



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Épreuves

1 Droit

- Code civil (CC)
- CO, CPC
- Fiscalité

2 Connaissances de la construction

3 Gestion du personnel

4 Gérance immobilière – écrit

- Propriété par étages (PPE)
- LP
- Immeubles locatifs
- Comptabilité et reporting



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Epreuve : Droit

Partie : CO/CPC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Canton dans lequel vous exercez vos activités :

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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 : **60 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.**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
PPE	Propriété par étages

Épreuves Sujet		Pondération
A	CO, partie générale	26
B	CO, partie spéciale	24
C	CPC, sûretés d'exécution	10
Total		60

Vue d'ensemble du droit

CC	Examen écrit	40
CO, CPC	Examen écrit (la présente partie)	60
Fiscalité	Examen écrit	20
Total		120

A) CO, partie générale

26 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

4 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A2

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 A1			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Les dispositions du CC ne s'appliquent pas pour le code des obligations.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le code des obligations comprend des dispositions impératives et non impératives.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le code des obligations fait partie du droit fédéral.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le code des obligations règle tant les contrats de droit privé que les contrats de droit public.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Exercice A2			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Le code des obligations constitue le droit subjectif, car il concerne des sujets de droit.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les personnes sont des sujets de droit et les choses sont des objets de droit.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les droits découlant du code des obligations sont des droits absolus.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les droits découlant du code des obligations ont effet sur quiconque.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Questions formulées

22 points

Évaluation des groupes de questions A3 – A6

Les réponses aux questions formulées doivent être motivées et complétées par l'indication des dispositions légales pertinentes. Des points sont attribués tant pour l'**article de loi** que pour la **justification correcte**.

Exercice A3 Mentionnez trois motifs de formation d'obligations en indiquant à chaque fois le sujet, l'article ou les articles de loi ainsi qu'un exemple concret relatif à un immeuble. <i>Modèle: Solidarité, art. 143-150 CO, A et B louent ensemble un logement.</i>	6	
..... 		

Exercice A4 Frieda prête CHF 5000.- à Hans sans convention écrite. Frieda souhaite maintenant récupérer son argent. Hans lui répond qu'elle a) doit pour cela passer prendre l'argent chez lui et b) doit lui annoncer sa visite six mois à l'avance (<i>attention : l'article de la loi se trouve dans la partie spéciale du CO</i>). Commentez les deux déclarations de Hans en indiquant les dispositions légales pertinentes.	4	
a) b)		

Exercice A5 Hans, souvent maladroit, saisit un vase lors de la visite d'un bien immobilier. Celui-ci lui tombe des mains et se casse. La propriétaire est naturellement mécontente et se demande si Hans est tenu à des dommages-intérêts. a) Vérifiez pour la propriétaire si les quatre conditions de l'existence d'un acte illicite visées par l'art. 41 CO sont réunies. Quelle est votre conclusion ? b) S'agit-il ici d'une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle? c) Y a-t-il ici responsabilité fautive ou responsabilité causale? d) De quel type de responsabilité s'agirait-il si Hans avait été blessé par une tuile tombée du toit pendant sa visite et avait dû consulter un médecin?	8	
a) b) c) d)		

Exercice A6 Lors de la visite de l'immeuble, Hans signe directement un «contrat de réservation» prévoyant le prix fixé et verse un acompte en espèces. Le lendemain, il change d'avis et exige le remboursement de l'acompte. a) Mentionnez la condition de base pour que le « contrat de réservation » sus-défini soit valide (avec l'article de loi pertinent). b) Décrivez la situation juridique découlant des faits décrits.	4	
a) b)		

B) CO, partie spéciale

24 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

4 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B2

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	
Hans charge un jardinier de «s'occuper du jardin» de son immeuble. Il n'est alors pas précisément défini comment l'exécution des tâches doit être évaluée et le jardinier ne reçoit aucune instruction spécifique de la part de Hans. Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Comme le contrat de jardinage porte sur un immeuble, il doit être passé en la forme authentique.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le contrat est un contrat de travail.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le contrat est un contrat d'entreprise.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le contrat est un simple mandat.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Exercice B2			2	
Hans charge un expert immobilier de louer le logement séparé de son immeuble. Le contrat conclu est un simple mandat. Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Le contrat peut être conclu valablement par oral.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le mandataire doit fournir à Hans un résultat (location).	☐ juste	☐ faux	0.5	
Hans peut révoquer le contrat à tout moment, mais il peut être tenu de verser des dommages-intérêts s'il le fait en temps inopportun.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le mandataire doit seulement fournir une activité diligente.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Questions formulées

20 points

Évaluation des groupes de questions B3 – B4

Les réponses aux questions formulées doivent être motivées et complétées par l'indication des dispositions légales pertinentes. Des points sont attribués tant pour **l'article de loi** que pour **la justification correcte**.

Exercice B3	6	
Lors de la rénovation de l'immeuble de Hans, les installations électriques ont été refaites par la société Best Electro AG. Les travaux ont été achevés le 1^{er} mars 2021. Aucune remise n'a été effectuée. Lors d'un contrôle, le 6 mars 2021, Hans constate que quelques prises sont défectueuses et que certains variateurs ne fonctionnent pas. Hans envisage de confier les travaux de réfection à une autre entreprise et de refacturer ceux-ci à Best Electro AG. a) De quel contrat s'agit-il ici? Dans votre réponse, veuillez indiquer les dispositions légales pertinentes. b) Quels sont les droits de Hans et comment doit-il procéder? Précisez les dispositions légales applicables dans votre réponse. c) Hans peut-il impliquer une autre entreprise et refacturer les frais à Best Electro AG? Motivez votre réponse.		
a) b) c)		

Exercice B4

Hans commande une nouvelle table pour la salle à manger de sa maison. Celle-ci aurait dû être livrée dans les quatre semaines environ mais, après sept semaines, Hans n'a toujours aucune nouvelle du fournisseur.

Hans voit la même table dans un autre magasin, où il peut l'emporter le jour-même, ce qu'il fait, sans en informer le premier fournisseur. Et celui-ci livre la table commandée le lendemain.

- a) De quel type de contrat s'agit-il et dans quel article de loi est-il réglé? Dans votre réponse, veuillez indiquer les dispositions légales pertinentes.
- b) Expliquez la situation juridique en mentionnant les dispositions légales applicables et comment Hans aurait dû réagir vis-à-vis du premier fournisseur. Précisez les dispositions légales applicables dans votre réponse.
- c) De quel type de contrat se serait-il agi si le fournisseur avait dû fabriquer la table en fonction des exigences spécifiques de Hans? Dans votre réponse, veuillez indiquer les dispositions légales pertinentes.
- d) Où se situe la principale différence permettant de distinguer entre un contrat selon a) et un contrat selon c)?

6

- a)
- b)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- c)
- d)
.....
.....

Exercice B5	8	
Hans souhaite vendre son bien immobilier à Maria. Ils se mettent d'accord sur le prix. Hans souhaite conclure la vente par une poignée de main et transférer ledit bien à Maria immédiatement. Maria pense toutefois qu'un tel contrat est soumis à des exigences de forme et nécessite la forme écrite. Ils rédigent donc le contrat sur l'ordinateur de Hans, l'impriment et le signent. Dans le contrat de vente, Hans indique que le bâtiment dispose d'une surface de 400 m², or celle-ci n'est que de 380 m². En outre, ils conviennent oralement que Hans peut emporter la chaise à bascule de la véranda s'il le souhaite, ce qui importe peu à Maria. Répondez aux questions suivantes concernant cette situation (en mentionnant les articles de loi) : a) Hans et Maria ont-ils respecté la forme requise? Si non, quelles exigences de forme sont applicables? b) Quel est le but des exigences de forme? c) Quand la propriété d'un immeuble est-elle transférée? d) Quelle est la situation juridique concernant la surface de l'immeuble indiquée dans le contrat de vente? e) L'accord oral concernant la chaise à bascule est-il valable? Justifiez vos réponses.		
a) b) c) d) e)		

C) CPC, sûretés d'exécution

10 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

Évaluation des groupes de questions C1 – C5

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 C1			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Le CPC régit la procédure devant les instances cantonales.	☐ juste	☐ faux	0.5	
L'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation relève toujours de la Confédération.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les parties peuvent déroger à un for impératif par une déclaration écrite.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Un for n'est impératif que si la loi le prévoit expressément.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice C2			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Pour les actions relatives à des immeubles, est compétent le tribunal du lieu où un immeuble est immatriculé au registre foncier.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Lorsque l'action concerne plusieurs immeubles, est compétent le tribunal du lieu où se trouve l'immeuble ayant la valeur la plus élevée.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Pour les affaires de juridiction gracieuse portant sur des droits réels, est impérativement compétent le tribunal du lieu où un immeuble est immatriculé au registre foncier.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Lorsque certains propriétaires par étage ne résident pas dans l'immeuble concerné, les actions contre la communauté PPE peuvent aussi être intentées au lieu de domicile des copropriétaires.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice C3			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
La peine conventionnelle est une peine contractuelle.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La peine conventionnelle n'est pas due si aucun dommage n'est survenu.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les peines conventionnelles convenues déploient leurs effets dans tous les cas – même un juge ne peut pas les adapter car les parties ont convenu ensemble de la peine conventionnelle.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Il existe différents types de peines conventionnelles.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice C4			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Le cautionnement est un contrat par lequel le créancier s'engage envers le débiteur à garantir le paiement de la dette.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Un cautionnement ne peut pas garantir une dette future ou conditionnelle.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Lorsque la caution est une personne mariée, elle doit recueillir le consentement oral du conjoint.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice C5			2	
Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Les exceptions dérivant de la dette reprise passent de l'ancien débiteur au nouveau.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le remplacement de l'ancien débiteur et sa libération s'opèrent par un contrat entre le reprenant et le débiteur.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La garantie bancaire est un contrat tripartite.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le contrat de garantie n'est pas directement réglé dans le CO.	☐ juste	☐ faux	0.5	



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Epreuve : Droit

Partie : Code civil

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Canton dans lequel vous exercez vos activités :

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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 : **40 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.**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
MI	Maison individuelle
PPE	Propriété par étages
N° RF	Numéro de feuillet du registre foncier

Épreuves Sujet

Pondération

A	Questions à répondre par juste ou faux	9
B	Exemples d'application des droits réels	21
C	Questions générales	10
Total		40

Vue d'ensemble du droit

CC	Examen écrit (la présente partie)	40
CO, CPC	Examen écrit	60
Fiscalité	Examen écrit	20
Total		120

A) 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 «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 A1 – Notions et principes de droit, structure de l'ordre juridique			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Si un soldat fournit des travaux de soutien dans un hôpital civil, il s'agit de droit public.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La totalité du droit public est de nature dispositive.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le code des obligations appartient au droit privé.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Il appartient aux législateurs cantonaux de fixer l'âge de la majorité civile pour leur territoire cantonal.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Exercice A2 – Droit des personnes			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Anna, 95 ans, rédige un mandat pour cause d'incapacité. Cela ne compromet en rien l'exercice de ses droits.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Marcel et Corinne veulent non pas se marier, mais se faire inscrire comme «partenaires enregistrés». C'est possible.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La capacité juridique d'une personne physique ne débute qu'avec l'annonce de la naissance à l'office de l'État civil.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Une personne morale agit par l'intermédiaire de ses organes.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Question A3 - Droits réels, etc.			3	
Complétez le texte lacunaire suivant. Première lacune : indiquez le motif légal qui entraîne l'inscription au registre foncier. Deuxième lacune : précisez si le motif légal nécessite ou non un acte passé en la forme authentique.				
Sandra et Marc ont acheté chacun pour moitié une maison unifamiliale en tant que copropriétaires il y a sept ans. Par conséquent, ils ont été inscrits au registre foncier en tant que propriétaires (motif légal : / nécessité d'une authentification notariale ?).			0.5	
Pour le financement, Sandra et Marc ont contracté une hypothèque. Pour cela, une nouvelle cédula hypothécaire a été constituée et inscrite au registre foncier (motif légal : / nécessité d'une authentification notariale ?).			0.5	
Sandra et Marc ont divorcé il y a six mois. Dans le cadre du divorce, Marc a repris la maison unifamiliale en tant que propriétaire unique et l'hypothèque, en tant que créancier unique. La mutation a été enregistrée au registre foncier (motif légal : / nécessité d'une authentification notariale ?).			0.5	
			0.5	
Exercice A4 – Possession et registre foncier			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Un tiers de bonne foi peut se fonder en toute confiance sur un extrait du registre foncier.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le possesseur d'une chose mobilière en est présumé en être le propriétaire.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Lors de la vente d'une chose mobilière, le transfert de propriété intervient avec le transfert de possession.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les inscriptions au registre foncier interviennent dans la langue officielle de l'office du registre foncier concerné.	☐ juste	☐ faux	0.5	

B) Exemples d'application des droits réels

21 points

Exercice B1 – Droits réels, etc.	10	
Alfred Koller, veuf, est propriétaire d'une maison individuelle. Alfred Koller a trois enfants et souhaite transférer cette maison à son fils Samuel. Pour le cas où Samuel vendrait un jour la maison, les deux autres enfants obtiennent un droit de préemption. a) Pour quelle durée maximale le droit de préemption peut-il être convenu ? Indiquez l'article de loi correspondant. b) Comment nomme-t-on un droit personnel annoté au registre foncier ? c) Quelle est la différence entre les droits de préemption inscrits au registre foncier et ceux qui ne sont pas inscrits ? d) Expliquez les différences entre un droit de préemption limité et un droit de préemption illimité.		
a) b) c) d)		

Suite de la question B1 - Droits réels

Alfred Koller et ses enfants souhaitent convenir d'un droit à une part du gain pour les deux frères et sœurs de Samuel. Si Samuel venait à vendre le terrain dans les dix ans, ses deux frères et sœurs auraient chacun droit à un tiers du gain net.

e) Un tel accord est-il possible et sous quelle forme ce droit à une part du gain pourrait-il être inscrit au registre foncier?

e)
.....
.....

Exercice B2 – Droits réels	11	
Une maison bien située, apparemment abandonnée depuis longtemps, se trouve à proximité du bureau du courtier en immeubles Thomas Kunz. Ce dernier aimerait savoir à qui appartient cette maison. Il a entendu dire que l'immeuble serait grevé d'un droit d'emption en faveur d'un commerçant en immeubles. a) Comment peut-il déterminer qui est le/la propriétaire légitime de cet immeuble? b) Outre le nom du ou de la propriétaire, Thomas Kunz souhaite savoir si le droit d'emption supposé existe bel et bien et quel est le prix de vente convenu. Comment peut-il obtenir cette information? c) Le cas échéant, les servitudes inscrites au registre foncier peuvent être importantes lors de la vente. Mentionnez les deux types de servitudes et leurs différences. d) Comment Thomas Kunz peut-il apprendre si des servitudes sont inscrites au registre foncier et lesquelles?		
a) b) c) d)		

Suite de l'exercice B2 – Droits réels

Le courtier en immeubles Thomas Kunz a trouvé le propriétaire de la maison. Il s'agit des héritiers d'Albert Müller. Ceux-ci lui ont appris qu'Albert Müller, de son vivant, avait conclu un contrat sous seing privé avec un commerçant en immeubles. Selon ce contrat, le commerçant en immeubles pouvait exercer le droit d'emption pendant 15 ans à la valeur vénale estimée par une tierce partie. Parallèlement, un droit de préemption a aussi été convenu pour la même période, permettant de se subroger purement et simplement aux mêmes conditions que le tiers acquéreur.

- e) Que pensez-vous du droit d'emption supposé?
- f) Que pensez-vous du droit de préemption supposé?

e).....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

f).....

.....

C) Questions générales

10 points

Exercice C1 – Registre foncier

Selon le droit du bail actuel, un contrat de bail en cours est transmis à l'acquéreur en cas d'aliénation de la chose louée. Une de vos connaissances souhaite ouvrir une droguerie et loue des locaux à cet effet dans un immeuble commercial.

- a) Mentionnez **deux conséquences** possibles de la non-annotation du contrat de bail au registre foncier.
- b) Que faut-il entreprendre pour faire annoter le contrat de bail au registre foncier?

4

a)

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

Exercice C2 – Droits réels, registre foncier Katharina Huber et Isabelle Stamm sont de bonnes amies et souhaitent acquérir ensemble un terrain à bâtir pour y réaliser deux maisons mitoyennes (Bergstrasse 48a/48b). Après la construction, Katharina Huber emménagera avec sa famille à la Bergstrasse 48a et Isabelle Stamm s'installera à la Bergstrasse 48b. Avant la signature du contrat avec le propriétaire actuel du terrain, les deux amies se demandent si elles vont partager le terrain en deux parcelles ou y constituer une propriété par étages. En cas de morcellement de la parcelle, l'immeuble de la Bergstrasse 48a ne disposerait pas d'un accès séparé à la rue. a) Quels droits réels devraient être constitués en cas de morcellement de la parcelle? Indiquez le nom et le type du droit réel limité.	6	
a)		
b) Quels seraient les contenus des droits réels limités à constituer ? Mentionnez quatre exemples. b)		

Suite de l'exercice C2 – Droits réels, registre foncier

Katharina Huber tient à ce que les propriétaires des immeubles Bergstrasse 48a / 48b disposent d'un droit de préemption mutuel de durée illimitée.

c) Est-ce possible pour les deux variantes ?

Le cas échéant, mentionnez l'article de loi pertinent.

Variante morcellement de la parcelle

.....

.....

.....

Variante PPE (avec mention de l'article de loi):

.....

.....

.....



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Epreuve : Droit

Partie : Fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton dans lequel vous exercez vos activités : _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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 : **20 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.**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
LTVA	Loi sur la TVA
PPE	Propriété par étages

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Le système fiscal suisse	4
B	Taxe sur la valeur ajoutée	16
	Total	20

Vue d'ensemble du droit

CC	Examen écrit	40
CO, CPC	Examen écrit	60
Fiscalité	Examen écrit (la présente partie)	20
	Total	120

A) Le système fiscal suisse

4 points

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

Évaluation du groupe de questions A

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 correcte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A			4	
Les affirmations suivantes sur le système fiscal suisse sont-elles juste ou fausses?				
Les impôts doivent être versés sans contre-prestation directe de l'État.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les impôts d'affectation servent au financement de dépenses générales.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les charges publiques sont subdivisées en services obligatoires et en contributions publiques.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Tant la Confédération que les cantons prélèvent des impôts sur le revenu et la fortune.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La Confédération prélève les impôts fonciers.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Les droits de douane et suppléments de droits de douane sont prélevés par les cantons frontaliers.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le droit fiscal fait partie du droit administratif.	☐ juste	☐ faux	0.5	
L'objet fiscal définit qui est soumis à l'impôt.	☐ juste	☐ faux	0.5	

B) Taxe sur la valeur ajoutée

16 points

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

Évaluation du groupe de questions B1

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 correcte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			2	
Les affirmations suivantes relatives à la TVA sont-elles juste ou fausses?				
Dans toutes les branches où un chiffre d'affaires inférieur à CHF 100'000.- est réalisé, l'assujettissement volontaire à la TVA est exclu.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Une multitude de chiffres d'affaires peuvent se situer entre la fabrication et la consommation.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La TVA fonctionne selon un taux d'imposition unique.	☐ juste	☐ faux	0.5	
La déduction de l'impôt préalable sert à garantir la consommation exonérée d'impôt dans le domaine des entreprises	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice B2	5	
Petra Meier, administratrice de biens immobiliers (société simple), non assujettie à la TVA, exerce ses activités professionnelles dans son propre immeuble privé, où elle réside également. Elle a entamé ses activités deux ans auparavant et a alors investi CHF 107'700.- (TVA incl.) dans une annexe où elle a aménagé son bureau. Au 1^{er} janvier prochain, Petra Meier se fait inscrire au registre TVA car elle atteint le seuil de chiffre d'affaires déterminant. a) Comment se nomme cette situation dans le contexte de la TVA? b) Calculez le montant des suites fiscales en termes de TVA. c) Quelles en sont les incidences sur les dépenses déjà payées telles que le nettoyage du bureau?		
a) b) c)		

Exercice B3 L'entreprise maintenant assujettie à la TVA de Petra Meier va réaliser un chiffre d'affaires de CHF 120'000.- (hors TVA 7,7%) au 1^{er} trimestre et saisir des impôts préalables remboursables totalisant CHF 2'310.-. Quel sera le montant de la créance TVA de l'administration fiscale compétente pour cette période?	2	
..... 		
Exercice B4 a) Selon quels principes la société simple assujettie à la TVA de Petra Meier doit-elle tenir ses livres de compte et ses pièces comptables? b) Combien de temps doivent être conservées les pièces relatives à la TVA et aux immeubles?	2	
a) b)		

Exercice B5 a) Quels sont les deux types de décompte TVA? b) Lequel ne peut être utilisé que sur demande?	2	
a) b)		
Exercice B6 Répondez aux questions suivantes concernant la taxation occulte : a) Qu'est-ce que la taxation occulte ? b) Pourquoi se produit-elle ? c) Citez un exemple correspondant issu du secteur immobilier.	3	
a) b) c)		



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve : Connaissances de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom _____

N° de candidat/e : _____

Canton dans lequel vous exercez vos activités : _____

Outils autorisés

Aucun outil n'est autorisé.

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 : **90 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.**

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	Bases de la technique de construction	60
B	Droit de l'aménagement du territoire	14
C	Droit de la construction	16
Total		90

A) Bases de la technique de construction

60 points

Exercice A1	3	
Un bâtiment solide doit reposer sur des fondations solides.		
a) Mentionnez trois types de fondations .		
b) Expliquez en deux à trois phrases la fonction des fondations.		
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		

Exercice A2	3	
Pour assurer le bien-être des occupants en hiver, les locaux sont chauffés. L'émission de chaleur dans un logement peut intervenir de différentes manières.		
a) Mentionnez trois avantages importants d'un chauffage par le sol par rapport à des radiateurs conventionnels.		
b) Mentionnez deux autres solutions possibles pour l'émission de chaleur.		
c) Dans quelle couche de matériau le chauffage par le sol est-il posé, dans une structure de sol usuelle ? Mentionnez la couche correcte.		
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
c)		

Exercice A3	3	
Le chauffage d'un immeuble dont vous assurez la gérance doit être remplacé. Vous rencontrez le propriétaire pour discuter de la marche à suivre. Afin de vous préparer à cet entretien, vous avez réuni le dossier de l'installation de chauffage actuelle. a) Mentionnez quatre composants essentiels d'une installation de chauffage. b) Les immeubles sont de plus en plus souvent chauffés à distance. Expliquez au propriétaire le fonctionnement du chauffage à distance en deux à trois phrases.		
a) b)		

Exercise A4

L'enveloppe est un composant majeur des bâtiments. Leur exécution varie selon les exigences imposées au bâtiment.

- Esquissez une coupe d'une façade compacte avec isolation thermique extérieure. Hachurez et légendez les différentes couches avec les termes techniques corrects.
- Mentionnez **trois autres types de structures** de parois extérieures en mentionnant les termes techniques corrects.
- Mentionnez **trois fonctions importantes** d'une paroi extérieure.

a)

b)

c)

.....

5.5

Exercice A5

Des locataires en nombre sans cesse croissant se plaignent de courants d'air bien sensibles. Vous décidez de traiter ce problème et chargez un spécialiste de procéder à une thermographie afin d'évaluer l'état de l'enveloppe du bâtiment.

- Expliquez en deux à trois phrases comment fonctionne une thermographie.
- En quelle saison est-il plus judicieux de réaliser une thermographie et pourquoi ?
- Quelles sont les **deux mesures d'assainissement** que vous proposez au propriétaire afin de remédier aux lacunes majeures présentes dans l'image ?

a)

.....

.....

.....

b) Saison:

Explication:

.....

.....

c)



Figure 1:
<https://www.energynet.de>

Mesures d'assainissement

.....

.....

Exercice A6	2.5	
Vous connaissez la fonction et l'importance de la sous-couverture d'un toit en pente. Vous avez rendez-vous sur place avec un couvreur, qui vous explique que la sous-couverture doit être remplacée aussi rapidement que possible. a) Expliquez en deux à trois phrases la fonction d'une sous-couverture. b) Une sous-couverture est-elle indispensable pour tous les toits en pente ? Motivez votre réponse en une à deux phrases.		
a) b) ☐ OUI ☐ NON Justification:		

Exercice A7

4.5

Les plans des zones permettent de plus en plus souvent des toitures plates pour les bâtiments modernes.

- Pourquoi les toitures plates anciennes présentent-elles un problème d'étanchéité au niveau de la membrane d'étanchéité ? Expliquez-en les causes en une à deux phrases.
- Légendez le dessin ci-après en indiquant la désignation technique correcte des différentes couches.
- Par quoi une toiture chaude se distingue-t-elle essentiellement d'une toiture inversée ? Indiquez les différences structurelles en une à deux phrases.

a)

.....

.....

.....

b) Dessin

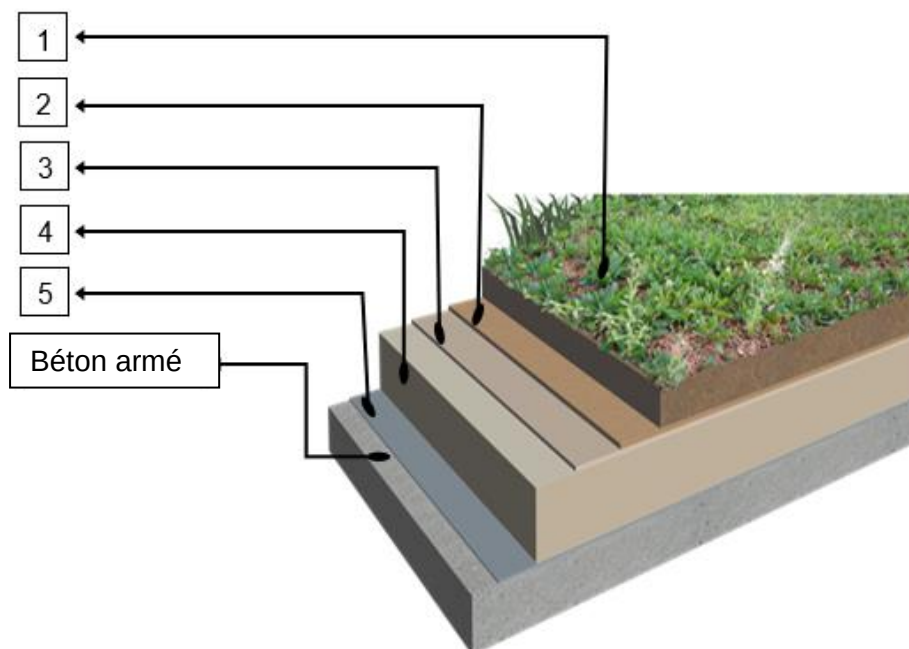


Figure 2: [https:// www.bimobject.com/de/sika](https://www.bimobject.com/de/sika)

1)

2)

3)

4)

5)

6) Béton armé

c).....

.....

.....

.....

--	--

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

3 points

Évaluation du groupe de questions A8

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 A8			3	
Répondez aux questions suivantes par juste ou faux.				
À partir d'une tension de 50 watts, on parle de courant fort.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le courant fort est utilisé pour l'éclairage, le chauffage et les appareils de cuisine.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le téléphone, les sonnettes et les interphones fonctionnent avec un courant faible, de <50 volts.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Pour la protection des personnes, le neutre des appareils sous tension est mis à la terre.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Un disjoncteur FI est un disjoncteur de protection à courant de défaut qui sépare du secteur les appareils défectueux.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Dans certains cas spéciaux, les prises doivent être mises à la terre.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice A9	2.5	
Dans le cadre de vos activités de gérant/e, vous rencontrez différents types de chapes, pour diverses applications. a) Expliquez en deux à trois phrases ce qu'est une chape collée. b) Mentionnez trois applications typiques des chapes collées.		
a) b)		

Exercice A10	4.5	
Vous êtes impliqué par des spécialistes externes dans la planification de la construction d'un immeuble collectif. Dans le cadre de la demande de permis de construire, vous recevez le plan des combles figurant en page suivante. a) De quel type de plan s'agit-il ? À quelle échelle de tels plans sont-ils habituellement dessinés ? b) Pourquoi est-il important que les surfaces des fenêtres soient indiquées dans le plan pour la demande de permis de construire ? Expliquez votre réponse en une à deux phrases. c) Expliquez en une à deux phrases ce qui est désigné par les lignes rouges pointillées. d) La mention EI30 est indiquée au niveau des portes d'entrée de l'habitation. Expliquez en une à deux phrases la signification d'EI30.		
a) Échelle: b) c) d)		

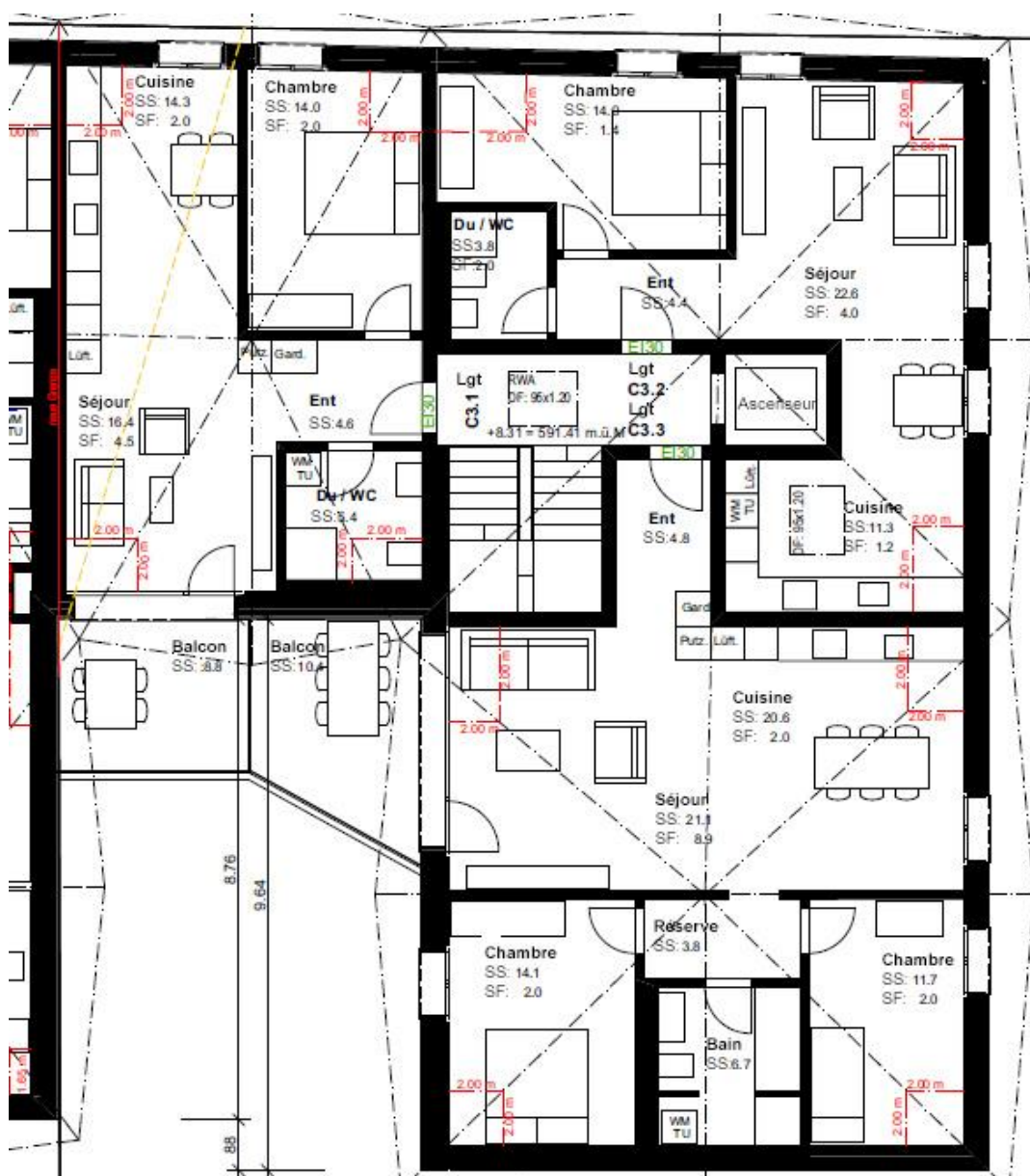


Figure 3: Plan des combles, propre projet

Exercice A11	2.5	
Lors de nouvelles constructions comme de rénovations et d'agrandissements, il faut veiller à éviter la création de ponts thermiques. Ces derniers peuvent tôt ou tard causer des dommages massifs à la construction. a) Mentionnez trois types de ponts thermiques. b) Expliquez en une à deux phrases ce qu'on entend par pont thermique.		
a) b)		

Exercice A12	2	
Le propriétaire M. Müller souhaite d'une part construire un nouvel immeuble et, d'autre part, assainir son immeuble, construit en 1995, que vous gérez. Dans ce cadre, il vous demande si vous pouvez lui donner une vue d'ensemble des éventuelles subventions fédérales et cantonales auxquelles il aurait droit. Il a entendu dire qu'il existe en Suisse de nombreuses aides proposées par les institutions publiques concernant tout type de mesures. a) Expliquez en une à deux phrases ce que sont les contributions subventionnées. b) Citez deux types de travaux bien distincts qui pourraient être subventionnés par la Confédération en vue de l'assainissement complet du bâtiment existant.		
a) b)		

Exercice A13

Une locataire vous annonce qu'elle a découvert des traces jaunâtres et humides sur son plafond (figure 4).

En examinant les plans, vous constatez que cet endroit se trouve directement sous la douche du logement situé à l'étage supérieur. Mais la locataire du logement de l'étage supérieur indique n'avoir aucun dégât d'eau visible. Elle vous transmet une photographie de la douche (figure 5).

- Quelle pourrait être la source du dommage si aucune rupture de conduite n'est constatée dans le logement du dessus ?
- Mentionnez **trois corps de métier** susceptibles de révéler la cause du dommage.
- Quelles mesures prenez-vous pour éviter que le même dommage n'apparaisse dans les autres logements de l'immeuble collectif ?

3.5



Figure 4: Plafond du logement du dessous (<https://de.123rf.com/lizenzfreie-bilder/wasserschaden>)



Figure 5: Douche du logement du dessus (<https://www.raffa-fugenabdichtungen.ch>)

a)

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

c)

.....

.....

--	--

Exercice A14

Lors des activités de gérance de même que pour les rénovations, vous rencontrez diverses désignations relatives à l'énergie. L'une d'elles est la notion d'«énergie grise».

Expliquez la notion d'«énergie grise» de manière générale.

1	

.....

.....

.....

.....

Exercice A15

Lors de vos visites des immeubles, vous rencontrez toujours différentes installations.

Mentionnez le terme correct désignant les composants suivants et expliquez leur fonction.

4.5

1.



Figure 6: <https://www.obt.de/heizungs-installation>

Désignation :

Fonction :

.....

.....

.....

.....

2.



Figure 7: <https://www.bauhaus.ch>

Désignation :

Fonction :

.....

.....

.....

.....

3.



Figure 8: <https://educalingo.com>

Désignation :

Fonction :

.....

.....

.....

.....

Exercice A16	5	
Vous avez un entretien avec le propriétaire concernant la rénovation prévue de l'enveloppe de son bâtiment. Le propriétaire souhaite, entre autres, remplacer les fenêtres. Outre le remplacement complet de celles-ci, vous avez reçu une offre en variante pour des fenêtres de rénovation. a) Expliquez en deux à trois phrases ce que sont des fenêtres de rénovation. b) Mentionnez deux avantages et deux inconvénients de telles fenêtres de rénovation. c) Dans les différentes offres, vous trouvez des valeurs U et G variables. Expliquez la valeur U en relation avec des fenêtres.		
a) b) Avantages Inconvénients c) Valeur U: 		

Exercice A17 Dans vos tâches quotidiennes, vous rencontrez différentes organisations professionnelles et leurs publications, leurs règlements et normes. a) Mentionnez la désignation complète des abréviations suivantes. b) Il existe d'autres organisations sectorielles dont les règlements, les normes ou les publications doivent être observés ou appliqués. Mentionnez les institutions décrites ici. Les abréviations sont autorisées.	3	
a) SIA : CAN : AEAI : CFE : b) Depuis 1938, cette institution mène des recherches et conseille les entreprises et les particuliers en vue de faire baisser le nombre d'accidents graves en Suisse (dans la circulation routière, à domicile, dans les loisirs et le sport). Elle analyse les accidents les plus graves et/ou les plus fréquents et décortique des statistiques afin de concevoir des mesures de prévention efficaces. L'institution en question est responsable des normes applicables dans la construction et l'économie immobilière. En collaboration avec des organisations partenaires et les professionnels, elle élabore des outils de travail sous forme de catalogues et d'applications. Elle met également des logiciels à disposition. Ses offres permettent d'optimiser les processus, de calculer, comparer et analyser de manière uniformisée les coûts des ouvrages pendant leur cycle de vie entier, de décrire, calculer et facturer les prestations de construction et de définir clairement les couleurs et les matériaux de construction.		

Exercice A18

Dans le cadre de vos activités de gérance d'immeubles, vous devez sans cesse traiter des différentes définitions de surfaces et de volumes.

- Mentionnez la norme SIA réglant la définition des surfaces et des volumes.
- Complétez le schéma ci-dessous avec les abréviations adéquates en vous basant sur la norme SIA précitée.
- Que signifie l'abréviation SC ?

a) Norme SIA:

b)

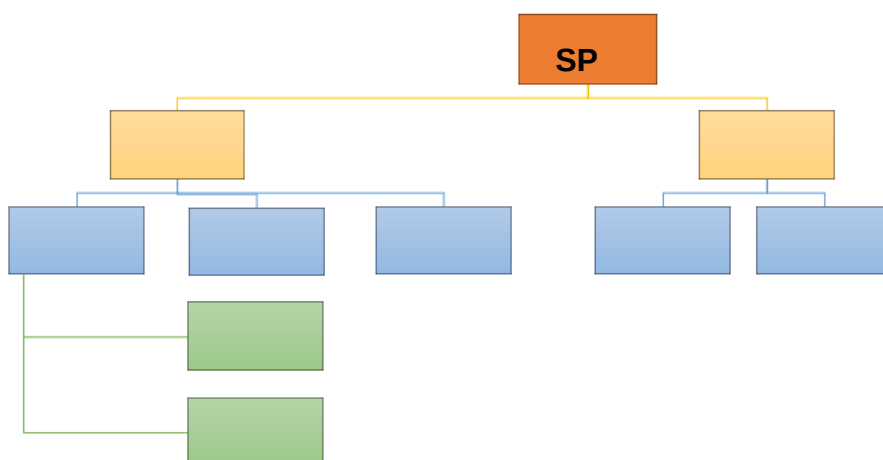


Figure 9: propre illustration

c) SC:

3

Exercice A19

Le bruit peut rendre malade. Une protection acoustique intégrée dans le bâtiment est donc indispensable au bien-être des occupants. Vous connaissez et distinguez différents types de bruit et de transmission des bruits dans la construction.

Mentionnez **deux types de bruit** (pas de sous-types).

.....

.....

1

B) Droit de l'aménagement du territoire

14 points

Contexte

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), ordonnance sur les sites contaminés (OSites)

La constitution fédérale oblige la Confédération à fixer les principes de l'aménagement du territoire. Ceux-ci sont mentionnés dans la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et dans l'ordonnance sur l'aménagement du territoire correspondante (OAT).

Annexes: sans

Exercice B1	1.5	
En Suisse, l'aménagement du territoire intervient aux niveaux de la Confédération, des cantons et des communes. La Confédération, les cantons et les communes disposent de différents instruments d'aménagement du territoire coordonnés entre eux. Les instruments de la Confédération sont les conceptions et les plans sectoriels. a) Expliquez en une phrase ce que sont les conceptions. b) Expliquez en une phrase ce que sont les plans sectoriels. c) Expliquez en deux à trois phrases où se situent les différences entre ces deux instruments.		
a) b) c)		

Exercice B2	2	
Mentionnez deux conceptions et deux plans sectoriels de la Confédération.		
Conceptions		
.....		
.....		
Plans sectoriels		
.....		
.....		

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

2 points

Évaluation du groupe de questions B3

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 B3			2	
Certains instruments d'aménagement du territoire de la Confédération et des cantons sont conçus à l'échelle de la parcelle, d'autres pas. Indiquez « juste » si les instruments suivants sont établis à la parcelle près. Indiquez « faux » si elle ne l'est pas.				
Plan d'affectation général	☐ juste	☐ faux		
Plan sectoriel des lignes de transport d'électricité	☐ juste	☐ faux		
Plan directeur	☐ juste	☐ faux		
Plan d'aménagement	☐ juste	☐ faux		

Exercice B4		1	
Expliquez ce qu'est un plan d'affectation général.			
.....			
.....			
.....			
.....			

Exercice B5	3	
La famille Jeanneret possède une maison individuelle dans un quartier résidentiel urbain où deux étages d'habitation sont autorisés. Les Jeanneret y disposent d'un grand jardin et sont enthousiasmés à l'idée d'y pratiquer le jardinage urbain pour assurer leur propre approvisionnement. Ils souhaitent non seulement y planter des légumes mais aussi y produire des œufs pour toute la famille et prévoient de transformer en poulailler pour 20 poules la vieille remise située derrière la maison. La remise ne nécessite pas d'autres transformations que la création d'une petite porte permettant aux poules d'y accéder. a) Le projet de la famille Jeanneret est-il soumis à une autorisation de construire ? Motivez votre réponse. b) Le projet de la famille Jeanneret est-il admissible ? Motivez votre réponse.		
a) ☐ OUI ☐ NON Justification b) ☐ OUI ☐ NON Justification 		

Exercice B6		3
Monsieur Maillart hérite de son oncle une belle parcelle de terrain à bâtir proche du centre et permettant la construction de trois immeubles collectifs. Encore cinq ans auparavant, le terrain était occupé par un grand atelier de galvanoplastie. Monsieur Maillart a entendu dire que le sol situé sous de tels ateliers est souvent contaminé par des polluants. Il se demande s'il devrait vendre le terrain à un investisseur ou s'il ne serait pas plus rentable d'y bâtir lui-même. Mais il hésite devant le risque lié à un tel projet de construction. a) Le canton fait part à Monsieur Maillart de son intention d'inscrire le terrain au cadastre des sites contaminés. Monsieur Maillart veut s'y opposer. A-t-il des chances de succès ? Motivez votre réponse. b) Monsieur Maillart peut-il vendre son terrain sans autre, soit comme un terrain non contaminé ? Motivez votre réponse.		
a) ☐ OUI ☐ NON Justification b) ☐ OUI ☐ NON Justification 		

Exercice B7	1.5	
Monsieur Laverrière, agriculteur, exploite une ferme isolée comportant plusieurs prés très en pente et offrant une vue magnifique sur la région. Il s'inquiète de l'évolution probable de la politique agricole suisse et craint de ne plus être en mesure de conserver la ferme s'il ne peut pas y générer un revenu complémentaire. Il suppose que la loi lui permet de créer une exploitation accessoire permettant d'arrondir ses revenus. Il a vu à la télévision que, en Allemagne, des logements pour seniors sont aménagés dans des fermes. Les occupants peuvent un peu travailler à la ferme et vivre dans la nature. L'idée lui plaît – il pense à un groupe d'une dizaine de personnes âgées. Un professionnel serait engagé pour diriger cette nouvelle activité. D'un point de vue constructif, il prévoit de transformer une grange partiellement inutilisée pour abriter deux logements de 55 m² pour des couples et six logements de 40m² pour des personnes seules, tous avec coin cuisine et salle de bain. Une grande salle communautaire doit aussi être aménagée. Le volume de la grange resterait inchangé. Ce projet peut-il obtenir un permis de construire ? Motivez votre réponse.		
☐ OUI ☐ NON Justification : 		

C) Droit de la construction

16 points

Contexte

Loi sur les constructions (LC), loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), règlement des constructions et des zones (RCZ), loi sur la protection de l'environnement (LPE), ordonnance sur les sites contaminés (OSites)

Selon la zone, le type et la situation des constructions et installations autorisées, il faut observer les prescriptions de la Confédération, des cantons et des communes.

Exercice C1

Monsieur Monod a vécu longtemps aux États-Unis où il a vu que des maisons peuvent être construites en toute autarcie – l'énergie nécessaire est produite sur place, l'eau utilisée par les occupants est tirée des eaux de pluie et les eaux usées n'ont pas à être évacuées car elles sont recyclées et servent à l'irrigation des cultures de légumes aménagées sur la parcelle (concept Earthship).

Monsieur Monod a acquis un terrain à bâtir sur lequel il souhaite construire une telle maison. Le terrain dispose d'un accès à la route mais pas aux conduites d'eau et d'électricité, ni d'un raccordement aux canalisations. Comme il n'a pas besoin de tout cela, Monsieur Monod part du principe que son projet sera accepté après qu'il ait informé la commune qu'il n'a pas l'intention d'équiper cette parcelle ces prochaines années, ce qui entraînerait des travaux lourds et onéreux.

Cette hypothèse est-elle correcte ? Motivez votre réponse.

☐ OUI

☐ NON

Justification :

.....

.....

.....

.....

1.5

Exercice C2 Monsieur Monod veut que sa maison «Earthship» ressemble le plus possible à ce qu'il a vu aux États-Unis. Ses murs doivent être constitués de pneus usagés remplis de terre. Une partie de la maison doit revêtir la forme d'une butte de terre qu'il prévoit de végétaliser plus tard. Un grand jardin d'hiver doit être aménagé côté sud où il souhaite cultiver toutes les plantes servant de nourriture aux occupants. Pour réaliser la structure porteuse, il prévoit de recycler des éléments de construction en bois tirés d'une ancienne salle d'exposition démolie. a) Une telle construction peut-elle obtenir un permis de construire dans une zone normale de maisons individuelles ? Motivez votre réponse. Les propriétaires des parcelles voisines, donc également dans la zone de maisons individuelles, n'apprécient guère l'esthétique du projet de Monsieur Monod et craignent qu'une telle construction improvisée compromette fortement la valeur de leurs propres immeubles. b) Expliquez en deux ou trois phrases ce que les voisins peuvent entreprendre contre le projet.	3.5	
a) ☐ OUI ☐ NON Justification b)		

Exercice C3	4.5	
Madame Sartoris possède un immeuble dans la zone centre. Elle souhaite exploiter pleinement le terrain à bâtir et, pour ce faire, transformer et agrandir l'immeuble collectif existant. Malheureusement, les valeurs limites d'immission pour le bruit sont dépassées sur la parcelle. a) Mentionnez deux mesures que la propriétaire pourrait prendre pour obtenir une autorisation de construire. b) L'ordre juridique désigne les parties du bâtiment pour lesquelles les valeurs limites d'immission pour le bruit doivent être respectées. Quelles sont ces parties ? Si les mesures prises par le maître d'ouvrage ne suffisent pas pour respecter les valeurs limites d'immission dans les parties du bâtiment désignées par l'ordre juridique, l'autorisation de construire peut tout de même être délivrée, en certaines circonstances. c) Mentionnez les conditions cumulatives à remplir dans le cas particulier pour que l'autorisation de construire puisse être délivrée en dépit du dépassement des valeurs limites d'immission.		
a) b) c)		

Exercice C4

Il y a plusieurs années, vous avez acheté un appartement PPE avec un grand balcon offrant une vue magnifique. Une route nationale à deux pistes passe devant l'immeuble, avec une circulation urbaine et interurbaine. Mais le trafic a beaucoup augmenté ces dernières années, à tel point que tous les copropriétaires ont décidé de faire vitrer les balcons pour les transformer en jardins d'hiver. La demande de permis de construire doit être déposée sous peu. L'Office fédéral des routes (OFROU) vous annonce maintenant par lettre recommandée que l'alignement est modifié. Le nouvel alignement passe désormais à travers votre balcon, de sorte que vous ne disposez plus que d'une largeur de 70cm. Le reste se situe maintenant dans le périmètre des routes nationales.

- Dans sa lettre d'accompagnement, l'OFROU vous écrit que rien ne change pour vous, que l'alignement n'a été modifié que par mesure préventive et que vous n'avez aucun souci à vous faire. Mais vous craignez néanmoins d'avoir à démolir une grande partie de votre balcon. Votre crainte est-elle justifiée ? Motivez votre réponse.
- Que signifie l'alignement, formellement, pour la demande de permis de construire liée au projet de jardin d'hiver ?
- Dans quelles conditions le jardin d'hiver peut-il encore être accepté ? Expliquez en une ou deux phrases.

- a) ☐ OUI ☐ NON

Justification

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

3

Exercice C5 Madame Braillard possède une maison individuelle bâtie en 1980 dans un quartier datant de la même époque. La substance bâtie du quartier dans son ensemble n'est pas considérée comme particulièrement digne de protection. Elle souhaite profiter des subventions pour faire poser une installation solaire sur le côté sud de la toiture (toit en bâtière). Afin de collecter suffisamment d'énergie, l'installation solaire doit dépasser la toiture actuelle de 30 cm. La propriétaire souhaite réaliser les travaux rapidement et a entendu dire que les installations solaires ne nécessitaient plus d'autorisation de construire. Est-ce exact dans le cas particulier ? Motivez votre réponse.	1.5	
☐ OUI ☐ NON Justification 		

Exercice C6

Monsieur Favarger veut faire réaliser une installation solaire sur sa maison et sait que le projet nécessite un permis de construire en raison des conditions locales. Sa voisine entend s'y opposer car elle craint que cette installation ne provoque des reflets éblouissants.

- a) Expliquez en une à deux phrases ce que la voisine peut faire contre le projet d'installation solaire.
- b) Si elle ne peut pas empêcher la construction, que peut-elle exiger avec de bonnes chances de succès au niveau de l'exécution de l'ouvrage ?

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

2

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve: Gestion du personnel

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

Aucun outil n'est autorisé.

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 trois réponses sont exigées et cinq réponses sont énumérées, seules les trois premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **90 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. Les formulations utilisées sont à comprendre tant au masculin qu'au féminin

Annexes

Pas d'annexe

Abréviations

Pas d'abréviation

Epreuves	Sujet	Points
A	Conduite et gestion RH	20
B	Motiver ses collaborateurs	19
C	Communiquer avec ses collaborateurs	27
D	Gérer son emploi du temps	24
Total		90

Contexte

Immo-Invest, gérance immobilière de la place lausannoise, a récemment acheté une autre régie dans le but de développer son activité. Maxime Andermatt, jeune diplômé universitaire a été nommé à la tête de l'entreprise le 1^{er} janvier dernier dans le but d'apporter un changement important stratégique et culturel. Il a été choisi pour son dynamisme, ses idées novatrices et sa vision.

La société est passée de 30 à 83 collaborateurs. Monsieur Andermatt souhaite profiter de cette occasion pour instaurer un nouveau climat de travail via une politique RH innovante.

Vos 6 années d'ancienneté chez Immo-Invest et vos compétences reconnues vous ont permis d'évoluer à la fonction de gérant d'immeubles à l'arrivée de Monsieur Andermatt, soit au 1^{er} janvier 2021.

Votre équipe est composée de 3 assistants de gérance (deux femmes et un homme) et d'un gérant technique.

Il s'agit de l'organisation type d'un team de gérance chez Immo-Invest.

A) Conduite et gestion RH

20 Points

Exercice A1

A son arrivée, M. Andermatt souhaite rencontrer l'ensemble de ses cadres pour faire connaissance. Lors de cet échange, vous comprenez qu'il souhaite intégrer ces derniers dans la création d'une vision stratégique et prendre des décisions de manière concertée.

Selon vous, quel est le style de conduite de M. Andermatt ? Quels sont les avantages et inconvénients de ce style ? Citez 2 avantages et 2 inconvénients

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice A2

Au fil de la discussion, M. Andermatt vous explique qu'il se concentrera principalement sur les activités externes. Dès lors, il vous explique également qu'une fois la vision établie, il compte sur l'expérience et la responsabilité de ses cadres pour assumer la totale gestion de leurs équipes et activités.

Quel est le deuxième style de conduite de M. Andermatt.

Justifiez votre réponse.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2

Exercice A3

Citez 2 avantages et 2 inconvénients de ce style de conduite.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2

Exercice A4

De manière générale, existe-il un style de conduite meilleur qu'un autre ? Justifiez votre réponse.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice A5 Suite au rachat, certains collaborateurs travaillant dans la société depuis plusieurs années ont de la peine à comprendre la soudaine importance donnée au management du personnel. Citez 4 arguments/éléments pour lesquels la conduite du personnel est importante pour une entreprise ? Justifiez votre réponse	4	
..... 		

Exercice A6 Citez 5 processus RH d'une entreprise	2.5	
..... 		

Exercice A7

Il peut arriver que vous deviez confier des tâches sous forme d'instructions de travail (méthode des quatre niveaux). Complétez les cases par les numéros de description manquants dans le deuxième des tableaux ci-après.

N°	Description	N°	Description
1	Préparation et explication	8	Démonstration par l'instructeur; la personne à former regarde
2	Exécution par la personne à former	9	Exercices autonomes par la personne à former
3	Salutations	10	Indication du thème et de l'objectif
4	Contrôle éventuel des connaissances déjà acquises	11	L'instructeur donne un aperçu
5	L'instructeur présente le travail en détail, avec des explications et des justifications	12	L'instructeur explique et fait une rapide démonstration du travail, dans le contexte
6	La personne à former exécute le travail par étapes et explique celles-ci à l'instructeur	13	La personne à former exécute rapidement le travail sous la supervision de l'instructeur
7	La personne à former exécute le travail de manière autonome	14	L'instructeur assiste, contrôle et corrige si nécessaire

	Désignation du niveau	Contenu détaillé du niveau
1 ^{er} niveau:	1	
2 ^e niveau:		5
3 ^e niveau:		6
4 ^e niveau:	9	

5

B) Motiver ses collaborateurs

19 Points

Exercice B1

M. Andermatt explique qu'il accorde une grande importance à la motivation de son personnel. Il souhaite mettre en place des mesures et vous demande votre avis. A l'aide de la théorie d'Herzberg, vous répondez à chacune des mesures qu'il propose, par :

De quel facteur s'agit-il ?

Pourquoi ?

Est-ce une mesure à mettre en place dans l'entreprise pour motiver l'équipe ? Justifiez votre réponse.

5

	1. Déménager dans des locaux plus grands et au calme à la campagne, mais plus difficiles d'accès	2. Mettre en place une politique de télétravail
Facteur d'Herzberg		
Pourquoi ?		
Est-ce une mesure à mettre en place pour motiver l'équipe ?		
Justification		

Exercice B2 Expliquer pourquoi il est essentiel d'accorder une importance aux facteurs d'hygiène ?	2	
.....		

Exercice B3 Abraham Maslow constate que le comportement des gens est déterminé par des besoins insatisfaits, et qu'il existe une hiérarchie de ces besoins. Expliquez ces relations hiérarchiques. Remarque : Rédigez des phrases complètes – de simples mots-clés ne suffisent pas.	1	
.....		

Exercice B4

1. Compléter les 5 lignes se référant aux 5 niveaux de la pyramide de Maslow en indiquant les différents niveaux. Pour chaque niveau, indiquer un exemple en lien avec votre activité professionnelle.
2. En lien avec la pyramide de Maslow, complétez le schéma d'Herzberg en plaçant les deux facteurs dans la case correspondante.
3. A l'aide de leur numéro, reprenez chaque exemple de la pyramide de Maslow et placez-les dans le schéma d'Herzberg.

8

Pyramide de Maslow

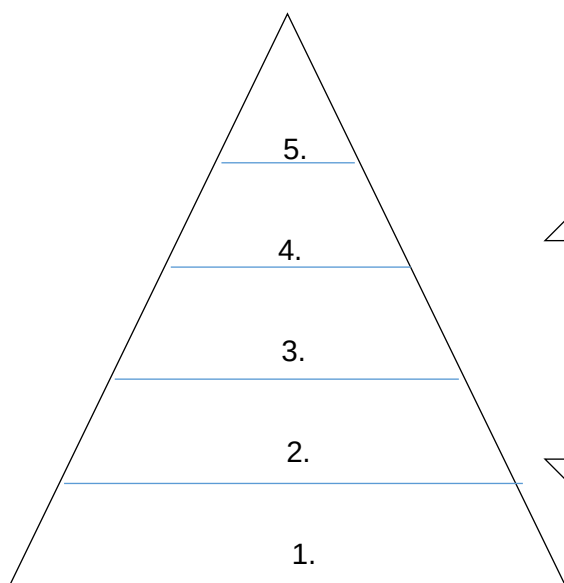
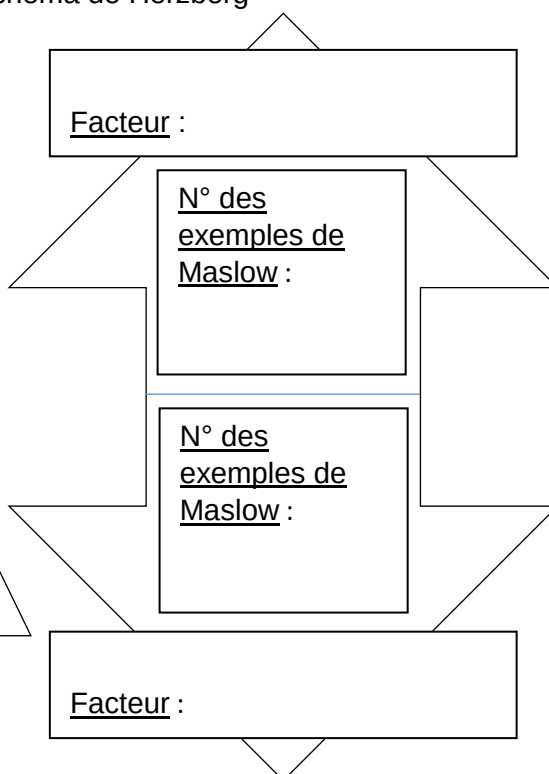


Schéma de Herzberg



Niveaux de la Pyramide de Maslow :

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

Exemples pour chaque niveau de la Pyramide

(l'exemple 1 doit correspondre avec le niveau 1 et ainsi de suite) :

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

Exercice B5

Au vu des différentes personnalités, des conflits peuvent survenir dans une équipe. Pour parvenir à résoudre un conflit et préserver un bon climat de travail, il est important pour un manager de savoir le détecter et le comprendre.

Citez un exemple concret tiré d'une situation professionnelle pour chaque type de conflit mentionné ci-dessous (rédigez des phrases complètes, des mots-clés ne suffisent pas).

3

Conflit de valeurs			
Conflits d'intérêts			
Conflits d'organisation			

C) Communiquer avec ses collaborateurs

27 Points

Exercice C1

Vous constatez depuis quelques temps qu'un collaborateur a changé d'attitude. Il s'est renfermé sur lui-même et est souvent malade. Vous décidez de le rencontrer. Lors de l'entretien, il vous fait part de plusieurs informations. Afin de vous assurer de bien comprendre tout le contenu de son message et lui démontrer que vous prenez la situation au sérieux, quelle technique de communication pouvez-vous utiliser ?

.....

.....

.....

.....

.....

1

Exercice C2

Quelles sont les caractéristiques de cette technique ? Citez-en 3.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3

Exercice C3	7.5	
Expliquez et dessinez la théorie de Schulz von Thun. Le schéma et ses légendes doivent être complets (4 points). L'explication de la théorie doit être écrite en phrases complètes (3.5 points)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice C4		5.5	
Selon cette théorie (Schulz von Thun), à quelles facettes correspondent les phrases suivantes, sachant que 2 de vos subordonnés directs, José et Marie, ont un différent :			
José a dit à Marie : « tu es incompétente »			
Marie vous dit : « je me sens dénigrée »			
Marie vous dit : « je ne trouve plus ma place dans l'équipe »			
Marie vous dit : « José m'a manqué de respect »			
Marie vous dit : « à mon niveau, je ne peux rien faire »			
Marie vous dit : « je me remets constamment en question »			
Marie vous dit : « je veux qu'il cesse ses critiques »			
Marie vous dit : « il ne m'a pas invitée aux deux dernières séances d'équipe »			
Marie vous dit : « il a monté les autres contre moi »			
Marie vous demande : « j'aimerais être seule dans un bureau »			
Marie vous révèle : « j'ai mal au ventre à chaque fois que je le vois »			

Exercice C5

Au vu des faits relatés à l'exercice C4 et de la gravité de la situation, vous décidez de rencontrer José pour un entretien, afin que cette situation ne se reproduise plus.

Afin de mener cette rencontre de manière optimale, vous rédigez préalablement le canevas de votre intervention que vous comptez lui communiquer oralement (rédigez des phrases complètes, des mots-clés ne suffisent pas).

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice C6 Lors d'une telle situation, expliquer l'importance d'un bon feedback et citez-en 4 caractéristiques.	3	
..... 		

Exercice C7

Vous décidez de terminer la discussion avec José en lui fixant un objectif comportemental SMART.

Rédigez-le en une phrase complète. Dans votre phrase/objectif, insérez (entre parenthèse et à côté des termes y relatifs) les lettres S-M-A/R-T.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D) Gérer son emploi du temps

24 Points

Exercice D1

Quelles sont les étapes de la gestion quotidienne du temps selon la méthode ALPEN (ALPES) ? Complétez le tableau ci-après en décrivant les étapes correspondantes et les principaux contenus ou points clés.

Lettres	Description	Contenu et points clés (rédigez des phrases complètes – de simples mots clés ne suffisent pas)
A		
L		
P		
E		
S/N		

7.5

Contexte des exercices D2 à D4

Nous sommes le mercredi 03 février 2021, à 17 heures et vous souhaitez préparer votre journée du lendemain.

Les rendez-vous suivants vous ont été agendés pour le 4 février 2021 :

N°	Heure	Objet	Lieu
1	09h00-10h00	Remise de logement au locataire	Fribourg
2	15h00-16h00	Réception de logement du locataire	Bulle
3	16h00-17h00	Apprenants, notes scolaires	Bureau de Vevey

De plus, vous avez également noté les tâches suivantes :

N°	Activité	Détails	Date	Durée estimée
4	Téléphone avec Musi, architecte	Questions sur l'offre de l'étude des transformations «Pirret». Début de l'étude 04.03.2021	04.02.2021	0,25 h
5	Vérifier le décompte final de l'assainissement de la cage d'escalier de la communauté de copropriétaires Schurz.	M. Salchez préside l'assemblée le 18.2.2021, en soirée, et a besoin du décompte.	04.02.2021	1 h
6	Préparation de l'entretien personnel du 22 février 2021	Préparation de l'évaluation et de la convention sur les objectifs.	04.02.2021	1 h

Vous savez d'expérience que le trajet entre vos différents lieux de rendez-vous durera environ 30 minutes.

Exercice D2		2	
Citez deux activités ou tâches manquantes dans la planification ci-dessus			
Activité 7 			
Activité 8 			

Exercice D3		1	
Vous avez maintenant 8 rendez-vous ou activité pour le lendemain. Dans une prochaine étape, vous voulez maintenant prioriser ces rendez-vous et ces tâches. Quel principe appliquez-vous?			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

Exercice D4	5.5	
Cet exercice se compose de deux étapes: • 1ère étape: esquissez la matrice et ses légendes dont il est question à la réponse D3. • 2e étape: inscrivez le N° des six rendez-vous (référez-vous au contexte) et des deux tâches (référez-vous à l'exercice D2) dans votre esquisse.		

Exercice D5	1	
Donner une définition précise de ce que signifie « déléguer ».		
..... 		

Exercice D6

Citer deux avantages de la délégation pour le subordonné.

2

.....

.....

.....

.....

Exercice D7

Décrivez un processus complet et/ou des étapes permettant de déléguer correctement ?

5

[illegible]



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Epreuve : Gérance immobilière

Partie: Propriété par étages

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Lieu de travail: NPA Lieu

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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.**
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

Annexe 1: Règlement d'administration et d'utilisation de la communauté PPE Farbgasse 100, Langenthal

Le plan de répartition mentionné à l'article 11 du règlement d'utilisation et d'administration de la communauté des copropriétaires d'étage Farbgasse 100, Langenthal n'est pas nécessaire pour la résolution de l'examen et n'est pas remis.

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
MI	Maison individuelle
PPE	Propriété par étages

Épreuves Sujet		Pondération
A	Administration de PPE (généralités) / Bases légales / Connaissances de la propriété par étages	40
B	Points communs et différences entre copropriété et PPE / Servitudes / Extraits du registre foncier	31
C	Droits et obligations des copropriétaires / Questions relatives au règlement de la PPE / Offre pour l'administration de la propriété par étages / Honoraires	34
D	Budget / Versements au fonds de rénovation / Encaissement / Comptabilité PPE	45
Total		150

A) Administration de PPE (généralités) / Bases légales / Connaissances de la propriété par étages	40 points
--	------------------

A1 Administration de PPE (généralités)

Exercice A1.1 – Immeuble d'examen Le propriétaire de l'unité d'étage 259-3 vous appelle pour vous demander quelles sont les obligations et les tâches de l'administrateur de la communauté PPE Farbgasse 100, selon le règlement? Et existe-t-il une base légale pour ces aspects ? <u>Remarque</u> : décrivez les obligations et les tâches et mentionnez les articles corrects du règlement et de la législation. 	2	

Exercice A1.2 – Généralités Un copropriétaire vous demande quelles parties du bâtiment (d'une manière générale, sans mentionner des éléments concrets) constituent forcément des parties communes? Mentionnez-en trois. 	3	

Exercice A1.3 – Généralités Un copropriétaire peut-il faire réaliser des travaux à la charge de la communauté pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant ? Si oui, justifiez et mentionnez l'article de loi complet correspondant.	2	
..... 		

Exercice A1.4 – Généralités Un copropriétaire vous demande quels dommages ou incidents peuvent être assurés via la communauté PPE. Mentionnez-en quatre. <u>Remarque:</u> seules les quatre premières mentions sont prises en compte.	2	
..... 		

Exercice A1.5 – Immeuble d'examen Les fenêtres et les volets roulants de l'appartement de 3 pièces 259-4 sont en mauvais état. Le propriétaire souhaite les remplacer et vous demande s'il doit pour cela obtenir l'assentiment de la communauté PPE et comment il doit procéder. <u>Remarque</u> : motivez votre réponse en formulant des phrases complètes et étayez-la si possible par des renvois à la loi ou à une autre référence. 	2	
Exercice A1.6 – Immeuble d'examen La société Plakate Langenthal AG souhaite installer une affiche publicitaire sur l'immeuble. L'assemblée des copropriétaires vote sur la question. Tous les copropriétaires sauf celui de l'unité 259-2 sont d'accord, de sorte que la majorité qualifiée est réunie. Pouvez-vous maintenant autoriser la société Plakate Langenthal AG à installer l'affiche publicitaire ? <u>Remarque</u> : motivez votre réponse en vous basant sur le règlement et en indiquant l'article exact. 	3	

Exercice A1.7 – Généralités a) Mentionnez la raison et le but de l'établissement d'un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires. b) Quelles exigences de forme doivent être observées pour un procès-verbal ? c) Le procès-verbal peut-il être contesté et si oui dans quel délai ? d) Combien de temps les procès-verbaux doivent-ils être conservés ?	4	
a) b) c) d)		
Exercice A1.8 – Immeuble d'examen D'après le plan de répartition, les droits d'utilisation exclusifs des cursives des différentes unités de propriété par étages situées à l'étage sont répartis. Les unités 259-4, -5, -6 ont pris la décision à l'unanimité et vous informent du projet de pourvoir la cursive du 1^{er} étage d'un pare-vent en verre. Comment réagissez-vous en tant que gérant et comment procédez-vous? <u>Remarque</u> : toutes les informations nécessaires se trouvent dans le règlement. Le plan de répartition n'est pas nécessaire pour répondre à la question.	3	
..... 		

Exercice A1.9 – Immeuble d'examen La propriétaire de l'unité d'étage 259-8 a loué son appartement à des tiers. En dépit de plusieurs rappels à l'ordre, ces locataires contreviennent régulièrement au règlement de la communauté. Que pouvez-vous faire en votre qualité d'administrateur/trice ? Mentionnez l'article du règlement sur lequel vous basez votre démarche.	2	
..... 		

A2 Bases légales

Exercice A2.1 – Généralités Comment une propriété par étages est-elle constituée et à quelle condition ?	2	
..... 		

Exercice A2.2 – Généralités Mentionnez deux situations dans lesquelles la propriété par étages prend fin. 	1	
Exercice A2.3 – Généralités Quelle forme de propriété est la propriété par étages et quel droit donne-t-elle à un copropriétaire ? 	2	
Exercice A2.4 – Généralités a) Dans quel document les quotes-parts sont-elles fixées et quelle valeur représentent-elles ? b) Mentionnez deux situations dans lesquelles les quotes-parts doivent intervenir. c) Quelles prescriptions légales régissent le calcul des quotes-parts ?	4	
a) b) c)		

Exercice A2.5 – Généralités Aucun administrateur n'est désigné pour une communauté PPE. L'un des copropriétaires estime qu'il faut absolument nommer un/e administrateur/trice. Quelles sont ses possibilités ? Motivez votre réponse en indiquant l'article de loi complet correspondant.	2	
.....		

A3 Connaissances de la propriété par étages

Exercice A3.1 – Généralités a) De quel type de contrat un mandat d'administration s'agit-il ? b) À quelles dispositions légales est soumis un mandat d'administration dans la propriété par étages ? <u>Remarque</u> : si nécessaire, mentionnez l'article de loi correct et complet.	2	
a) b)		

Exercice A3.2 – Généralités

- a) Mentionnez **deux fonctions** du plan de répartition.
b) Une propriété par étages peut-elle être constituée sans plans de répartition ?

Remarque:

- a) Seules les deux premières mentions sont prises en compte ;
b) Répondez à la question en formulant une phrase complète.

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

2

Exercice A3.3 – Généralités

La loi prévoit que les frais communs doivent être répartis en fonction des quotes-parts. La communauté PPE peut-elle décider d'utiliser une autre clé de répartition ?

Remarque: mentionnez l'article de loi correct et complet étayant votre réponse.

.....

.....

.....

.....

2

B) Points communs et différences entre copropriété et PPE / Servitudes / Extraits du registre foncier	31 points
--	------------------

B1 Points communs et différences entre copropriété et PPE

Exercice B1.1 – Généralités		3	
a) Où, dans la loi, trouvez-vous les dispositions relatives à la copropriété ? Mentionnez les articles de loi correspondants.			
b) Quels sont les droits des copropriétaires ne pouvant être ni supprimés ni limités ? Mentionnez deux points en indiquant l'article de loi correct et complet.			
a)			
b)			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

Exercice B1.2 – Généralités	4	
Un de vos collègues avance les affirmations suivantes : a) La copropriété ne peut être constituée que sur des immeubles. b) Des travaux de construction ne visant que l'embellissement de la chose peuvent être réalisés avec l'accord de la majorité des copropriétaires. c) Un copropriétaire peut être exclu de la communauté par un vote à la majorité simple. d) Chaque copropriétaire a le droit d'exiger la fin de la copropriété. Indiquez si les déclarations de votre collègue sont exactes et motivez vos prises de position.		
a) b) c) d)		

Exercice B1.3 – Généralités		5	
a) Expliquez la notion de droit de préemption en utilisant vos propres mots. b) Le législateur connaît différentes réglementations relatives au droit de préemption dans la copropriété et la propriété par étages. Mentionnez les différences en précisant l'article de loi pertinent. c) Comment déterminez-vous s'il existe un droit de préemption ?			
a) b) c)			

B2 Servitudes

Exercice B2.1 – Généralités		2	
Quels sont les deux types de servitudes relevant des droits réels ? 			

Exercice B2.2 – Généralités Expliquez la notion de servitude. Où trouvez-vous généralement des indications sur les servitudes inscrites ? 	2	
Exercice B2.3 – Généralités Quelle prescription de forme légale doit être respectée pour l'inscription d'une servitude ? 	1	
Exercice B2.4 – Généralités Mentionnez six servitudes possibles. 	2	

Question B2.5 – Généralités	3	
Expliquez avec vos mots la différence entre un droit d'habitation et un usufruit.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

B3 Questions générales sur le registre foncier

Exercice B3.1 – Généralités Mentionnez deux éléments du registre foncier et expliquez leur nature.	4	
..... 		
Exercice B3.2 – Généralités Un de vos clients envisage d'acheter un appartement. Vous lui recommandez d'exiger un extrait récent du registre foncier. Mentionnez quatre informations que vous pouvez trouver dans cet extrait.	2	
..... 		

Exercice B3.3 – Généralités

L'extrait du registre foncier vous indique que le fonds est grevé d'un droit de passage. Vous avez besoin d'informations plus précises sur ce droit.

Dans quel document trouvez-vous ces informations ?

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

1

Exercice B3.4 – Généralités

Certains documents ne sont remis que sur manifestation d'un intérêt légitime.

Mentionnez **deux documents** pouvant attester d'un intérêt jugé légitime par l'office du registre foncier.

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

2

C) Droits et obligations des copropriétaires / Questions relatives au règlement de la PPE / Offre pour l'administration de la propriété par étages / Honoraires	34 points
--	------------------

C1 Offre pour l'administration de la propriété par étages / Honoraires

Exercice C1.1 – Généralités Un mandat d'administration conclu pour une durée déterminée de deux ans peut-il être résilié avant ce terme ? Motivez votre réponse et indiquez le texte de loi applicable au complet. 	1	

Exercice C1.2 – Généralités a) Mentionnez quatre éléments contractuels d'un mandat d'administration de propriété par étages (les parties, l'objet, les signatures, le lieu et la date ne sont pas pris en compte). b) Citez deux éléments du contrat de gestion pour une propriété par étages qui diffèrent fondamentalement d'un contrat de gestion pour un immeuble de location. a) b)	3	

Exercice C1.3 – Généralités On vous prie d'établir une offre pour l'administration d'une communauté PPE. Quels documents exigez-vous afin d'être en mesure de soumettre une offre ? Mentionnez-en quatre.	2	
..... 		
Exercice C1.4 – Immeuble d'examen Votre supérieur vous charge de recalculer les honoraires pour l'administration de l'immeuble d'examen. a) Quel est le montant des honoraires usuels du marché, sans prise en compte d'un honoraire de base ? b) Indiquez comment les honoraires sont calculés.	4	
a) b)		

C2 Droits et obligations des copropriétaires

Exercice C2.1 – Immeuble d'examen		2	
Quels locaux et équipements le copropriétaire doit-il entretenir lui-même ? Mentionnez quatre points ainsi que l'article correct du règlement qui régit cet aspect.			
1)			
2)			
3)			
4)			
Exercice C2.2 – Immeuble d'examen		2	
Un copropriétaire a loué son appartement à des tiers et pris domicile en Autriche. Le règlement prévoit-il des dispositions régissant le lieu du for de poursuite ? Motivez votre réponse en précisant l'article du règlement pertinent.			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

Exercice C2.3 – Généralités Les copropriétaires peuvent-ils exiger la création d'un règlement d'administration et d'utilisation ? <u>Remarque:</u> 1 point pour la réponse correcte avec l'article de loi complet et correct.	1	
..... 		

C3 Questions relatives au règlement de la PPE

Exercice C3.1 – Généralités Le règlement d'administration et d'utilisation fait-il obligatoirement partie du règlement de la communauté PPE ?	1	
..... 		

Exercice C3.2 – Généralités Mentionnez trois organes possibles d'une communauté PPE.	3	
..... 		

Exercice C3.3 – Généralités Mentionnez huit thèmes généraux devant être traités dans un règlement d'administration et d'utilisation. <u>Remarque:</u> seules comptent les huit premières réponses.		4	
1)			
			
2)			
			
3)			
			
4)			
			
5)			
			
6)			
			
7)			
			
8)			
			

Exercice C3.4 – Immeuble d'examen Lors de l'assemblée des copropriétaires, le propriétaire de l'unité 259-6 vous demande pourquoi il doit payer une part sensiblement plus élevée des frais d'exploitation que le propriétaire de l'unité 259-10, alors que tous deux disposent des mêmes quotes-parts. Motivez votre réponse en vous référant à l'article correct du règlement. 	2	
Exercice C3.5 – Immeuble d'examen Quelle est la limite supérieure d'alimentation du fonds de rénovation prévue par le règlement ? 	2	

Exercice C3.6 – Immeuble d'examen L'administrateur est-il en droit de prélever le montant de sa facture d'honoraires sur le fonds de rénovation en cas de manque de liquidités ? Motivez votre réponse en mentionnant l'article complet du règlement régissant ce cas.	3	
..... 		
Exercice C3.7 – Immeuble d'examen La date de la prochaine assemblée des copropriétaires a été fixée lors de la dernière assemblée, en 2020. L'assemblée doit se tenir le vendredi 18 juin 2021. Jusqu'à quelle date, au plus tard, l'assemblée doit-elle être convoquée ?	2	
..... 		
Exercice C3.8 – Immeuble d'examen Le propriétaire de l'unité 259-1 est-il soumis à certaines limites d'utilisation selon le règlement ci-joint ? Motivez votre réponse en indiquant l'article correct et complet du règlement.	2	
..... 		

**D) Budget / Versements au fonds de rénovation /
Encaissement / Comptabilité PPE**

45 points

D1 Budget

Exercice D1.1 – Généralités	4	
a) Expliquez en vos propres termes pour quelles raisons une communauté PPE devrait établir un budget. b) Où trouvez-vous les réglementations relatives au budget d'une communauté PPE ? c) Où trouvez-vous les dispositions légales régissant le fonds de rénovation ? Mentionnez l'article de loi correct et complet. d) Que prévoit la loi au niveau de l'obligation de budgéter un fonds de rénovation ?		
a) b) c) d)		

Exercice D1.2 – Généralités Vous administrez un immeuble en propriété par étages et assumez également la responsabilité du budget. Mentionnez quatre postes du budget en ajoutant à chaque fois deux exemples.	6	
..... 		
Exercice D1.3 – Généralités a) Sur quels documents vous fondez-vous pour établir le budget ? Mentionnez-en deux. b) Qui décide de l'adoption du budget et avec quelle majorité ?	2	
a) b)		

D2 Fonds de rénovation

Exercice D2.1 – Immeuble d'examen

- a) Dans quel article du règlement trouvez-vous les dispositions exactes régissant le fonds de rénovation de la Farbgasse 100, Langenthal ?
- b) Que se passe-t-il avec la part de fonds de rénovation de l'unité 259-3 en cas de vente de l'appartement ? Où est-ce prévu dans le règlement ? Mentionnez tout l'article du règlement.

a)

b)

.....

3

Exercice D2.2 – Immeuble d'examen

Sur la base des documents disponibles, traitez les points a) et b) ci-dessous en en tenant compte d'une valeur d'assurance bâtiment de CHF 12'400'00 pour l'immeuble de Farbgasse 100 à Langenthal.

- a) Calculez le montant maximal du fonds de rénovation
- b) Calculez la contribution annuelle du fonds de rénovation
- c) À votre avis, le plafonnement du fonds de rénovation est-il judicieux ? Motivez et expliquez votre réponse

a)

.....

.....

b)

.....

c)

.....

.....

3

Exercice D2.3 – Immeuble d'examen Calculez la contribution annuelle au fonds de rénovation de l'unité d'étage 259-3. Admettez que la contribution annuelle globale constitue 0.5% de la valeur d'assurance du bâtiment (CHF 12'400'000.-).	2	
..... 		
Exercice D2.4 – Généralités À quelles fins des montants peuvent-ils être prélevés du fonds de rénovation ? Mentionnez quatre exemples.	2	
..... 		

6

Exercice D3.1 – Immeuble d'examen Qui est responsable de l'encaissement des contributions des copropriétaires et où cet aspect est-il prévu dans le règlement ? Motivez votre réponse en précisant l'article correct et complet du règlement.	2	
..... 		
Exercice D3.2 – Immeuble d'examen La communauté PPE Farbgasse 100 envisage de rénover toutes les fenêtres de l'immeuble. L'offre pour le remplacement des fenêtres prévoit un total de CHF 180 000. Comment répartiriez-vous ces frais, en respectant des dispositions du règlement ? Justifiez vos réponse en 1 à 2 phrases.	2	
..... 		

Exercice D3.3 – Immeuble d'examen		3	
a) Le propriétaire de l'unité 259-3 connaît des difficultés financières et ne paie plus ses acomptes. Comment procédez-vous pour récupérer vos créances ? Mentionnez quatre mesures possibles pour encaisser les contributions. b) Quelles sont les deux mesures que vous prenez en outre pour garantir le montant des créances dues ?			
a) b)			

Exercice D3.4 – Généralités		2	
Le propriétaire de l'unité 259-4 a rénové son appartement de manière extrêmement luxueuse, ce qui a engendré une augmentation des primes d'assurance. a) Qui doit prendre en charge les frais supplémentaires pour ces primes ? b) Où est-ce réglé légalement ? Nommez l'article concerné en entier.			
a) b)			

Exercice D3.5 – Généralités

Etablissez sur la base des informations suivantes le bilan d'une propriété par étages correctement structuré :

Le compte bancaire présente un solde de CHF 12'500.00; il existe également un compte de passif pour les fonds de rénovation avec un solde de CHF 35'700.00. Le compte de régularisation passif s'élève à CHF 5'400.00. La propriétaire Maya Bucher dispose d'un solde en sa faveur de CHF 1'550.00; le propriétaire Meier dispose d'un solde en sa faveur de CHF 2'500.00 et le propriétaire Muster, d'un solde en sa faveur de CHF 3'500.00. Il existe en outre une caisse pour les achats de faible montant. La caisse contient CHF 550.00. Le compte de régularisation actif s'élève à CHF 950.00. La communauté a également des dettes de CHF 1'050.00. Celles-ci figurent dans le compte Créanciers.

Quel bénéfice au bilan résulte des chiffres présentés ci-dessus ? Indiquez également les totaux intermédiaires des actifs et des passifs.

14

Règlement

de la communauté PPE Farbgasse 100, Langenthal

Table des matières

Article

1	Objet de la propriété par étages
2	Répartition du fonds
3	Droit exclusif
4	Utilisation du droit exclusif - Principe
5	Limites de l'utilisation
6	Obligation d'entretien
7	Droits d'accès
8	Responsabilité
9	Parties communes
10	Utilisation des parties communes
11	Droits d'usage exclusif réglementaires
12	Exercice des droits d'usage exclusif réglementaires
13	Règlement d'immeuble
14	Frais communs
15	Répartition
16	Fonds de rénovation
17	Perception des contributions
18	Assurance
19	Frais d'entretien et de remise en état
20	Modification des quotes-parts
21	administration
22	Assemblée des copropriétaires - Attributions
23	Convocation
24	Quorum
25	Exercice du droit de vote
26	Décisions
27	L'administrateur - Nomination
28	Tâches
29	Statut juridique de l'acquéreur
30	Exclusion d'un copropriétaire
31	Fin de la propriété par étages
32	Fort et domicile
33	Dispositions légales
34	Mention

Art. 1 Objet de la propriété par étages

Le fonds RF Langenthal n° 259 avec un établissement de restauration et une entreprise commerciale, Farbgasse 100, est constitué en propriété par étages selon les art. 712 a ss CC.

Chacune des unités d'étages est une part de copropriété indissociablement liée au droit exclusif de disposer de certaines parties et d'en réaliser l'aménagement intérieur.

Art. 2 Répartition du fonds

RF n°	Situation	Type	Quotes-parts
259-1	1 ^{er} sous-sol 2 ^e sous-sol	Entreprise commerciale avec guichets, bureaux, locaux du personnel, locaux d'exploitation Parking Archives	4300/10 000
259-2	RDC 1 ^{er} sous-sol 2 ^e sous-sol	Établissement de restauration Bar, toilettes, salle à manger, entrepôt, caves, buanderie Économat	2216/10 000
259-3	1 ^{er} étage droite	Logement 5,5 pièces avec terrasse de toit	316/10 000
259-4	1 ^{er} étage gauche	Logement 3 pièces avec terrasse de toit	195/10 000
259-5	1 ^{er} étage gauche	Logement 3 pièces sans cuisine avec balcon	195/10 000
259-6	1 ^{er} étage gauche	Logement 4,5 pièces avec balcon	308/10 000
259-7	2 ^e étage droite	Logement 5,5 pièces avec balcon	316/10 000
259-8	2 ^e étage gauche	Logement 3 pièces avec balcon	195/10 000
259-9	2 ^e étage gauche	Logement 2,5 pièces avec balcon	150/10 000
259-10	2 ^e étage gauche	Logement 4,5 pièces avec balcon	308/10 000
259-11	3 ^e étage droite	Logement 5,5 pièces avec balcon	316/10 000
259-12	3 ^e étage gauche	Logement 3 pièces avec balcon	195/10 000
259-13	3 ^e étage gauche	Logement 1 pièce nord avec balcon	75/10 000
259-14	3 ^e étage gauche	Logement 1 pièce sud avec balcon	75/10 000
259-15	3 ^e étage gauche	Logement 4,5 pièces avec balcon	308/10 000
259-16	Attique	Logement 5,5 pièces	323/10 000
259-17	2 ^e sous-sol	Parking souterrain	209/10 000
			10 000/10 000

La répartition du bâtiment, la situation et la taille des différentes unités d'étages sont indiquées sur les plans de répartition, qui font partie intégrante de l'acte constitutif établi ce jour modifiant la constitution de la propriété par étages et remplaçant son règlement (minute n° 1841 de M^e Regula Gerber, notaire à Langenthal).

Art. 3 Droit exclusif

1. Le droit exclusif comprend les locaux et équipements de l'unité d'étages concernée.
2. Font notamment l'objet du droit exclusif:
 - a) les parois intérieures et les murs sans fonction porteuse situés au sein de l'unité d'étages;
 - b) les sols et plafonds, à l'exception des dalles de béton brut, des chapes et des isolations;
 - c) les revêtements des parois qui cernent l'unité d'étages ou les locaux accessoires;
 - d) les fenêtres, grilles et portes (y compris les portes d'entrée pour l'entreprise commerciale, l'établissement de restauration et les logements), les volets roulants et les stores bannes;
 - e) l'ensemble des équipements de l'établissement de restauration, de l'entreprise commerciale et des autres commerces, bureaux et cabinets de même que, pour les logements, les équipements des cuisines, salles de bain et toilettes ainsi que les armoires encastrées;
 - f) les conduites, depuis leur branchement sur les conduites communes.

Art. 4 Utilisation du droit exclusif

Principe

1. Le copropriétaire est libre d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses propres locaux dans la mesure où cela est conciliable avec les mêmes droits de chacun des autres copropriétaires ainsi qu'avec les intérêts de la communauté et où le présent règlement ne prévoit pas de restrictions.
2. Au sein de son unité d'étages, le copropriétaire peut supprimer ou modifier des parties d'ouvrage dans la mesure où cela n'affecte pas la substance, la structure ou la solidité du bâtiment et des locaux d'autres copropriétaires ou la forme et l'apparence extérieure du bâtiment. Demeurent réservées les dispositions de la police des constructions et de l'acte constitutif.
3. Des modifications susceptibles d'entraver ou d'empêcher l'utilisation précédente des locaux d'un copropriétaire ne peuvent être apportées à l'immeuble qu'avec son consentement.

Art. 5 Limites de l'utilisation

1. Il est interdit au copropriétaire de procéder à toute utilisation ou modification des locaux de son unité d'étages susceptible
 - d'endommager des parties de l'ouvrage commun ou d'en compromettre le bon fonctionnement;
 - de diminuer la valeur du bâtiment;
 - d'affecter l'apparence extérieur du bâtiment.

2. L'unité d'étages n° 259-1 est destinée à la vente ou à l'artisanat. L'unité d'étages n° 259-2 comprend l'exploitation d'un établissement de restauration avec bar et des locaux annexes correspondants. Les unités d'étages n° 259-3 à 259-16 sont destinées au logement ou à une exploitation commerciale (bureaux, commerces, cabinets). L'unité d'étages n° 259-17 ne doit servir qu'au parcage de voitures et autres véhicules des copropriétaires, du personnel ou des visiteurs de l'immeuble de la Farbgasse 100. Des changements d'affectation tels que l'aménagement de magasins, de cabinets, de bureaux et autres sont admis dans la mesure où cela ne cause pas d'immissions excessives et où les utilisateurs du bâtiment n'en sont pas perturbés outre mesure. Ces changements doivent être annoncés préalablement à l'administrateur.
3. Au reste, il est notamment interdit au copropriétaire
 - a) de surcharger les sols de ses locaux;
 - b) d'entreposer des matières inflammables, explosives ou nauséabondes dans ses locaux ou dans les parties communes de l'immeuble;
 - c) de laisser se former de l'humidité pouvant porter atteinte au bâtiment ou à certaines de ses parties.

Art. 6 Obligation d'entretien

1. Le copropriétaire est tenu de maintenir en parfait état l'ensemble des locaux et équipements dont le droit exclusif lui est attribué.
2. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments suivants, notamment, sont à la charge des copropriétaires:
 - volets roulants et stores bannes appartenant à l'unité d'étages concernée, y compris les dispositifs de commande;
 - fenêtres, vitrines et, le cas échéant, grilles;
 - dispositifs de fermeture des portes extérieures ou de séparation d'avec les locaux communs.

Lors de l'exécution de ces mesures, le copropriétaire doit s'assurer que l'image d'ensemble homogène du bâtiment n'est pas compromise; les travaux réalisés doivent convenir au bâti en termes de matériaux, de formes et de couleurs.

Art. 7 Droits d'accès

1. Le copropriétaire doit autoriser l'administrateur et les tiers mandatés par la communauté à pénétrer et séjourner dans ses locaux, pour le constat et la réparation de dommages.
2. Il en va de même lors de travaux de réfection et de transformation du bâtiment.
3. Les locaux des copropriétaires concernés ne doivent être visités qu'avec tous les égards nécessaires et jamais en temps inopportun.

Art. 8 Responsabilité

1. S'il conclut des conventions aux termes desquelles l'usage d'une unité d'étages est confié à des tiers (par ex. location, droit d'habitation, usufruit), le copropriétaire est tenu d'en informer l'administrateur.

2. Lors de la conclusion de telles conventions, le copropriétaire est tenu d'informer les tiers des directives de la communauté.
3. Le copropriétaire est responsable envers la communauté et chacun des autres copropriétaires de l'observation du règlement de la communauté par toutes les personnes appartenant à son ménage ou à son entreprise, ou qu'il autorise par contrat à occuper ou utiliser ses locaux.
4. Il peut être exigé du copropriétaire dont les locataires contreviennent au règlement de la communauté en dépit de rappels à l'ordre répétés qu'il résilie le bail correspondant ou s'en désiste pour justes motifs. L'administrateur est habilité à prononcer cette exigence.

Art. 9 Parties communes

1. Sont réputées parties de l'immeuble destinées à l'utilisation commune, notamment:
 - a) le sol et le terrain de l'immeuble n° 259;
 - b) les parties d'ouvrage importantes pour la substance, la structure porteuse et la solidité du bâtiment ou les locaux des autres unités d'étages;
 - c) les parties déterminantes pour la forme et l'allure extérieure du bâtiment telles que les façades, les balustrades des balcons et terrasses, y compris les bacs à plantes;
 - d) les installations communes des abords, places de parc, entrées, passages, accès, escaliers, parvis des parkings.
 - e) les locaux servant à tous les copropriétaires tels que les locaux du chauffage, la citerne et les locaux techniques;
 - f) l'ensemble des autres installations et équipements servant à plus d'un copropriétaire, qu'ils se situent à l'extérieur ou à l'intérieur des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif (par ex. ascenseur, conduites pour le chauffage, l'électricité, l'eau, le téléphone, la TV et l'aération, les coursives, etc.).
2. Sont en outre communes les provisions constituées pour financer l'administration et la réfection de l'immeuble, les acquisitions réalisées par l'administrateur ainsi que les appareils et ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble.

Art. 10 Utilisation des parties communes

1. Tous les copropriétaires sont en droit d'utiliser les parties communes du bâtiment ainsi que les installations et équipements communs dans la mesure où cela est compatible avec ce même droit de chacun des autres copropriétaires ainsi qu'avec les intérêts de la communauté. Demeurent réservés les droits d'usage exclusifs réglementaires selon l'art. 11 ci-après.
2. Pour l'entreprise commerciale et l'établissement de restauration (unités d'étages n° 259-1 et -2), des plaques nominatives, enseignes et lettrages lumineux peuvent être apposés ou laissés sur ou dans les parties communes. La présence d'autres plaques nominatives et enseignes dans les parties communes nécessite l'approbation de l'administrateur.

L'installation de messages publicitaires tiers quelconques sur l'immeuble en propriété par étages nécessite l'accord express des copropriétaires de l'entreprise commerciale et de l'établissement de restauration, qui doivent également s'entendre sur la répartition des frais de mise en place et des revenus de telles installations.

3. Il n'est pas admis, notamment:
 - a) d'apporter de quelconques modifications aux parties communes du bâtiment ainsi qu'aux installations et équipements communs;
 - b) d'entreposer ou de déposer de quelconques objets dans les parties et locaux communs, à moins qu'il ne s'agisse de locaux spécialement prévus à cet effet.

Art. 11 Droits d'usage exclusif réglementaires

Les droits d'usage exclusif sont attribués aux unités d'étages selon le plan d'attribution enregistré au registre foncier et qui fait partie intégrante de ce règlement.

Ces locaux et installations ne peuvent être utilisés que par les copropriétaires ayants droit. Ils ne peuvent pas être attribués différemment contre la volonté des ayants droit (art. 26 ch. 5).

Art. 12 Exercice des droits d'usage exclusif réglementaires

1. Les parties attribuées à l'usage exclusif des différents copropriétaires selon l'art. 11 doivent en principe être utilisées, entretenues et rénovées par ces derniers comme s'il s'agissait de parties appartenant à leurs unités d'étages respectives. Demeurent réservées les limites des droits d'usage exclusif selon les articles 3 et 8.
2. Demeurent également réservées les restrictions suivantes des droits d'usage exclusif selon l'art. 11:

En ce qui concerne les caves de l'abri 1 et l'abri 2, les directives des autorités ainsi que le droit d'utilisation parallèle en cas de guerre ou de catastrophe des autres copropriétaires, y compris le copropriétaire de l'entreprise commerciale.

Au reste, les dispositions des articles 4 à 8 s'appliquent par analogie.

Art. 13 Règlement d'immeuble

D'autres prescriptions relatives à l'utilisation des unités d'étages et des parties, installations et équipements communs peuvent figurer dans un règlement d'immeuble. Celui-ci est mis en vigueur ou modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple, sur proposition de l'administrateur. En ce qui concerne les installations et équipements communs utilisés exclusivement par les unités d'étages 259-2 à 259-16 ou -17 (par ex. caves, cage d'escalier et ascenseur du RDC à l'attique, parking), l'assemblée des copropriétaires (sans l'unité d'étages n° 259-1, entreprise commerciale) peut trancher à la majorité simple.

Art. 14 Frais communs

A. Pour les unités d'étages n° 259-1 à 259-17 (y c. entreprise commerciale)

1. Sont réputés communs les frais engendrés par l'utilisation, l'entretien et la réfection des parties, installations et équipements communs de l'immeuble de la Farbgasse 100 ainsi que les frais engendrés par l'administration commune. L'art. 12, ch. 1 (droits d'usage exclusif) demeure réservé.
2. Il s'agit notamment des frais suivants:
 - a) frais pour l'entretien courant (nettoyages compris), la remise en état et la réfection des parties communes de l'immeuble ainsi que des autres installations et équipements communs;
 - b) frais d'exploitation des installations et équipements communs;
 - c) dépenses pour travaux exceptionnels de réfection et de transformation;
 - d) contributions de droit public, taxes et impôts dans la mesure où ils sont mis, dans l'ensemble, à la charge des copropriétaires;
 - e) primes d'assurance de l'immeuble contre l'incendie et les dégâts d'eau, responsabilité civile du propriétaire d'ouvrage et autres;
 - f) indemnisation de l'administrateur;
 - g) versements au fonds de rénovation.

B. Pour les unités d'étages n° 259-2 à 259-17 (sans l'entreprise commerciale)

1. Sont réputés communs les frais engendrés par l'utilisation, l'entretien et la réfection des parties, installations et équipements communs selon les droits d'usages exclusifs des unités d'étages n° 259-2 à 259-17 ainsi que les frais engendrés par l'administration commune.
2. Il s'agit notamment des frais suivants:
 - a) frais pour l'entretien courant (nettoyages compris), la remise en état et la réfection des parties communes de l'immeuble ainsi que des autres installations et équipements communs;
 - b) frais d'exploitation des installations et équipements communs;
 - c) dépenses pour travaux exceptionnels de réfection et de transformation;
 - d) le cas échéant primes d'assurance contre les dégâts d'eau, les bris de glaces et autres;
 - e) indemnisation de l'administrateur.

Art. 15 Répartition

A. Pour les unités d'étages n° 259-1 à 259-17 (y c. l'entreprise commerciale)

1. Les frais d'exploitation et d'entretien de l'installation de chauffage sont répartis entre les différentes unités d'étages en fonction de la consommation (selon les compteurs de chaleur) ou, sur décision de l'assemblée des copropriétaires, selon une clé de répartition séparée.

Les frais de réparation et de réfection de l'installation de chauffage, citerne comprise, sont répartis au prorata des quotes-parts.

2. Les frais pour l'eau potable et les eaux usées sont répartis entre les unités d'étages n° 1 (entreprise commerciale), 2 (établissement de restauration) et 3 à 16 (logements) en fonction de l'état des compteurs ou au prorata des quotes-parts.
3. Tous les autres frais communs de l'immeuble (à l'exception des frais pour les droits d'usage exclusifs) sont pris en charge par les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts.
4. Un copropriétaire qui, par des circonstances résultant de son comportement, alourdit les charges communes doit prendre en charge seul les frais supplémentaires en question.
5. Si la propriété d'une unité d'étages est divisée entre plusieurs personnes, celles-ci sont responsables solidairement de la part des frais correspondante.

B. Pour les unités d'étages 259-2 à 259-16 ou n° 259-3 à 259-16 (sans l'entreprise commerciale)

1. Les frais d'exploitation et d'entretien des installations et équipements selon les droits d'usage exclusif (article 11) tels que la cage d'escalier, l'ascenseur ou la buanderie sont répartis en pourcentage sur la base des quotes-parts.
2. Les frais d'exploitation et d'entretien de l'installation de préparation d'eau chaude sont répartis en pourcentage sur la base des quotes-parts.
3. Un copropriétaire qui, par des circonstances résultant de son comportement, alourdit les charges communes doit prendre en charge seul les frais supplémentaires en question.
4. Si la propriété d'une unité d'étages est divisée entre plusieurs personnes, celles-ci sont responsables solidairement de la part des frais correspondante.

Art. 16 Fonds de rénovation

1. Un fonds de rénovation est constitué pour couvrir partiellement les frais d'entretien, de remise en état et de réfection concernant l'ensemble des copropriétaires. Ce fonds est alimenté par des contributions annuelles dont le montant est fixé par une décision de l'assemblée des copropriétaires sur proposition de l'administrateur. En règle générale, ces contributions ne doivent pas excéder 0,5% de la valeur d'assurance du bâtiment.
2. Le fonds de rénovation n'a plus à être alimenté lorsqu'il atteint 10% de la valeur d'assurance du bâtiment. Aussi longtemps que le fonds n'excède pas 5% de cette valeur, aucuns frais d'entretien et de remise en état ne doivent être portés à son débit.
3. Les dépenses à la charge du fonds de rénovation nécessitent une décision de l'assemblée des copropriétaires. Demeure réservé le règlement de frais pour des travaux indispensables, ne pouvant pas être reportés et pour le paiement desquels l'administrateur ne dispose d'aucun autre fonds.

4. En aucunes circonstances le copropriétaire ne peut faire valoir un droit au remboursement de sa part du fonds de rénovation. Le cas échéant, il doit s'entendre directement avec ses ayants cause.

Art. 17 Perception des contributions

1. Les copropriétaires versent des avances convenables pour la couverture des frais communs. Le montant des avances fait l'objet d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, sur proposition de l'administrateur, au moment de l'approbation du budget pour l'exercice suivant.
2. Les avances sont perçues par l'administrateur qui en établit un décompte annuel.
3. Le cas échéant, le solde des frais non couverts par les avances est dû par le copropriétaire respectif à la date du bouclage des comptes.
4. Un intérêt de retard de 5% est dû en cas de paiement tardif.

Art. 18 Assurance

1. L'assurance du bâtiment contre l'incendie et les dommages naturels ainsi que l'assurance de la communauté pour la responsabilité civile du propriétaire de l'ouvrage sont l'affaire commune des copropriétaires.
2. Un copropriétaire qui consacre des dépenses extraordinaires à l'aménagement de ses locaux est tenu de verser une part de prime d'assurance supplémentaire, à moins qu'il ne contracte une police d'assurance complémentaire à son propre compte.
3. L'assemblée des copropriétaires ou les copropriétaires concernés décident des autres risques à assurer. Sont réservées les assurances obligatoires. L'administrateur est chargé de contracter les polices d'assurance pour la communauté.

Art. 19 Frais d'entretien et de remise en état

1. La communauté doit faire exécuter les travaux d'entretien, de remise en état ou de réparation nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Ces travaux sont ordonnés par l'administrateur dans le cadre de ses attributions.
2. Les mesures urgentes, nécessaires sans délai pour éviter à l'objet des dommages imminents ou grandissants, peuvent, si l'administrateur n'entreprend rien, être prises par chacun des copropriétaires en annonçant la chose immédiatement à l'administrateur.
3. Dans tous les cas, les copropriétaires assument les charges correspondantes en fonction de la répartition des frais fixée à l'article 15.

Art. 20 Modification des quotes-parts

1. Les modifications des quotes-parts nécessitent l'accord de toutes les parties de l'assemblée des copropriétaires.

Il en va de même pour les modifications de l'attribution de droits d'usage exclusif des locaux ainsi que pour la division ou le regroupement d'unités d'étages.

La conversion de parties communes en parties faisant l'objet d'un droit exclusif ou d'un droit usage exclusif réglementaire nécessite l'approbation de tous les copropriétaires.

Pour être valables, les conventions correspondantes doivent revêtir la forme authentique et faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

2. Chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs.

Art. 21 Administration

Sont responsables de l'administration:

- l'assemblée des copropriétaires, avec ou sans l'entreprise commerciale;
- le cas échéant le comité;
- l'administrateur.

Art. 22 Assemblée des copropriétaires

Attributions

1. L'assemblée des copropriétaires règle tous les actes d'administration désignés par la loi, l'acte constitutif ou le règlement comme relevant des affaires communes et qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur.
2. Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles du droit des associations s'appliquent ici par analogie.
3. L'assemblée des copropriétaires, avec l'entreprise commerciale, a notamment les tâches et attributions suivantes:
 - a) nommer et révoquer l'administrateur et surveiller son activité;
 - b) le cas échéant élire un comité des copropriétaires;
 - c) approuver les comptes annuels et la répartition des frais entre les copropriétaires;
 - d) fixer le montant des dépôts au fonds de rénovation;
 - e) approuver le budget et fixer le montant des avances sur la part des frais à verser par les copropriétaires;
 - f) donner quitus à l'administrateur;
 - g) habiliter l'administrateur à mener une action en justice;
 - h) édicter un règlement d'immeuble et autres directives relatives à l'utilisation des parties, des installations et des équipements communs;
 - i) décider de l'exécution des travaux d'entretien, de transformation et de réfection nécessaires.

4. L'assemblée des copropriétaires, sans l'entreprise commerciale, a notamment les tâches et attributions suivantes:
 - a) approuver la répartition des frais pour les installations communes;
 - b) édicter un règlement d'immeuble relatif à l'utilisation des installations et des équipements communs;
 - c) décider des polices d'assurance à contracter;
 - d) décider de l'exécution des travaux d'entretien, de transformation et de réfection nécessaires.

Art. 23 Convocation

1. L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur moyennant un délai de 30 jours au moins et en indiquant par écrit les points à l'ordre du jour.
2. Les comptes annuels et les propositions relatives à la répartition des frais communs doivent être fournis aux copropriétaires avec l'invitation.
3. L'assemblée annuelle ordinaire a lieu en règle générale dans les six mois après le bouclage des comptes annuels.
4. Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur le juge nécessaire ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires, détenant ensemble au moins un tiers des parts, l'exigent.
5. Sauf décision contraire, l'assemblée est présidée par l'administrateur.
6. Les décisions doivent faire l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur. Une copie du procès-verbal doit être remise à chacun des copropriétaires.

Art. 24 Quorum

1. L'assemblée peut délibérer valablement si la moitié des copropriétaires, représentant en outre la moitié de la valeur des parts, mais au moins deux, sont présents ou représentés.
2. Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée. La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers des copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés.

Art. 25 Exercice du droit de vote

1. Le droit de vote des copropriétaires dépend en principe exclusivement de la valeur des quotes-parts.
2. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'une unité d'étages, elles doivent désigner un représentant chargé d'exprimer leur voix. Lorsque les voix sont comptées par copropriétaire, ces personnes ne disposent ensemble que d'une voix.

3. Si un copropriétaire détient plus d'une unité d'étages, il peut faire valoir ses droits séparément pour chacune de ses unités d'étages.
4. Un copropriétaire peut se faire représenter par un autre copropriétaire, un tiers ou l'administrateur, muni d'une procuration écrite.
5. Les copropriétaires domiciliés à l'étranger doivent désigner un représentant en Suisse.
6. Si une unité d'étages est grevée d'un usufruit, l'usufruitier doit s'entendre avec le copropriétaire sur l'exercice du droit de vote.

Sauf convention contraire, l'usufruitier exerce le droit de vote dans toutes les questions d'administration; pour les travaux de construction simplement utiles ou servant à l'embellissement ou à la commodité, le copropriétaire est réputé détenir le droit de vote.

Art. 26 Décisions

1. Sauf prescription contraire du règlement ou de la loi, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des quotes-parts représentées.
2. Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.
3. Une modification du présent règlement nécessite en principe l'approbation de la majorité des copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts (demeure réservé l'art. 26, ch. 5).
4. Nécessitent l'approbation de tous les copropriétaires:
 - a) les modifications du présent règlement relatives aux éléments suivants:
 - la valeur des quotes-parts,
 - la destination du lot,
 - la compétence de régler les actes d'administration et le caractère contraignant des décisions de l'assemblée des copropriétaires,
 - la désignation des parties du bâtiment faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif (délimitation spatiale),
 - l'attribution ou la modification des droits d'usage exclusif réglementaires,
 - les modifications des dispositions sur l'exclusion d'un copropriétaire,
 - toutes les questions réglées dans l'acte constitutif;
 - b) les décisions portant sur des travaux servant uniquement ou essentiellement à l'embellissement de la chose ou à la commodité;
 - c) la décision de mettre fin à la propriété par étages;

- d) les décisions engageant le fonds dans son ensemble (aliénation, grèvement);
- 5. En cas d'égalité des voix, la voix du président est déterminante. Si le président est lui-même copropriétaire, il émet la voix déterminante par le biais d'une deuxième voix.
- 6. La prise de décision en la forme écrite ou la remise de vote sur proposition par télécopie ou courriel est admise dans la mesure où aucun copropriétaire n'exige une délibération orale. Une décision est réputée adoptée si elle est approuvée par la majorité des copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

Art. 27 L'administrateur

Nomination

- 1. L'assemblée nomme un administrateur, parmi les copropriétaires ou des tiers. Elle peut également nommer une personne morale.
- 2. La communauté conclut avec l'administrateur un contrat réglant la durée de son mandat, les questions d'indemnisation et autres.

Art. 28 Tâches

- 1. L'administrateur accomplit tous les actes d'administration et exécute les décisions de l'assemblée des copropriétaires. Ce faisant, il se conforme strictement aux dispositions de la loi, de l'acte constitutif, du règlement de la communauté et du règlement d'immeuble. Les tâches de l'administrateur peuvent être décrites plus précisément dans un cahier des charges séparé. Au reste, les dispositions des art. 712 s et 712 t CC s'appliquent.
- 2. Dans le cadre de ses compétences, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers. Pour représenter la communauté en procédure civile, l'administrateur doit disposer de l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires; en revanche, il est habilité à déposer lui-même des oppositions et autres actions similaires basées sur le droit des constructions et de l'aménagement du territoire ainsi que des dénonciations de défauts et des actions en garantie. Dans une procédure de requête de mesures provisionnelles, l'autorisation peut aussi être octroyée à l'administrateur après son intervention.
- 3. Si l'administrateur n'est pas également copropriétaire, il ne dispose que d'une voix consultative lors de l'assemblée des copropriétaires.

Art. 29 Statut juridique de l'acquéreur

- 1. Les règles d'administration et d'utilisation en vigueur (acte constitutif, règlement, règlement d'immeuble, etc.) ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires et, le cas échéant, les jugements et décisions judiciaires lient sans autre tous les ayants cause d'un copropriétaire de même que les acquéreurs d'un droit réel grevant une unité d'étages.
- 2. Chaque copropriétaire est tenu d'informer ses ayants cause sur les droits et obligations correspondants.

3. L'acquéreur d'une unité d'étages doit informer l'administrateur sans délai de l'exécution du transfert de propriété.

Art. 30 Exclusion d'un copropriétaire

1. Un copropriétaire peut être exclu de la communauté lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de l'unité d'étages ou dont il répond, ses obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.
2. L'exclusion intervient par décision du juge sur plainte d'un ou de plusieurs copropriétaires.
3. Si le copropriétaire exclu n'aliène pas son unité d'étages dans le délai convenu ou imparti par le juge, celle-ci est vendue aux enchères selon les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles.
4. Les dispositions relatives à l'exclusion s'appliquent par analogie aux personnes qui détiennent un usufruit sur une unité d'étages ou qui utilisent celle-ci sur la base d'un bail à loyer annoté au registre foncier.

Art. 31 Fin de la propriété par étages

La propriété par étages ne peut prendre fin que sur convention de tous les copropriétaires. Demeure réservée la fin par destruction du bâtiment.

Art. 32 For et domicile

1. Les copropriétaires soumettent tous les litiges résultant des rapports de copropriété au tribunal d'Aarwangen-Wangen, et cela également et expressément pour d'éventuels cas de poursuites lorsque le domicile se trouve à l'étranger. Le for de poursuite est alors l'adresse de l'administrateur.
2. Les communications aux copropriétaires peuvent être notifiées valablement et globalement à l'adresse de l'administrateur. L'administrateur est réputé responsable de l'information des copropriétaires, si nécessaire, dans un délai convenable.

Art. 33 Dispositions légales

1. Sauf dérogation prévue par le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse relatives à la propriété par étages (art. 712a ss CC) et à la copropriété (art. 647 ss CC) s'appliquent.
2. L'assemblée des copropriétaires est en outre soumise aux dispositions relatives à l'organisation de l'association (art. 64 ss CC).

Art. 34 Mention

Le présent règlement doit faire l'objet d'une mention au registre foncier de Langenthal, feuillets n° 259-1 à 259-17.

L'administrateur est tenu de veiller à l'inscription de mentions pour toutes les modifications ultérieures. Il est habilité à présenter des réquisitions d'inscription au registre foncier.

Langenthal, le 23 janvier 2009

Pour les copropriétaires:

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve : Gérance immobilière

Partie : Comptabilité et reporting

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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: **90 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

Sans

Abréviations

Sans

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Jeux d'écritures	13
B	Écritures d'ouverture	21
C	Planification, versements au propriétaire	29
D	Reporting – vacant/location	9
E	Comptabilisation du salaire du concierge	18
Total		90

Contexte

Situé à la Bahnhofstrasse 50, dans une ville suisse, l'immeuble a été bâti en 1970 et entièrement rénové en 2003.

L'immeuble appartient à Hans Meier, qui en assume également la gérance. Monsieur Meier vend l'immeuble au 31 mars 2021 à la société Property AG. L'immeuble est entièrement loué.

Property AG confie à votre société la gérance commerciale et technique de l'immeuble. Pour ce faire, elle met à votre disposition un compte bancaire au nom de Property AG et devant servir au traitement de l'ensemble des paiements.

Les immobilisations totalisent CHF 10'500'000 et l'immeuble est actuellement grevé d'une hypothèque équivalant à 60% des immobilisations.

L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage à distance de la ville. La date de décompte des frais de chauffage et d'exploitation est le 30 juin. Les types de frais suivant sont alors décomptés :

- Frais de chauffage selon l'art. 5 OBLF
- Conciergerie (y compris nettoyages)
- Eau et épuration
- Maintenance ventilation

L'état locatif ci-après vous indique l'effectif des locataires et les loyers actuels.

État locatif

N° d'objet	Locataire	Type d'objet	Étage	Début	m²	Loyer net	Acompte FC/FA	Loyer brut
0001	Bio GmbH	Commerce	RDC	01.10.2018	250	5'100.00	300.00	5'400.00
0002	Kreativ AG	Bureau	RDC	01.01.2017	450	8'200.00	550.00	8'750.00
0003	A. Ackermann	Logement	1 ^{er} ét.	01.07.2019	160	2'350.00	150.00	2'500.00
0004	R. Vogt	Logement	1 ^{er} ét.	01.04.2019	160	2'320.00	150.00	2'470.00
0005	E. Furrer	Logement	1 ^{er} ét.	01.03.2013	210	2'740.00	200.00	2'940.00
0006	C. Schneider	Logement	1 ^{er} ét.	01.05.2015	210	2'790.00	210.00	3'000.00
0007	M. Strasser	Logement	2 ^e ét.	01.06.2018	160	2'310.00	160.00	2'470.00
0008	D. Bajrami	Logement	2 ^e ét.	01.10.2015	160	2'230.00	150.00	2'380.00
0009	S. Kuster	Logement	2 ^e ét.	01.04.2018	210	2'920.00	220.00	3'140.00
0010	R. Vollenweider	Logement	2 ^e ét.	01.01.2010	210	2'710.00	200.00	2'910.00
0011	S. Rodrigues	Logement	3 ^e ét.	01.08.2017	160	2'250.00	140.00	2'390.00
0012	T. Huber	Logement	3 ^e ét.	01.10.2016	160	2'280.00	150.00	2'430.00
0013	J. Weber	Logement	3 ^e ét.	01.05.2019	210	2'680.00	210.00	2'890.00
0014	L. Bernasconi	Logement	3 ^e ét.	01.01.2020	210	2'910.00	200.00	3'110.00
0015	S. Rodrigues	Place de parc	1 ^{er} SS	01.01.2017	0	150.00	0.00	150.00
0016	A. Ackermann	Place de parc	1 ^{er} SS	01.01.2017	0	150.00	0.00	150.00
0017	M. Strasser	Place de parc	1 ^{er} SS	01.07.2019	0	150.00	0.00	150.00
0018	D. Bajrami	Place de parc	1 ^{er} SS	01.05.2015	0	150.00	0.00	150.00
0019	T. Huber	Place de parc	1 ^{er} SS	01.06.2018	0	150.00	0.00	150.00
0020	T. Huber	Place de parc	1 ^{er} SS	01.04.2018	0	150.00	0.00	150.00
0021	R. Vollenweider	Place de parc	1 ^{er} SS	01.08.2017	0	150.00	0.00	150.00
0022	E. Furrer	Place de parc	1 ^{er} SS	01.10.2016	0	150.00	0.00	150.00
0023	Kreativ AG	Place de parc	1 ^{er} SS	01.05.2019	0	150.00	0.00	150.00
0024	Kreativ AG	Place de parc	1 ^{er} SS	01.01.2020	0	150.00	0.00	150.00
Total					2'920	45'290.00	2'990.00	48'280.00

Plan comptable**Actif**

1020 Banque
1100 Débiteurs locataires
1150 Débiteurs frais accessoires
1160 Autres débiteurs
1200 Frais de chauffage
1210 Salaire concierge
1212 Charges sociales
1214 Frais concierge
1220 Eau et épuration
1230 Maintenance ventilation
1300 Actifs transitoires
1400 Immeuble

Charges

6100 Entretien immeuble
6110 Entretien logements
6200 FC/FA vacants
6300 Frais de justice
6400 Honoraires de gérance
6500 Frais de location
6600 Assurances
6700 Intérêts hypothécaires
6900 Amortissements

Passif

2000 Créanciers/fournisseurs
2010 Créancier Caisse de compensation
2020 Créancier Caisse de pension
2100 Loyers payés d'avance
2200 Acomptes frais accessoires
2210 c/c Gérance
2300 Passifs transitoires
2400 Hypothèque immeuble
2700 c/c Hans Meier
2800 c/c propriétaire
2900 Résultat immeuble

Produits

3000 Loyers nets
3100 Vacants
3120 Pertes sur loyers
3900 Autres produits

A) Jeux d'écritures**13 points****Exercice A1**

Indiquez les jeux d'écritures correspondant aux énoncés suivants en utilisant le **plan comptable de la page 5**. Ces jeux d'écritures n'ont aucun rapport avec le contexte décrit plus haut.

13

- 1) La facture de la société de conciergerie pour le mois de janvier 2021 et prévoyant un montant de CHF 1'200.00 est portée en compte.
- 2) La facturation des loyers de février 2021 est portée en compte :
 - a) Loyers nets : CHF 35'900.00
 - b) Acomptes FA : CHF 3'560.00
 - c) Vacants : CHF 1'250.00
- 3) Vous recevez de la banque un avis de crédit de CHF 32'300.00 pour les loyers en cours.
- 4) Un acompte de disponible de CHF 22'000.00 est viré au propriétaire.
- 5) Le 31 mars 2021, la banque débite les intérêts hypothécaires trimestriels de 1,3% pour l'hypothèque d'un montant de 6'300'000.00 ainsi que les amortissements de CHF 15'000.00.
- 6) La facture de CHF 35.00 pour le remplacement d'un bac à légumes pour le réfrigérateur est portée en compte.
- 7) Vous refacturez le remplacement du bac à légumes à la locataire correspondante.
- 8) Le 28 septembre 2021, vous payez la prime de l'assurance chose et responsabilité civile pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 d'un montant de CHF 1'375.00.
- 9) Le 31 décembre 2021, vous procédez à l'écriture transitoire pour la prime de l'assurance chose et responsabilité civile.

N°	Débit	Crédit	Montant	Pts
1				
2a				
2b				
2c				
3				
4				
5				
5				
6				
7				
8				
9				

B) Écritures d'ouverture**21 points****Exercice B1 - Écritures d'ouverture****21**

Hans Meier ne tenait pas de comptabilité. Il séparait seulement les différentes recettes et dépenses. Le décompte des frais de chauffage et accessoires a été établi au 30 juin 2020. Selon le contrat de vente, Property AG a repris tous les débiteurs locataires.

Sur la base des informations ci-après, effectuez les écritures d'ouverture au 1^{er} avril 2021 (documenter les écritures de bilan). La reprise des données financières de Hans Meier passe par le compte 2700 (c/c Hans Meier).

Remarque :

Inscrivez les montants dans le **bilan d'ouverture** de la **page 11**. Pour vous faciliter la tâche, vous pouvez d'abord inscrire les montants dans les tableaux de la page 10, mais ce n'est pas obligatoire. Le bilan doit être à l'équilibre.

- 1) Afin que les paiements puissent être effectués, Property AG alimente le compte par un montant de CHF 10'000.00 au 28 mars 2021.
- 2) M. Meier a déjà payé en 2020 la prime de l'assurance bâtiment 2021 d'un montant de CHF 2'300.00. Tenez compte de la part de l'acquéreur.
- 3) Les frais de chauffage à distance pour la période du 1^{er} mai au 31 décembre 2020 s'élèvent à CHF 6'420.00.
- 4) La maintenance de la ventilation pour 2020 s'élève à CHF 800.00.
- 5) Les frais pour l'eau et l'épuration de la période du 1^{er} juillet au 31 octobre 2020 atteignent CHF 1'420.00. Ceux de la période du 1^{er} novembre 2020 au 28 février 2021 s'élèvent à CHF 1'450.00.
- 6) Le contrat avec la société de conciergerie prévoit une rémunération mensuelle de CHF 1'200.00 et ces versements ont été effectués ponctuellement.
- 7) Les acomptes pour les frais de chauffage et d'exploitation correspondent à ceux mentionnés dans l'état locatif.
- 8) M. Meier vous remet une facture pour le versement d'un acompte de CHF 500.00 pour l'éclairage des parties communes du 1^{er} avril au 30 juin 2021. Il n'a ni porté en compte ni payé cette facture.
- 9) Vous trouverez tous les postes non soldés envers les locataires dans le décompte des loyers ci-après.
- 10) La valeur de l'immeuble et la dette hypothécaire doivent être prises en compte.

Décompte des loyers au 31 mars 2021

N° d'objet	Locataire	Type d'objet	Début	m²	Loyer brut	Retard	Avance
0001	Bio GmbH	Vente	01.10.2018	250	5'400.00	0.00	0.00
0002	Kreativ AG	Bureau	01.01.2017	450	8'750.00	0.00	-8'750.00
0003	A. Ackermann	Logement	01.07.2019	160	2'500.00	0.00	-2'500.00
0004	R. Vogt	Logement	01.04.2019	160	2'470.00	2470.00	0.00
0005	E. Furrer	Logement	01.03.2013	210	2'940.00	0.00	-2'940.00
0006	C. Schneider	Logement	01.05.2015	210	3'000.00	0.00	-3'000.00
0007	M. Strasser	Logement	01.06.2018	160	2'470.00	0.00	0.00
0008	D. Bajrami	Logement	01.10.2015	160	2'380.00	0.00	-2'380.00
0009	S. Kuster	Logement	01.04.2018	210	3'140.00	3140.00	0.00
0010	R. Vollenweider	Logement	01.01.2010	210	2'910.00	0.00	-2'910.00
0011	S. Rodrigues	Logement	01.08.2017	160	2'390.00	0.00	-2'390.00
0012	T. Huber	Logement	01.10.2016	160	2'430.00	0.00	-2'430.00
0013	J. Weber	Logement	01.05.2019	210	2890.00	0.00	0.00
0014	L. Bernasconi	Logement	01.01.2020	210	3110.00	0.00	-3'110.00
0015	S. Rodrigues	PP	01.01.2017	0	150.00	0.00	-150.00
0016	A. Ackermann	PP	01.01.2017	0	150.00	0.00	-150.00
0017	M. Strasser	PP	01.07.2019	0	150.00	0.00	0.00
0018	D. Bajrami	PP	01.05.2015	0	150.00	0.00	-150.00
0019	T. Huber	PP	01.06.2018	0	150.00	0.00	0.00
0020	T. Huber	PP	01.04.2018	0	150.00	0.00	-150.00
0021	R. Vollenweider	PP	01.08.2017	0	150.00	0.00	-150.00
0022	E. Furrer	PP	01.10.2016	0	150.00	0.00	-150.00
0023	Kreativ AG	PP	01.05.2019	0	150.00	0.00	-150.00
0024	Kreativ AG	PP	01.01.2020	0	150.00	0.00	-150.00
Total				2'920	48'280.00	5'610.00	-31'610.00

Page 10 sur 22

Bilan d'ouverture au 01.04.2021	Débit	Crédit		
Actif				
1020 Banque				
1100 Débiteurs locataires				
1150 Débiteurs frais accessoires				
1160 Autres débiteurs				
1200 Frais de chauffage				
1210 Conciergerie				
1220 Eau/épuration				
1230 Maintenance ventilation				
1300 Actifs transitoires				
1400 Immeuble				
Total				
Passif				
2000 Créanciers/fournisseurs				
2210 CC gérance				
2100 Loyers payés d'avance				
2200 Acomptes frais accessoires				
2300 Passifs transitoires				
2400 Hypothèque immeuble				
2700 CC Hans Meier				
2800 CC propriétaire				
2900 Résultat immeuble				
Total				

C) Planification**29 points****Exercice C1 - Plan prévisionnel 2021**

Nous sommes en juillet 2021. Property AG vous prie d'établir un plan prévisionnel pour l'exercice 2021 (9 mois, du 1^{er} avril au 31 décembre 2021). Les informations complémentaires ci-après doivent être prises en compte.

- Le plan prévisionnel doit constituer une vérification du budget effectuée en cours d'exercice.
- À la **page 13**, inscrivez un **montant** pour chaque poste mentionné arrondi à CHF 100.00
- À la **page 14**, **motivez ou calculez** vos prévisions.

23

- 1) La planification du revenu locatif doit se fonder sur l'état locatif.
- 2) Le locataire S. Kuster (objet 0009) n'a pas payé les loyers de juin et juillet 2021. Son bail a été résilié au 31 juillet 2021, dans le délai conforme.
- 3) Le locataire S. Kuster (objet 0009) a laissé son logement dans un état lamentable et a disparu. Il faut s'attendre à devoir engager une action en justice, avec des frais de l'ordre de CHF 3'000.00 à 5'000.00.
- 4) Avant sa relocation, le logement du locataire S. Kuster (objet 0009) doit subir des travaux de réparation et de remise en état. Les offres des artisans prévoient un total de CHF 9'000.00 à 12'000.00. Le logement ne pourra très probablement pas être reloué cette année.
- 5) Le décompte des frais de chauffage et d'exploitation au 30 juin 2021 est établi en octobre 2021. Les acomptes versés correspondent aux frais effectifs.
- 6) Au 1^{er} octobre 2021, les intérêts hypothécaires passent de 1,8% à 1%.
- 7) Les honoraires de gérance s'élèvent à 4% du revenu locatif net effectif et est soumis à la TVA.

Prévisions 2021

Compte	Désignation	Budget 2021 01.04.2021- 31.12.2021	Valeurs effectives au 30.06.2021	Prévisions au 31.12.2021	14 pts
3000	Loyers nets	-407'610.00	-135'870.00		
3100	Vacants	0.00	0.00		
3120	Pertes sur loyers	0.00	0.00		
3900	Autres produits	0.00	-380.00		
6100	Entretien immeuble	18'500.00	12'150.00		
6110	Entretien logements	6'000.00	4'875.00		
6200	FC/FA vacants	0.00	0.00		
6300	Frais de justice	0.00	800.00		
6400	Honoraires de gérance	17'600.00	5'853.30		
6500	Frais de location	0.00	0.00		
6600	Assurances	1'800.00	3'750.00		
6700	Intérêts hypothécaires	85'050.00	28'350.00		
6900	Amortissements	7'875.00	2'625.00		
	Résultat/perte	-270'785.00	-77'846.70		

Prévisions 2021 – Justification, calcul

Compte	Désignation	Justification, calcul	9 pts
3000	Loyers nets		
3100	Vacants		
3120	Pertes sur loyers		
3900	Autres produits		
6100	Entretien immeuble		
6110	Entretien logement		
6200	FC/FA vacants		

6300	Frais de justice		
6400	Honoraires de gérance		
6500	Frais de location		
6600	Assurances		
6700	Intérêts hypothécaires		
6900	Amortissements		

6

Exercice C2 - Versements au propriétaire

Comme convenu dans le contrat de gérance, vous versez l'avoir de Property AG trimestriellement.

- a) Quel peut être le montant maximal du virement à Property AG en juillet 2021 si vous le calculez en fonction des valeurs effectives au 30 juin 2021 de la **page 13** ? Une réserve convenable doit être prise en compte.
- b) Quel peut être le montant maximal du virement à Property AG en juillet 2021 si vous le calculez en fonction du bilan ci-après au 30 juin 2021 ? Une réserve convenable doit être prise en compte.

Bilan au 30 juin 2021

Actif	Doit	Avoir
1020 Banque	150'843.30	
1100 Débiteurs locataires	6'050.00	
1150 Débiteurs FA	0.00	
1160 Autres débiteurs	250.00	
1200 Frais de chauffage	9'750.00	
1210 Salaire concierge	9'950.00	
1212 Charges sociales	0.00	
1214 Frais concierge	0.00	
1220 Eau et eaux usées	3'350.00	
1230 Maintenance ventilation	800.00	
1300 Actifs transitoires	0.00	
1400 Immeubles	0.00	
Total	180'993.30	0.00
Passif		
2000 Créanciers/fournisseurs		12'500.00
2010 Créancier Caisse de compensation		0.00
2020 Créancier Caisse de pension		0.00
2210 Gérance		5'946.60
2100 Acomptes locataires		38'820.00
2200 Acomptes frais accessoires		35'880.00
2300 Passifs transitoires		0.00
2400 Hypothèque immeuble		0.00
2700 c/c Hans Meier		0.00
2800 c/c propriétaire		10'000.00
2900 Résultat immeuble		77'846.70
Total	0.00	180'993.30

Calculez le montant des versements possibles au propriétaire et **motivez** vos réponses en une à deux phrases. Les calculs doivent être présentés de manière détaillée. **Les montants doivent être arrondis à CHF 100.00.**

a) Justification:

Calcul:

b) Justification:

Calcul:

--	--

D) Reporting – Extrait des comptes débiteurs**9 points****Exercice D1**

À la date de reprise, le 31 mars 2021, le compte locataire S. Kuster présente un solde impayé d'un montant de CHF 3'223.55. Vous trouvez l'ensemble des écritures depuis le début du bail dans **l'extrait de compte de la page suivante**.

Le propriétaire vous demande le détail du solde impayé. Inscrivez les différents postes non soldés dans le tableau ci-après en indiquant à chaque fois de quoi il s'agit.

3**Solde impayé S. Kuster**

Montant	Date	Description

Extrait des comptes débiteurs au 31 mars 2021**S. Kuster**

Date de comptabilisation	Compte	Objet	Type	Date	En faveur du propriétaire	En faveur du débiteur	Solde
			Report		0.00	0.00	0.00
01.05.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.05.2020	3'140.00	0.00	3'140.00
05.05.2020	20.0009.04	Logement	BVR	01.05.2020	0.00	3'140.00	0.00
31.05.2020	20.0009.04	Logement	BVR	01.06.2020	0.00	3'140.00	-3'140.00
01.06.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.06.2020	3'140.00	0.00	0.00
01.07.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.07.2020	3'140.00	0.00	3'140.00
04.07.2020	2000.11200		Facture 201013	04.07.2020	185.90	0.00	3'325.90
06.07.2020	20.0009.04	Logement	BVR	01.07.2020	0.00	3'140.00	185.90
01.08.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.08.2020	3'140.00	0.00	3'325.90
01.09.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.09.2020	3'140.00	0.00	6'465.90
28.09.2020	2000.11100		Décompte FA	28.09.2020	347.65	0.00	6'813.55
01.10.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.10.2020	3'140.00	0.00	9'953.55
02.10.2020	20.0009.04	Logement	BVR	01.08.2020	0.00	3'140.00	6'813.55
01.11.2020	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.11.2020	3'140.00	0.00	9'953.55
05.11.2020	20.0009.04	Logement	BVR	01.09.2020	0.00	3'140.00	6'813.55
01.12.2020	20.0009.04	Logement	Pos. Débitrice	01.12.2020	3'140.00	0.00	9'953.55
23.12.2020	2000.11200		Facture 201013	04.07.2020	0.00	150.00	9'803.55
12.12.2020	20.0009.04	Logement	BVR	01.10.2020	0.00	3'140.00	6'663.55
01.01.2021	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.01.2021	3'140.00	0.00	9'803.55
01.02.2021	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.02.2021	3'140.00	0.00	12'943.55
05.02.2021	2000.11100		Décompte FA	28.09.2020	0.00	300.00	12'643.55
06.02.2021	20.0009.04	Logement	BVR	01.11.2020	0.00	3'140.00	9'503.55
06.02.2021	20.0009.04	Logement	BVR	01.12.2020	0.00	3'140.00	6'363.55
26.02.2021	20.0009.04	Logement	BVR	01.01.2021	0.00	3'140.00	3'223.55
26.02.2021	20.0009.04	Logement	BVR	01.02.2021	0.00	3'140.00	83.55
01.03.2021	20.0009.04	Logement	Pos. débitrice	01.03.2021	3'140.00	0.00	3'223.55
			Solde		35'073.55	31'850.00	3'223.55

Question D2 - Définition du processus général de mise en demeure

Le contrat de gestion mentionne que le propriétaire souhaite avoir le moins de pertes locatives possible. Le 31.03.2021, la société Property AG souhaite savoir ce que vous avez entrepris ou allez entreprendre à l'égard du locataire défaillant S. Kuster pour que le processus de mise en demeure soit le plus efficace possible.

Remarque

Les loyers sont dus mensuellement d'avance.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question D3 - Activités de location

L'appartement n° 0009 (ancien locataire S. Kuster) est vacant à partir du 01.08.2021. La société Property AG vous demande comment vous procéderez pour garantir une location rapide. Enumérez **six mesures** judicieuses.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Comptabilisation du salaire du concierge**18 points****Exercice E1**

Vous avez résilié le contrat de la société de conciergerie au 30 juin 2021 et engagé le locataire Max Strasser comme concierge au 1^{er} juillet 2021. Vous trouvez à la page suivante sa fiche de salaire pour le mois de juillet 2021.

Dressez la liste des écritures comptables découlant de la fiche de salaire dans le tableau ci-après, en tenant compte des points suivants :

- Utilisez le **plan comptable de la page 5**.
- Les cotisations à la caisse de pension sont prises en charge pour moitié par l'employeur et pour moitié par l'employé.
- Effectuez les déductions sociales **séparément**.
- Indiquez dans le tableau le compte concerné, si l'écriture est au débit ou au crédit ainsi que le montant et le texte de l'écriture.
- Les écritures comptables doivent atteindre l'équilibre.

18

Tableau de comptabilisation de la fiche de salaire

Compte	Débit/Crédit	Montant	Texte
1214	Débit	100.00	Modèle

Fiche de salaire de Max Strasser, juillet 2021Personnel/confidentiel

Monsieur

Max Strasser

Bahnhofstrasse 50

8000 Zurich

Fiche de salaire – juillet 2021

Désignation	Nombre	Taux	Montant	Total
Salaire mensuel			5'000.00	
SALAIRE BRUT				5'000.00
Frais de matériel de nettoyage				89.50
Cotisation AVS	5'000.00	5,275	-263.75	
Cotisation AC	5'000.00	1,100	-55.00	
Cotisation CP employé			-320.00	
Total déductions sociales				-638.75
SALAIRE NET				4'450.75

Versement

CHF 4'450.75 sur le compte bancaire de M. Strasser

En cas de questions, prière de s'adresser à Property AG.

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve: Gérance immobilière

Partie : LP

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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 : **30 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

LP Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite

Exercices	Sujet	Pondération
A	Lancement de la procédure de poursuite et phase de constatation	12
B	Poursuite par voie de saisie, par voie de faillite et en réalisation de gage	9
C	Moyens de garantie dans le cadre de l'exécution forcée	4
D	Poursuite en réalisation de gage immobilier	5
Total		30

A) Lancement de la procédure de poursuite **12 points**

Exercice A1 Monsieur X, domicilié à Lugano, a acheté sur Internet à la société Online SA du matériel de ski neuf pour un montant total d'EUR 1000.00. Le paiement aurait dû être effectué dans les 30 jours suivant la livraison de la marchandise. Au terme des 30 jours après la livraison, la société Online SA a réclamé le paiement en avertissant l'acheteur que, à défaut de paiement, elle procéderait au recouvrement forcé. N'ayant reçu aucun paiement dans le délai mentionné, Online SA a déposé une réquisition de poursuite à l'encontre de Monsieur X. a) Quelles sont les quatre informations que doit contenir au minimum une réquisition de poursuite ? b) Est-il possible d'indiquer le montant en euros dans la réquisition de poursuite ? c) Le commandement de payer a été notifié à Monsieur X, qui a fait opposition. Comment Online SA doit-elle agir pour continuer la procédure de poursuite? Quelles sont ses chances de succès ? Justifiez brièvement votre réponse. d) Si le juge admet la demande, que doit faire Online SA pour continuer la procédure ? Variante Monsieur X a fait opposition au commandement de payer car, en réalité, l'accord avec Online SA était différent, mais il ne trouve plus le justificatif pour le prouver. e) Après l'ouverture de la poursuite, que peut demander Monsieur X à l'Office des poursuites ?	6	
a) b)		

c)

.....

.....

d)

.....

.....

e)

.....

.....

--	--

Exercice A2	3	
Le 12 juillet, l'Office des poursuites a notifié à Monsieur X un commandement de payer pour un montant de CHF 2'500.--. Le motif du commandement de payer est «dommages-intérêts». Etant donné l'absence de Monsieur X, le commandement de payer est remis à sa secrétaire, qui le place avec le reste du courrier de son directeur. Le mardi 2 août, à son retour de vacances, Monsieur X prend connaissance du commandement de payer, auquel aucune opposition n'a été faite. a) Monsieur X a-t-il encore la possibilité de contester le commandement de payer ? Si oui, dans quel délai ? b) Monsieur X n'apprend qu'il a reçu un commandement de payer que le 2 septembre, lorsque l'Office des poursuites lui annonce qu'il procédera à une saisie à son domicile le 5 septembre. Que peut faire Monsieur X pour éviter la saisie ? c) Pris de panique, le 4 septembre, Monsieur X paie le montant de CHF 2'500.- malgré le fait qu'il considère ne pas être redevable de quoi que ce soit. Quelles sont les actions dont dispose Monsieur X pour récupérer le montant indûment payé ?		
a) b) c)		

Exercice A3 Considérez un crédit exigible à l'égard de la société GB SA (siège à Mendrisio) pour un montant de CHF 500'000.--. La société a également une filiale à Bellinzona et une succursale à Lugano. a) Dans quels articles de loi le lieu d'exécution est-il réglementé ? Indiquez s'il est correct, c'est-à-dire possible, d'entamer une procédure de poursuite à l'encontre de la société GB SA dans les fors d'exécution suivants. Justifiez brièvement votre réponse. b) A Mendrisio (siège de GB SA) ? c) A Bellinzona (siège de la filiale) ?	3	
a) b) c)		

**B) Poursuite par voie de saisie, par voie de faillite
et en réalisation de gage**

9 points

Exercice B1

L'Office des poursuites et des faillites a reçu une demande de continuation de la poursuite. Le préposé aux poursuites procède donc à la saisie en sélectionnant toute une série de biens et en prenant en compte uniquement l'intérêt du créancier.

- a) La façon de procéder du préposé aux poursuites est-elle correcte ? Justifiez brièvement votre réponse en indiquant les articles de loi.
- b) Que peut faire le créancier si, après plusieurs mois, l'Office des poursuites, bien qu'il ait été sollicité, ne donne aucune suite à la demande de continuation ? Indiquez l'article de loi correspondant.

4

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

Exercice B2

Monsieur Bernasconi, inscrit au registre du commerce en tant que propriétaire d'une entreprise individuelle, ne s'est pas acquitté de ses impôts relatifs à l'exercice 2017. Après avoir obtenu la levée définitive de l'opposition, l'Office de taxation compétent a donc demandé la continuation de la poursuite à son encontre. L'Office des poursuites a notifié au débiteur une commination de faillite.

- a) L'Office des poursuites a-t-il agi correctement ? Justifiez brièvement votre réponse en indiquant l'article de loi correspondant.
- b) Que peut faire Monsieur Bernasconi pour préserver ses intérêts ?

3

a)

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

--	--

Exercice B3

Indiquez si les biens suivants sont saisissables par principe.

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

Réponse fausse = 0 point

2

a) Un caniche de compagnie

☐ ☐
juste faux

0,5

b) La voiture

☐ ☐
juste faux

0,5

c) La part de revenu qui dépasse le minimum de subsistance

☐ ☐
juste faux

0,5

d) La télévision

☐ ☐
juste faux

0,5

C) Moyens de garantie dans le cadre de l'exécution forcée 4 points

Exercice C1			2	
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 Réponse fausse = 0 point				
Le bailleur de locaux d'habitation peut exercer son droit de rétention en garantie du paiement des loyers impayés.	☐	☐	0,5	
	juste	faux		
Une demande de séquestre doit être présentée à l'Office des poursuites du domicile du débiteur.	☐	☐	0,5	
	juste	faux		
Un séquestre peut être exécuté le 18 juillet.	☐	☐	0,5	
	juste	faux		
Un acte de défaut de biens est une cause de séquestre.	☐	☐	0,5	
	juste	faux		

Exercice C2			2	
Répondez aux questions suivantes : a) Pour quelle période le bailleur de locaux commerciaux peut faire valoir le droit de rétention ? b) Comment poursuivre le droit de rétention dans la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite ?				
a)				
b)				

D) Poursuite en réalisation de gage immobilier

5 points

Exercice D

En garantie de l'octroi d'un prêt, la banque F a obtenu une hypothèque sur le terrain du débiteur. Un an après l'inscription de l'hypothèque, le débiteur a octroyé un droit de passage à son voisin. Après avoir honoré le contrat de prêt pendant un certain temps, le débiteur n'a plus fait face à ses obligations, et la banque a donc entamé la procédure de poursuite. Le débiteur n'a pas fait opposition.

- Que doit faire la banque pour continuer la procédure de poursuite ?
- Dans quel délai ?
- Si la somme récupérée ne couvre pas la dette, quel document sera remis au créancier ? Indiquez l'article de loi.
- Quels sont les effets de ce document ?

a)

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

5

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve : Gérance immobilière

Partie : Immeubles de location

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom : _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé.

Textes de loi

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart et ORF.

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 : **210 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'annexes

Abréviations

CC	Code civil suisse
CO	Code des Obligations
OBLF	Ordonnance sur le Bail à Loyer et à Ferme
LP	Loi sur la Poursuite et faillite

Epreuves	Sujet	Points
1ère partie	Suisse Alémanique	68
A	Activités liées à la location d'objets	34
B	Assurances	20
C	Conciergerie	14
2ème partie	Suisse Italienne :	60
D	Mandat de gérance – reprise de mandat	17
E	Décompte de frais accessoires	30
F	Contentieux	13
3ème partie	Suisse Romande :	82
G	Entretien courant	33
H	Droit du contrat de bail – bail à loyer	33
I	Rénovation	16
	Total	210

Contexte

Vous travaillez pour la gérance FunImmo SA, implantée dans toute la Suisse.

Le siège principal est situé à Lucerne, vous êtes trilingue et avez été engagé pour superviser les différentes régions gérées par l'entreprise. Vous vous déplacez ainsi régulièrement d'une agence à l'autre, au gré des missions qui vous sont confiées.

Vous vous rendrez dans 3 succursales situées dans les régions suivantes :

- Suisse Alémanique : 2 immeubles en construction à la Gelbstrasse 9-11, vous aurez à résoudre les problèmes suivants :
 - Mise en valeur
 - Assurances
 - Conciergerie
- Suisse Italienne : prise en mains d'un nouveau portefeuille de 3 immeubles à la Via Verde 24-26 et au Corso Smeraldo 124 et traitement des sujets suivants :
 - Mandat de gérance
 - Reprise de gérance
 - Décompte de frais accessoires
 - Contentieux
- Suisse Romande : un immeuble ancien déjà en gérance à la rue Bleue 41 traitement des cas suivants :
 - Entretien courant
 - Droit du contrat de bail – bail à loyer
 - Rénovation

Votre employeur compte sur vous pour mettre bon ordre et contribuer à maintenir l'excellente réputation de FunImmo SA.

1^{ère} partie : Suisse Alémanique – Gelbstrasse 9-11

68 Points

L'agence a reçu le mandat de mise en valeur pour deux immeubles situés à la Gelbstrasse 9 et 11. Les immeubles sont situés à proximité du centre d'un village.

Le propriétaire et promoteur est la société « My Traum SA ». Elle a confié la construction à l'entreprise totale « Tiptopgsi SA ».

La construction est en cours et l'achèvement est prévu à la fin juin 2021. Une séance de réception de l'ouvrage est déjà fixée au 15 mai 2021. Les commerces et les logements seront disponibles pour les locataires dès le 1^{er} juillet 2021.

Les deux immeubles sont contigus et similaires. Ils sont constitués de la manière suivante :

- 2^{ème} sous-sol : parking de 15 places, commun pour les deux immeubles
- 1^{er} sous-sol : caves et locaux techniques
- Rez-de-chaussée : locaux commerciaux, 2 par immeuble, 7 places de parc extérieures
- 1^{er} au 2^{ème} étage : 8 logements, 2 par étage et par immeuble
- 3^{ème} étage : 2 attiques, 1 par immeuble

A. ACTIVITES LIEES A LA LOCATION D'OBJETS

34 Points

Exercice A1

Le contrat passé avec le propriétaire mentionne : « mise en valeur de deux immeubles mixtes », sans plus de précisions.

Quelles sont les **tâches** à effectuer dans le cadre d'une mise en valeur ?

Citez-en dix. Répondez avec des **termes génériques**.

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice A2	6	
Vous préparez le plan de communication et les diverses documentations en vue de la mise en valeur des immeubles. a) A part les annonces dans la presse, à la radio et dans les portails immobiliers, citez quatre médias au travers desquels vous pouvez faire paraître votre projet immobilier. b) Le collaborateur location a préparé la maquette de la brochure de mise en location. Il a prévu une page de garde avec image, nom et adresse de la promotion, plusieurs images de synthèse de l'immeuble et de certains logements, un slogan, un texte de présentation du type de construction, une grille de location mentionnant le loyer de chaque logement et ses frais accessoires. Quels sont les éléments manquants pour que la brochure soit complète ? Citez-en six c) Au moment du début de la mise en valeur du projet, certains éléments de finition des logements n'ont pas encore été définitivement choisis. Comment faites-vous pour éviter des problèmes avec les futurs locataires par rapport aux documents qu'ils ont reçus dans la phase de commercialisation ? Répondez en une phrase.		
a) b) c)		

Evaluation de l'exercice A3

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 points = 0.5
Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice A3			4	
Vous avez organisé les premières portes ouvertes et avez commencé à recevoir des fiches d'inscription pour les logements de la Gelbstrasse 9-11. Il s'agit à présent de les évaluer et d'établir les contrats de bail.				
Le loyer d'un logement ne doit pas dépasser le tiers du salaire brut cumulé de tous les colocataires.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Si l'avis officiel de fixation du loyer initial n'est pas obligatoire, le locataire ne peut pas demander à connaître le loyer précédemment payé.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Pour les immeubles neufs, le locataire peut quand même contester le loyer initial, même s'il n'y a pas eu de locataire précédent.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le bail à loyer d'un studio, si sa surface est inférieure à 15 m2, peut prévoir un préavis de résiliation inférieur à 3 mois.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Il est possible légalement de conclure un contrat de bail commercial d'une durée initiale de moins de 5 ans.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Un bail à loyer pour un café-restaurant loué entièrement aménagé et prêt à être exploité, y compris tout le mobilier, les machines et la vaisselle doit être considéré comme un bail à ferme.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Le montant de la garantie de loyer d'un bail commercial ne peut pas excéder 6 mois de loyer net.	☐ juste	☐ faux	0.5	
Une candidate s'est inscrite seule pour un logement de 3.5 pièces. Elle n'a pas d'enfant et a répondu « séparée » à la question relative à l'état civil. Comme elle n'est pas divorcée, le logement sera automatiquement considéré comme logement de famille.	☐ juste	☐ faux	0.5	

Exercice A4	8	
Vous préparez les baux écrits pour les futurs locataires. a) Quels sont les éléments essentiels qui constituent un bail à loyer ? Citez-en trois. b) A partir de quel moment un bail écrit est-il légalement considéré comme conclu ? c) Les futurs baux à loyer feront l'objet de frais accessoires en plus des acomptes de chauffage et de préparation d'eau chaude. Citez sept frais accessoires qui peuvent être portés à la charge du locataire. d) Quelles sont les deux conditions pour qu'un élément puisse être porté à la charge du locataire en tant que frais accessoire ? e) A contrario, donnez trois exemples d'éléments qui ne peuvent pas faire l'objet d'un frais accessoire.		
a) b) c) d)		

e)
.....
.....

--	--

Exercice A5

Un **cabinet dentaire** s'intéresse à louer **deux surfaces commerciales** au rez-de-chaussée. Les intéressés ne discutent pas le prix. Ils ont prévu de relier les deux surfaces entre elles et présentent un devis pour l'aménagement complet des locaux, accompagné d'une preuve de financement. Ces candidats demandent qu'un bail de 20 ans, renouvelable ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans, soit établi et qu'il soit inscrit au Registre Foncier.

- a) Citez **deux avantages pour le locataire** de faire inscrire son bail au Registre Foncier.
- b) Quelle pourrait être une **lourde conséquence pour le bailleur** ?

5	

a)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

b)
.....
.....

Exercice A6	6	
Vous devez établir un bail à loyer pour un tea-room avec petite restauration pour l'une des autres surfaces commerciales du rez-de-chaussée. Le locataire disposera d'une cuisine entièrement équipée pour élaborer sur place des assiettes du jour à midi. Il a l'autorisation d'installer une terrasse de 10 tables devant le tea-room. Rédigez quatre dispositions du contrat de bail spécifiques à l'activité de restauration qui feront partie du bail à loyer. <u>Remarque</u> : chaque disposition devra comporter un titre et un texte complet.		
1. Titre : Texte : 2. Titre : Texte : 3. Titre : Texte :		

4. Titre :

Texte :

.....

.....

.....

.....

--	--

B. ASSURANCES DE L'IMMEUBLE

20 Points

Exercice B1

Il est maintenant grand temps de contrôler que les immeubles de la promotion soient **correctement assurés**.

- a) Quels sont les **trois principales assurances** nécessaires à l'exploitation d'un immeuble ?
- b) Pour chaque type de sinistre indiqué dans le tableau ci-dessous, indiquez les éléments suivants :
- 1^{ère} colonne : le cas est-il couvert ?
- 2^{ème} colonne : quelle assurance prend le cas en charge ?
- 3^{ème} colonne : à quelle hauteur le cas est-il couvert ? (par ex. valeur assurée)

12

a)

.....

.....

b)

Sinistre	Couvert ? oui/non	Assurance concernée	Valeur assurée
1. La grêle a endommagé les stores à empiement			
2. Une tuile est tombée sur un véhicule stationné devant l'immeuble			
3. On a volé du matériel de conciergerie (porte du local concierge fracturée)			
4. Infiltration d'eau dans un logement par une fissure de la façade, mobilier du locataire endommagé.			

5. Un court-circuit a provoqué l'incendie d'un logement. Dégât total, le locataire a été relogé à l'hôtel et ne paie plus son loyer. Concerne le non-paiement du loyer					
6. Une locataire a glissé et est tombée dans les escaliers car ils n'avaient pas été déneigés					
7. La porte du parking souterrain a été taguée					

Exercice B2

Toujours dans le cadre de la mise en valeur, vous avez établi un état locatif pour les deux immeubles.

Celui-ci est le suivant :

Etage	Type objet	Nbre pièces	Surface	Loyer net	Frais accessoires
Gelbstrasse 9					
Rez	Commerce		83.00 m2	1 935.00	255.00
Rez	Commerce		83.00 m2	1 935.00	255.00
1 ^{er} étage	Appartement	3.5	85.00 m2	1 520.00	260.00
1 ^{er} étage	Appartement	3.5	92.00 m2	1 600.00	290.00
2 ^{ème} étage	Appartement	2.5	65.00 m2	1 250.00	190.00
2 ^{ème} étage	Appartement	4.5	112.00 m2	1'850.00	345.00
3 ^{ème} étage	Attique	5.5	138.00 m2	2'180.00	425.00
Gelbstrasse 11					
Rez	Commerce		83.00 m2	1 935.00	255.00
Rez	Commerce		83.00 m2	1 935.00	255.00
1 ^{er} étage	Appartement	3.5	85.00 m2	1 520.00	260.00
1 ^{er} étage	Appartement	3.5	92.00 m2	1 600.00	290.00
2 ^{ème} étage	Appartement	2.5	65.00 m2	1 250.00	190.00
2 ^{ème} étage	Appartement	4.5	112.00 m2	1'850.00	345.00
3 ^{ème} étage	Attique	5.5	138.00 m2	2'180.00	425.00
Parking souterrain					
7 places de parc extérieures				420.00	
15 places de parc intérieures				1'800.00	
Total mensuel				26 760.00	4 040.00
Total annuel			1 316.00 m2	321 120.00	48 480.00

Le coût de l'opération est le suivant :

Achat du terrain (hors frais) : CHF 1'050'000.00

Coût de construction : CHF 8'071'500.00

Le promoteur tient à s'assurer qu'il n'aura aucun problème de contestation des loyers initiaux et, même si c'est un peu tard, vous demande de justifier la manière dont vous avez établi l'état locatif.

- Citez **deux manières d'estimer un loyer** net et donnez pour chacune une explication.
- Pour rassurer votre client, vous effectuez le calcul permettant de prouver que le rendement brut en % ne sera pas abusif.

Présentez ce calcul et commentez le résultat, en expliquant les limites dans lesquelles le rendement brut doit se situer.

Remarque :

Les résultats doivent être mathématiquement arrondis à deux chiffres après la virgule.

8

a)

.....

.....

.....

.....

.....

b)

--	--

C. CONCIERGERIE

14 Points

Exercice C1

Vous devez maintenant procéder à la mise en place d'un service de conciergerie et vous hésitez encore entre un concierge individuel et une société de conciergerie. Pour vous aider à décider, vous établissez **un comparatif entre les deux systèmes**.

Complétez le tableau suivant en indiquant, dans chaque cas, **trois inconvénients**.

	Concierge individuel	Société de conciergerie
Inconvénient 1		
Inconvénient 2		
Inconvénient 3		

3

Exercice C2

Vous avez finalement opté pour l'engagement d'un concierge individuel. M. Hans Wart, né le 06.09.1986, a signé un contrat pour le 4.5 pièces du 2^{ème} étage et s'est annoncé intéressé pour la conciergerie.

Vous l'avez rencontré et avez décidé de l'engager. Il travaillera à temps partiel, à savoir l'équivalent de **30% d'un temps plein** (40 heures par semaine).

Complétez le contrat de travail ci-après

Remarque : les éléments à compléter sont indiqués par des pointillés

9

CONTRAT DE TRAVAIL

CONCIERGERIE NON PROFESSIONNELLE A TEMPS PARTIEL

Passé entre : _____ et Monsieur
 Hans Wart
 Blauweg 2
 6030 Ebikon

 ci-après l'employeur ci-après le concierge
 d'une part, d'autre part

1. Début du rapport de travail:
2. Temps d'essai, selon CO
 Durant le temps d'essai le contrat de travail pourra être résilié par l'une ou
 l'autre des parties moyennant de préavis pour
3. Délais de résiliation après le temps d'essai, selon le CO (art.)
 soit

4. Temps de travail : heures par semaine
5. Rémunération : CHF 1'000.00 bruts par mois
6. Déductions sociales :
 % CHF
 % CHF
7. Droit aux vacances : (selon CO)
8. Cahier des charges : joint en annexe

--	--

Exercice C3

Concernant le contrat de **conciergerie non professionnel à temps partiel**, répondez aux questions suivantes :

- a) Quel devrait être le salaire minimum pour qu'il soit soumis à la LPP ?
- b) Quel est le temps de travail minimum pour que la LAA non professionnelle soit obligatoire ?

a)

b)

2	

2^{ème} Partie : Suisse Italienne – Via Verde 24-26 – Corso Smeraldo 124

60 Points

Votre mission terminée avec succès en Suisse Allemande, vous êtes appelé(e) par une agence de Suisse Italienne. Celle-ci vient de reprendre 3 immeubles en gérance complète, situés à la Via Verde 24-26 et au Corso Smeraldo 124.

La gérance précédente a été désastreuse et vous devez aider vos collègues à remettre bon ordre dans les dossiers.

D. MANDAT DE GERANCE – REPRISE DE MANDAT

17 Points

Evaluation de l'exercice D1

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 points = 0.5
Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice D1			3	
Vous passez en revue le mandat de gérance qui a été établi.				
Répondez aux questions suivantes :				
Pour fixer correctement un taux d'honoraires de gérance, vous devez vous référer aux tabelles cantonales officielles	☐ juste	☐ faux		
Il n'est en principe pas possible de sous-traiter un mandat de gérance sans en parler à votre mandant.	☐ juste	☐ faux		
La notion de « temps inopportun » en cas de résiliation du mandat de gérance concerne le fait de résilier en dehors des délais et échéances prévues dans le contrat.	☐ juste	☐ faux		
Le mandataire a l'obligation de renseigner l'administration fiscale sur la composition des revenus de son mandant à première réquisition.	☐ juste	☐ faux		
Tout tiers peut adresser une communication concernant l'objet du mandat indifféremment au mandataire ou au mandant.	☐ juste	☐ faux		
Les honoraires de gérance doivent toujours être exprimés en % et en francs, conformément à la législation en vigueur	☐ juste	☐ faux		

Exercice D2	9	
S'agissant d'un mandat de gérance complète, répondez aux questions suivantes : a) Un client souhaite contrôler que les tarifs que vous pratiquez ne sont pas trop élevés et il vous demande de lui fournir une table de tarifs officiels de gérance pour la branche immobilière. Que pouvez-vous lui répondre ? Rédigez votre réponse en 2 - 3 phrases. b) Quelles sont les tâches principales du gérant d'immeuble ? Citez-en huit. c) Quelles sont les obligations légales du gérant envers le mandant ? Citez-en six et indiquez les articles de loi concernés.		
a) b) c)		

Exercice D3 Vous passez en revue les documents qui vous ont été remis par l'ancienne gérance des immeubles situés en Suisse Italienne. Vous avez dès lors en votre possession : - Tous les contrats de bail - Les états des lieux d'entrée de tous les locataires - La correspondance générale liée aux baux à loyer - La liste des clés de répartition pour le décompte de frais accessoires - Tous les contrats d'entretien de l'immeuble - Toutes les polices d'assurance - Toutes les factures de l'exercice en cours Manifestement, il vous manque un certain nombre de documents indispensables pour assurer votre mandat de gérance. Indiquez-en dix.	5	
..... 		

E. DECOMPTE DE FRAIS ACCESSOIRES

30 Points

Exercice E1

Les décomptes de frais accessoires n'ont pas été établis depuis 2 ans. Vous avez trouvé un classeur contenant des pièces comptables concernant l'exercice du 01.07.2019 au 30.06.2020 pour l'immeuble Corso Smeraldo 124.

Pour tous les baux, les frais accessoires suivants sont expressément convenus, sauf pour l'un des logements :

- Frais de chauffage selon l'art. 5 OBLF
- Eau, eaux usées
- Électricité générale
- Maintenance de l'ascenseur
- Entretien de la climatisation des locaux commerciaux du rez-de-chaussée
- TV câblée (logements du 1^{er} étage à droite et du 3^e étage : plombés)

Les factures suivantes ont été portées en compte :

- 01.07.2019	Réserve de mazout 1700 l à CHF 95.00 / 100 l	
- 01.07.2019	Maintenance brûleur 01.07-31.12.19	CHF 290.00
- 01.07.2019	Abonnement climatisation commerces 01.07-31.12.19	CHF 980.00
- 01.07.2019	Abonnement ascenseur 01.07- 31.12.19	CHF 1'600.00
- 15.08.2019	Acompte eau/eaux usées	CHF 680.00
- 01.09.2019	Ramonage	CHF 250.00
- 02.09.2019	Mazout 7 000 l à CHF 72.00 / 100 l	
- 10.09.2019	Réparation régulateur de chauffage	CHF 950.00
- 15.10.2019	Acompte électricité générale	CHF 1'500.00
- 17.11.2019	Mazout 8 000 l à CHF 75.00 / 100 l	
- 15.12.2019	Assurance immobilière cantonale 2020	CHF 1'800.00
- 31.12.2019	Abonnement climatisation commerces 01.01 - 31.12.20	CHF 2'000.00
- 31.12.2019	Abonnement ascenseur 1.1 - 31.12.20	CHF 2'400.00
- 31.12.2019	Conciergerie 01.06 - 31.12.19	CHF 2'380.00
- 05.01.2020	Mazout 15 000 l à CHF 65.00 / 100 l	
- 12.01.2020	Maintenance brûleur 2020	CHF 600.00
- 15.01.2020	Décompte eau/eaux usées 01.07- 31.12.19	CHF 384.00
- 05.03.2020	Acompte eau/eaux usées	CHF 800.00
- 15.03.2020	Déneigement hiver 2019/2020	CHF 1'500.00
- 31.05.2020	Conciergerie 01.01 – 31.05.2020	CHF 1'700.00
- 15.06.2020	Matériel de conciergerie	CHF 358.00
- 05.07.2020	TV câblée 01.07.19-30.06.20 (8 raccordements)	CHF 3'720.00
- 17.07.2020	Décompte eau/eaux usées 01.01-30.06.20	CHF 515.00
- 17.08.2020	Décompte électricité générale 01.07.19-30.06.20	CHF 1'768.00

15

Suite de l'énoncé de l'exercice E1

Autres informations :

- Votre entreprise est **assujettie à la TVA**
- Stock de mazout 3500 l (calcul selon la méthode **LIFO**)
- Honoraires de gérance pour l'établissement du décompte FA : 3%
- Électricité chauffage : CHF 380.00
- Gestion du chauffage par le concierge : CHF 490.00
- Chauffage et eau chaude selon art. 5 OBLF
- Comme les dépôts des commerces sont situés au sous-sol, les commerces contribuent aux frais de l'ascenseur.

Dressez un décompte clairement compréhensible de la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 pour l'immeuble entier, sans répartition entre les différents objets.

Indiquez **le total des types de coût** suivants (à chaque fois y compris les honoraires de gérance) :

- Frais de chauffage
- Frais d'exploitation de l'immeuble : Eau, Epuration, Electricité générale
- Maintenance de l'ascenseur
- Entretien de la climatisation des commerces
- TV câblée

Remarque :

Arrondissez les montants à 5 centimes de manière mathématiquement correcte.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

[illegible]

--	--

[illegible]

--	--

Exercice E2		5	
Comme dit dans l'exercice précédent, l'un des locataires a signé un bail à loyer qui mentionne : - Loyer mensuel net : CHF 1'250.00 - Acompte mensuel de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires : CHF 190.00 - Il n'y a aucune autre mention sur le bail a) Pouvez-vous établir un décompte individuel de frais accessoires pour ce locataire ? Justifiez votre réponse. b) Cette situation va-t-elle changer l'ensemble des clés de répartition des autres objets de l'immeuble ? Justifiez votre réponse			
a)	☐ Oui ☐ Non		
Justification :			
b)	☐ Oui ☐ Non		
Justification :			

Exercice E3

Il y a plusieurs manières de déterminer **les clés de répartition des frais de chauffage, d'eau chaude** et des frais accessoires.

Indiquez-en **six** en complétant le tableau ci-dessous :

6

Type de frais	Clé de répartition

Exercice E4	4	
a) Expliquez en deux phrases la notion de degrés-jour. b) Quel est leur principe d'utilisation dans le cadre de l'établissement d'un décompte de chauffage ?		
a) b)		

F. CONTENTIEUX

13 Points

Exercice F1

La locataire Ella Drò ne s'est pas acquittée du loyer de son 4 ½ pièces depuis **4 mois**. La gérance précédente n'a rien entrepris.

De votre côté, vous lui avez adressé un rappel. Il n'y a eu aucune réaction et encore moins de paiement de la part de Mme Drò. Elle ne répond pas au téléphone et le gérant, qui s'est rendu sur place, est resté derrière porte close. Pourtant, l'indication « Ella & P. Drò » figure bien sur sa boîte-aux-lettres.

Quelles sont les **deux actions** que vous allez entreprendre en premier lieu ?

Pour chacune des deux actions, **expliquez de manière détaillée** la manière de procéder ainsi que les délais nécessaires.

8

1.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
2.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Exercice F2		5
Toujours penché(e) sur vos contrôles comptables, vous constatez qu'un montant de CHF 7'359.95 est toujours ouvert sur le compte de Paolo Conte, ancien locataire qui ne s'est pas acquitté de son décompte de sortie lors de son départ le 31 mai 2020. Sa garantie locative d'un montant de CHF 4'500.00 est d'ailleurs toujours en possession du bailleur. En fouillant dans les dossiers, vous trouvez l'état des lieux de sortie de ce locataire, signé de sa part, avec un montant estimatif à sa charge de CHF 7'300.00. Vous dénicher également le décompte de sortie y relatif avec tous les justificatifs, pour un montant total de CHF 7'159.95.00. Les montants portés à charge correspondent en tous points au protocole d'état des lieux de sortie. L'ancien régisseur a ouvert une poursuite le 11 juillet 2020 pour le montant de CHF 7'159.95 + CHF 200.00 de frais de dossier, après avoir adressé les rappels et mises en demeure nécessaires. Paolo Conte a fait opposition totale au commandement de payer et l'ancienne régie n'a plus rien entrepris depuis. a) Pouvez-vous continuer la procédure ? Justifiez votre réponse. Indiquez l'article de loi concerné. b) Dans l'éventualité où la procédure pourrait être continuée, quelle est la prochaine étape ? c) Auprès de quelle instance ? d) Indiquez ce qu'il y a lieu de faire pour éviter de recevoir un acte de défauts de biens pour la totalité de la créance.		
a) ☐ ☐ Oui Non Justification :		

b)

.....

.....

.....

c)

.....

d)

.....

.....

.....

--	--

3ème Partie : Suisse Romande – Rue Bleue 41

82 Points

Après avoir remis de l'ordre en Suisse Italienne, vous vous dirigez en Suisse Romande.

Une succursale vient d'engager un nouveau gérant. Ce dernier a besoin de vos conseils pour débiter dans le métier. Il rencontre particulièrement des difficultés avec une propriétaire, Mme Elivra Teau, qui possède un petit immeuble à la rue Bleue 41 et qui se montre aussi exigeante que versatile.

L'immeuble est ancien (1967) et n'a pas été beaucoup entretenu, notamment en raison du fait que les loyers y sont assez bon marché et qu'il y a de ce fait peu de changements de locataires.

G. ENTRETIEN COURANT – ETATS DES LIEUX

33 Points

Exercice G1

Mme Teau, la propriétaire de l'immeuble, a entendu sa voisine, Mme Malin, affirmer qu'elle a pu augmenter les loyers de son immeuble grâce à des travaux qu'elle y a entrepris. Elle est surprise que vous n'ayez pas augmenté les loyers lorsque vous avez repeint la cage d'escaliers.

a) Expliquez-lui pourquoi vous **ne pouvez pas augmenter** les loyers dans ce cas précis en une à deux phrases.

b) Effectuez un calcul de répercussion des importants travaux de rénovation ci-dessous sur les loyers. Indiquez les différents pourcentages en les arrondissant mathématiquement à **trois chiffres** après la virgule et les montants en francs en les arrondissant **aux 5 centimes** près. Le montant total des travaux de votre exemple sera basé sur un état locatif annuel de CHF 150'000.00 et sur les travaux suivants :

- Réfection de l'étanchéité de la toiture avec amélioration de l'isolation thermique CHF 100'000.00
- Remplacement des fenêtres actuelles en bois à double-vitrage par des fenêtres PVC à triple vitrage CHF 90'000.00
- Réfection du crépi des façades, y c. échafaudage CHF 150'000.00
- Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble CHF 9'000.00
- Installation d'un système d'interphone CHF 22'000.00
- Remplacement des boîtes-aux-lettres CHF 7'000.00

On considère que la plus-value apportée sera maximale du point de vue de la loi.

c) Dans le cadre de l'envoi des **formules de hausse de loyer** relatives à l'exercice ci-dessus, celles-ci sont soumises à réception de la part du locataire. Quelle **théorie de la réception** est-elle valable dans ce cas ? Expliquez-la en une ou deux phrases.

d) Il existe **une autre théorie** de la réception. Nommez-la et expliquez-la en une ou deux phrases.

9

a)

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

--	--

Exercice G2

Le couple de locataires du 3 ½ pièces du rez-de-chaussée a signalé à maintes reprises que leur lave-vaisselle ne fonctionnait plus.

Mme Teau rechigne à engager des travaux dans ce logement en raison du fait que le loyer est très bas et que, selon elle, elle perd déjà assez d'argent comme ça avec ces locataires.

Les locataires en ont assez d'attendre et ont décidé de passer à la vitesse supérieure pour **contraindre la propriétaire** à effectuer les **travaux de réparation**, voire de remplacement de leur lave-vaisselle.

- a) Indiquez la marche à suivre que les locataires devront mettre en œuvre pour obtenir gain de cause. Indiquez **trois étapes** à entreprendre.
- b) Les locataires envisagent également de demander **des indemnités** en raison du défaut de la chose louée.
 1. De quel genre de défaut s'agit-il ?
 2. Quel taux (en %) de réduction pourront-ils obtenir ?
 3. Sur quelle période ?

5

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

Exercice G3

15

Une nouvelle résiliation de bail est intervenue dans l'immeuble.

Cette fois, il s'agit du logement de 3 ½ pièces loué par M. Jong Oune. Ce dernier a résilié dans les délais pour le 31 mars 2021.

A l'entrée du locataire, le 1^{er} juin 2007, le logement avait été partiellement rénové, à savoir :

- Réfection de la peinture du séjour et des chambres (dispersion)
- Réfection de la peinture de toutes les boiseries de toutes les pièces
- Remplacement de la cabine de douche avec parois en verre et de la cuvette du WC

Auparavant, les travaux suivants avaient été entrepris :

- Pose de parquets neufs en octobre 2001

En cours de bail, vous avez remplacé le four et le réfrigérateur en mai 2009. La cuisine et son agencement, ainsi que la salle-de-bains avaient été entièrement refaits en février 1985.

Lors du pré-constat, il vous a été difficile d'évaluer l'état du logement, étant donné qu'il était très sale et très encombré. Vous avez particulièrement attiré l'attention de M. Oune sur la nécessité de nettoyer à fond le logement pour l'état des lieux de sortie.

Le logement, malgré son état, a trouvé un repreneur en la personne de M. Don Trompe et vous avez organisé simultanément l'état des lieux de sortie de M. Oune et l'état des lieux d'entrée de M. Trompe.

Le jour venu, ce que vous craigniez est arrivé : le logement a bien été entièrement vidé, mais il n'est pas très bien nettoyé.

a) Comment pouvez-vous régler le problème du nettoyage ?
Indiquez **deux possibilités**.

b) En outre, vous avez relevé les dégâts suivants :

- M. Oune a fumé dans le logement. Toutes les peintures et boiseries sont jaunies par la nicotine. De plus, Il y a de grosses taches suspectes sur l'un des murs d'une chambre.
Coût de la remise en état : CHF 7'500.00 dont CHF 2'350.00 pour le lessivage des boiseries et l'application d'une couche de protection sur les murs et plafonds.
- Le chat de M. Oune s'est fait les griffes sur l'encadrement de la porte de la cuisine.
Coût de remise en état : CHF 950.00
- Comme le locataire fumait dans le logement, il y a de nombreuses traces de brûlures sur le parquet du séjour. Les lames endommagées doivent être remplacées et, au vu de l'âge du parquet, il faudra rattraper la différence de teinte en ponçant et en vitrifiant toute la pièce.

Coût de remise en état : CHF 850.00 pour la fourniture et pose de lames neuves et CHF 2'400.00 pour le ponçage et la vitrification.

- Il manque une plaque de four et les verres à dents de la salle-de-bains.
Fourniture et livraison de ces éléments : Fr. 225.00
- Nettoyages complémentaires par une société de conciergerie : CHF 750.00

Établissez le décompte de sortie de M. Oune en indiquant la durée de vie des éléments concernés, le solde non amorti en termes de mois et le montant à la charge du locataire.

Indiquez également quelle sera la **prise en charge de l'assurance RC/ménage** du locataire (franchise CHF 300.00) **Justifiez** en outre vos réponses pour chaque poste.

Remarque : les calculs doivent être arrondis aux 5 centimes près.

a)

.....

.....

b) Remise en état murs, plafonds et boiseries :

Réparation encadrement de porte :

Remise en état du parquet :

Remplacement plaque du four et verres à dents :

Nettoyages complémentaires :

--	--

Prise en charge par l'assurance RC/ménage locataire sortant :

--	--

Evaluation de l'exercice G4

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 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice G4			4	
Répondez aux questions suivantes :				
En cas de nuisances dues à des travaux publics de voirie, le locataire d'un local commercial dont l'accès à son commerce est empêché peut s'adresser à son bailleur pour obtenir compensation de son chiffre d'affaires perdu.	☐ juste	☐ faux		
Le locataire peut s'opposer à la visite du bailleur pour inspecter son logement en vue de sa vente si le bailleur lui avait refusé des travaux de rénovation auparavant.	☐ juste	☐ faux		
Si le locataire a omis de signaler au bailleur un défaut et que celui-ci n'était pas imputable au locataire, il doit quand même répondre du dommage qui en découle.	☐ juste	☐ faux		
A la fin du bail, si le bailleur n'entend pas entreprendre les travaux de remise en état des défauts imputables au locataire, il peut tout de même porter à sa charge la valeur de ceux-ci	☐ juste	☐ faux		
Le remplacement d'un interrupteur électrique est un menu travail à charge du locataire.	☐ juste	☐ faux		
Le bailleur a toujours le droit de rénover un logement, du moment qu'il indemnise le locataire pour les nuisances subies	☐ juste	☐ faux		
Même s'il n'a pas demandé l'autorisation du bailleur, le locataire peut, à la fin du bail, exiger une indemnité pour la pose d'un sauna dans la salle-de-bains s'il peut prouver qu'il en résulte une plus-value importante pour le bailleur.	☐ juste	☐ faux		
Si le locataire a obtenu une réduction de loyer en raison d'un défaut important de la chose louée, il peut en plus demander des dommages-intérêts	☐ juste	☐ faux		

H. DROIT DU CONTRAT DE BAIL – BAIL A LOYER

33 Points

Exercice H1

Le fils de Mme Irma Dutoit vous écrit en recommandé le 4 février 2021 pour vous signifier la résiliation du bail du logement de sa maman pour le 31 mars 2021.

Mme Dutoit est veuve et très âgée (92 ans). Elle habite dans son logement depuis le 1^{er} juillet 1987 et doit entrer en EMS au début du mois d'avril 2020 parce qu'elle n'a plus la capacité de s'occuper seule de son logement et de prendre soin d'elle

La lettre de congé a été signée par son fils.

- a) **Sous quelle condition** la lettre de résiliation ainsi établie peut-elle être juridiquement valable ?
- b) Devez-vous **libérer** Mme Dutoit des conditions et obligations de son contrat de bail au 31 mars 2021 ?
Justifiez votre réponse et indiquez, le cas échéant, la plus prochaine date possible.

2.5

a)

.....

.....

- b) ☐ ☐
Oui Non

Justification :

.....

.....

.....

.....

Exercise H2

Face à ce déferlement de résiliations, vous décidez de réviser les connaissances de votre collègue en la matière.

Répondez aux affirmations suivantes en cochant pour chacune d'elles si oui ou non elles sont correctes et en donnant à chaque fois une justification. Indiquez en outre le ou les articles du CO y relatifs.

Remarque : seuls les articles de loi précis seront pris en compte

13

1. Une résiliation pour justes motifs et une résiliation hors délais contractuels sont toutes les deux des résiliations extraordinaires :

Oui

Non

Justification :

Art. CO :

2. Il est possible de prévoir un délai de résiliation inférieur à 6 mois pour un local commercial du moment que les deux parties sont d'accord.



Oui

Non

Justification :

Art. CO :

3. Une résiliation inefficace est un synonyme d'une résiliation nulle.

☐☐

Oui

Non

Justification :

Art. CO :

4. Le fait d'être devenu paraplégique suite à un accident et de ne plus pouvoir accéder à son logement en raison de l'absence d'un ascenseur constitue un juste motif de résiliation.

☐☐

Oui

Non

Justification :

Art. CO :

5. Si vous avez décidé de vendre un logement, que vous avez proposé au locataire en place de l'acheter et que celui-ci a décliné l'offre, vous ne pouvez plus résilier le bail à loyer, car la résiliation sera considérée comme abusive.

☐☐

Oui

Non

Justification :

Art. CO :

6. Vous avez résilié le bail à loyer d'une villa en raison du besoin urgent de son propriétaire. Le locataire a obtenu une prolongation unique de six mois en Commission de conciliation.

Ce dernier pourra tout de même quitter le logement avant l'échéance de 6 mois moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois et être libéré des conditions et obligations du bail à la date de son départ.

☐☐

Oui

Non

Justification :

Art. CO :

--	--

Exercise H3

Décidément, le sort continue à s'acharner sur cette pauvre Mme Teau.

Un locataire a entendu dire que le taux hypothécaire de référence est descendu d'un quart de point au printemps passé et se situe à présent à 1.25%. Il vous demande dès lors d'adapter son loyer en conséquence.

Le bail à loyer a été conclu le 16 février 2016 et stipule :

- | | |
|--|--|
| - Début du bail : | 01.04.2016 |
| - Échéance du bail : | 31.03.2017 |
| - Renouvellement : | tacitement de mois en mois |
| - Préavis de résiliation : | 3 mois pour la fin de chaque mois
sauf décembre |
| - Loyer mensuel net : | CHF 1 290.00 |
| - Acompte mensuel de frais accessoires : | CHF 230.00 |
| - Taux hypothécaire de référence (02.2016) | 1.75 % |
| - IPC (base 2015) au 01.02.2016 | 99.8 points |
| - Charges d'exploitation | 31 décembre 2015 |

a) Effectuez le **calcul de baisse de loyer** et indiquez pour chaque élément la baisse en francs arrondi aux 5 centimes et en % arrondis mathématiquement à deux chiffres après la virgule.

On pose l'hypothèse vous avez envoyé la baisse de loyer le 10 janvier 2021, que l'IPC était de 103.9 points au 31.12.2020.

b) Indiquez également la **date d'entrée en vigueur** de la baisse de loyer.

a)

b)

Exercice H4 La propriétaire vous demande si elle est obligée d'octroyer la baisse de loyer demandée à l'exercice H3. Indiquez-lui les deux possibilités de contrer une demande de baisse de loyer. Enumérez les conditions à remplir pour chacune de ces options ainsi que les articles de lois concernés.	9	
1^{ère} possibilité : 2^{ème} possibilité : 		

Evaluation de l'exercice H5

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 points = 0.5
Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice H5			4	
Répondez aux questions suivantes :				
Le bailleur ne peut pas refuser une sous-location conclue pour une durée indéterminée si elle ne concerne qu'une pièce du logement et que le locataire principal continue d'habiter celui-ci.	☐ juste	☐ faux		
De manière générale, en cas de sous-location, le sous-loyer peut dépasser le loyer principal de 30% au maximum si le sous-bailleur a luxueusement meublé le logement.	☐ juste	☐ faux		
Pour les logements de luxe de plus de 6 pièces, sans la cuisine, aucune prolongation ne peut être accordée en cas de résiliation du bail par le bailleur.	☐ juste	☐ faux		
En cas de divorce, si le juge a confié le logement de famille à l'un des ex-conjoints, l'autre ex-conjoint peut être tenu de payer solidairement d'éventuels loyers impayés pendant un temps déterminé.	☐ juste	☐ faux		
Les concubins, s'ils ont un ou plusieurs enfants en commun, bénéficient des dispositions légales régissant le logement de famille.	☐ juste	☐ faux		
Si le bailleur apprend que son locataire rencontre de graves difficultés financières et que celles-ci sont notoirement connues, il est en droit de lui demander une garantie supplémentaire et, à défaut de constitution de celle-ci dans un délai raisonnable, il peut résilier le bail.	☐ juste	☐ faux		
Vous recevez pour la première fois une plainte écrite d'un groupe de locataires contre un habitant de l'immeuble au sujet de bruits de bagarre dérangeants au milieu de la nuit. Vous pouvez résilier le bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.	☐ juste	☐ faux		
Le bailleur est en droit de refuser un transfert de bail si le repreneur exerce une activité légale mais contraire au but du contrat	☐ juste	☐ faux		

I. RENOVATIONS

16 POINTS

Exercice I1

7.5

Mme Teau possède également un studio de 25 m² dans une petite PPE qui date de 1979.

Ce logement est vacant depuis 18 mois. Il a été occupé durant plusieurs décennies par son cousin et est quasiment resté dans son état original, c'est-à-dire complètement obsolète : agencement de cuisine sommaire, salle-de-bains avec une demi-baignoire, vinyl au sol et murs peints. Le dernier loyer payé était de CHF 450.00 + CHF 35.00 de charges.

Un rapide calcul vous a permis de déterminer que le rendement des fonds propres de cet appartement est de 2.15 % lorsqu'il est loué. Mme Teau empruntera la totalité de la somme nécessaire à la rénovation auprès d'une banque.

Mme Teau ne comprend pas pourquoi personne ne s'intéresse à louer ce logement.

Vous lui proposez de procéder à une rénovation complète et établissez un devis estimatif.

- Fourniture et pose d'un agencement de cuisine	CHF	8'000.00
- Rénovation complète de la salle-de-bains, pose d'une douche italienne et de carrelage au sol et sur les murs.	CHF	9'500.00
- Remplacement du revêtement de sol en vinyl par du parquet	CHF	3'000.00
- Peinture complète murs, plafonds, boiserie	CHF	6'500.00
- Mises aux normes électricité	CHF	2'500.00
- Travaux annexes : raccordements, maçonnerie, etc.	CHF	2'500.00
- Divers et imprévus 10%	CHF	3'200.00
- Honoraires de rénovation 5% + TVA 7.7%	CHF	<u>1'895.50</u>

Total des travaux CHF 37'095.50

a) Mme Teau trouve l'investissement très élevé. Quels **arguments** pouvez-vous avancer pour la convaincre de procéder à cette rénovation ?

b) Vous avez conclu des **contrats à forfait** avec chaque corps de métier pour l'exécution de leurs travaux.

Concernant la pose d'un parquet neuf, l'entreprise a prévu l'arrachage de l'ancien vinyl, le lissage de la chape et la fourniture et pose du parquet pour un montant forfaitaire de CHF 3'475.00 HT.

La facture finale s'élève à CHF 4'170.00 HT. Le parqueteur indique qu'il a dû procéder à une réfection plus importante de la chape car il a constaté qu'elle était en très mauvais état lorsqu'il a arraché le vinyl en raison d'un ancien dégât d'eau.

Devez-vous **payer la plus-value** ? Justifiez votre réponse et indiquez l' concerné.

c) Selon le CO, dans quels délais devez-vous signaler un défaut de moindre importance lié aux travaux réalisés ? Citer l'article exact correspondant. d) En cas de hausse du loyer, quelles sont les conditions pour qu'une contestation du loyer initial par le locataire soit déclarée irrecevable ? e) Un point technique important a été omis dans votre budget, qui risque d'avoir des conséquences funestes. Quel est cet élément et pourquoi est-il important ?		
a) b) ☐ ☐ Oui Non Justification : c) d) e)		

Exercice I2	6	
Finalement, la propriétaire préfère renoncer à la rénovation complète du studio. Elle souhaite que vous procédiez uniquement à des travaux partiels de réfection ou de remplacement qui donneront une meilleure présentation du logement et coûteront moins chers. a) Citez cinq travaux partiels que vous pouvez envisager d'effectuer dans le logement. b) Vous avez ainsi réussi à ramener les coûts à CHF 12'000.00. Quelle sera la plus-value répercutable sur le loyer dans ce cas ? Justifiez votre réponse. c) Planification des travaux : expliquez en quatre phases la manière dont vous planifiez le projet et la réalisation des travaux de rénovation du logement.		
a) b) c)		

Evaluation de l'exercice I3

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 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice I3			2.5	
Répondez aux questions suivantes :				
Lorsqu'un contrat d'entreprise est conclu selon la norme SIA 118, le fardeau de la preuve en cas de défaut incombe à l'entrepreneur, non au maître de l'ouvrage	☐ juste	☐ faux		
Pour un contrat d'entreprise conclu selon le CO, les défauts visibles peuvent être dénoncés dans les deux ans après leur constat.	☐ juste	☐ faux		
A la fin d'une construction neuve, c'est la date de réception des locaux terminés qui détermine le début des délais de garantie, selon la norme SIA 118.	☐ juste	☐ faux		
Si la peinture de certains murs n'est pas terminée lors de l'emménagement d'un locataire dans un logement neuf, celui-ci peut se départir immédiatement du contrat de bail et demander des dommages-intérêts.	☐ juste	☐ faux		
Lorsqu'un appareil ménager neuf subit une réparation sous garantie, un nouveau délai de garantie naît dès la réparation terminée.	☐ juste	☐ faux		