation env. 9,5% (variante + taux de renouvellement env. 8,5 à 12,5%)

CHF 380 000 revenu net

Valeur actuelle ou capitalisation (à 3,5%) **10 850 000**

- Rénovations - 2 625 000

- Valeur actuelle des rénovations prévues - 1 700 000

= 6 525 000

- **Perte de revenu temporaire**, par ex. 1 année sur 3 ans,

CHF 300 000 (1-2 ans sans revenu) – CHF 600 000.

CHF 5 925 000

Différentes solutions possibles. DCF possible aussi.

4	
1	
1	
1	
1	

<p>Exercice A9</p> <p>a) Déterminez si la valeur vénale de l'immeuble correspond à sa valeur intrinsèque / substantielle ou à sa valeur de rendement?</p> <p>b) Comment nomme-t-on la différence entre ces deux valeurs ?</p>	<p style="text-align: center;">2</p>	
<p>La valeur de rendement</p> <p>Perte de rendement potentiel</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p>	
<p>Exercice A10</p> <p>Quelle est la part en % des investissements en question pouvant être légalement répercutée sur les loyers?</p>	<p style="text-align: center;">2</p>	
<p>36% d'investissement avec 1% calculé.</p>	<p style="text-align: center;">1+ 1</p>	
<p>Exercice A11</p> <p>Pouvez-vous adapter les loyers d'un immeuble locatif librement et à tout moment? Quelles sont les modalités fédérales ?</p>	<p style="text-align: center;">2</p>	
<p>Non. Il faut respecter le droit du bail.</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">1</p>	

<p>Exercice A12</p> <p>Pour réaliser l'estimation d'un droit d'habitation, vous devez consulter un certain tableau.</p> <p>Comment s'appelle-t-il et qui en sont les auteurs?</p>	2	
<p>Table de mortalité / durée de vie moyenne</p> <p>Stauffer/Schaetzle</p>	1 1	
<p>Exercice A13</p> <p>Vous avez calculé la valeur vénale d'une maison individuelle et en connaissez la valeur locative, la valeur de consommation, les frais d'exploitation ainsi que les frais de financement étranger et renoncez à la rémunération des fonds propres. L'espérance de vie de la propriétaire, âgée de 91 ans, est de 4,55 ans.</p> <p>a) Décrivez en mots-clés la chronologie du calcul de la valeur en capital de l'usufruit.</p> <p>b) Que contiennent ici les frais d'exploitation?</p>	5	
<p>a) Valeur locative + Valeur de consommation – Frais d'exploitation et de financement étranger = Rendement de l'immeuble avec usufruit et part de consommation</p> <p>Facteur d'actualisation de 4,55</p> <p>Donne la valeur en capital.</p> <p>b) Frais administratifs, taxes, assurances, entretien périodique, risque de loyer</p>	1 1,5 2,5	

Exercice A14

Décrivez en mots-clés la chronologie du calcul de la valeur vénale avec prise en compte de l'usufruit (selon question A13, femme de 91 ans, 4,55 ans). La situation initiale est la valeur vénale non grevée.

Motivez le choix du nombre d'années que vous prenez en compte.

Valeur vénale non grevée

- Escompte de la valeur vénale de l'immeuble sur le **délai d'attente** (par ex. 5 ans + 1 année de dédit + expulsion)

= Valeur vénale avec prise en compte de l'usufruit, soit calcul de la valeur vénale de la maison, calcul de la valeur de l'usufruit par la capitalisation du rendement manqué pendant les années de vie restantes et déduction de la valeur vénale.

3	
1.5	
1.5	



**Examen professionnel supérieur
d'administrateurs de biens immobiliers 2018
Examen écrit**

**Épreuve: Estimations immobilières
3^e partie: Tâches pratiques d'estimation**

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTION

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **150 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Pas d'annexe

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Questions générales	46
B	Connaissances de l'estimation	67
C	Calculs	37
	Total	150

Vue d'ensemble

1^{ère} partie	Notions et bases, 1 ^{ère} partie, théorie	45
2^e partie	Notions et bases, 2 ^e partie, pratique	45
3^e partie	Tâches pratiques d'estimation	150
	Total	240

A) Questions générales

46 points

Exercice A1

Par quels mots-clés décririez-vous la structure du rapport d'une estimation?
Nommez **2 mots-clés**.

- 1. Objet/objectif de l'estimation**
- 2. Mandat**

Autres solutions :

- Intention, scénario**
- Conclusion**
- Date**

2

Exercice A2

En quels groupes peut-on classer les objets à estimer ? Mentionnez **4 exemples**.

- 1. Fonds séparés**
- 2. Constructions séparées**
- 3. Surfaces partielles séparées**
- 4. Parties d'ouvrage séparées**

2

Exercice A3

Quelles sont les **4 principaux fondements** de la valeur vénale ?

- 1. Axée sur le marché**
- 2. Destinée à des tiers neutres**
- 3. Dans un délai convenable**
- 4. En des circonstances normales**

2

Exercice A4	2	
Mentionnez 4 objectifs d'investissement selon le profil des propriétaires qui peuvent varier d'objet en objet.		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Objectif de placement, le financement 2. Objectif de recherche de profit 3. Objectif de pérennité des rendements 4. Objectif pour usage propre 		

Exercice A5	3	
Donnez 3 objectifs de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).		
<ol style="list-style-type: none"> 1 Eviter le mitage du territoire 2 Eviter la thésaurisation des terrains 3 Préserver des surfaces agricoles, forêts, etc. 		

Exercice A6	1	
Avec quelle/s méthode/s d'estimation détermine-t-on la valeur d'objet de placement durable?		
DCF		

Exercice A7 Définissez le terme de parcelle constructible.	1	
La surface du fonds nécessaire pour la construction du bâtiment prévu selon les directives applicables de la réglementation sur les constructions.		

Exercice A8 Quelle valeur du terrain relative, en % de la surface totale, correspond à une classe de situation 4,0?	2	
4,0 x 6,25% = 25%		

Exercice A9 Citez 4 paramètres (prescriptions, règles, directives, etc.) concrets de droit public limitant le volume d'un bâtiment?	2	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Alignements 2. Distances aux limites et aux bâtiments 3. Longueurs et largeurs maximales 4. Hauteurs maximales, nombre d'étages <p><i>Autre solution :</i></p> <p>Indices d'utilisation, d'occupation du sol, coefficient de masse</p>		

Exercice A10	2	
Pour les fonds non bâtis, on distingue entre 2 types de valeur de terrain. Lesquels?		
1. Valeur du terrain relative		
2. Valeur du terrain absolue		

Exercice A11	2	
Donnez 2 approches pour le calcul de la valeur actuelle d'un ancien bâtiment pouvant être utilisées dans la méthode de valeur intrinsèque.		
Volume du bâtiment x prix au m³		
Surface de plancher x prix au m²		
<i>Autres solutions :</i>		
Éventuellement, coût par éléments ou systèmes analogues		
+ déduction de la vétusté et obsolescence fonctionnelle		

Exercice A12	2	
Quels postes du CFC* sont considérés dans la valeur intrinsèque?		
<i>*Code des frais de construction</i>		
CFC 0, 1, 2, 4 et 5		

<p>Exercice A13</p> <p>Où se situe la différence entre la valeur à neuf par m³ d'un nouveau bâtiment et celle d'un ancien bâtiment? Nommez 4 points.</p>	<p>4</p>	
<p>Dans le coût de la mise en conformité aux nouvelles normes</p> <p>Dans l'obsolescence typologique (immeuble sans ascenseur, etc.)</p> <p>Dans les nouvelles techniques constructives (domotique, etc.)</p> <p>Dans les décorations de façades, corniches, et autres détails</p>		
<p>Exercice A14</p> <p>Donnez 4 exemples d'ouvrages d'exception où la valeur vénale est sur-valorisée.</p>	<p>4</p>	
<p>1. Ouvrages classés par les monuments et sites</p> <p>2. Ouvrages situés dans un site en danger</p> <p>3. Rareté des objets</p> <p>4. Des constructions répondant à des demandes spécifiques du propriétaire et qui n'a pas d'acheteur</p>		
<p>Exercice A15</p> <p>Citez 4 facteurs qui influencent le prix au m³.</p>	<p>4</p>	
<p>Accessibilité</p> <p>Plaine et montagne</p> <p>Typologie et programme</p> <p>Qualité des matériaux</p> <p><i>Autre solution :</i></p> <p>Quantité du volume à construire</p>		

<p>Exercice A16</p> <p>Quels sont en Suisse les standards ou les directives légales importantes pour les estimations immobilières? Mentionnez en 2.</p>	<p style="text-align: center;">2</p>	
<p>Swiss Valuation Standard Swiss Gaap RPC</p> <p><i>Autre solution :</i></p> <p>CO</p>		
<p>Exercice A17</p> <p>Donnez 3 éléments essentiels pour la constitution d'un droit de superficie (DDP).</p>	<p style="text-align: center;">3</p>	
<p>1. Caractéristique et nature du bien-fonds 2. Durée du contrat 3. Redevance</p> <p><i>Autre solution :</i></p> <p>4. Dispositions de retour</p>		
<p>Exercice A18</p> <p>Quelles organisations professionnelles publient des recommandations et des directives relatives aux estimations immobilières? Mentionnez-en 2.</p>	<p style="text-align: center;">2</p>	
<p>Chambre Suisse d'experts en estimations immobilière CEI/SVIT. Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles USEGE.</p> <p><i>Autres solutions :</i></p> <p>Association suisse des estimateurs immobiliers SIV. Association des estimateurs officiels et indépendants VAS-AEC. Société suisse des ingénieurs et architectes SIA. Collège suisse des experts architectes – CSEA.</p>		

Exercice A19 Énumérez 4 raisons pour lesquelles un immeuble peut constituer un bon objet de placement.	2	
<ul style="list-style-type: none">- Sécurité des investissements / protection contre la dévalorisation de l'argent- Rendement indirect / plus-value à la vente / bénéfice de réévaluation- Avantages fiscaux- Revenus constants et réguliers <p><i>Autres solutions :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Diversification du portefeuille de placements- Mise à profit de l'effet de levier		

Exercice A20 L'extrait du registre foncier contient un grand nombre de données très importantes pour l'estimateur immobilier. Mentionnez-en 4 .	2	
<ul style="list-style-type: none">- Descriptif de l'immeuble- Propriétaire et type de propriété- Fonds dépendants- Servitudes <p><i>Autre solution :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Charges foncières- Annotations- Mentions- Droit de gage		

B) Connaissances de l'estimation

67 points

Exercice B1 Quelles inscriptions au registre foncier peuvent exercer une influence sur une estimation? Nommez en 3.	3	
Servitudes Annotations Mentions		
Exercice B2 Définissez les notions de revenu effectif et de revenu théorique.	2	
Revenu effectif : loyer contractuel d'après le bail Revenu théorique: loyer effectif prévisible par an		
Exercice B3 Quels critères influencent la recouvrabilité des loyers? Nommez en 3.	3	
Situation relative au droit du bail (contrat) Situation économique (marché) Situation de la construction (objet)		

Exercice B4	3	
Mentionnez 3 tendances actuelles dans le secteur du logement.		
<p>Typologie de 3.5 pièces Balcons plus vastes Loft, cuisines ouvertes</p> <p><i>Autre solution :</i></p> <p>Sans hiérarchie des locaux Bureau à domicile, parquet, luminosité</p>		

Exercice B5	2	
Quelles surfaces approximatives correspondent aux types de logement suivants : - Logements de 2,5 pièces - Logements de 4 pièces		
<p>2,5 pièces: 50 à 60 m² SHN 57.5 à 69 m² SBP</p> <p>4 pièces: 85 m² SHN 100 m² SBP</p>		

Exercice B6	1	
Définissez la notion de «marché» en une phrase significative.		
Correspondance (interface, point de rencontre) entre l'offre et la demande.		

Exercice B7

Quels sont les **3 composants** essentiels du taux de capitalisation?

Taux d'intérêt de base
Risques et frais
Rémunération

2

Exercice B8

Quels composants du taux de capitalisation sont influencés par les conditions régnant sur le marché et dans l'économie?

Taux d'emprunt des capitaux
L'attente de rémunération des fonds propres de la part de l'investisseur

3

Exercice B9

Comment vérifiez-vous la plausibilité des suppléments de coût fixés pour le taux de capitalisation?

En comparant si les risques et frais (amortissement et entretien) correspondent aux décomptes de gestion de l'immeuble

2

Exercice B10		3	
<p>Vous disposez de l'état des locataires (récapitulatif des loyers) d'un grand immeuble locatif.</p> <p>Indiquez sous forme de mots-clés ce que vous faites de ce document dans le cadre d'une estimation immobilière. Donnez 3 indications.</p>			
Comparer	avec les loyers usuels du marché local		
Contrôler	Intégrité Vacance Différences de loyers inexplicables Bases du droit du bail (taux hypothécaire, indice) Possibilités d'adaptation		
Reconnaître	Baux de durée limitée, variations du revenu, servitudes, etc. Objets ou éléments de valeur séparés pour conditions particulières		
Déterminer	Valeurs locatives, éventuellement s'écartant des loyers		

Exercice B11		3	
<p>Vous disposez de la comptabilité des cinq dernières années pour un grand immeuble locatif.</p> <p>Indiquez sous forme de mots-clés ce que vous faites de ce document dans le cadre d'une estimation immobilière. Donnez 3 indications.</p>			
Déterminer	Montants moyens des: - Frais d'exploitation (impôts, taxes, assurance) - Frais d'entretien et de réparation - Pertes de revenu, vacance - Frais de gérance		
Comparer	Moyennes des frais effectifs avec les parts de rendement du calcul du taux d'intérêt		
Déterminer	Date et montant d'investissements affectant le rendement (pour l'évaluation de l'âge technique)		
	Déterminer les tendances des éventuels travaux		

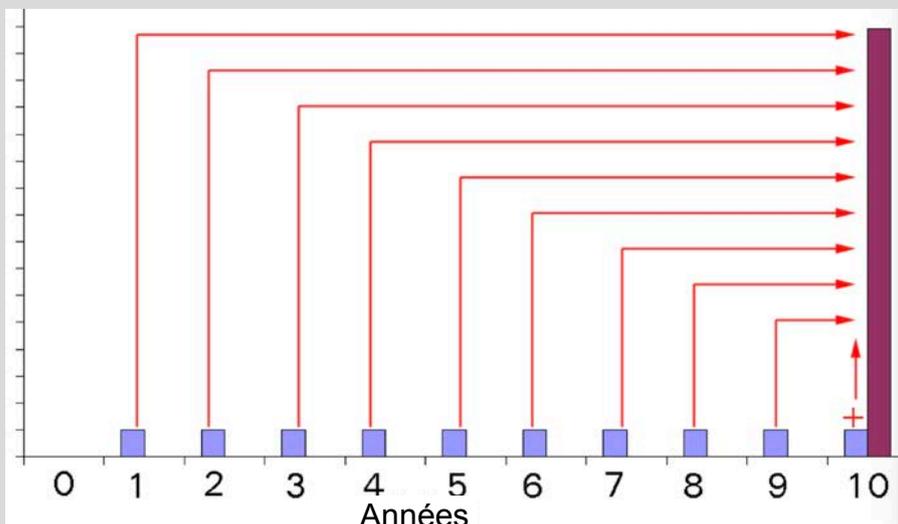
Exercice B12	1	
Quel facteur des mathématiques financières utilise-t-on pour calculer la valeur à la date actuelle de loyers futurs?		
Facteur d'actualisation (d'escompte)		

Exercice B13	1	
Que sont des intérêts à terme échu dans une capitalisation (méthode post-numé-rando) ?		
Les intérêts sont ici ajoutés après-coup – ils sont calculés sur la valeur en capital au début de l'année et ajouté à la fin de l'année.		

Exercice B14	1	
Quel facteur des mathématiques financières utilise-t-on pour calculer la valeur du capital qui sera accumulé par le versement annuel d'un montant fixe?		
Facteur d'actualisation des rentes		

Exercice B15

Quelle valeur cherche-t-on à l'aide du calcul illustré par le diagramme suivant?
 (10 ans; $p = 10\%$)

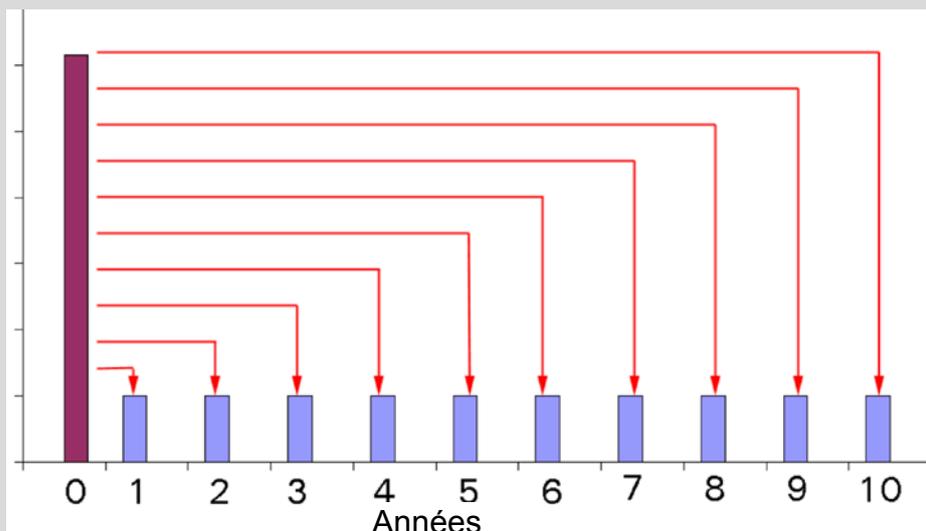


2	

Valeur finale d'une rente

Exercice B16

Quel facteur des mathématiques financières est utilisé dans le calcul illustré par le diagramme suivant?
 (10 ans; $p = 10\%$)



2	

Facteur d'annuité

Exercice B17

Où se situe le risque lié à la méthode DCF?

Qualité des données et qualité des scénarii et des hypothèses

1	

Exercice B18

Comment les impôts sont-ils pris en compte dans un calcul DCF?

Y a-t-il des exceptions?

Ils ne sont pas considérés.

Exception: impôts fonciers saisis dans les frais d'exploitation.

3	
1,5	
1,5	

Exercice B19

Vous vérifiez une estimation DCF et constatez qu'un renchérissement a été pris en compte dans le taux d'intérêt.

Quelle en est l'influence sur les flux de trésorerie?

Comment ceux-ci doivent-il être présentés, correctement?

2	
1	
1	

Le flux de trésorerie ne doit pas changer.

Les flux de trésorerie doivent être présentés sans prise en compte du renchérissement.

Exercice B20

Vous constatez dans un tableau DCF la présence d'un facteur de renchérissement constant qui a pour effet d'augmenter les revenus de la phase 1 d'année en année. Les mesures de construction prévues sont en revanche inscrites avec les montants concrets, selon les devis.

Dans quelle mesure cette démarche est-elle problématique? Motivez votre réponse de manière brève et précise.

3	

Un renchérissement avec augmentation de revenus est provoqué par un investissement dans des travaux ou dans la création des surfaces supplémentaires. Les CF ne peuvent pas augmenter sans investissements

<p>Exercice B21</p> <p>Une femme âgée aujourd'hui de 81 ans possède un droit d'habitation gratuit à vie sur un logement dont la valeur locative actuelle, conforme au marché, est de 24 000 francs par an. Quelle est la valeur de ce droit d'habitation, à la date actuelle, si le taux d'intérêt est de 3,5%?</p> <p>Que pensez-vous de ce taux d'intérêt de 3,5%?</p> <p>Revenu annuel CHF 24 000 Taux d'intérêt net 3,5%</p> <p><i>Voir table de mortalité en annexe.</i></p>	<p>6</p>	
<p>Espérance de vie selon table de mortalité > 10,96, arrondie à 11 ans Valeur actuelle du droit d'habitation: Facteur d'actualisation pour 3,5% et 11 ans = 9,002 CHF 24 000 x 9,002 = CHF 216 048 Le taux d'intérêt est de 3,5% du point de vue du bénéficiaire du droit d'habitation selon le TF.</p>	<p>2 2 2</p>	
<p>Exercice B22</p> <p>a) Qu'est-ce qu'un loyer basé sur le chiffre d'affaires? b) Dans quels cas est-il appliqué?</p>	<p>2</p>	
<p>a) Un pourcentage du chiffre d'affaires annuel effectivement réalisé par une entreprise. b) Le loyer basé sur le chiffre d'affaires est utilisé pour les objets des secteurs du commerce, de l'artisanat, de l'hôtellerie et de la restauration.</p>	<p>1 1</p>	

Exercice B23	3	
Taux d'intérêt réel		
a) Qu'est-ce qu'un taux d'intérêt réel?		
b) Comment est-il déterminé?		
a) Dans l'économie immobilière, le taux d'intérêt réel sert de taux d'intérêt de référence , il s'agit du rendement des obligations de la Confédération réduit de la valeur du renchérissement	1.5	
b) On utilise usuellement la moyenne annuelle des dix années précédant la date actuelle, soit la moyenne sur dix ans des obligations de la Confédération à dix ans, sous déduction du renchérissement annuel moyen sur dix ans.	1.5	

Exercice B24	3	
Y a-t-il une différence entre le rendement et le taux de capitalisation?		
Motivez votre réponse de manière brève et précise.		
Oui, ce sont des choses différentes, les rendements ne sont pas des taux de capitalisation.	1	
Le taux de capitalisation ne correspond au rendement brut que pour de nouvelles constructions.	1	
Le rendement généré par un immeuble à une certaine date n'est pas égal au taux d'intérêt utilisé comme facteur de calcul dans une estimation. La différence résulte d'éléments de valeur supplémentaires qui déploient leurs effets après le calcul de la valeur de rendement, essentiellement par la dépréciation technique.	1	

Exercice B25

On prévoit de démolir un bâtiment dans cinq ans au plus tard. Pour l'instant, il est encore tout à fait utilisable et génère un revenu.

Quelle est la valeur de cette durée d'utilisation limitée?

Calculez la **valeur de la réduction** (non la valeur actuelle!) (voir table ci-jointe).

Revenu brut (annuel, constant) CHF 100 000

Taux d'intérêt net 4%

Coûts d'exploitation 1,25%

Provisions 0%

Taux d'intérêt brut 5,25%

Valeur du rendement non limité:

$100\,000 / 5,25\% = \text{CHF } 1\,904\,762$

Réduction du rendement non limité:

Facteur de réduction pour 4% et 5 ans:

$\text{CHF } 1\,904\,762 \times 0,178 = \text{CHF } 339\,048$

5	
3	
1	
1	

Exercice B26

Un de vos clients envisage d'acquérir un immeuble et demande vos conseils. Il s'agit d'un immeuble collectif abritant six logements. Le rendement brut indiqué dans le dossier de vente est de 8%.

Que pouvez-vous en déduire et que pensez-vous de ce rendement?

Plus le rendement brut est élevé, plus il est vraisemblable que l'immeuble présente d'importants besoins de rénovation. Cet immeuble sert de vache à lait. Les habitations affichent généralement une valeur sensiblement moins élevée, en fonction de la demande.

2	

Exercice B27

Vous lisez la chose suivante dans un article spécialisé:

«Pour les objets de placement, le marché reste dominé par la demande. En dépit d'une offre limitée, le parc immobilier a gagné de l'importance dans le marché de placement en Suisse. Cela se traduit par la correction du taux de capitalisation.»

Cette affirmation est-elle correcte? Motivez votre réponse.

Oui

En raison de l'offre limitée et du manque d'alternatives en matière de placements financiers, les investisseurs sont prêts à accepter des rendements moins élevés sur les fonds propres engagés.

3	

C) Calculs

37 points

<p>Exercice C1</p> <p>Les indications suivantes sur un immeuble sont disponibles :</p> <p>Superficie de la parcelle 1743 m² Année de construction 2001 Ensoleillement moyen 7,8 h par jour Valeur locative annuel réalisable CHF 112 350 Taux de vacance des logements dans la commune 3,5% Taux d'intérêt brut 5,5% Valeur d'assurance CHF 1 950 000 Population étrangère dans la commune 13,5% Volume SIA 416 3960 m³</p> <p>Peut-on calculer une valeur de l'immeuble sur cette base? Si oui, laquelle? Réalisez le calcul.</p> <p>Si non, motivez votre réponse.</p> <p><i>(Aucune hypothèse ne doit être avancée quant aux chiffres)</i></p>	<p>3</p>	
<p>Ces données permettent uniquement de calculer la valeur de rendement, comme suit:</p>	<p>1</p>	
<p>Valeur de rendement: $112\,350 / 5,5\% = \text{CHF } 2\,042\,727$</p>	<p>1</p>	
<p>La valeur du terrain, la dépréciation technique et la valeur vénale ne peuvent pas être calculées car les indications nécessaires sont absentes.</p>	<p>1</p>	

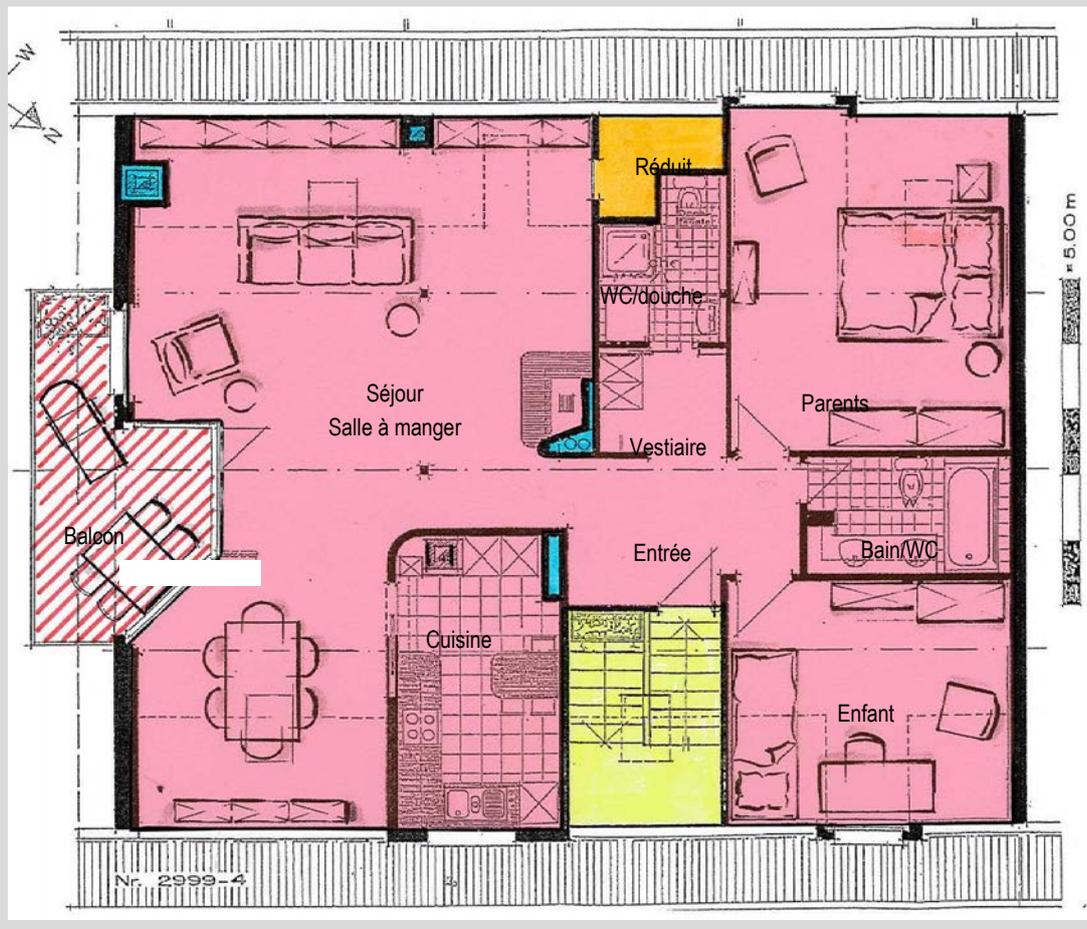
Exercice C2					6		
Déterminez la valeur locative (revenu) de l'immeuble suivant :							
SS	Parking pour dix voitures à CHF 130/PP/mois						
	Entrepôt de 100 m ² à CHF 75/m ² /an						
RDC	Restaurant (60 places) avec bar (15 places assises)						
	Chiffre d'affaires annuel CHF 1 100 000						
	Loyer basé sur le CA 8%, mais au moins CHF 90 000						
1 ^{er} étage	Bureaux, 200 m ² à CHF 220/m ² /an						
2 ^e étage	4 logements à CHF 1 650/mois						
Combles	2 duplex à CHF 2 550/mois						
Parking	10 x	12 x	130	15 600	1		
Entrepôt	100 x		75	7 500	1		
Restaurant	1 100 000 x	8% =	88 000	90 000	1		
Bureaux	200 x		220	44 000	1		
Logements	4 x	12 x	1 650	79 200	1		
Logement	2 x	12 x	2 550	61 200	1		
Revenu	= Valeur locative par an			297 500			

Exercice C3					6	
Déterminez le taux d'intérêt brut sur la base des indications suivantes :						
Revenu locatif annuel	Valeur locative totale	CHF	240 000			
	3%					
Charges annuelles	Frais d'exploitation	CHF	10 000			
	Frais d'entretien et de réparation	CHF	30 000			
	Pertes de revenus	CHF	5 000			
	Frais de gérance	CHF	15 000			
Provisions annuelles	Provisions nécessaires					
	Supplément forfaitaire en %		0,6%			
Intérêt sur le capital			3,0%			
Provisions			<u>0,6%</u>			
Somme intérêt sur le capital + provisions (annuel)			3,6%		2	
Charges	Frais d'exploitation	CHF	10 000			
	Entretien et réparations	CHF	30 000			
	Pertes de revenus	CHF	5 000		2	
	Frais de gérance	<u>CHF</u>	<u>15 000</u>			
Total des charges		CHF	60 000			
Règle de trois	3,6%	→	240 000 - 60 000	=	180 000	2
	3,6%	/	180 000 x 240 000	=	4,8%	
Taux brut	=	4,8%	→	CHF	240 000	

Exercice C4

Mentionnez les types de surface selon SIA 416 marquées (en couleur rose, jaune, bleue, orange et rouge hachurée) sur le plan ci-après:

(On ignore ici la condition voulant que les sections des puits et cheminées de moins de 0,25 m² soient attribuées à la surface de construction, car le plan ne comprend pas d'indications détaillées.)



- Surface utile principale SUP (rouge)
- Surface utile secondaire SUS (orange)
- Surface de dégagement SD (jaune)
- Surface d'installation SI (bleu)
- Surface externe utile SEU (rouge hachuré)

5

1
1
1
1
1

Exercice C5

Exercice DCF

L'objet est un immeuble collectif bien situé et régulièrement rénové, en ville de Berne. La dernière étape d'assainissement est prévue en 2020 – ensuite, l'immeuble peut être considéré comme à l'état neuf.

Le revenu locatif s'élève actuellement à 1 770 196 francs par an.

En 2020, les cuisines et les conduites seront remplacées pour un total de 1 610 000 francs. Les provisions totalisent 332 086 francs et seront recalculées après l'assainissement. Le coût de reproduction s'établit à 36 800 000 francs.

Le taux d'intérêt net est de 3,5%.

Autre indications :

- Part des investissements à plus-value: 60%
- Durée de vie: 30 ans pour les cuisines et 50 ans pour les conduites
- Perte de revenu locatif pendant l'année des travaux: CHF 200 000
- Coûts d'exploitation: CHF 345 000
- Cycle d'investissement: 30 ans / 30% du coût de reproduction

1. Calculez la part à plus-value pouvant être répercutée sur les locataires.
2. Établissez l'estimation DCF sur la base des indications précédentes et de vos propres calculs. Veuillez utiliser le tableau DCF ci-après.

17

1. Part à plus value répercutable

Investissements à plus-value en 2020:

Assainissement des cuisines et des conduites 2020 CHF 1 610 000

Dont 60% créant une plus-value CHF 966 000

Taux d'amortissement

Durée de vie moyenne

(cuisine 30 ans, conduites 50 ans) 40 ans = $100/40 = 2,5\%$

Taux de rémunération

(Taux de référence actuel + 0,5%)/2 = $(1,5+0,5)/2 = 1\%$

Taux d'entretien

Forfaitaire, 1% = 0,3875% ou 1% 1%

Total part à plus-value en % = 4,5%

Correspond, en 2020, à CHF 43 470

(4 points)

--	--

Tableau DCF pour l'exercice C5

DCF / Investissements à plus-value							
Année		2018	2019	2020	2021	2022	∞
Recettes							
Dépenses							
Provisions constituées							
Provisions dissoutes							
Investissement ponctuel							
Flux de trésorerie							
Valeur de rendement (3,5%)							
Escompte sur n ans	0	1	2	3	4	5	5
Taux d'intérêt	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Facteur d'actualisation	1,000	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,842
Flux actualisés							
Somme DCF							
Rendement brut							

Solution

DCF / Investissements à plus-value							
Année		2018	2019	2020	2021	2022	∞
Recettes	0	1 770 196	1 770 196	1 570 196	1 813 666	1 813 666	1 813 666
Dépenses	0	- 345 000	- 345 000	- 345 000	- 345 000	- 345 000	- 345 000
Provisions constituées	0	- 332 086	- 332 086	- 332 086	- 223 214	- 223 214	- 223 214
Provisions dissoutes	0			996 258			
Investissement ponctuel	0			- 1 610 000			
Flux de trésorerie	0	1 093 110	1 093 110	279 368	1 245 452	1 245 452	1 245 452
Valeur de rendement (3,5%)	0						35 584 330
Escompte sur n ans	0	1	2	3	4	5	5
Taux d'intérêt	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Facteur d'actualisation	1,000	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,842
Flux actualisés	0	1 056 145	1 020 430	251 974	1 085 339	1 048 637	29 961 051
Somme DCF							34 423 575
Investissements à PV 2020	43 470						
Coûts d'exploitation annuels	345 000						
Rendement brut	5,27				Provisions annuelles		
					Frais de rénovation		
					38 410 000 X 30% = 11 523 000		
					Facteur de VF pour 3,5% et 30 ans → 51,623		223 214.46
					Provisions annuelles		- 223 214.46

Notation

Remarque: Si quelqu'un calcule la dissolution des provisions de manière dynamique, prière de considérer la méthode comme JUSTE.
Et/ou si le calcul des nouvelles provisions est effectué de manière statique, prière également de considérer la méthode comme JUSTE.

DCF / Investissements à plus-value							
Année		2018	2019	2020	2021	2022	∞
Recettes		0,5		1	1		
Dépenses		0,5					
Provisions constituées		0,5			0,5		
Provisions dissoutes				0,5			
Investissement ponctuel				1			
Flux de trésorerie			0,5	0,5	0,5		
Valeur de rendement (3,5%)							1
Escompte sur n ans	0	1	2	3	4	5	5
Taux d'intérêt	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Facteur d'actualisation	1,000	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,842
Flux actualisés	0,5						
Somme DCF							1
					Provisions annuelles		
Rendement brut		1			2.5		
							13.0

Table de valeur actuelle, valeur finale (de rentes)



Facteur de valeur finale pour versements annuels à terme échu

Conversion pour versement annuel à terme anticipé:

Prendre le facteur de l'année suivante, déduire 1.000

Années	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	2.020	2.022	2.025	2.028	2.030	2.033	2.035	2.038	2.040	2.043	2.045	2.048	2.050	2.053	2.055	2.058	2.060	2.063	2.065
3	3.060	3.068	3.076	3.083	3.091	3.099	3.106	3.114	3.122	3.129	3.137	3.145	3.153	3.160	3.168	3.176	3.184	3.191	3.199
4	4.122	4.137	4.153	4.168	4.184	4.199	4.215	4.231	4.246	4.262	4.278	4.294	4.310	4.326	4.342	4.358	4.375	4.391	4.407
5	5.204	5.230	5.256	5.283	5.309	5.336	5.362	5.389	5.416	5.443	5.471	5.498	5.526	5.553	5.581	5.609	5.637	5.665	5.694
6	6.308	6.348	6.388	6.428	6.468	6.509	6.550	6.591	6.633	6.675	6.717	6.759	6.802	6.845	6.888	6.932	6.975	7.019	7.064
7	7.434	7.491	7.547	7.605	7.662	7.721	7.779	7.839	7.898	7.958	8.019	8.080	8.142	8.204	8.267	8.330	8.394	8.458	8.523
8	8.583	8.659	8.736	8.814	8.892	8.972	9.052	9.133	9.214	9.297	9.380	9.464	9.549	9.635	9.722	9.809	9.897	9.987	10.077
9	9.755	9.854	9.955	10.056	10.159	10.263	10.368	10.475	10.583	10.692	10.802	10.914	11.027	11.141	11.256	11.373	11.491	11.611	11.732
10	10.950	11.076	11.203	11.333	11.464	11.597	11.731	11.868	12.006	12.146	12.288	12.432	12.578	12.726	12.875	13.027	13.181	13.337	13.494
11	12.169	12.325	12.483	12.644	12.808	12.974	13.142	13.313	13.486	13.662	13.841	14.023	14.207	14.394	14.583	14.776	14.972	15.170	15.372
12	13.412	13.602	13.796	13.992	14.192	14.395	14.602	14.812	15.026	15.243	15.464	15.689	15.917	16.149	16.386	16.626	16.870	17.118	17.371
13	14.680	14.908	15.140	15.377	15.618	15.863	16.113	16.368	16.627	16.891	17.160	17.434	17.713	17.997	18.287	18.582	18.882	19.188	19.500
14	15.974	16.244	16.519	16.800	17.086	17.379	17.677	17.981	18.292	18.609	18.932	19.262	19.599	19.942	20.293	20.650	21.015	21.387	21.767
15	17.293	17.609	17.932	18.262	18.599	18.943	19.296	19.656	20.024	20.400	20.784	21.177	21.579	21.989	22.409	22.838	23.276	23.724	24.182
16	18.639	19.005	19.380	19.764	20.157	20.559	20.971	21.393	21.825	22.267	22.719	23.183	23.657	24.143	24.641	25.151	25.673	26.207	26.754
17	20.012	20.433	20.865	21.307	21.762	22.227	22.705	23.195	23.698	24.213	24.742	25.284	25.840	26.411	26.996	27.597	28.213	28.845	29.493
18	21.412	21.893	22.386	22.893	23.414	23.950	24.500	25.065	25.645	26.242	26.855	27.485	28.132	28.798	29.481	30.184	30.906	31.648	32.410
19	22.841	23.385	23.946	24.523	25.117	25.728	26.357	27.005	27.671	28.357	29.064	29.791	30.539	31.309	32.103	32.919	33.760	34.626	35.517
20	24.297	24.912	25.545	26.197	26.870	27.564	28.280	29.017	29.778	30.563	31.371	32.206	33.066	33.953	34.868	35.812	36.786	37.790	38.825
21	25.783	26.472	27.183	27.918	28.676	29.460	30.269	31.106	31.969	32.861	33.783	34.735	35.719	36.736	37.786	38.871	39.993	41.152	42.349
22	27.299	28.068	28.863	29.686	30.537	31.418	32.329	33.272	34.248	35.258	36.303	37.385	38.505	39.664	40.864	42.106	43.392	44.723	46.102
23	28.845	29.699	30.584	31.502	32.453	33.439	34.460	35.520	36.618	37.756	38.937	40.161	41.430	42.747	44.112	45.528	46.996	48.519	50.098
24	30.422	31.367	32.349	33.368	34.426	35.525	36.667	37.852	39.083	40.361	41.689	43.069	44.502	45.991	47.538	49.145	50.816	52.551	54.355
25	32.030	33.073	34.158	35.286	36.459	37.680	38.950	40.271	41.646	43.076	44.565	46.115	47.727	49.406	51.153	52.971	54.865	56.836	58.888
26	33.671	34.817	36.012	37.256	38.553	39.905	41.313	42.781	44.312	45.907	47.571	49.305	51.113	52.999	54.966	57.017	59.156	61.388	63.715
27	35.344	36.601	37.912	39.281	40.710	42.201	43.759	45.386	47.084	48.858	50.711	52.647	54.669	56.782	58.989	61.296	63.706	66.225	68.857
28	37.051	38.424	39.860	41.361	42.931	44.573	46.291	48.088	49.968	51.935	53.993	56.148	58.403	60.763	63.234	65.820	68.528	71.364	74.333
29	38.792	40.289	41.856	43.498	45.219	47.022	48.911	50.891	52.966	55.142	57.423	59.815	62.323	64.953	67.711	70.605	73.640	76.824	80.164
30	40.568	42.195	43.903	45.695	47.575	49.550	51.623	53.799	56.085	58.486	61.007	63.656	66.439	69.363	72.435	75.664	79.058	82.625	86.375
31	42.379	44.145	46.000	47.951	50.003	52.160	54.429	56.817	59.328	61.971	64.752	67.680	70.761	74.004	77.419	81.015	84.802	88.789	92.989
32	44.227	46.138	48.150	50.270	52.503	54.855	57.335	59.947	62.701	65.605	68.666	71.894	75.299	78.890	82.677	86.674	90.890	95.339	100.030
33	46.112	48.176	50.354	52.652	55.078	57.638	60.341	63.195	66.210	69.393	72.756	76.309	80.064	84.031	88.225	92.657	97.343	102.300	107.540
34	48.034	50.260	52.613	55.100	57.730	60.511	63.453	66.565	69.858	73.342	77.030	80.934	85.067	89.443	94.077	98.985	104.18	109.69	115.53
35	49.994	52.391	54.928	57.615	60.462	63.478	66.674	70.061	73.652	77.459	81.497	85.778	90.320	95.139	100.25	105.68	111.43	117.55	124.03
36	51.994	54.570	57.301	60.200	63.276	66.541	70.008	73.689	77.598	81.751	86.164	90.853	95.836	101.13	106.77	112.75	119.12	125.89	133.10
37	54.034	56.797	59.734	62.855	66.174	69.704	73.458	77.452	81.702	86.226	91.041	96.168	101.63	107.44	113.64	120.24	127.27	134.76	142.75
38	56.115	59.075	62.227	65.584	69.159	72.969	77.029	81.356	85.970	90.890	96.138	101.74	107.71	114.08	120.89	128.15	135.90	144.18	153.03
39	58.237	61.405	64.783	68.387	72.234	76.341	80.725	85.407	90.409	95.753	101.46	107.57	114.10	121.07	128.54	136.52	145.06	154.20	163.97
40	60.402	63.786	67.403	71.268	75.401	79.822	84.550	89.610	95.026	100.82	107.03	113.68	120.80	128.43	136.61	145.37	154.76	164.83	175.63
41	62.610	66.221	70.088	74.228	78.663	83.416	88.510	93.970	99.827	106.11	112.85	120.08	127.84	136.17	145.12	154.73	165.05	176.13	188.05
42	64.862	68.711	72.840	77.269	82.023	87.127	92.607	98.494	104.82	111.62	118.92	126.78	135.23	144.32	154.10	164.62	175.95	188.14	201.27
43	67.159	71.257	75.661	80.394	85.484	90.958	96.849	103.19	110.01	117.36	125.28	133.80	142.99	152.90	163.58	175.09	187.51	200.90	215.35
44	69.503	73.861	78.552	83.605	89.048	94.915	101.24	108.06	115.41	123.35	131.91	141.16	151.14	161.93	173.57	186.16	199.76	214.46	230.35
45	71.893	76.523	81.516	86.904	92.720	98.999	105.78	113.11	121.03	129.59	138.85	148.86	159.70	171.43	184.12	197.86	212.74	228.86	246.32
50	84.579	90.758	97.484	104.81	112.80	121.50	131.00	141.36	152.67	165.02	178.50	193.24	209.35	226.96	246.22	267.28	290.34	315.56	343.18
55	98.587	106.67	115.55	125.32	136.07	147.91	160.95	175.32	191.16	208.63	227.92	249.21	272.71	298.68	327.38	359.10	394.17	432.96	475.88
60	114.05	124.45	135.99	148.81	163.05	178.89	196.52	216.14	237.99	262.34	289.50	319.79	353.58	391.31	433.45	480.52	533.13	591.93	657.69
65	131.13	144.33	159.12	175.71	194.33	215.25	238.76	265.21	294.97	328.48	366.24	408.80	456.80	510.95	572.08	641.11	719.08	807.19	906.79
70	149.98	166.54	185.28	206.52	230.59	257.91	288.94	324.20	364.29	409.92	461.87	521.06	588.53	665.48	753.27	853.49	967.93	1098.7	1248.1
75	170.79	191.37	214.89	241.80	272.63	307.97	348.53	395.10	448.63	510.19	581.04	662.64	756.65	865.05	990.08	1134.4	1300.9	1493.4	1715.7
80	193.77	219.12	248.38	282.21	321.36	366.72	419.31	480.34	551.24	633.67	729.56	841.19	971.23	1122.8	1299.6	1505.8	1746.6	2027.8	2356.3
85	219.14	250.13	286.28	328.49	377.86	435.64	503.37	582.81	676.09	785.71	914.63	1066.4	1245.1	1455.7	1704.1	1997.1	2343.0	2751.4	3234.0
90	247.16	284.80	329.15	381.50	443.35	516.53	603.21	705.99	827.98	972.92	1145.3	1350.4	1594.6	1885.7	2232.7	2646.8	3141.1	3731.4	4436.6

Table de valeur actuelle, facteurs d'espérance de vie



Espérance de vie résiduelle

Office fédéral de la statistique, Office fédéral des assurances sociales

Tables de valeurs actuelles Stauffer/Schätzle 2001

Hommes			
Âge	Espérance de vie résiduelle en années	Âge	Espérance de vie résiduelle en années
1	78.17	51	30.94
2	77.19	52	30.02
3	76.20	53	29.10
4	75.21	54	28.19
5	74.22	55	27.28
6	73.22	56	26.39
7	72.22	57	25.52
8	71.23	58	24.65
9	70.23	59	23.79
10	69.23	60	22.94
11	68.24	61	22.10
12	67.25	62	21.26
13	66.25	63	20.44
14	65.26	64	19.62
15	64.27	65	18.82
16	63.28	66	18.04
17	62.29	67	17.26
18	61.31	68	16.50
19	60.35	69	15.76
20	59.41	70	15.02
21	58.48	71	14.30
22	57.55	72	13.58
23	56.26	73	12.87
24	55.70	74	12.19
25	54.80	75	11.52
26	53.91	76	10.87
27	53.03	77	10.24
28	52.15	78	9.62
29	51.27	79	9.02
30	50.38	80	8.44
31	49.50	81	7.88
32	48.62	82	7.34
33	47.72	83	6.82
34	46.82	84	6.32
35	45.92	85	5.84
36	45.00	86	5.42
37	44.07	87	5.05
38	43.13	88	4.72
39	42.19	89	4.44
40	41.25	90	4.21
41	40.31	91	3.96
42	39.37	92	3.67
43	38.43	93	3.40
44	37.49	94	3.14
45	36.55	95	2.87
46	35.61	96	2.62
47	34.67	97	2.42
48	33.73	98	2.22
49	32.80	99	2.03
50	31.86	100	1.85

Femmes			
Âge	Espérance de vie résiduelle en années	Âge	Espérance de vie résiduelle en années
1	86.19	51	37.43
2	85.21	52	36.48
3	84.23	53	35.54
4	83.24	54	34.60
5	82.25	55	33.66
6	81.25	56	32.72
7	80.25	57	31.79
8	79.25	58	30.86
9	78.26	59	29.93
10	77.26	60	29.01
11	76.26	61	28.09
12	75.27	62	27.18
13	74.27	63	26.27
14	73.28	64	25.36
15	72.28	65	24.46
16	71.29	66	23.56
17	70.30	67	22.67
18	69.31	68	21.79
19	68.33	69	20.91
20	67.36	70	20.04
21	66.38	71	19.17
22	65.41	72	18.30
23	64.45	73	17.44
24	63.48	74	16.59
25	62.52	75	15.76
26	61.56	76	14.92
27	60.60	77	14.10
28	59.63	78	13.29
29	58.67	79	12.49
30	57.70	80	11.72
31	56.73	81	10.96
32	55.76	82	10.24
33	54.79	83	9.53
34	53.82	84	8.86
35	52.85	85	8.21
36	51.88	86	7.59
37	50.91	87	7.00
38	49.94	88	6.45
39	48.96	89	5.93
40	47.99	90	5.46
41	47.02	91	4.99
42	46.06	92	4.52
43	45.09	93	4.08
44	44.12	94	3.66
45	43.16	95	3.26
46	42.20	96	2.93
47	41.24	97	2.68
48	40.29	98	2.46
49	39.33	99	2.27
50	38.38	100	2.09

→ L'Office fédéral des assurances sociales OFAS devrait recalculer et publier de nouvelles tables d'espérance de vie résiduelle en 2011.

Table de valeur actuelle, réduction



Facteur de réduction pour les montants en capital à terme

Facteur de réduction = 1 moins le facteur d'escompte

Années	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
1	0.020	0.022	0.024	0.027	0.029	0.031	0.034	0.036	0.038	0.041	0.043	0.045	0.048	0.050	0.052	0.054	0.057	0.059	0.061
2	0.039	0.044	0.048	0.053	0.057	0.062	0.066	0.071	0.075	0.080	0.084	0.089	0.093	0.097	0.102	0.106	0.110	0.114	0.118
3	0.058	0.065	0.071	0.078	0.085	0.091	0.098	0.105	0.111	0.117	0.124	0.130	0.136	0.142	0.148	0.154	0.160	0.166	0.172
4	0.076	0.085	0.094	0.103	0.112	0.120	0.129	0.137	0.145	0.153	0.161	0.169	0.177	0.185	0.193	0.200	0.208	0.215	0.223
5	0.094	0.105	0.116	0.127	0.137	0.148	0.158	0.168	0.178	0.188	0.198	0.207	0.216	0.226	0.235	0.244	0.253	0.261	0.270
6	0.112	0.125	0.138	0.150	0.163	0.175	0.186	0.198	0.210	0.221	0.232	0.243	0.254	0.264	0.275	0.285	0.295	0.305	0.315
7	0.129	0.144	0.159	0.173	0.187	0.201	0.214	0.227	0.240	0.253	0.265	0.277	0.289	0.301	0.313	0.324	0.335	0.346	0.356
8	0.147	0.163	0.179	0.195	0.211	0.226	0.241	0.255	0.269	0.283	0.297	0.310	0.323	0.336	0.348	0.361	0.373	0.384	0.396
9	0.163	0.181	0.199	0.217	0.234	0.250	0.266	0.282	0.297	0.312	0.327	0.341	0.355	0.369	0.382	0.395	0.408	0.421	0.433
10	0.180	0.199	0.219	0.238	0.256	0.274	0.291	0.308	0.324	0.340	0.356	0.371	0.386	0.401	0.415	0.428	0.442	0.455	0.467
11	0.196	0.217	0.238	0.258	0.278	0.297	0.315	0.333	0.350	0.367	0.384	0.400	0.415	0.430	0.445	0.459	0.473	0.487	0.500
12	0.212	0.234	0.256	0.278	0.299	0.319	0.338	0.357	0.375	0.393	0.410	0.427	0.443	0.459	0.474	0.489	0.503	0.517	0.530
13	0.227	0.251	0.275	0.297	0.319	0.340	0.361	0.380	0.399	0.418	0.436	0.453	0.470	0.486	0.501	0.517	0.531	0.545	0.559
14	0.242	0.268	0.292	0.316	0.339	0.361	0.382	0.403	0.423	0.442	0.460	0.478	0.495	0.511	0.527	0.543	0.558	0.572	0.586
15	0.257	0.284	0.310	0.334	0.358	0.381	0.403	0.424	0.445	0.464	0.483	0.501	0.519	0.536	0.552	0.568	0.583	0.597	0.611
16	0.272	0.300	0.326	0.352	0.377	0.401	0.423	0.445	0.466	0.486	0.506	0.524	0.542	0.559	0.575	0.591	0.606	0.621	0.635
17	0.286	0.315	0.343	0.369	0.395	0.419	0.443	0.465	0.487	0.507	0.527	0.546	0.564	0.581	0.598	0.613	0.629	0.643	0.657
18	0.300	0.330	0.359	0.386	0.413	0.438	0.462	0.485	0.506	0.527	0.547	0.566	0.584	0.602	0.619	0.634	0.650	0.664	0.678
19	0.314	0.345	0.374	0.403	0.430	0.455	0.480	0.503	0.525	0.547	0.567	0.586	0.604	0.622	0.638	0.654	0.669	0.684	0.698
20	0.327	0.359	0.390	0.419	0.446	0.473	0.497	0.521	0.544	0.565	0.585	0.605	0.623	0.641	0.657	0.673	0.688	0.703	0.716
21	0.340	0.373	0.405	0.434	0.462	0.489	0.514	0.538	0.561	0.583	0.603	0.623	0.641	0.659	0.675	0.691	0.706	0.720	0.734
22	0.353	0.387	0.419	0.449	0.478	0.505	0.531	0.555	0.578	0.600	0.620	0.640	0.658	0.676	0.692	0.708	0.722	0.737	0.750
23	0.366	0.401	0.433	0.464	0.493	0.521	0.547	0.571	0.594	0.616	0.637	0.656	0.674	0.692	0.708	0.724	0.738	0.752	0.765
24	0.378	0.414	0.447	0.479	0.508	0.536	0.562	0.587	0.610	0.632	0.652	0.672	0.690	0.707	0.723	0.739	0.753	0.767	0.779
25	0.390	0.427	0.461	0.492	0.522	0.550	0.577	0.602	0.625	0.647	0.667	0.687	0.705	0.722	0.738	0.753	0.767	0.780	0.793
26	0.402	0.439	0.474	0.506	0.536	0.565	0.591	0.616	0.639	0.661	0.682	0.701	0.719	0.736	0.751	0.766	0.780	0.793	0.806
27	0.414	0.452	0.487	0.519	0.550	0.578	0.605	0.630	0.653	0.675	0.695	0.714	0.732	0.749	0.764	0.779	0.793	0.805	0.817
28	0.426	0.464	0.499	0.532	0.563	0.592	0.618	0.643	0.667	0.688	0.708	0.727	0.745	0.761	0.777	0.791	0.804	0.817	0.829
29	0.437	0.475	0.511	0.545	0.576	0.604	0.631	0.656	0.679	0.701	0.721	0.740	0.757	0.773	0.788	0.802	0.815	0.828	0.839
30	0.448	0.487	0.523	0.557	0.588	0.617	0.644	0.669	0.692	0.713	0.733	0.751	0.769	0.785	0.799	0.813	0.826	0.838	0.849
31	0.459	0.498	0.535	0.569	0.600	0.629	0.656	0.681	0.704	0.725	0.744	0.763	0.780	0.795	0.810	0.823	0.836	0.847	0.858
32	0.469	0.509	0.546	0.580	0.612	0.641	0.667	0.692	0.715	0.736	0.756	0.773	0.790	0.806	0.820	0.833	0.845	0.856	0.867
33	0.480	0.520	0.557	0.591	0.623	0.652	0.679	0.703	0.726	0.747	0.766	0.784	0.800	0.815	0.829	0.842	0.854	0.865	0.875
34	0.490	0.531	0.568	0.602	0.634	0.663	0.690	0.714	0.736	0.757	0.776	0.794	0.810	0.824	0.838	0.851	0.862	0.873	0.882
35	0.500	0.541	0.579	0.613	0.645	0.674	0.700	0.724	0.747	0.767	0.786	0.803	0.819	0.833	0.846	0.859	0.870	0.880	0.890
36	0.510	0.551	0.589	0.623	0.655	0.684	0.710	0.734	0.756	0.777	0.795	0.812	0.827	0.842	0.854	0.866	0.877	0.887	0.896
37	0.519	0.561	0.599	0.634	0.665	0.694	0.720	0.744	0.766	0.786	0.804	0.820	0.836	0.849	0.862	0.874	0.884	0.894	0.903
38	0.529	0.571	0.609	0.643	0.675	0.703	0.729	0.753	0.775	0.794	0.812	0.829	0.843	0.857	0.869	0.881	0.891	0.900	0.909
39	0.538	0.580	0.618	0.653	0.684	0.713	0.739	0.762	0.783	0.803	0.820	0.836	0.851	0.864	0.876	0.887	0.897	0.906	0.914
40	0.547	0.589	0.628	0.662	0.693	0.722	0.747	0.771	0.792	0.811	0.828	0.844	0.858	0.871	0.883	0.893	0.903	0.912	0.919
41	0.556	0.598	0.637	0.671	0.702	0.731	0.756	0.779	0.800	0.818	0.835	0.851	0.865	0.877	0.889	0.899	0.908	0.917	0.924
42	0.565	0.607	0.646	0.680	0.711	0.739	0.764	0.787	0.807	0.826	0.843	0.858	0.871	0.883	0.894	0.904	0.913	0.922	0.929
43	0.573	0.616	0.654	0.689	0.719	0.747	0.772	0.795	0.815	0.833	0.849	0.864	0.877	0.889	0.900	0.910	0.918	0.926	0.933
44	0.582	0.624	0.663	0.697	0.728	0.755	0.780	0.802	0.822	0.840	0.856	0.870	0.883	0.895	0.905	0.915	0.923	0.931	0.937
45	0.590	0.633	0.671	0.705	0.736	0.763	0.787	0.809	0.829	0.846	0.862	0.876	0.889	0.900	0.910	0.919	0.927	0.935	0.941
50	0.628	0.671	0.709	0.742	0.772	0.798	0.821	0.841	0.859	0.875	0.889	0.902	0.913	0.923	0.931	0.939	0.946	0.952	0.957
55	0.663	0.706	0.743	0.775	0.803	0.828	0.849	0.868	0.884	0.899	0.911	0.922	0.932	0.940	0.947	0.954	0.959	0.964	0.969
60	0.695	0.737	0.773	0.804	0.830	0.853	0.873	0.890	0.905	0.918	0.929	0.938	0.946	0.954	0.960	0.965	0.970	0.974	0.977
65	0.724	0.765	0.799	0.829	0.854	0.875	0.893	0.909	0.922	0.933	0.943	0.951	0.958	0.964	0.969	0.974	0.977	0.981	0.983
70	0.750	0.789	0.822	0.850	0.874	0.893	0.910	0.924	0.936	0.946	0.954	0.961	0.967	0.972	0.976	0.980	0.983	0.986	0.988
75	0.774	0.812	0.843	0.869	0.891	0.909	0.924	0.937	0.947	0.956	0.963	0.969	0.974	0.978	0.982	0.985	0.987	0.989	0.991
80	0.795	0.831	0.861	0.886	0.906	0.923	0.936	0.947	0.957	0.964	0.970	0.976	0.980	0.983	0.986	0.989	0.991	0.992	0.994
85	0.814	0.849	0.877	0.900	0.919	0.934	0.946	0.956	0.964	0.971	0.976	0.981	0.984	0.987	0.989	0.991	0.993	0.994	0.995
90	0.832	0.865	0.892	0.913	0.930	0.944	0.955	0.964	0.971	0.976	0.981	0.985	0.988	0.990	0.992	0.993	0.995	0.996	0.997
100	0.862	0.892	0.915	0.934	0.948	0.959	0.968	0.975	0.980	0.984	0.988	0.990	0.992	0.994	0.995	0.996	0.997	0.998	0.998



Examen professionnel supérieur d'administrateurs de biens immobiliers 2018

Examen écrit

Épreuve: Administration immobilière

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 5, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

Nom, prénom:

N° de candidate:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé lors de cette épreuve. Les laptops, tablettes, smartphones, et tout autre appareil connectable ou similaire sont formellement interdits.

Textes légaux

Sont autorisés le CC, le CO, la LP et autres textes de lois et d'ordonnances fédérales. Les éditions annotées de textes de loi (WEKA, Orell-Füssli et Schultess) sont admises et peuvent comporter des mises en évidence au marqueur fluorescent ainsi que des onglets, mais pas des notes, des compléments manuscrits ou des fiches personnelles séparées telles que des copies de cours. L'utilisation de textes légaux téléchargés sur Internet n'est pas autorisée. Les textes légaux doivent être apportés par les candidats. Les experts se réservent de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **240 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Pas d'annexe

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LTVA	Loi sur la TVA
MI	Maison individuelle
PPE	Propriété par étages
RF	Registre foncier
EIE	Étude de l'impact sur l'environnement
CECB	Certificat énergétique cantonal des bâtiments
H2	Zone habitation 2
IU	Indice d'utilisation
SHN	Surface habitable nette
PG	Planificateur général
EAU	Émirats arabes unis
DDP	Droit de superficie

Épreuves Sujet

Pondération

A	Gestion de projet d'ouvrage	60
B	Législation et fiscalité	90
C	Gestion de portefeuille	60
D	Conseils financiers à la clientèle	30
Total		240

A) Gestion de projet d'ouvrage

60 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

9 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A4

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1		4	
De quoi doit répondre l'architecte en présence d'un contrat d'architecture classique selon SIA 102? Évaluer les propositions suivantes :			
Retards des travaux dus aux intempéries	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Isolation acoustique insuffisante en cas de planification axée sur l'exécution de tâches	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Problème d'étanchéité de la façade	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Étendue devenue indéterminée des prestations de l'entrepreneur	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Dépassement des frais de 2% (12% au lieu de 10% budgété) sans préavis au maître d'ouvrage	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Non-obtention de l'autorisation de construire	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Résultat de la vente des unités d'étages	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Financement du projet d'ouvrage	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A2		2	
Lesquelles des déclarations suivantes relatives à la rentabilité d'un immeuble sont-elles correctes? Évaluez les affirmations suivantes :			
La surface habitable nette est la somme des surfaces de plancher praticables situées dans un logement, y compris les armoires encastrées et la surface occupée par la cuisine. Ne sont pas inclus les sections des parois, les surfaces d'installation, les cheminées, les seuils des portes et les rebords des fenêtres.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le calcul de rentabilité d'un projet est exclusivement basé sur des chiffres objectifs et constitue donc une forme exacte de calcul.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Escompter signifie évaluer le site d'un projet en fonction de sa classe de situation selon Wüest Partner.	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Le « Système d'évaluation de logements SEL » est une méthode développée par l'Office fédéral du logement pour faciliter la conception, l'évaluation et la comparaison des locaux d'habitation.	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A3		2	
Dans quelle norme ou loi sont réglées les conditions générales des travaux de construction? Évaluez les propositions suivantes :			
Norme SIA 102	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Norme SIA 112	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
CO	<input type="checkbox"/> juste <input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Norme SIA 118	<input checked="" type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A4			1	
Lesquelles des déclarations suivantes relatives à l'avant-projet sont-elles correctes? Évaluez les affirmations suivantes :				
Le planificateur établit les plans de l'avant-projet – ceux-ci servent essentiellement de base pour la procédure d'appel d'offres (publique comme privée).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'avant-projet ne fait pas partie des prestations d'ensemble selon le règlement SIA concernant les prestations et honoraires des architectes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Questions générales

21 points

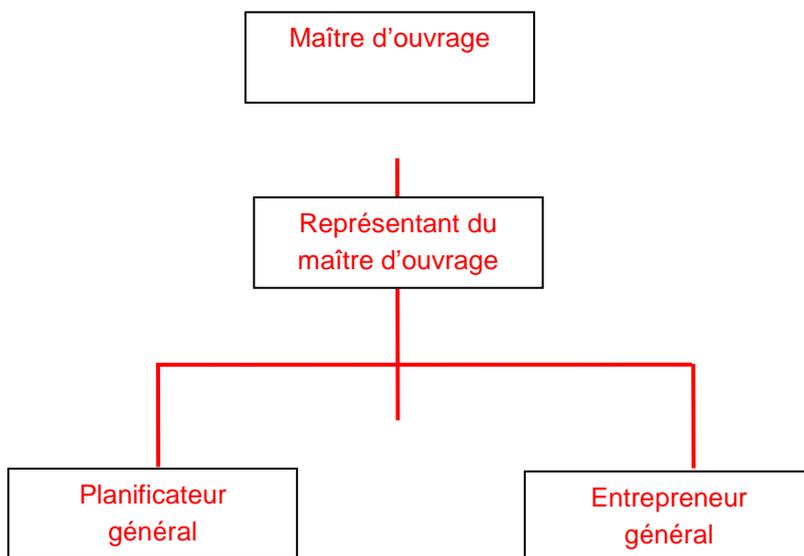
Exercice A5

Dessinez ci-dessous une organisation de projet linéaire comportant les désignations suivantes: entrepreneur général, maître d'ouvrage, planificateur général et vous, en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Remarque:

Les hiérarchies des partenaires contractuels doivent être prises en compte.

4	



Exercice A6		5	
<p>En Suisse, les projets de construction sont gérés selon un plan par phases défini par la SIA.</p> <p>Placez les expressions suivantes dans la liste ci-après, à leur position correcte :</p> <p>Mise en service, achèvement ; Appel d'offres; Projet de l'ouvrage; Études préliminaires; Exploitation; Procédure de demande d'autorisation / dossier de mise à l'enquête; Fonctionnement; Projet d'exécution; Avant-projet; Réalisation</p>			
<p>Solution (0,5 point par terme correctement placé):</p>			
Phase 1	Définition des objectifs		
Phase 2	Études préliminaires		
Phase 3	Étude du projet		
Phase partielle 31	Avant-projet		
Phase partielle 32	Projet de l'ouvrage		
Phase partielle 33	Procédure de demande d'autorisation / dossier de mise à l'enquête		
Phase 4	Appel d'offres		
Phase 5	Réalisation		
Phase partielle 51	Projet d'exécution		
Phase partielle 52	Exécution de l'ouvrage		
Phase partielle 53	Mise en service, achèvement		
Phase 6	Exploitation		
Phase partielle 61	Fonctionnement		

Exercice A7	2	
Expliquez les notions de prix global et de prix forfaitaire et montrez sur cette base la différence ou le point commun entre ces deux prix.		
<u>Prix global</u>		
Un prix global est un montant fixe pouvant être soumis au renchérissement.	1	
<u>Prix forfaitaire</u>		
Un prix forfaitaire est un montant fixe non soumis au renchérissement.	1	
Exercice A8	1,5	
Mentionnez 3 éléments du plan des zones.		
- Démarcation entre zones à bâtir, zones agricoles et zones de protection	0,5	
- Zones d'affectation	0,5	
- Degrés de sensibilité au bruit	0,5	

Exercice A9	3	
Qu'examine-t-on lors d'une étude de l'impact sur l'environnement (EIE) ? Mentionnez 4 domaines contrôlés.		
L'EIE permet de déterminer si les exigences légales sont respectées. Les domaines suivants sont examinés : <ul style="list-style-type: none"> • Protection de l'air • Bruit • Vibrations/bruit solidien propagé • Rayonnement non ionisant Autres solutions possibles : <ul style="list-style-type: none"> • Eaux souterraines • Eaux superficielles et écosystèmes aquatiques • Évacuation des eaux • Sols • Sites contaminés • Déchets, substances dangereuses pour l'environnement • Organismes dangereux pour l'environnement • Prévention des accidents majeurs/Protection contre les catastrophes • Forêts • Flore, faune, milieux naturels • Paysages et sites (y c. immissions de lumière) • Monuments historiques, sites archéologiques 	1 0,5 0,5 0,5 0,5	
Exercice A10	1,5	
Dans quelle norme trouve-t-on la définition du calcul de la surface de plancher ? En quelles autres surfaces est subdivisée la surface de plancher ? Mentionnez 2 surfaces possibles.		
La norme SIA 416 définit la surface de plancher.	0,5	
Réponses possibles : <ul style="list-style-type: none"> - Surface nette SN - Surface de construction SC 	0,5 0,5	

Exercice A11	1	
Les installations solaires nécessitent-elles une autorisation ? Mentionnez également l'article de loi pertinent.		
Non. Art. 18a LAT	0,5 0,5	

Exercice A12	2	
Le thème de la consommation d'énergie préoccupe beaucoup vos clients. Une connaissance de l'un d'entre eux lui a dit qu'il devrait faire un CECB.		
a) Expliquez au client ce que montre le CECB.		
b) Mentionnez 2 avantages du CECB.		
a) Le CECB est le Certificat énergétique cantonal des bâtiments. Il indique l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment et combien d'énergie un bâtiment consomme en utilisation standard.	0,5 0,5	
b) Avantages possibles		
<ul style="list-style-type: none"> Le CECB indique l'état énergétique actuel d'un immeuble ainsi que le potentiel d'amélioration énergétique de l'enveloppe et de la technique du bâtiment. C'est un instrument idéal pour planifier les mesures de modernisation des bâtiments. Pendant l'inspection de l'immeuble, l'expert CECB relève les points faibles du bâtiment puis les énumère dans son rapport, ce qui aide le propriétaire à éviter les mesures de modernisation peu efficaces. Un budget d'investissement adapté aux besoins et aux possibilités spécifiques d'un bâtiment permet d'échelonner les mesures afin de réduire les frais d'énergie futurs tout en rehaussant le confort. 	0,5 0,5	
<i>Autres solutions :</i>		
<ul style="list-style-type: none"> Le CECB offre au propriétaire d'immeuble une transparence précieuse en prévision d'une décision d'achat ou de location quant aux frais d'énergie prévisibles et au confort thermique des logements. Le CECB est uniformisé dans toute la Suisse. Tous les bâtiments certifiés CECB peuvent être comparés très aisément. 		

Exercice A13

Quelle loi et quelle autorité décident de la conformité de projets de construction situés hors de la zone à bâtir ?

Mentionnez aussi l'article de loi exact.

LAT, à l'art. 25 al. 2.

L'autorité cantonale compétente.

1	
0,5	
0,5	

Cas d'étude

30 points

M. Meyer, investisseur, a acquis un fonds de 905 m² avec un immeuble d'habitation. Le fonds est situé en zone H2 avec un IU de 0,6. Pour y réaliser un bon projet, assurant une utilisation optimale, M. Meyer a fait élaborer une étude de faisabilité par l'architecte. Selon cette étude, il peut réaliser le programme des locaux suivant:

Rez-de-chaussée :

- 1 logement de 3,5 pièces avec 90 m² de SHN
- 1 logement de 4,5 pièces avec 120 m² de SHN

1^{er} étage :

- 1 logement de 3,5 pièces avec 90 m² de SHN
- 1 logement de 4,5 pièces avec 120 m² de SHN

Attique :

- 1 logement de 3,5 pièces avec 113 m² de SHN

L'étude de faisabilité élaborée plaît à l'investisseur, qui charge le bureau d'architecture Huber & Söhne AG de planifier son projet immobilier sur la base d'un contrat selon SIA 102. Ce contrat prévoit un budget pour les phases 1 et 2 que M. Meyer valide par écrit. Après l'achèvement des phases 1 et 2, l'investisseur décide avec le bureau d'architecture XY AG de conclure un contrat de planification générale remplaçant le contrat actuel. Selon ce contrat, l'architecte est responsable de l'organisation et de l'administration du projet. Il doit se charger aussi de la direction globale et de l'ensemble des tâches de coordination. Le contrat inclut la coordination des professionnels spécialisés de tous les corps de métier, y compris pour toutes les installations de la technique du bâtiment. Il prévoit que la responsabilité en cas de défaut est réglée selon SIA 118, ce dont M. Meyer convient également dans les contrats de vente avec les acheteurs.

Immédiatement après le début des travaux, M. Meyer peut vendre quatre appartements. Seize mois plus tard, l'immeuble est achevé, dans les délais convenus, les logements vendus sont remis à leurs acquéreurs. Le logement en attique n'est pas encore vendu. M. Meyer décide d'impliquer un/e spécialiste et fait appel à vous. Vous parvenez à vendre le logement à la famille Stump après avoir augmenté le budget de l'aménagement intérieur.

La remise du logement en attique intervient le 5 février 2018 (un an après la remise des quatre autres appartements). Un procès-verbal de remise précisant les défauts constatés est alors établi. Une zone encore légèrement humide est constatée dans l'une des chambres. On décide de bien observer l'endroit. Le planificateur général est responsable de l'élimination des défauts de même que de la réception de la garantie de deux ans conformément à la norme SIA.

M. Meyer souhaite continuer de faire appel à vos services et ainsi de bénéficier de vos conseils si d'autres problèmes se posent.

<p>Exercice A14</p> <p>M. Meyer doute du bien-fondé de sa décision en faveur d'un contrat de planificateur général et vous demande si un contrat d'entrepreneur général n'aurait pas été plus judicieux ?</p> <p>Expliquez-lui les notions de « planificateur général » et d'« entrepreneur général » de manière à signaler la différence entre les deux.</p>	<p>2</p>	
<p>Avec un PG, le client dispose d'un interlocuteur unique qui assume la responsabilité de la réalisation et de tous les domaines de la planification.</p> <p>L'EG se charge de l'ensemble de la réalisation, mais ne fournit pas de prestations de planification.</p>	<p>1</p> <p>1</p>	
<p>Exercice A15</p> <p>Lors d'une séance, l'architecte vous demande en passant pourquoi la norme SIA 118 doit être convenue séparément et quelle réglementation s'applique en cas d'absence d'une telle convention ?</p>	<p>2</p>	
<p>SIA 118 est une norme et pas une base légale. C'est pourquoi son application doit être convenue séparément. Sans une telle convention, les dispositions du CO s'appliquent.</p>	<p>1</p> <p>1</p>	

Exercice A16

M. Meyer réfléchit à de futurs contrats et vous demande comment les domaines suivants sont réglés dans le CO (code des obligations) et dans la norme SIA 118 :

- Livraison de l'ouvrage
- Dénonciation de défauts pendant les deux premières années
- Fardeau de la preuve pendant les deux premières années
- Délais de prescription (sans la prescription absolue)

Désignez les obligations respectives dans le tableau suivant :

8

Domaine	SIA 118	CO
Livraison de l'ouvrage	<p>Livraison par réception</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maître doit entamer la vérification de l'ouvrage avec l'entrepreneur dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis d'achèvement. - Si la vérification commune n'est pas effectuée, l'ouvrage est réputé reçu. 	<p>L'achèvement est annoncé par l'entrepreneur tacitement ou par écrit. Il appartient au maître de vérifier l'ouvrage après l'achèvement.</p>
Dénonciation de défauts pendant les deux premières années	<p>Dans un délai de deux ans à compter de la réception, des défauts tant visibles que cachés peuvent être dénoncés en tout temps.</p>	<p>Tout défaut constaté doit être annoncé immédiatement après sa découverte.</p>
Fardeau de la preuve pendant le délai de dénonciation des défauts de deux ans	<p>Pour les défauts dénoncés pendant le délai de garantie de deux ans, le fardeau de la preuve incombe à l'entrepreneur.</p> <p>Il doit prouver que l'ouvrage est conforme au contrat.</p>	<p>Le maître doit prouver que l'ouvrage est défectueux, ne correspond pas à une caractéristique convenue, nécessaire ou promise.</p>

Délais de prescription de deux à cinq ans	Le délai de garantie expire cinq ans après la réception de l'ouvrage.	Les droits résultant d'un défaut expirent un an après la livraison d'ouvrages mobiliers et cinq ans après la livraison d'ouvrages immobiliers.		
---	--	--	--	--

1 point par domaine correct selon SIA 118 et CO, donc max. 8 points.

Exercice A17

M. Meyer a des problèmes avec l'inventaire des défauts et vous demande quels sont ses droits dans le cas où l'entrepreneur n'élimine pas d'éventuels défauts dans le délai fixé ?

En outre, il souhaite savoir si la revendication d'un droit exclut l'exercice d'autres droits ? Il vous prie de justifier votre réponse.

Le maître d'ouvrage dispose des droits suivants:

- Persister à exiger la réfection de l'ouvrage
- Déduire la moins-value de la rémunération
- Se départir du contrat

OUI

Si une déduction a été expressément convenue, il n'est pas possible d'exiger par exemple une réfection. Dans tous les cas, selon SIA 118, l'entrepreneur a le droit de procéder à une réfection.

3	
0,5	
0,5	
0,5	
0,5	
1	

Exercice A18	2	
Lors de la réception de garantie de deux ans, la famille Stump signale, dans les délais, que l'écoulement de la terrasse est très insuffisant. Pendant son inspection, le PG constate que le carrelage de la terrasse a été posé par la famille Stump de sa propre initiative. Qui doit maintenant répondre du dommage ? Motivez votre réponse.		
Comme le revêtement a été posé sous la responsabilité de l'acheteur, celui-ci est également responsable de l'écoulement et ainsi du dommage.	1 1	

Exercice 19	1	
Également lors de la réception de garantie de deux ans, on constate que les portes des balcons ne ferment plus correctement. Ce défaut est alors éliminé. Qu'en est-il des délais de dénonciation des défauts après l'élimination de ce défaut?		
Si le défaut a été éliminé, les délais de garantie commencent à courir dès l'élimination pour les travaux effectués.	1	

Exercice A20	3	
M. Meyer a décidé de conclure un contrat de planificateur général avec l'architecte. Mentionnez 3 avantages du contrat de planificateur général pour le maître d'ouvrage par rapport au contrat d'architecte classique selon SIA 102?		
<ul style="list-style-type: none"> • L'investisseur a un seul interlocuteur – le bureau d'architecture XY AG. • Le planificateur général assume la responsabilité de l'ensemble des domaines de la planification. • Respect des coûts et des délais jusqu'à la réception de l'ouvrage. <p><i>Autres solutions possibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un seul responsable (une seule assurance pour la planification). • Les planificateurs généraux sont généralement des équipes bien rodées. 		

Exercice A21	2	
Le fonds acquis par M. Meyer se trouve en zone H2 / IU 0,6. Il vous prie de lui expliquer la signification des notions «H2» et «IU 0,6».		
H2 = zone d'habitation; d'où affectation au logement et deux étages complets (éventuellement plus attique) possibles.	1	
IU: indice d'utilisation de 0,6, soit le rapport entre l'ensemble de la surface de plancher imputable et la surface de terrain déterminante.	1	

Exercice A22	3	
<p>M. Meyer prépare un nouveau projet et a des questions à vous poser :</p> <ul style="list-style-type: none">a) La SHN (surface habitable nette) est-elle la surface adéquate pour le calcul des surfaces en vente ?b) Que pensez-vous de la surface du logement de 3,5 pièces du rez-de-chaussée – ce logement est-il aisément commercialisable ?c) Combien de places de parc par logement prévoyez-vous pour un projet de construction et pourquoi (sans les PP pour visiteurs et sans tenir compte des directives officielles) ? <p>Motivez vos réponses.</p> <p>Réponses possibles:</p> <ul style="list-style-type: none">a) La surface habitable nette n'est pas définie dans la norme SIA 416, de sorte que son calcul n'est pas clairement établi et il est donc impossible de s'en servir pour comparer différents objets.b) La taille du logement de 3,5 pièces est correcte, si le plan d'étage est adéquat.c) Dans un complexe comprenant des logements de 3,5 et 4,5 pièces, env. 1,7 – 1,8 PP par logement, car certains ménages auront besoin de deux PP, tandis que les acheteurs des logements plus petits n'utiliseront qu'une PP.		

<p>Exercice A23</p> <p>Quels aspects avez-vous analysés avant d'accepter le mandat de vente du dernier logement ?</p> <p>Mentionnez 2 points et motivez votre choix.</p>	2	
<p>Éléments de solution possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse du marché afin de déterminer où se situe le niveau de prix sur le marché global. - Analyse de l'objet, examen de la qualité et du standard du logement, afin de pouvoir vérifier le bien-fondé du prix de vente. - Analyse des efforts de vente antérieurs, afin d'exclure que la vente échoue par manque d'activités de commercialisation. 		

<p>Exercice A24</p> <p>Lors de la réception de garantie, M. Rogenmoser, propriétaire d'un logement de 3,5 pièces, vous demande quelles autorisations il doit se procurer pour réaliser un jardin d'hiver. Mentionnez 2 réponses possibles.</p>	2	
<p>Approbation de l'assemblée des copropriétaires.</p> <p>Autorisation de construire entrée en force.</p>	1	
	1	

B) Législation et fiscalité

90 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

21 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B6

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			3,5	
Évaluez si les affirmations suivantes relatives au droit du bail sont justes ou fausses.				
La fixation d'un délai de paiement et la menace de résiliation doivent être envoyées au locataire et à sa conjointe séparément, à moins qu'il ne s'agisse d'un logement de famille.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les dispositions relatives à la location d'habitations et de locaux commerciaux ne s'appliquent pas aux logements de vacances loués pour une saison (plus de 3 mois).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La locataire doit restituer la chose louée dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, c'est-à-dire que le locataire doit prendre à sa charge l'usure normale résultant de l'usage de la chose louée.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si elles lui sont défavorables, le locataire peut contester les conventions prévues dans des conditions commerciales générales préformulés et dérogeant à la législation.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si un procès-verbal de sortie est établi, celui-ci suffit à la dénonciation de défauts s'il établit de manière univoque de quels défauts concrets le locataire doit répondre de l'avis du bailleur et s'il est signé par le locataire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si le bailleur néglige de dénoncer les défauts dans les délais, c'est-à-dire dans les quelques jours ouvrables [MN1] suivant la remise, ses prétentions sont périmées, dans la mesure où elles ne concernent pas des défauts qui n'étaient pas reconnaissables dans le cours normal de l'examen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le recours doit être déposé auprès du tribunal compétent dans les 30 jours à compter de la date de l'octroi de l'autorisation de procéder par le tribunal des baux.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2			4,5	
Évaluez si les affirmations suivantes relatives au droit de gage immobilier sont justes ou fausses.				
Un droit de gage immobilier sert à garantir une créance en grevant un immeuble et naît soit par contrat soit de par la loi.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
À la différence du gage mobilier, le créancier n'a ici aucun droit de propriété sur la chose grevée.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si la créance garantie par un droit de gage immobilier n'est pas remboursée conformément à la convention, le créancier peut engager une poursuite en réalisation de gage.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Lors d'une réalisation forcée, s'il existe plusieurs droits de gage immobilier, les créances plus anciennes sont satisfaites d'abord.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une hypothèque légale dite «indirecte» est un droit de gage immobilier naissant sans inscription au registre foncier.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les hypothèques légales ne peuvent jamais être établies au nom d'un particulier.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Un droit de gage immobilier peut être établi sur plusieurs immeubles pour garantir une créance si ceux-ci ont le même propriétaire ou s'ils appartiennent à des débiteurs solidairement obligés.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les cédules hypothécaires sont toujours des papiers-valeur.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La cédule hypothécaire fonde une créance personnelle garantie par un gage immobilier.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B3			2,5	
Pour que la chose louée ait la qualité de local commercial, ...				
...il faut que son usage soit fondamentalement commercial.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
...l'activité commerciale doit être lucrative.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
...la chose louée doit être commerciale sur la durée.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
...le locataire doit être une personne morale.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
...l'utilisation est déterminante, même si la chose a été louée à des fins d'habitation.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B4			4	
Évaluez si les affirmations suivantes sont justes ou fausses.				
A la capacité d'agir quiconque est majeur et possède la capacité juridique.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Les personnes sous une curatelle de portée générale n'ont pas la capacité d'agir.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Tout un chacun a la capacité juridique.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Toute personne non majeure n'a pas la capacité de discernement.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Les personnes ayant la capacité de discernement mais pas la capacité d'agir ne peuvent prendre des engagements importants qu'avec l'assentiment de leur représentant légal.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les personnes ayant la capacité de discernement mais pas la capacité d'agir sont tenus de verser des dommages-intérêts à la suite d'actes illicites.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Une personne qui n'a pas la capacité d'agir peut tout de même fonder des droits et des obligations par ses actes.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Est majeur quiconque a vécu 17 ans révolus.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B5			2,5	
La distinction entre fortune privée et fortune commerciale est décisive pour ...				
... l'admissibilité des amortissements.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
... le montant des impôts immobiliers.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
... l'imposition des gains et des pertes en capital.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
... le droit de faire valoir des dépenses créant des plus-values.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
... la détermination des cotisations aux assurances sociales.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B6			4	
Évaluez si les affirmations suivantes sont justes ou fausses.				
Les propriétaires de parts de copropriété d'un immeuble dépendant doivent renoncer à leur droit de préemption sur ces parts	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les revenus de contrats DDP sont exclus de l'imposition fédérale directe.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
L'usufruit s'éteint avec le décès de l'usufruitier et la dissolution de personnes morales, mais pour ces dernières après 100 ans au plus.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le droit d'habitation est cessible, mais pas par succession.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
L'impôt sur les gains immobiliers est un impôt cantonal ou communal.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La vocation successorale s'arrête à la parentèle des grands-parents – les arrière-grands-parents ne sont donc pas des héritiers légaux.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les conjoints d'héritiers prédécédés ont qualité d'héritiers.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Lors de l'aliénation d'un immeuble en procédure de déclaration (TVA), le coefficient applicable à la déduction de l'impôt préalable est repris par l'acquéreur.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Questions générales

36 points

<p>Exercice B7</p> <p>Lors d'un changement de propriétaire, la valeur du sol d'un fonds n'est pas incluse dans les bases de calcul pour la TVA.</p> <p>Évaluez si cette affirmation est correcte et mentionnez la/les base/s légale/s exacte/s.</p>	<p>1,5</p>	
<p>Solution: Juste. Art. 24 al. 6 let. c LTVA</p>	<p>0,5 1</p>	
<p>Exercice B8</p> <p>Pour expulser un locataire, il faut dans tous les cas préalablement soumettre une requête d'expulsion à l'autorité de conciliation.</p> <p>Indiquez si cette déclaration est juste ou fausse et motivez votre réponse. Seules des réponses justifiées sont évaluées.</p>	<p>1,5</p>	
<p>Solution: Faux. Lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire, le droit à l'expulsion est évident et la plainte peut être déposée directement auprès du juge unique.</p>	<p>0,5 0,5 0,5</p>	

<p>Exercice B9</p> <p>Indiquez de quelles mesures de garantie dispose la communauté PPE en cas de non-paiement des contributions par les copropriétaires. Mentionnez également le ou les articles de loi exacts.</p>	<p>3</p>	
<p>Solution:</p> <p>Art. 712i CC Droit à la constitution d'une hypothèque légale pour garantir les contributions des trois dernières années.</p> <p>Art. 712k CC Droit de rétention sur les meubles pour garantir les contributions des trois dernières années.</p>	<p>0,5 1</p> <p>0,5 1</p>	
<p>Exercice B10</p> <p>Dans le cas de la copropriété indépendante d'un immeuble, les parts de copropriété appartiennent individuellement à diverses personnes.</p> <p>À qui appartiennent les parts de copropriété dans le cas de la copropriété dépendante ?</p>	<p>1</p>	
<p>Solution:</p> <p>Au propriétaire de l'immeuble principal auquel la copropriété en question est liée.</p>		

<p>Exercice B11</p> <p>La famille Huber, qui loue un logement au 1^{er} étage depuis six mois environ, vous soumet une demande de diminution du loyer basée sur le recul du taux d'intérêt de référence. Le courrier recommandé est daté du 29 juin 2018 et, selon le timbre postal, a été remis à la Poste le 30 juin 2018. Vous réceptionnez la lettre le 4 juillet au bureau de poste. Les locataires exigent que la réduction de loyer soit effective dès octobre 2018.</p> <p>a) Évaluez si la demande vous est parvenue à temps pour cela. Motivez votre réponse d'une courte phrase. Admettez que les échéances contractuelles sont fixées au 30 septembre, au 31 mars et au 30 juin.</p> <p>b) Quelles sont les conditions auxquelles une demande de diminution de loyer peut être considérée comme valable ?</p>	<p>2,5</p>	
<p>Solution:</p> <p>a) La demande est arrivée trop tard, car la lettre doit parvenir au bailleur au plus tard la veille du délai de congé (soit le 30 juin).</p> <p>b) Par écrit Signée Remise à temps</p>	<p>0,5 0,5</p> <p>0,5 0,5 0,5</p>	

Exercice B12

Depuis sa fondation en 2007, la société immobilière Super Immo AG est détenue par Sergei Mischler, avec 40% des actions nominatives, et 60% par Katrin Imboden et Susanne Minder, qui détiennent chacune la moitié des autres actions nominatives, selon le registre des actionnaires.

Par contrat du 24 mai 2018, Katrin Imboden cède 15% de ses actions à Sergei Mischler, qui détient donc dès lors 55% des actions de Super Immo AG. Aucune autre transaction n'est convenue ou prévue.

Cette cession constitue-t-elle un transfert économique ? Motivez votre réponse en une courte phrase.

Solution:

Non, car il n'y a pas eu vente de la majorité des actions.

1	

<p>Exercice B13</p> <p>À la suite du divorce, la maison occupée auparavant par la famille est devenue trop chère et Fabian Holdener doit vendre sa villa. L'acheteur, un proche de Fabian, insiste pour conclure l'affaire rapidement et faire inscrire le transfert au registre foncier. En raison des délais serrés, on convient que le prix de vente ne doit être viré que dans les dix jours suivant l'inscription au registre foncier. On renonce à une garantie compte tenu de la longue amitié liant les deux parties.</p> <p>Aujourd'hui, un mois et demi après le transfert de propriété, Fabian vous appelle pour vous dire qu'il n'a toujours pas reçu l'argent. L'«ami» ne serait en outre plus joignable. Fabian peut-il encore faire quelque chose? Que lui conseillez-vous? Mentionnez aussi la ou les bases légales exactes.</p>	<p>2</p>	
<p>Solution:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inscription d'une hypothèque légale de vendeur (art. 837 al. 1 ch. 1 CC) - dans les trois mois qui suivent le transfert de la propriété (art. 838 CC). 	<p>2x0,5 2x0,5</p>	
<p>Exercice B14</p> <p>L'acte constitutif de la propriété par étages doit indiquer la répartition et la part de chacune des unités PPE sur la valeur de l'immeuble.</p> <p>a) Quelle est le terme technique désignant cette part ?</p> <p>b) Comment la part doit-elle être exprimée ?</p>	<p>1,5</p>	
<p>Solution:</p> <p>a) Quotes-parts</p> <p>b) en fraction d'un dénominateur commun</p> <p><i>[Remarque pour la correction de b): en centièmes ou millièmes est faux, car relevant de l'ancien droit; de plus, la réponse doit être complète, pas de demi-point.]</i></p>	<p>0,5 1</p>	

Exercice B15	2	
Comment le CC définit-il les atteintes excessives au détriment de la propriété du voisin ?		
Solution: La pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles.		

Exercice B16	2	
Expliquez la méthode de la prépondérance en une courte phrase.		
Solution: Elle permet de déterminer l'attribution fiscale à la fortune commerciale ou privée de biens d'utilisation mixte . Les éléments de fortune sont alors attribués en intégralité au domaine dans lequel ils sont engagés entièrement ou de manière prépondérante, c'est-à-dire à plus de 50% . ou Selon la méthode de la prépondérance, les objets d'utilisation mixte qui servent entièrement ou d'une manière prépondérante à l'activité lucrative indépendante sont considérés comme fortune commerciale dans leur intégralité (cf. art. 8 ch. 2 LHID ou art. 18 ch. 2 LIFD). Inversement, les objets dont l'utilisation n'est pas essentiellement commerciale sont attribués intégralement à la fortune privée , même s'ils servent aussi en partie à l'activité lucrative.		

Exercice B18

En 2016, tous les copropriétaires du complexe Seerösli ont versé un montant de 6500 francs au fonds de rénovation. Au printemps 2017, ce fonds a servi à financer la rénovation des façades et de la toiture. Comme la somme disponible ne suffisait pas, chacun des copropriétaires a dû verser une nouvelle fois 1438 francs au fonds.

Vous êtes l'administrateur de la copropriété et l'un des copropriétaires, Leo Sommer, vous demande si, quand et combien il peut intégrer dans sa déclaration d'impôt personnelle. Que répondez-vous ? Détaillez votre réponse

Solution:

Oui, les montants sont déductibles.

2016 : CHF 6500

2017 : CHF 1438

2,5	
0,5	
1	
1	

Exercice B19

Un concierge a été engagé il y a maintenant un peu plus d'un an pour un grand complexe dont vous assurez la gérance. Les occupants se plaignent régulièrement de ce qu'il ne ferait pas son travail. Sa réponse aux réclamations est généralement : « J'étais malade » Comme cette excuse ne semble pas vraiment crédible et que les incidents ont souvent lieu un lundi, on décide de licencier la personne.

La lettre est écrite rapidement et aussitôt transmise. Vous recevez alors par retour du courrier un certificat médical attestant d'une incapacité totale de travail du concierge pour maladie à dater de la veille de l'envoi du licenciement. En outre, vous recevez une lettre du concierge dans laquelle il vous notifie que le licenciement est abusif et qu'il exige une indemnité à ce titre.

Que pensez-vous de la situation ? Que faire ?

Solution:

Le licenciement n'est **pas abusif mais il est intervenu en temps inopportun (maladie)**, de sorte qu'il est **nul**. Il ne peut être prononcé à nouveau qu'après la guérison ou après 90 jours de maladie.

2	
1 0,5 0,5	

<p>Exercice B20</p> <p>Attribuez les délais corrects aux opérations suivantes. Pour ce faire, inscrivez la lettre (A à M, voir plus bas) correspondant au délai correct dans la colonne de droite du tableau ci-après. Chacun des délais ne doit apparaître qu'une fois. Les mentions multiples ne sont pas évaluées.</p> <p>A) 30 jours au moins B) Dans les dix jours C) En possession du destinataire au moins dix jours avant le début du délai de résiliation D) Au plus tôt après 20 jours E) Dans un délai d'un mois à compter de la prise de connaissance F) Dans les trois mois à compter de la prise de connaissance G) Trois mois pour le prochain terme légal H) Six mois au moins après la première publication officielle I) Au plus tard dans les quatre mois J) Quatre ans K) 30 jours pour la fin d'un mois L) Aussitôt M) Cinq ans</p>	<p>6,5</p>	
---	-------------------	--

Solution:

Opération	Délai
1. Délai de paiement lors de demeure pour le loyer d'un logement	A) 30 jours au moins
2. Contestation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires PPE qui enfreint la loi ou le règlement par un copropriétaire qui ne l'a pas approuvée	E) Dans un délai d'un mois à compter de la prise de connaissance
3. Répudiation de la succession par les héritiers légaux	F) Dans les trois mois à compter de la prise de connaissance
4. Délai de congé après expiration sans suite du délai fixé pour le paiement de loyers en souffrance	K) 30 jours pour la fin d'un mois
5. Prescription des droits du maître d'un ouvrage immobilier en raison des défauts de l'ouvrage (à compter de la réception de l'ouvrage)	M) Cinq ans
6. Formation d'une opposition contre une poursuite (à compter de la notification)	B) Dans les dix jours
7. Résiliation d'un bail par le nouveau propriétaire de l'immeuble en raison d'un besoin urgent pour lui ou ses proches	G) Trois mois pour le prochain terme légal

8. Communication aux locataires d'une augmentation de loyer	C) En possession du destinataire au moins dix jours avant le début du délai de résiliation		
9. Annulation d'une cédula hypothécaire par le juge	H) Six mois au moins après la première publication officielle		
10. Prolongation maximale d'un bail de logement par l'autorité compétente	J) Quatre ans		
11. Dénonciation par le maître à l'entrepreneur des défauts d'un ouvrage livré	L) Aussitôt		
12. Dépôt de la demande de continuer la poursuite (à compter de la notification du commandement de payer)	D) Au plus tôt après 20 jours		
13. Inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (à compter de l'achèvement des travaux)	I) Au plus tard dans les quatre mois		

Exercice B21

En 2001, Alice Suter a racheté la totalité des actions d'Immo AG pour la somme de 600 000 francs. Voici le bilan d'alors (en milliers de CHF) :

Actif		Passif	
Liquidités, débiteurs	50	100	Créanciers
Titres (cours = 100)	100	800	Hypothèque
Immeuble Aeschi	950	200	Capital-actions
1 100		1 100	

En 2005, Immo AG a transformé et rénové l'immeuble Aeschi. Les dépenses créant des plus-values (500 000 francs) ont été activées. L'immeuble a été amorti annuellement.

Début 2018, Alice Suter vend Immo AG pour la somme de 1 800 000 francs, ceci sur la base du bilan au 31 décembre 2017 :

Actif		Passif	
Liquidités, débiteurs	250	200	Créanciers
Titres (cours = 500)	500	1 000	Hypothèque
Immeubles Aeschi	1 250	600	Réserves
		200	Capital-actions
2 000		2 000	

Calculez le gain immobilier imposable pour Alice Suter. Les étapes exactes du calcul doivent être présentées, à défaut la solution n'est pas évaluée. Une éventuelle déduction motivée par la durée de possession peut être négligée.

Solution:

Produits

Prix de vente des actions	1 800 000	0,5
+ Dettes reprises	1 200 000	0,5
- Actifs non immobiliers (valeur vénale)	<u>-750 000</u>	0,5
Produits immeuble 2018	2 250 000	

Prix d'acquisition

Prix d'achat des actions	600 000	0,5
+ Dettes reprises	900 000	0,5
- Actifs non immobiliers (valeur vénale)	<u>-150 000</u>	
Prix d'acquisition de l'immeuble en 2001	1 350 000	

4

Gains immobilier

Produits	2 250 000
- Prix d'acquisition en 2001	-1 350 000
- Dépenses créant des plus-values en 2005 *)	<u>-500 000</u>
Bénéfice net	400 000
Allègement selon durée de possession	<u>négligée</u>
Gain immobilier imposable	400 000

*) Les dépenses créant des plus-values doivent être prises en compte indépendamment de la mesure dans laquelle la société les a activées puis amorties.

0,5	
0,5	

Groupe de questions relatives au cas d'étude

33 points

Il y a un mois, votre supérieur a eu un entretien avec deux nouveaux clients, les époux Markus et Barbara Hildebrand. Il est prévu d'accompagner durablement le couple Hildebrand dans différents domaines juridiques et fiscaux, notamment en relation avec des biens immobiliers.

Votre supérieur vous a remis les notes suivantes :

- Markus, né le 28 mars 1982, et Barbara Hildebrand, née le 14 mars 1980, sont mariés depuis deux ans, tous deux après un premier mariage.
- Ils n'ont pour l'instant pas conclu de contrat de mariage ou de pacte successoral.
- Lui n'a pas d'enfants, ses deux parents sont vivants, il n'a pas de frères et sœurs.
- Elle a une fille, Bianca, née le 22 mars 2011 pendant son premier mariage, ses parents sont décédés, elle a une sœur.
- La famille vit à Fribourg, dans un logement locatif généreux.
- Markus Hildebrand possède une parcelle de terrain à bâtir à Bettlach SO (acquise avant le mariage), pas d'intention de vente, construction dans cinq ans au plus tôt.
- Barbara Hildebrand a apporté au mariage (biens propres) l'immeuble RF Einsiedeln n° 3000 (canton de Schwyz), son conjoint a contribué dans une large mesure aux transformations effectuées en 2017; l'immeuble est loué depuis le 1^{er} mars 18 (locataire: Thomas Wegmüller, marié, loyer mensuel 2500 francs, plus acomptes sur FA 500 francs) – *réponses souhaitées à diverses questions sur cet immeuble.*
- Markus Hildebrand a la possibilité d'acquérir un fonds en droit de superficie à Lucerne – *il souhaite des conseils dans le cadre de la conclusion du contrat DDP.*
- Markus Hildebrand envisage d'acheter un immeuble commercial à Berne – *incidences fiscales (TVA) à étudier.*
- Selon entente, il faudra peut-être aussi examiner la situation patrimoniale et successorale – *un mandat concret n'est pas encore attribué*

<p>Exercice B22</p> <p>Vous recevez le projet de contrat DDP ci-après avec la requête d'en faire un examen critique. Quelles remarques soumettez-vous à votre client ? Bornez-vous ici à considérer les dispositions légales, sans émettre d'opinion personnelle sur le bien-fondé des différentes dispositions contractuelles.</p> <p>« Le propriétaire foncier octroie au superficiaire un droit distinct et permanent sur une superficie de 4000 m² de son fonds RF Lucerne n° 2333. Le droit de superficie naît avec son inscription au registre foncier et dure 25 ans. Le droit de superficie est incessible et intransmissible. Les droits de préemption légaux du propriétaire foncier sur le fonds en droit de superficie et du superficiaire sur le fonds sont éteints. L'annulation doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.</p> <p>Le présent droit distinct et permanent doit être immatriculé au registre foncier sous forme de servitude grevant le fonds RF Lucerne n° 2333 en faveur de Markus Hildebrand. Le droit de superficie doit être inscrit au registre foncier en qualité de fonds. À cet effet, un nouveau feuillet RF Lucerne n° 9999 doit être ouvert.</p> <p>Le superficiaire s'engage à verser au propriétaire foncier une rente de droit de superficie annuelle de 10 000 francs suisses (dix mille francs suisses) à compter de la date d'inscription au registre foncier. Les parties conviennent d'adapter la rente du droit de superficie à une éventuelle évolution des conditions tous les cinq ans et pour la première fois le 1^{er} janvier 2024.</p> <p>Pour garantir la rente du droit de superficie, le propriétaire foncier demande l'inscription en sa faveur sur le fonds RF Lucerne n° 2333 d'une hypothèque légale de 40 000 francs suisses (quarante mille francs suisses) comme hypothèque maximale de 1^{er} rang.</p> <p>À l'expiration de la durée convenue, le droit de superficie peut être prolongé de 80 ans au maximum par un simple contrat écrit. Sauf adaptation expresse, les dispositions du présent contrat de droit de superficie restent applicables sans changement.»</p>	<p>7</p>	
<p>Solution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le droit de superficie doit être cessible et passer aux héritiers, sinon il ne peut pas être immatriculé comme droit distinct et permanent (art. 655 al. 3 CC). - Le droit de superficie doit être établi pour 30 ans au moins, sinon il ne peut pas être immatriculé comme droit distinct et permanent (art. 655 al. 3 CC). - L'annulation du droit de préemption doit faire l'objet d'une annotation et non d'une mention (art. 681b al. 1 CC). - La rente de superficie peut être garantie pour trois annuités au maximum, soit 30 000 francs (art. 779i CC). - L'hypothèque doit grever non pas le fonds n° 2333, mais le fonds du droit de superficie n° 9999. 	<p>2x0,5</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

- Une prolongation doit être **convenue avant l'expiration de la durée du DDP** (car à l'expiration de la durée, le DDP s'éteint sans autre et n'existe donc plus – il faudrait alors le reconstituer).
- Une prolongation doit revêtir la **forme authentique** (art. 779I al. 2 CC).

1	
---	--

<p>Exercice B23</p> <p>En relation avec le droit de superficie, Markus Hildebrand a entendu parler de la notion de « retour anticipé », mais ne voit pas à quoi cela se réfère. Expliquez-lui, en citant à chaque fois les articles de lois pertinents :</p> <p>a) ce qu'est un retour anticipé, b) quels motifs permettent au propriétaire foncier d'exercer un retour anticipé, c) comment l'indemnité de retour serait alors déterminée.</p>	<p>3</p>	
<p>Solution :</p> <p>a) Le droit de superficie s'éteint avant l'expiration de la durée convenue, c'est-à-dire que le droit de superficie devient alors la propriété du propriétaire foncier, avec l'ensemble des droits et charges. b) Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles. c) L'indemnité de retour doit être déterminée comme lors d'un retour ordinaire, la faute du superficiaire pouvant justifier la réduction de l'indemnité.</p>	<p>1</p> <p>2x0,5</p> <p>2x0,5</p>	
<p>Exercice B24</p> <p>Selon l'art. 675 al. 2 CC, les divers étages d'une maison ne peuvent pas faire l'objet d'un droit de superficie. Pourquoi ?</p>	<p>2</p>	
<p>Solution:</p> <p>Une partie de bâtiment ne peut pas faire l'objet d'un droit de superficie lorsqu'il lui manque une autonomie structurelle et fonctionnelle, soit lorsque cette partie partage une unité statique avec une autre construction ou lorsque la démolition de la partie entraînerait forcément l'effondrement des constructions voisines.</p>	<p>2</p>	

Exercice B25		5,5																
<p>Lors d'un changement de propriétaire, différents intérêts s'affrontent. Un avantage pour une partie peut constituer un inconvénient pour l'autre. Markus Hildebrand souhaite acquérir un immeuble à Berne dont le vendeur affirme qu'il est utilisé à 100% à des fins permettant de déduire l'impôt préalable. Selon les indications du vendeur, l'intégralité des impôts préalables a été remboursée. Les documents à votre disposition sont très lacunaires. Afin de pouvoir recommander la meilleure variante à votre client, calculez la TVA en cas de vente avec option, sans option et par voie de déclaration (indiquer les calculs et les effets financiers exacts pour les deux parties). Quelle variante recommandez-vous (n'en mentionner qu'une) ?</p> <p>Motivez votre réponse.</p> <p>Indications du vendeur</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Coût de construction en 2004 (sans TVA 7,6%)</td> <td style="width: 10%;">CHF</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">2 000 000</td> </tr> <tr> <td>Valeur du terrain</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">100 000</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vente en 2018 (sans TVA)</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">2 500 000</td> </tr> <tr> <td>Dont terrain</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">250 000</td> </tr> </table> <p>Utilisation future par l'acquéreur : 80% à des fins imposables et 20% à des fins non imposables</p>				Coût de construction en 2004 (sans TVA 7,6%)	CHF	2 000 000	Valeur du terrain	CHF	100 000	 			Vente en 2018 (sans TVA)	CHF	2 500 000	Dont terrain	CHF	250 000
Coût de construction en 2004 (sans TVA 7,6%)	CHF	2 000 000																
Valeur du terrain	CHF	100 000																
Vente en 2018 (sans TVA)	CHF	2 500 000																
Dont terrain	CHF	250 000																
Solution:																		
Avec option:																		
TVA vendeur lors de la vente (7,7% sur le bâtiment, sans le terrain, soit CHF 2 250 000)		CHF 173 250	0,5															
Déduction de l'IP pour l'acquéreur (80%)		-CHF 138 600	0,5															
IP non déductible pour l'acquéreur		CHF 34 650	0,5															
Sans option:																		
Correction de l'IP pour le vendeur:																		
TVA sur le coût de construction (7,6% de CHF 2 000 000)		CHF 152 000	0,5															
-Amortissement (14 x 5% = 70%)		-CHF 106 400	0,5															
Correction de l'IP pour le vendeur		CHF 45 600	0,5															
Aucune incidence pour l'acquéreur			0,5															
Procédure de déclaration:																		
Avec preuves suffisantes de l'utilisation par le vendeur:																		
TVA sur coût de construction (7,6% de CHF 2 000 000)		CHF 152 000																
Amortissement (14 x 5% = 70%)		-CHF 106 400																
Valeur résiduelle de l'IP dû		CHF 45 600																
Part imposable de l'utilisation (80%)		-CHF 36 480	0,5															
Correction de l'IP pour l'acquéreur		CHF 9 120	0,5															

Sans preuves suffisantes de l'utilisation par le vendeur:
 7,7% sur le bâtiment, sans le terrain, soit CHF 2 250 000)
 Utilisation imposable pour l'acquéreur (80%)
 Correction de l'IP pour l'acquéreur

CHF 173 250
 -CHF 138 600
 CHF 34 650

0,5	
0,5	

Recommandation:

La vente par voie de déclaration n'est pas indiquée car selon l'énoncé la documentation est très lacunaire. Si toutes les preuves ne peuvent pas être fournies, l'acquéreur court un risque fiscal.

Exercice B26

En sa qualité de propriétaire du fonds RF Einsiedeln n° 3000, Barbara Hildebrand a le droit exclusif d'utiliser le chemin traversant le fonds voisin (propriétaire : Yves Kälin). Une servitude est inscrite au registre foncier à cet effet. Barbara Hildebrand souhaite savoir qui est responsable de l'entretien de ce chemin ? Après tout, il appartient à Yves Kälin et pas à elle. Vous consultez d'abord le contrat de servitude, mais celui-ci ne contient aucune disposition relative aux frais d'entretien.

Que répondez-vous à Barbara Hildebrand ? Mentionnez également l'article ou les articles de loi exacts.

Solution:

Selon l'art. 741 al. 1 CC, Barbara Hildebrand doit se charger de l'entretien.

1	
2x0,5	

<p>Exercice B27</p> <p>Lors des transformations de l'immeuble résidentiel RF Einsiedeln n° 3000, Markus Hildebrand a activement assisté Barbara Hildebrand. Pour le remercier, elle souhaite lui octroyer un droit de préemption.</p> <p>a) Expliquez aux époux Hildebrand la différence entre un droit de préemption illimité et un droit de préemption limité.</p> <p>b) Quelles prescriptions de forme doivent être observées pour la constitution d'un droit de préemption illimité et d'un droit de préemption limité ?</p> <p>c) Comment naissent les droits de préemption, en principe ?</p> <p>d) Admettons que Barbara Hildebrand fasse don à sa fille Bianca du fonds sur lequel Markus Hildebrand aurait un droit de préemption limité – ce dernier pourrait-il exercer son droit de préemption ? Si oui à quel prix ? Si non pourquoi pas ?</p> <p>e) Admettons que Barbara Hildebrand vende à son locataire, Thomas Wegmüller, le fonds sur lequel Markus Hildebrand aurait un droit de préemption limité, ceci pour un prix de CHF 100 000. Markus Hildebrand peut-il exercer son droit de préemption ? Si oui à quel prix ?</p> <p>f) Admettons qu'un cas de préemption se présente et que Markus Hildebrand souhaite exercer ce droit. Quand et comment doit-il procéder ?</p>	<p>7</p>	
<p>Solution:</p> <p>a) Droit de préemption illimité: l'ayant droit peut acheter le fonds concerné aux conditions prévues par le contrat de vente à un tiers. Droit de préemption limité: les conditions du droit de préemption (prix d'achat) sont fixées préalablement dans un pacte de préemption.</p> <p>b) Droit de préemption illimité: forme écrite (art. 216 al. 3 CO). Droit de préemption limité: forme authentique (art. 216 al. 2 CO).</p> <p>c) Ex lege ou par contrat.</p> <p>d) Non, car ce transfert ne constitue pas une vente (art. 216c al. 1 CO).</p> <p>e) Oui, au prix d'achat fixé dans le pacte de préemption</p> <p>f) Si le titulaire souhaite exercer son droit de préemption, il doit l'invoquer dans les trois mois à compter de la prise de connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, ceci à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire (art. 216° CO)</p>	<p>2x0,5</p> <p>2x0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>2x0,5</p> <p>2x0,5</p> <p>2x0,5</p> <p>2x0,5</p>	

<p>Exercice B28</p> <p>Barbara Hildebrand souhaite connaître la caractéristique essentielle qui distingue le fermage et la location.</p>	<p>1</p>	
<p>Solution: CO 253 Bail à loyer: céder l'usage d'une chose CO 275 Bail à ferme: céder l'usage d'un bien ou d'un droit productif et laisser en percevoir les fruits ou les produits</p>		
<p>Exercice B29</p> <p>Markus Hildebrand souhaite régler sa succession à temps et sans urgence.</p> <p>a) Calculez la part maximale possible (<i>en fractions</i>) de sa succession que Markus peut léguer à sa belle-fille Bianca.</p> <p>b) Que doit-il faire pour que sa belle-fille reçoive une partie de sa succession ? Indiquez deux variantes.</p>	<p>3</p>	
<p>Solution:</p> <p>a) 1/2 (le conjoint a droit aux 3/4, dont la moitié est obligatoire, soit 3/8; les parents ont droit à 1/4, dont la moitié est obligatoire, soit 1/8). La quotité disponible est donc de 4/8 ou 1/2.</p> <p>b) Réponses possibles: pacte successoral, testament authentique ou testament manuscrit.</p>	<p>2</p> <p>2x0,5</p>	

<p>Exercice B30</p> <p>Sous quel régime matrimonial vivent les époux Markus et Barbara Hildebrand ?</p>	1	
<p>Solution: Le régime de la participation aux acquêts</p>		
<p>Exercice B31</p> <p>Quatre mois seulement après l'attribution du mandat, vous apprenez le décès inattendu de Markus Hildebrand. À la date du décès, le contrat DDP concernant l'immeuble de Lucerne n'était pas encore signé. Le contrat de vente de l'immeuble de Berne était valablement inscrit au registre foncier. Ce dernier immeuble est grevé d'une hypothèque. Sinon le défunt ne laisse aucun passif. En outre, il possédait divers titres dans un dépôt auprès de la Banque Spar à Bâle.</p> <p>a) Quels cantons peuvent percevoir un impôt sur les successions ? Partez ici du principe que tous les cantons prélèvent cet impôt.</p> <p>b) Quelle sont les bases de calcul respectives ?</p>	2,5	
<p>Solution:</p> <p>a) Fribourg (domicile), Berne (propriété d'un bien-fonds), Soleure (propriété d'un bien-fonds – voir description du cas)</p> <p>b) Fribourg : valeur fiscale des biens mobiliers / part de dettes Berne: valeur fiscale de l'immeuble / part de dettes Soleure: valeur fiscale de l'immeuble / part de dettes</p>	1 0,5 0,5 0,5	

C) Gestion de portefeuille

60 points

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

6 points

Évaluation des groupes de questions C1 – C3

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse.
Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice C1			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sur la gestion des ratios sont justes ou fausses.				
Par « AGIO », on entend la différence en pour-cent entre la valeur nominale d'un titre et sa valeur boursière plus élevée (prix d'émission, premier cours, prix actuel).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le « CFROI » désigne le rendement généré par le flux de trésorerie de l'immeuble ou des immeubles en fonction du capital investi.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La « performance » est le rendement net plus la modification de valeur en % pendant une période donnée.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La « NAV » (Net Asset Value) indique la valeur substantielle ou intrinsèque d'un immeuble. Elle résulte de la différence entre les immeubles estimés à leur valeur de marché et l'ensemble du passif.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice C2			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sur la diversification sont justes ou fausses.				
Elle constitue un instrument fondamental pour limiter le risque inhérent aux décisions de placement.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Elle signifie par exemple n'acquérir que les immeubles sur des sites A.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Elle peut intervenir notamment par la répartition des placements immobiliers selon le site, les caractéristiques de l'objet et les types d'utilisation.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Elle permet théoriquement de compenser intégralement les risques non systémiques au sein d'un portefeuille.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice C3			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sur la gestion de la stratégie de portefeuille sont justes ou fausses.				
Elle comprend la sélection, la direction et le contrôle des différents prestataires des objets concrets.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le travail du gestionnaire de portefeuille comprend aussi la gestion du risque.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La classification typique des tâches de gestion est hiérarchique : niveau du portefeuille => niveau de l'investisseur => niveau de l'objet.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
La gestion des objets (commerciale, technique, infrastructurelle) est assurée par le gestionnaire de portefeuille.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Questions générales

24 points

Exercice C4

Dans le cadre de transactions immobilières, on distingue entre un **asset deal** et un **share deal**. Expliquez la signification de ces notions de manière à en montrer la différence.

La cession de biens-fonds d'une société immobilière peut intervenir soit par la **vente de parts** (droits de participation) **de la société**, c'est-à-dire sous la forme d'un **share deal**, soit par la **vente d'immeubles** (cessions d'actifs), c'est-à-dire sous la forme d'un **asset deal**.

4	

Exercice C5	4	
En cas de transaction portant sur un fonds immobilier, aucune opération ne doit être réalisée avec des « personnes proches ».		
a) Pourquoi la loi prévoit-elle cette restriction ? b) Dans quelle loi cet aspect est-il régi ? c) Mentionnez deux exemples de « <i>personnes proches</i> ».		
a) Protection des investisseurs b) Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) c) Sont réputées personnes proches (y compris leurs conjoints ou partenaires enregistrés ainsi que les sociétés des personnes proches et de leurs conjoints ou partenaires enregistrés), notamment : <ul style="list-style-type: none"> • Membres du conseil d'administration et de la direction du fonds • Collaborateurs/trices de la banque de dépôt chargé de la surveillance du fonds immobilier <i>Autres solutions :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Organe de révision et ses collaborateurs/trices chargés de la vérification du fonds immobilier • Membres du personnel • Expertes et experts en estimations immobilières 	1 1 1 1	
Exercice C6	2	
Vous avez la possibilité d'acquérir un immeuble de bureaux en « sale and lease back ».		
Qu'est-ce que cela signifie ? Indiquez le principal avantage pouvant encourager un vendeur à effectuer cette transaction.		
= Vente et location d'immeubles à leur acquéreur C'est une bonne solution pour les entreprises qui peuvent étendre leur activité centrale grâce aux capitaux ainsi libérés.	1 1	

Exercice C7	2	
Mentionnez 4 risques relatifs aux investissements dans l'immobilier.		
<p>Risque de développement</p> <p>Risque d'estimation</p> <p>Risque de perte de rendement</p> <p>Risque de dépréciation</p> <p><i>Autre solution :</i></p> <p>Risque de variation de valeur</p>		

Exercice C8	4	
<p>Dans le contexte des risques relatifs à l'investissement dans l'immobilier, on distingue entre les risques systémiques et non systémiques.</p> <p>Expliquez ces notions en montrant la différence entre les deux. Énumérez aussi 2 exemples de risques systémiques et deux exemples de risques non systémiques.</p>		
<p>Les risques systémiques ne peuvent pas être éliminés par la diversification (risque de marché). Exemples: risque de l'emploi, risque politique, risque d'inflation, risque juridique, risque fiscal</p> <p>Les risques non systémiques peuvent être éliminés par la diversification. Exemple: risque de contamination, risque de revenu, risque de situation, risque d'utilisation</p>	<p>1</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>1</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>	

Exercice C9	2	
Mentionnez 4 étapes d'un processus d'investissement interne chez les investisseurs institutionnels.		
<p>1) Examen préliminaire</p> <p>2) Examen approfondi (DD)</p> <p>3) Demande / processus d'autorisation / approbation du crédit</p> <p>4) Contrat de vente</p> <p><i>Autres solutions possibles :</i></p> <p>5) Mise en œuvre / réalisation</p> <p>6) Controlling / reporting</p>		

Exercice C10	2	
Lors d'un entretien avec un gestionnaire de fonds, la conversation s'oriente sur les estimations immobilières.		
<p>a) À quelle fréquence les immeubles d'un fonds immobilier doivent-ils être estimés ?</p> <p>b) Par quelle autorité de surveillance les estimateurs doivent-ils être reconnus?</p>		
<p>a) À la clôture de chaque exercice annuel</p> <p>b) FINMA</p>	1 1	

Exercice C11	1	
Que signifie la conformité («compliance») en relation avec la gestion de portefeuille immobilier détenu par un fonds de placement ?		
La conformité, ou compliance, désigne le respect des lois et des réglementations. Elle s'applique à des «règles» tant internes qu'externes à l'entreprise (FINMA, LPCC, contrat de fonds). Il s'agit de thèmes tels que la loi sur le blanchiment d'argent, les opérations d'initiés, la corruption.	1	
Exercice C12	3	
a) Expliquez les notions de CAPEX et d'OPEX – mentionnez les notions en toutes lettres et présentez un exemple de chacune d'elles. b) Lequel des deux peut être transféré aux locataires ?		
a)	1	
<u>CAPEX:</u> Capital Expenditures, investissements passant par la comptabilité des immobilisations, dépenses créant des plus-values, par ex. rénovation totale	1	
<u>OPEX:</u> Operational Expenditures, frais d'entretien ou de maintenance tels que la réparation de lave-linge	1	
b) <u>CAPEX</u>		

Cas d'étude

30 points

Hansueli Knecht, 70 ans (ci-après M. Knecht senior) a placé son argent dans un petit portefeuille immobilier qui se présente comme suit:

Etat locatif (théorique)	CHF	17 774 000
Charges de vacance	CHF	600 000
Frais à charge du propriétaire	CHF	3 300 000
Placements en construction	CHF	31 000 000
Gain sur ventes	CHF	14 800 000
Frais de réfection	CHF	3 070 000
Valeur de marché (vénale) en fin d'année	CHF	429 685 000
Valeur immobilisée	CHF	362 600 000
Résultat sur réévaluation	CHF	1 330 000
Résultat sur réévaluation en %		0,85%

En votre qualité d'administrateur/trice de biens immobiliers à Zurich, vous êtes chargé par M. Knecht de gérer son portefeuille et devenez sa première personne de confiance. Une séance est prévue avec son fils, Jürgen Knecht (ci-après M. Knecht junior), qui a quelques questions à propos du portefeuille immobilier de son père. Vous savez que M. Knecht senior a l'intention d'acquérir d'autres immeubles en ville de Genève (deux immeubles collectifs comportant 16 logements). Vous souhaitez profiter de ce rendez-vous pour discuter de l'offre, car celle-ci doit être soumise ce mois.

Exercice C13

M. Knecht junior vous prie de calculer les ratios suivants en relation avec le portefeuille susmentionné :

1. Rendement brut
2. Rendement net
3. Rendement CF (direct)
4. Performance
5. Quote-part des frais d'exploitation en %

La méthode de résolution doit être indiquée de manière détaillée, pour chaque réponse (formule et calcul).

12	
-----------	--

Rendement brut^[MN2]:

Etat locatif théorique / Valeur vénale

4,14%

Rendement net^[MN3]:

Revenu net / Valeur vénale

<u>Etat</u> locatif (<u>théorique</u>)	Fr.	17 774 000
./. Charges de vacance	Fr.	600 000
Revenu locatif (effectif)	Fr.	17 174 000
./. Frais à charge du prop.	Fr.	3 300 000
Revenu net	Fr.	13 874 000
		3,23%

Rendement CF (direct):

(Revenu net + Gain sur ventes) / (Valeur vénale + Placements en construction)

Selon SIA D0213

CF
(VV_{t0} + VV_{t1})²

24 274 000
(428 355 000+429 685 000)²

Revenu net	Fr.	13' 874 000
.- Frais de réfection	Fr.	-3 070 000
Résultats sur réévaluation		
- non réalisés	Fr.	-1 330 000
Résultats sur ventes réali-		
.+ sés	Fr.	14 800 000
Cash-flow	Fr.	24 274 000
		5,66%

Performance :

Rendement CF + Rendement indirect en %

6,51%

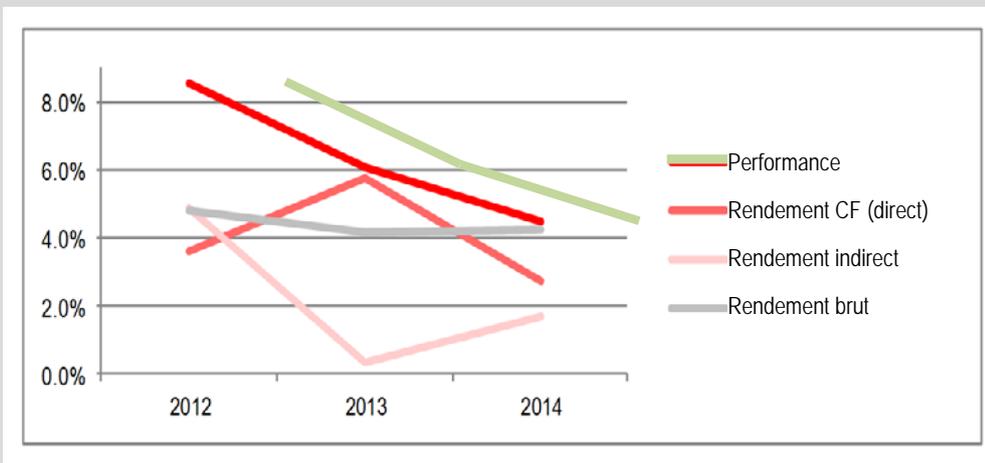
Quote-part des FE:

Frais à charge du propriétaire / Revenu locatif effectif

19,22%

Exercice C14

M. Knecht junior a lui-même un portefeuille et vous montre le diagramme suivant établi par son gestionnaire de portefeuille (figure dans le bilan et le compte de résultat) :



Répondez à ses questions suivantes et motivez vos réponses.

- a) Comment expliquez-vous le recul du rendement direct et de la performance, en dépit de l'augmentation du rendement brut?
- b) Comment le rendement indirect peut-il augmenter sans que les chiffres de l'immeuble aient changé?
- c) Pourquoi les courbes de la performance et du rendement direct ne sont-elles pas parallèles?

- a) Le rendement brut ne tient pas compte de la vacance, des frais de réfection ou du résultat réalisé sur les ventes.
- b) Prévision plus basse de rendement des capitaux propres ou prime moins élevée pour manque de liquidités, revenus plus élevés, dépenses moins lourdes, stratégie immobilière
- c) Ces courbes ne sont pas parallèles parce que le rendement indirect n'est pas influencé par les mêmes facteurs que le rendement direct. Exemple : influence du marché, fluctuations sur les marchés financiers / attente de rendement des fonds propres des investisseurs.

6	
2	
2	
2	

Exercice C15	3,5	
Il a entendu dire que les sociétés immobilières professionnelles effectuent une «due diligence» lors de l'acquisition d'un immeuble. Il vous demande de lui expliquer de quoi il s'agit et comment se déroule usuellement un tel contrôle. Mentionnez 5 étapes de ce processus		
La due diligence ou l'examen de due diligence est une vérification des risques liés à l'acquisition.	1	
Le déroulement est le suivant :	0,5	
- Composition de l'équipe de due diligence	0,5	
- Préparatifs / réunion du dossier	0,5	
- Réalisation, avec visite locale	0,5	
- Première documentation	0,5	
- Recommandation	0,5	
Exercice C16	3	
M. Knecht junior vous prie de lui indiquer les documents nécessaires pour l'examen d'une due diligence afin qu'il puisse les exiger du vendeur. Mentionnez 6 documents nécessaires.		
- État des locataires avec toutes les indications		
- Contrats de bail		
- Trois dernières clôtures annuelles		
- Expertise géologique		
- Estimation de l'immeuble		
- Extrait du registre foncier, y compris annexes		
<i>Autres solutions possibles :</i>		
- Plans		
- Autorisation de construire		
- Descriptif de l'ouvrage		
- Extrait du cadastre des sites contaminés		
- Règlement de construction		
- Plan des zones		

<p>Exercice C17</p> <p>M. Knecht senior vous demande à quoi lui sert la réalisation d'une due diligence. Répondez à cette question en mentionnant 4 éléments.</p>	<p>2</p>	
<p>Acquisition d'informations sur le fonds afin d'établir les risques</p> <p>Estimation et coordination en fonction de ses propres besoins</p> <p>Détermination d'un ordre de grandeur pour le prix d'achat</p> <p>Établissement d'une liste de tâches pour la marche à suivre</p>	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>	
<p>Exercice C18</p> <p>Au lieu d'acquérir les immeubles de Genève, M. Knecht junior pourrait envisager d'investir dans des formes de placement indirect. Mentionnez 3 de ces formes de placement.</p>	<p>1,5</p>	
<p>Fonds immobilier</p> <p>Société immobilière</p> <p>Trust immobilier</p> <p><i>La réponse « fondation de placements » est fausse, puisque seuls les fonds de pension peuvent investir dans des fondations de placement.</i></p>	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>	
<p>Exercice C19</p> <p>M. Knecht junior vous demande quelle est la signification des notions de «leverage» et de «ROE». Expliquez-lui.</p>	<p>2</p>	
<p>Leverage</p> <p>Effet de levier des frais de financement des capitaux étrangers sur la rémunération des capitaux propres.</p> <p>ROE</p> <p>Return on Equity, rendement des fonds propres</p>	<p>1</p> <p>1</p>	

D) Conseils financiers à la clientèle

30 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

4 points

Évaluation des groupes de questions D1 – D2

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice D1			2	
Votre hypothèque actuelle expire dans six mois. Répondez aux questions suivantes relatives à cette situation.				
Il est possible dès maintenant de fixer le taux d'intérêt de la nouvelle hypothèque.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La durée de la nouvelle hypothèque devrait correspondre à la durée d'origine de l'ancienne hypothèque.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Des hypothèques ne peuvent en principe être conclues qu'après de banques et d'assurances.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
En principe, les hypothèques des assurances sont plus économiques que celles des banques.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice D2			2	
Investissements immobiliers				
Des fonds immobiliers permettent d'acquérir des parts d'immeuble aux prix du marché.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
La majorité des fonds immobiliers cotés à la Bourse suisse sont en disagio.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
Les fonds immobiliers sont, avec la propriété directe d'immeubles, la seule possibilité de participer au marché immobilier.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	
L'avantage des fonds immobiliers réside dans le fait que des taux d'intérêt plus élevés n'exercent aucune influence sur leur prix.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0,5	

Questions générales

11 points

Exercice D3

Plus les prix immobiliers sont élevés, moins leur acquisition en vaut la peine. Mais la hausse constante des prix des dernières années porte les acheteurs à penser que les immeubles sont toujours des placements sûrs et que l'évolution de leurs prix reste stable. Mentionnez trois risques que les investisseurs négligent en ce moment:

Solutions possibles:

Récession

Boom de la construction engendrant une suroffre d'immeubles

Chute de l'immigration

3

Exercice D4

On estime généralement que plus une garantie est durable, mieux ça vaut. Mentionnez trois raisons possibles obligeant à résilier une hypothèque de longue durée (par ex. dix ans) avant son terme :

Solutions possibles:

- Divorce
- Emploi à l'étranger (sortie du pays)
- Vente avant le terme de l'hypothèque

Autres solutions :

- La propriété ne convient plus aux projets ou aux besoins du propriétaire
- Insolvabilité

1,5

Exercice D5

Il y a deux ans, vous avez contracté une hypothèque de 10 ans à 3% pour un montant de 500 000 francs. Hélas, vous êtes aujourd'hui contraint de résilier prématurément cette hypothèque. La banque vous indique que le taux d'intérêt de réinvestissement se situe à 0,8%.

À quelle indemnité de sortie devez-vous vous attendre ? Indiquez la méthode de résolution (calcul complet).

Solution:

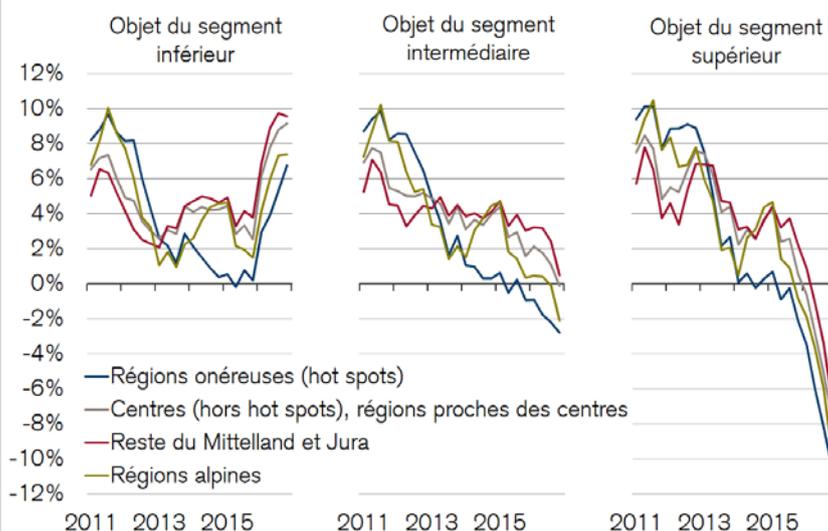
Taux de réinvestissement inférieur au taux hypothécaire pour 8 ans	
Taux de l'hypothèque fixe	3%
Taux de réinvestissement pour 8 ans	0,8%
Différence en % par an	2,2%
Différence totale pour 8 ans	17,6%
Montant de l'hypothèque	CHF 500 000
= Indemnité de sortie	CHF 88 000

3	
1	
1	
1	

Exercice D6

Fig. 15: Croissance des prix des logements en propriété

Taux de croissance annuels par standard de finition et agrégat géographique



Source: Wüest Partner, Credit Suisse

Mentionnez quatre enseignements que vous tirez des diagrammes ci-dessus :

Solutions possibles:

- Les prix des objets en propriété de niveau inférieur ont progressé de (7 à 10%) l'an dernier.
- Au sein du segment inférieur, les régions onéreuses évoluent en bas de la fourchette.
- Recul général des prix dans le segment supérieur.
- Dans tous les segments, les régions onéreuses connaissent les variations les plus faibles.

Exercice D7

Mentionnez 3 raisons expliquant l'évolution des objets du segment supérieur visible sur le diagramme.

Solutions possibles :

- Construction de nombreux objets du segment supérieur en raison de leur meilleur rendement → suroffre.
- Fléchissement de la demande à la suite du recul de l'immigration.
- Les objets sont mal situés.

2

1,5

0,5
0,5
0,5

Cas d'étude

15 points

Exercice D8	3,5	
Monsieur Schelker vous contacte. Il souhaite une proposition de financement pour l'achat de l'immeuble collectif suivant :		
Prix de vente CHF 2 900 000.00		
Extrait de l'état des locataires actuel :		
Loyer mensuel net CHF 10 500.00	Frais accessoires, par mois CHF 1 200.00	Loyer mensuel brut CHF 11 700.00
Hypothèses :		
Financement à raison de 80%		
Le taux de capitalisation déterminant pour le financement est de 5%		
a) Calculez la valeur de rendement b) Calculez le financement maximal c) Quel est le montant de la 1 ^{ère} et de la 2 ^e hypothèques ? d) Combien de fonds propres l'acheteur doit-il fournir ? e) Quel est le rendement brut ? f) Comment évoluera la valeur de rendement si les taux d'intérêt montent ?		
a) Revenu locatif annuel net: CHF 126 000.00 CHF 126 000.00 / 5% = CHF 2 520 000.00	0,5	
b) CHF 2 520 000.00 x 80% = CHF 2 016 000.00	0,5	
c) 1 ^{ère} hypothèque: CHF 1 680 000.00 2 ^e hypothèque: CHF 336 000.00	0,5	
d) Minimum CHF 884 000.00	0,5	
e) 4,3 %	0,5	
f) La valeur de rendement baisse	0,5	

<p>Exercice D9</p> <p>De quoi se compose le taux de capitalisation ? Mentionnez 5 éléments.</p>	<p>2,5</p>	
<p>Solutions possibles :</p> <p><i>Frais de capital</i></p> <p><i>Frais d'exploitation</i></p> <p><i>Frais d'administration</i></p> <p><i>Frais de vacance (risque de loyer)</i></p> <p><i>Provisions</i></p>	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>	
<p>Exercice D10</p> <p>Quelles indications devraient figurer sur un bon état locatif, outre les loyers et les frais accessoires? Mentionnez 4 éléments.</p>	<p>2</p>	
<p>Type de logement, nombre</p> <p>Surfaces habitables</p> <p>Surfaces accessoires (balcons, etc.)</p> <p>Garages</p> <p><i>Autres solutions possibles :</i></p> <p>Locaux accessoires</p> <p>Début du bail</p> <p>Vacance (depuis le ...)</p> <p>Nom du locataire</p>		
<p>Exercice D11</p> <p>De quels documents avez-vous besoin pour examiner le financement d'un immeuble locatif? Mentionnez 4 documents nécessaires.</p>	<p>2</p>	
<p>Extrait du registre foncier</p> <p>Assurance bâtiment</p> <p>Plans d'étage</p> <p>Plan de situation</p> <p><i>Autres solutions possibles :</i></p> <p>Photos</p> <p>Estimation</p> <p>Investissements (rénovations) consentis au cours des dernières années</p> <p>Éventuellement déclaration d'impôt du preneur de crédit</p>		

Exercice D12		2,5	
<p>Achat d'une maison individuelle; prix de vente: CHF 1 200 000.00</p> <p>M. Schelker souhaite apporter 20% de fonds propres. Les avoirs suivants sont à disposition :</p> <p>Compte épargne CHF 80 000.00 Pilier 3a CHF 100 000.00 Caisse de pension CHF 550 000.00</p> <p>Afin de préserver ses liquidités, le client souhaite utiliser les fonds de prévoyance 3a dans toute la mesure possible.</p> <p>Montrez-lui le financement à prévoir et mentionnez les montants concernés.</p>			
Solution:			
Prix de vente	<i>CHF 1 200 000.00</i>	0,5	
Compte épargne	<i>CHF 20 000.00</i>	0,5	
Pilier 3a	<i>CHF 100 000.00</i>	0,5	
CP, max.	<i>CHF 120 000.00</i>	0,5	
Hypothèque	<i>CHF 960 000.00 (80%)</i>	0,5	

Exercice D13		2,5	
<i>En lien avec la question D12</i>			
Le dernier certificat de salaire du client fait état d'un salaire brut annuel de CHF 160 000.00.			
Calculez la viabilité en tenant compte des paramètres suivants :			
1) Taux d'intérêt calculé: 5%			
2) Entretien: 1%			
3) Amortissement selon directives FINMA			
4) Coûts calculés			
5) Viabilité			
Solution:			
Taux d'intérêt calculé: 5 %	CHF 48 000.00	0,5	
Entretien: 1 %	CHF 12 000.00	0,5	
Amortissement selon directives FINMA	CHF 10 667.00 (2 ^e hypothèque = 160 000 / 15)	0,5	
Coûts calculés	CHF 70 667.00	0,5	
Viabilité	44 %	0,5	