



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Epreuve : Droit
Partie : Code civil

Modèle de solutions



Sommaire

Partie A Notions de droit, structure de l'ordre juridique, principes du droit des personnes et des droits réels	6 points
Solution A1	Notions de droit et structure de l'ordre juridique 2 points
Solution A2	Principes du droit des personnes 2 points
Solution A3	Principes des droits réels 2 points
Partie B Exemples d'application du droit de la famille et des droits réels	26 points
Solution B1	Droit de la famille et droits réels 8 points
Solution B2	Droit de la famille et droits réels 10 points
Solution B3	Droits réels 8 points
Partie C Gage immobilier et registre foncier	8 points
Solution C1	6 points
Solution C2	2 points

Liste des abréviations

- **CO** Code des obligations
- **CC** Code civil suisse
- **LFAIE** Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
- **PPE** Propriété par étages
- **N° RF** Numéro de feuillet du registre foncier



Partie A Notions de droit, structure de l'ordre juridique, principes du droit des personnes et des droits réels

6 points

Solution A1 Notions de droit et structure de l'ordre juridique

2 points

- Le code civil suisse est divisé en cinq livres.
juste faux
- Les cantons peuvent édicter des lois d'application pour le CC.
juste faux
- En cas de différences entre les versions linguistiques, le texte allemand du CC prime sur les traductions française et italienne.
juste faux
- Les actes sont présumés accomplis de bonne foi par toutes les parties.
juste faux

Solution A2 Principes du droit des personnes

2 points

- Un/e adolescent/e de 15 ans doit avoir l'autorisation de son représentant légal pour acheter un cyclomoteur.
juste faux
- Les personnes morales ne jouissent pas des droits civils.
juste faux
- Une association acquiert l'exercice des droits civils par l'inscription au registre du commerce.
juste faux
- Même si le représentant légal d'une personne non capable de discernement n'a pas été interpellé précédemment, il peut ratifier l'acte de son représenté par la suite.
juste faux



Solution A3 Principes des droits réels

2 points

Le principe veut que chaque propriétaire soit tenu par la loi d'éviter tout excès pouvant porter préjudice à la propriété des voisins.



juste



faux

Guido Bassi peut couper les branches qui empiètent sur sa propriété et brûler ce bois dans sa cheminée, même sans aviser Alfred Müller.



juste



faux

Alfred Müller veut remplacer la clôture rouillée et endommagée qui marque, sur son terrain, la frontière entre les deux fonds et exige que les frères Bassi assument une partie des frais, comme le prescrit la loi. A-t-il raison?



juste



faux

Guido Bassi doit prendre un crédit auprès de sa banque. Celle-ci est prête à lui octroyer le crédit dès qu'une cédula hypothécaire sur sa part de copropriété aura été inscrite au registre foncier. Cette démarche est possible sans que Diego Bassi soit informé.



juste



faux

Remarque: Chacune des réponses (A1 – A4) est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0



Partie B Exemples d'application du droit de la famille et des droits réels 26 points

Solution B1 Droit de la famille et droits réels 8 points

- a. Concubinage, art. 530 ss CO (société simple) 2 points
- b. Contrat de vente revêtant la forme authentique. Art. 216 al. 1 CO 2 points
- c. Copropriété au sens de l'art. 646 CC et Propriété commune résultant d'une société simple selon l'art. 652 CC 2 points
- d. Oui, s'ils décident de se marier après l'achat et de convenir par contrat du régime de la communauté de biens, il s'agirait, sauf convention contraire (art. 222 ss CC), d'une propriété commune selon l'art. 652 CC. L'office du registre foncier procède à l'inscription de la mutation à la réquisition de l'un des époux (art. 665 al. 3 CC) et non d'office. 2 points

Solution B2 Droit de la famille et droits réels 10 points

- a. - Parties
- Descriptif du fonds
- Prix de vente
- Manifestation de volonté réciproque 2 points
- Autres réponse possible :
- Accord du conjoint
- b. Oui, art. 169 CC. 1 point
- c. S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge (art. 169 al. 2 CC). 1 point
- d. Oui. L'autorisation selon la LFAIE doit être octroyée pour une résidence secondaire. 2 points



- e. – Achat par une personne physique en son propre nom
– Sert de résidence secondaire à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées (art. 9 al. 1 let. c et art. 6 OAIE). 2 points

Autres réponses possibles :

- Surface habitable nette max. des résidences secondaires de 200 m² (et superficie max du terrain de 1000 m²).
– Autres conditions éventuelles selon le droit cantonal (par. ex. doit se situer dans une région touristique).
- f. Non, l'annotation du droit d'emption est également soumise au régime d'autorisation de la LFAIE. 2 points

Solution B3 Droits réels

8 points

- a. Oui, forme authentique. 2 points
- b. L'usufruit, selon art. 745 ss CC.
Forme authentique 2 points
- c. – L'usufruit peut être établi sur des meubles, des immeubles, des droits ou un patrimoine.
– L'usufruit est une servitude personnelle intransmissible qui prend fin au décès de l'ayant droit (max. 100 ans).
– L'ayant droit a la pleine jouissance de l'objet de l'usufruit : l'ayant droit a ainsi le droit de possession, d'usage et d'exploitation de la chose. Il peut aussi louer et affermer la chose. Mais il est aussi imposable sur le revenu et la fortune y relatifs. L'usufruitier/ère assume les charges d'entretien courant et d'administration de la chose, les intérêts des dettes dont elle est grevée ainsi que les primes d'assurance. 3 points
- d. Les deux (indication facultative : selon l'art. 920 CC). 1 point



Partie C Gage immobilier et registre foncier

8 points

Solution C1

6 points

- a. Un contrat de prêt écrit (réponse correcte alternative : contrat de prêt solidaire) et un contrat de gage sous forme d'acte authentique pour la constitution de la cédule hypothécaire de registre (réponse correcte alternative : contrat de prêt hypothécaire). 2 points
- b. Oui, mais l'actionnaire doit se déclarer débiteur solidaire à l'égard de la banque en signant un contrat de prêt 1 point
- c. – Réquisition d'inscription au registre foncier (annonce au registre foncier)
– Copie authentifiée de l'acte notarié (contrat d'engagement donne ½ point) 2 points
- Autres réponses possibles :
– Annexe du contrat de prêt sur gage immobilier
– Pièce d'identité
- d. L'effet intervient à la date de l'inscription au journal (le jour de la réception) (art. 972 al. 2 CC). 1 point

Solution C2

2 points

1. Principe de la «priorité dans le temps» (alternative: art. 972 CC)
2. Principe de la bonne foi (alternative: art. 973 CC)

Autres réponses possibles :

3. Principe de publicité (alternative: art. 970 CC)
4. Principe de causalité
5. Principe d'accession
6. Principe d'information n'existe pas



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Epreuve : Droit
Partie : CO / CPC

Modèle de solutions



Sommaire

Partie A CO, partie générale 30 points

- Solution A1 2 points
- Solution A2 2 points
- Solution A3 2 points
- Solution A4 6 points
- Solution A5 8 points
- Solution A6 10 points

Partie B CO, partie spéciale 22 points

- Solution B1 2 points
- Solution B2 2 points
- Solution B3 2 points
- Solution B4 8 points
- Solution B5 8 points

Partie C CPC, garanties et instruments de garantie 8 points

- Solution C1 2 points
- Solution C2 2 points
- Solution C3 2 points
- Solution C4 2 points

Liste des abréviations

- **CO** Code des obligations
- **CC** Code civil suisse
- **CPC** Code de procédure civile
- **PPE** Propriété par étages



Partie A CO, partie générale

30 points

Solution A1

2 points

Le droit des obligations contient des règles impératives et dispositives.

juste faux

Le droit des obligations ne régit que les engagements résultant d'un contrat.

juste faux

Le principe du consentement tacite est applicable pour toutes les formes de contrat.

juste faux

Un contrat contient les volontés réciproques et concordantes des parties contractuelles.

juste faux

Solution A2

2 points

Le contrat n'engage pas la personne qui a été induite à contracter sous l'empire d'un vice tel qu'une erreur essentielle, un dol ou une crainte fondée.

juste faux

Les erreurs relatives aux motifs du contrat et les simples erreurs de calcul ne sont pas réputées erreurs essentielles.

juste faux

En cas de vice de consentement, pour attaquer le contrat, la partie qui n'est pas obligée doit annoncer à l'autre partie dans un délai de deux ans qu'elle ne respectera pas le contrat. À défaut, le contrat est réputé approuvé.

juste faux

Après avoir ratifié un contrat entaché de dol ou de crainte fondée, on ne peut plus exiger un dédommagement.

juste faux



Solution A3

2 points

Un représentant peut être désigné pour conclure toutes sortes de contrats commerciaux au nom et pour le compte du représenté.



juste

faux

Une reconnaissance de dette est valable même sans indication de la cause de la dette (d'origine).



juste

faux

Si une personne est à la fois créancier et débiteur d'une autre personne (et inversement), ces deux personnes peuvent toujours compenser les différentes créances entre elles.



juste

faux

Pour être valable, la cession de créances nécessite la forme écrite.



juste

faux

Remarque: Chacune des réponses (A1 – A3, B1 – B3, C1 – C4) est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Solution A4

6 points

a. L'exécution du contrat est devenue objectivement impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Art. 119 al. 1 CO.

2 points

b. Non, la débitrice est libérée de son engagement (art. 119 al. 2 CO).
Solution alternative: art. 62 CO.

2 points

c. Le contrat resterait valable car son exécution n'est pas impossible (art. 119 CO)

2 points



Solution A5

8 points

- a. Acte illicite, art. 41 CO 1 point
- b. Conditions 2 points
1. Dommage (0,5 point)
 2. Acte illicite (0,5 point)
 3. Lien de causalité (naturelle et adéquate) (0,5 point)
 4. Faute (0,5 point)
- c. Responsabilité pour cause d'inexécution du contrat, art. 97 CO.
Solution alternative: art. 58 CO. 1 point
- d. Conditions 2,5 points
1. Contrat (0,5 point)
 2. Dommage (0,5 point)
 3. Violation du contrat (0,5 point)
 4. Lien de causalité naturelle et adéquate (0,5 point)
 5. Faute (présumée si les quatre conditions précédentes sont remplies) (0,5 point)
- e. Oui, selon l'art. 51 CO (lorsque plusieurs personnes répondent du même dommage en vertu de causes différentes). 1,5 point

Solution A6

10 points

- a. Oui, il s'agit ici d'une obligation résultant d'un enrichissement illégitime selon les art. 62 ss CO. 2,5 points
- b. Oui, selon l'art. 63 CO (paiement de l'indu), s'il prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. 2,5 points
- c. En principe oui, car la prescription doit être invoquée par le débiteur, elle n'est pas invoquée d'office (art. 142 CO). 2,5 points
- d. Le concierge peut faire valoir l'art. 67 CO (0,5 point) (L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit). Ici, la prescription interviendra le 5 février 2022. (1,5 points) 2,5 points

Remarque : Pour tous prévaut la règle suivante : un « oui » reçoit ½ point



Partie B CO, partie spéciale

22 points

Solution B1

2 points

Pour être valable, la donation doit revêtir la forme authentique.



juste

faux

Un contrat mixte, avec des éléments du mandat et du contrat d'entreprise, a été conclu entre les époux Sala et l'architecte pour la planification et la direction des travaux.



juste

faux

Les dispositions du mandat s'appliquent à la création des plans et les dispositions du contrat d'entreprise s'appliquent à la direction des travaux.



juste

faux

L'architecte Huber est en principe tenu d'exécuter le mandat lui-même.



juste

faux

Solution B2

2 points

Le mandat de courtage peut être conclu oralement.



juste

faux

Sauf indication contraire, le contrat de courtage est régi par les dispositions sur le mandat.



juste

faux

Après avoir appris que Monsieur Frey a acquis la maison des époux Schmidt, le courtier lui a adressé sa facture de courtage, bien que celui-ci n'ait pas eu de contact avec le courtier. Le courtier a-t-il raison ?



juste

faux

Le salaire du courtier est dû seulement par le vendeur, jamais par l'acheteur.



juste

faux



Solution B3

2 points

Péremption et prescription sont des synonymes.

juste faux

Les défauts de choses mobilières se prescrivent par un an, les défauts d'immeubles par cinq ans.

juste faux

Le délai de prescription minimal de choses d'occasion est d'n an.

juste faux

Les créances de loyers se prescrivent par dix ans.

juste faux

Remarque: Chacune des réponses (A1 – A3, B1 – B3, C1 – C4) est évaluée selon le principe suivant:

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

Solution B4

8 points

a. Contrat de vente (avec livraison), art. 184 ss CO. 1 point

b. Non, le contrat n'a pas été exécuté (art. 97 CO). 1 point

Réponse alternative correcte :

du point de vue de l'acheteur, le contrat est exécuté ; du point de vue du vendeur, il n'est pas exécuté.

c. Il doit d'abord signaler immédiatement l'erreur à la jardinerie (art. 24 al. 1 ch. 2 CO, 0,5 point) et exiger, soit: (1 point, une réponse suffit)

- l'exécution correcte (art. 82 CO),
- le remboursement du montant déjà payé (art. 97 CO),
- la résiliation de la vente ou la réduction du prix (art. 205 CO).

Le défaut d'une chose se prescrit par deux ans (art. 210 al. 1 CO), les autres droits par dix ans (art. 127 CO).

2 points



Autres réponses correctes :

- Inexécution (art. 97 CO)
- Avis des défaut (art. 201 CO), exécution imparfaite
- Remplacement de la chose vendue (art. 206 CO)
- Restitution du prix

- d. Oui, mais l'administrateur/trice doit assumer la responsabilité pour le concierge en qualité d'auxiliaire selon l'art. 101 CO. La responsabilité de la jardinerie pourrait donc être niée ou réduite (art. 44 CO). *2 points*

Autre réponse correcte :

Représentation (art. 32 CO), y c. bonne foi.

- e. Les profits et risques passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat (art. 185 CO). Mais dans le cas présent, non seulement l'expédition mais aussi la livraison sur place ont été convenues, de sorte que le vendeur doit assumer le risque (art. 185 al. 3. 3 CO). *2 points*

Solution B5

8 points

- a. Contrat d'entreprise, art. 363 CO. *1 point*
- b. Non, art. 367 CO: «vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires», c'est-à-dire dans les quelques jours. *2 points*
- c. Art. 368 CO: refus, réduction du prix, réparation et, en cas de faute, dommages et intérêts. *2 points*
- d. Art. 371 al. 2 CO: cinq ans. *1 point*
- e. Non, les défauts doivent être contrôlés immédiatement et dénoncés à l'entreprise dès que possible, d'après la marche habituelle des affaires. Art. 367 CO *2 points*

Autre réponse correcte :

- Norme SIA 118



Partie C CPC, garanties et instruments de garantie

8 points

Solution C1

2 points

Chaque canton a son propre CPC.

juste faux

Le CPC règle les procédures civiles et administratives, mais pas pénales.

juste faux

Le CPC n'est pas applicable devant le Tribunal fédéral.

juste faux

Chaque canton est tenu d'avoir un tribunal de commerce.

juste faux



Solution C2

2 points

En cas de litiges entre copropriétaires d'un immeuble inscrit à titre de PPE, le juge compétent est en principe celui du lieu où l'immeuble est inscrit.

juste faux

L'administrateur/trice d'immeubles ne peut intervenir devant les tribunaux des baux que si le droit cantonal le prévoit.

juste faux

La présence des parties est obligatoire pendant les audiences de conciliation.

juste faux

Il n'est pas perçu de frais judiciaires des parties pendant la procédure de conciliation ou pendant la procédure au fond pour les litiges portant sur des baux.

juste faux

Solution C3

2 points

Une peine conventionnelle peut être fixée par contrat comme alternative à l'exécution du contrat pour les cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite.

juste faux

Outre la peine conventionnelle, il n'est alors pas possible d'exiger des dommages-intérêts.

juste faux

Si un dédit est prévu par contrat, la personne qui a reçu l'argent peut aussi se départir du contrat, mais elle doit alors verser le double du montant du dédit.

juste faux

Si une personne physique cautionne un créancier du débiteur, la déclaration de cautionnement doit revêtir la forme authentique.

juste Faux

Les deux réponses sont correctes : acte authentique à compter de CHF 2000.-



Solution C4

2 points

Les sociétés Penel SA et Bianchi SA peuvent convenir de la reprise de la dette envers Monsieur Timofey même sans son accord.

juste faux

La libération du débiteur précédent nécessite un contrat écrit entre le repreneur et le créancier.

juste faux

Si le repreneur accepte un versement, la reprise de dette est réputée admise par le créancier.

juste faux

Le nouveau débiteur peut aussi faire valoir envers le créancier les exceptions relatives à la dette précédente.

juste Faux

Remarque: Chacune des réponses (A1 – A3, B1 – B3, C1 – C4) est évaluée selon le principe suivant:

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



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Epreuve: Droit
Partie : fiscalité

Modèle de solutions



Sommaire

Partie A Le système fiscal suisse 4 points

Solution A1 4 points

Partie B Taxe sur la valeur ajoutée 16 points

Solution B1 4 points

Solution B2 6 points

Solution B3 3 points

Solution B4 3 points

Liste des abréviations

- **CO** Code des obligations
- **CC** Code civil suisse
- **TVA** Taxe sur la valeur ajoutée
- **LTVA** Loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée
- **PPE** Propriété par étages



Partie A Le système fiscal suisse

4 points

Solution A1

4 points

La Confédération prélève les impôts sur le revenu et la fortune des personnes physiques.

juste faux

Les impôts sur les successions et les donations sont régis au niveau fédéral.

juste faux

Pour les habitants, le rattachement économique à l'impôt prime sur le rattachement personnel.

juste faux

Lors d'un changement de domicile d'un canton à un autre, le domicile au 31 décembre est déterminant.

juste faux

La Confédération, les cantons et les communes sont exonérés d'impôts.

juste faux

La responsabilité solidaire d'époux séparés légalement ou de facto s'exerce aussi pour toutes les créances d'impôt dues.

juste faux

Les sociétés simples et les communautés héréditaires ne sont pas imposées en tant que telles mais au travers respectivement de leurs associés et des héritiers.

juste faux

Les impôts sur le revenu sont basés sur un taux d'impôt progressif sur le revenu imposable.

juste faux

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0



Partie B Taxe sur la valeur ajoutée

16 points

Solution B1

4 points

La TVA est prélevée par la Confédération.

juste **faux**

La TVA est un impôt général à la consommation avec déduction de l'impôt préalable, visant à imposer la consommation finale.

juste **faux**

Qui réalise un chiffre d'affaires annuel inférieur à 100 000 francs est libéré de l'assujettissement à la TVA, mais peut tout de même s'inscrire.

juste **faux**

Les prestations d'assurances sont soumises à la TVA.

juste **faux**

La mise à disposition à des fins d'usage ou de jouissance (de parts) de fonds est en principe soumise à la TVA.

juste **faux**

Si j'appelle un plombier pour faire réparer un lave-linge (avec remplacement d'une pièce défectueuse), la TVA est calculée en additionnant le coût du travail et du matériel.

juste **faux**

La LTVA prévoit plusieurs types de taux d'impôt.

juste **faux**

La prestation à soi-même exclut le droit à la déduction de l'impôt préalable.

juste **faux**

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Solution B2

6 points

a. Prix d'achat CHF 7 000.– = 107,7%
Impôt préalable: 7,7% = CHF 500.45

2 points

b. Prix de vente CHF 15 000.– = 107,7%
TVA: 7,7% = CHF 1 072.45

2 points

c. TVA due: TVA incluse dans le prix de vente = CHF 1 072.45
– Impôt préalable payé lors de l'achat = CHF 500.45
= Dette envers l'AFC, CHF 572.–

2 points



Solution B3

3 points

Objet de la facture	Montant TVA incl.	Taux TVA en %	TVA en francs	Montant hors TVA	
Achat de pièces de rechange	2 712.60	7,7	193.94	2 518.66	0,5 point
Achat de matériel de bureau	583.20	7,7	41.70	541.50	0,5 point
Achat de vêtements de travail pour mécaniciens	1 296.–	7,7	92.66	1 203.34	0,5 point
Achat d'ouvrages techniques pour le chef d'atelier	285.50	2,5	6.96	278.54	0,5 point
Achat de timbres à la Poste	100.–	0	0	100.–	0,5 point
Aliments et boissons pour la cantine	250.65	2,5	6.11	244.54	0,5 point

Solution B4

3 points

- a. Les deux manières de comptabiliser la TVA sont la méthode brute (Méthode de décompte effective) et la méthode nette (Méthode de décompte selon la dette fiscale nette et taux forfaitaires). 1 point
- b. L'utilisation de de la méthode de décompte selon la dette fiscale nette (système simplifié) est soumise aux deux conditions suivantes:
- Le chiffre d'affaires annuel ne doit pas excéder 5 005 000 francs.
 - Le montant de la TVA à verser ne doit pas excéder 103 000 francs pour la même période.
- 1 point



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Partie: **Connaissances de la construction, écrit**

Modèles de solutions



Sommaire

Partie A Bases de la technique de construction 60 points

Solution A1	2 points
Solution A2	1 point
Solution A3	3 points
Solution A4	1,5 point
Solution A5	4,5 points
Solution A6	2 points
Solution A7	4 points
Solution A8	2 points
Solution A9	2 points
Solution A10	3 points
Solution A11	4 points
Solution A12	2,5 points
Solution A13	2 points
Solution A14	4,5 points
Solution A15	3 points
Solution A16	3,5 points
Solution A17	3,5 points
Solution A18	3,5 points
Solution A19	2 points
Solution A20	4 points
Solution A21	2,5 points

Partie B Droit de l'aménagement du territoire 14 points

Solution B1	3 points
Solution B2	1 point
Solution B3	3 points
Solution B4	2 points
Solution B5	1 point
Solution B6	1 point
Solution B7	3 points

Partie C Droit de la construction 16 points

Solution C1	2 points
Solution C2	4 points
Solution C3	2 points
Solution C4	1 point



Solution C5	1 point
Solution C6	2 points
Solution C7	2 points
Solution C8	1 point
Solution C9	1 point

Liste des 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



Partie A Bases de la technique de construction

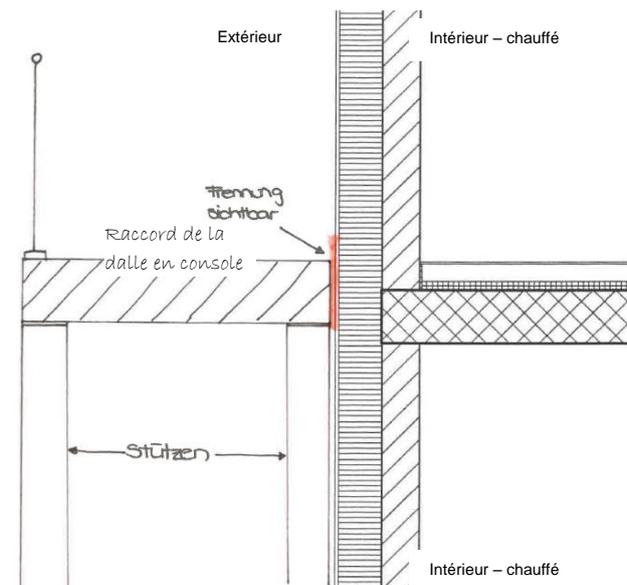
60 points

Solution A1

2 points

a. Pour éviter des ponts thermiques, il faut une séparation entre les dalles des balcons et les dalles du bâtiment. Le balcon peut disposer de sa propre structure porteuse, avec des piliers avancés et une dalle de balcon entièrement séparée. Ces éléments doivent être planifiés lors de travaux de rénovation. La réalisation avec une console isolante serait idéale, mais ce détail n'est guère réalisable lors d'une rénovation.

b. Esquisse:



Remarque: a) 1 point pour la réponse correcte; b) 1 point pour une esquisse correcte.



Solution A2

1 point

- a) Plans d'exécution / échelle 1 :50 ou 1 :100
- b) Plans d'avant-projet : situation 1 :1000/500 ; plans d'étages, coupes 1 :500/200/100
Plans de projet définitif : situation 1 :1000/500 ; plans d'étages, coupes
1 :500/200/100/50
Détails d'exécution 1 : 20/10/5/1
*Autre réponses justes : plans de terrassement / plans d'ingénieur civil / plans de coffrage
/ plans de ferrailage / plans d'installations techniques*

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.

Solution A3

3 points

- a. Dix groupes principaux
- b.
 - 0 Terrain
 - 1 Travaux préparatoires
 - 2 Bâtiment
 - 3 Équipements d'exploitation
 - 4 Aménagements extérieurs
 - 5 Frais secondaires
 - 6-8 Réserve
 - 9 Ameublement et décoration

Remarque: a) 0,5 point pour la réponse correcte; b) 0,5 point par réponse correcte.

Solution A4

1,5 point

- a. Le CFC classe les frais globaux de la construction par catégories de travail.
Avec la méthode du CFE, les frais sont classés par éléments de construction.
- b. Code de frais par éléments.

Remarque: a) point pour la réponse correcte; b) 0,5 point pour la désignation correcte.



Solution A5

4,5 points

a.

Avantages:

- Les plans de travail en marbre offrent des conditions optimales pour la préparation d'aliments, car **ils sont neutres pour les aliments et inodores**.
- **Produit naturel**.
- Chaque plan de travail possède une structure unique (**esthétique**).
- Longue durée de vie (**résistant**).

Inconvénients:

- **Cherté** du matériau. Les plans de travail de cuisine en marbre font partie du haut de gamme.
- **Produit naturel sensible**.
- **Particulièrement sujet aux rayures et taches**, doit être recouvert par un vernis de protection.
- **La pierre naturelle poreuse est beaucoup moins résistante que le granit par exemple**.
- **L'apparence du plan de travail change avec le temps**. Le plan de travail «vieillit» en quelque sorte et acquiert progressivement une patine typique.

b. **Bois massif ou naturel, granit, béton, pierre artificielle et matériaux minéraux, verre, pierres composites de quartz, acier inox, linoleum, carrelages, céramique.**

c. Un assainissement des colonnes est une série de mesures préventives visant à éviter des dommages, des défauts et des défaillances des **conduites d'eau et autres conduites anciennes**. Un assainissement des colonnes comprend les travaux de construction et d'entretien nécessaires des conduites et des tubes passant dans les **colonnes montantes d'un immeuble résidentiel**. Cela permet de s'assurer que les anciennes conduites d'eau vont continuer de fonctionner normalement et que les colonnes ainsi que les locaux voisins ne subiront aucun dommage majeur.

Remarque: a) et b) 0,5 point par réponse correcte; c) 1 point pour une explication correcte.



Solution A6

2 points

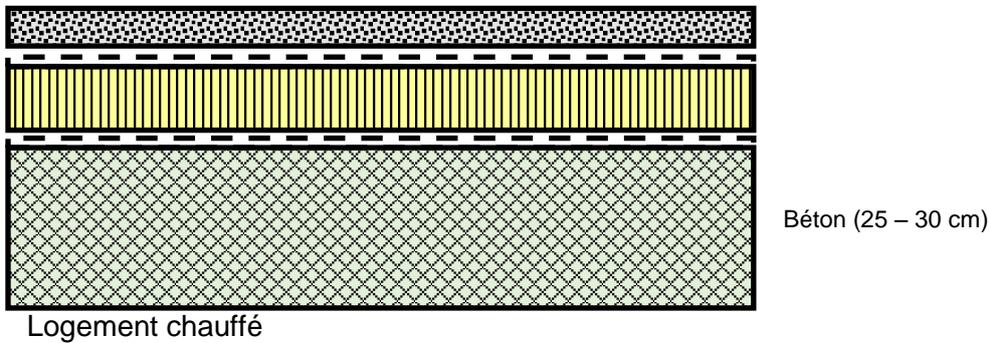
- a) Toiture plate
- b) Toit en bâtière ou à deux pans
- c) Toit en berceau ou arrondi
- d) Shed / toiture à redans

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.

Solution A7

4 points

a.



b.

1. Végétation, substrat végétalisé
2. Étanchéité
3. Isolation thermique
4. Barrière de vapeur
5. Dalle en béton

Remarque: a) 0,5 point par couche (y compris hachure) correcte; b) 0,5 point par désignation correcte.

Solution A8

2 points

- a) Filtre à eau / détendeur ou réducteur de pression cuisine, extensible (ou avec douchette)
- b) Mitigeur (ou mélangeur) de
- c) Vanne d'arrêt / robinet d'arrêt
- d) Compteur d'eau

Remarque: 0,5 point par désignation correcte.



Solution A9

2 points

- a. Un plan de fermeture est un système de serrures comprenant plusieurs cylindres liés par certaines fonctions partagées. Chaque serrure a en principe une clé qui lui est assignée et qui permet d'ouvrir et de fermer la porte correspondante. Les plans de fermeture permettent d'attribuer ou de retirer des autorisations d'accès de manière ciblée. Un utilisateur est ainsi autorisé à ouvrir et fermer certaines serrures avec une clé.
- b. Régler les autorisations d'accès individuelles des portes.

Exigences liées à la sécurité et l'organisation.

Protection juridique – les clés ne peuvent pas être copiées sans autre.

Flexibilité et possibilités d'extension

Remarque: a) 1 point pour la réponse correcte; b) 0,5 point par exigence correcte.

Solution A10

3 points

Les sols stratifiés comportent plusieurs couches. La couche supérieure sert de couche de stabilisation et la couche inférieure sert de couche de support.		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Les prix des sols stratifiés sont comparables à ceux des parquets.		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Les revêtements muraux doivent améliorer l'esthétique, la longévité et faciliter l'entretien.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
La peinture isolante sert de couche de fond améliorant l'adhérence sur un matériau.		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Les peintures à résine synthétique sont surtout appliquées sur les plafonds car elles ne sont pas résistantes au lavage.		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Les parquets à larges lames peuvent être posés dans des locaux d'habitation.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	

Remarque:

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



Solution A11

4 points

- a. **Fonctionnement et but de la mise à terre:** protection contre les chocs électriques ou les surtensions.

Dévier la tension (différence de potentiel) vers la terre. Déviation entre les éléments de systèmes électriques pouvant être touchés, la terre et les éléments conducteurs tiers tels que les conduites d'eau.

- b. **Éléments:** équipements de sûreté (lignes de captage, mâts), dérivation / électrode de terre.

But: déviation vers la terre de la **foudre ou de l'énergie**, protection contre les surtensions. **Parler de courant est faux.**

- c. Non

La protection contre la foudre est obligatoire dans des situations à risque, notamment pour des bâtiments :

- de grande hauteur
- avec des locaux réunissant un grand nombre de personnes
- abritant des substances explosives
- ou des objets de valeur

Les maisons individuelles ne sont par conséquent pas soumises à cette obligation.

Remarque: a) 1 point pour une réponse correcte; b) 0,5 point par élément correct, 0,5 point pour le but correct; c) 1,5 point pour la réponse correcte avec justification pertinente.



Solution A12

2,5 points

- a. Formation de moisissures.
- b. 1) Condensation (ponts thermiques / manque d'isolation / ventilation insuffisante / meubles contre les parois)
2) Infiltration d'eau (rupture de conduites, perforation d'écoulements, eaux pluviales, eaux de surface, eaux souterraines)
- c. – Poser une isolation thermique (éviter la condensation)
– Stopper l'infiltration d'eau (réparer l'étanchéité, réparer les fuites)

Remarque: a) 0,5 point par cause correcte; b) 0,5 point par mesure correcte.

Solution A13

2 points

- a. **Les fondations transmettent les charges du bâtiment dans le sol.** La sélection de la méthode de fondation optimale nécessite des connaissances adéquates de la structure du sol et des eaux souterraines.
- b. **Les semelles filantes** sont linéaires et **situées sous des murs porteurs**. Leur largeur est déterminée par la charge au sol admissible.

Les radiers sont des dalles **d'un seul tenant** posées sur le sol et permettent de répartir les charges sur la totalité de la surface d'un bâtiment.

Remarque: 1 point par réponse correcte.



Solution A14

4,5 points

a. Façade ventilée ou bardée

b. 1: Couche porteuse Briques

2: Isolation thermique

Laine minérale (laine de pierre, de verre),
mousse de polystyrène expansée, mousse de
polyuréthane (PUR)

3. Sous-construction / ventilation

Bois, métal, bois-métal

4: Revêtement de façade
/protection contre les intempéries

Plaque de fibrociment, bois, verre, céramique,
métal

c.

- Bois, matériaux en bois, panneaux multicouches
- Pierres naturelles
- Plaques en fibrociment
- Tôles, métal
- Céramique
- Verre

Remarque: a) 0,5 point pour le système de façade correct; b) 0,5 point par désignation correcte et par matériau correct; c) 0,5 point par autre matériau d'habillage correct.

Solution A15

3 points

a.

- Lambris
- Panneaux de fibres de bois
- Panneaux agglomérés
- Panneaux en fibres minérales
- Panneaux en plâtre
- Plafonds métalliques
- Plafonds en stuc

b.

- Séparation de locaux hauts de plafond
- Uniformisation de l'apparence des plafonds
- Exigences acoustiques
- Habillage d'installations
- Intégration d'installations (plafond chauffant, plafond froid, plénum)

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.



Solution A16

3,5 points

a.

1. Vitrage fixe
2. Ouvrant oscillo-battant
3. Ouvrant battant-projetant ou à l'italienne
4. Ouvrant coulissant horizontal

b.

1. Protection contre les chutes (garde-corps, contre-cœurs vitrés)
2. Protection contre les cambriolages et les vols (banques, commerces, portes et fenêtres au rez-de-chaussée)
3. Protection contre les accidents (portes et parois vitrées, verres en hauteur)
4. Verre structurel (verre accessible, structures en verre porteur)

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.

Solution A17

3,5 points

a.

- A: Surface nette / SN
- B: Surface utile / SU
- C: Surface de dégagement / SD

b.

1. Buanderie
 2. Grenier
 3. Cave
 4. Débarras
- Locaux pour véhicules
 - Abris
 - Locaux poubelles

Remarque: a) 0,5 point par désignation et abréviation correctes (les deux doivent être correctes); b) 0,5 point par exemple correct.



Solution A18

3,5 points

- a. Association MINERGIE
- b. La ventilation contrôlée des logements est un système mécanique d'aération et d'évacuation d'air. On distingue ici entre la ventilation décentralisée et centralisée. Avec certains équipements, un échangeur de chaleur récupère la chaleur de l'air évacué pour chauffer l'air injecté. La ventilation des logements peut aussi favoriser la protection acoustique. Ces systèmes comprennent généralement des filtres à air – ils filtrent ainsi l'air avant de le répartir dans les locaux. Cela diminue la quantité de poussière dans le logement, ce qui profite notamment aux personnes allergiques.
- c. Avantages:
- Circulation d'air constante, également pendant l'absence des habitants (inutile d'ouvrir des fenêtres)
 - Les bruits extérieurs sont atténués
 - Récupération de chaleur
 - Permet de réduire les déperditions de chaleur
 - Permet de filtrer l'air frais

Inconvénients:

- Encombrement
- L'installation peut provoquer du bruit
- Frais pour l'installation et l'entretien
- Consommation de courant
- Plus de technique = plus d'entretien

Remarque: a) 0,5 point pour la réponse correcte; b) 1 point pour la réponse correcte; c) 0,5 point par réponse correcte.

Solution A19

2 points

- a. Le photovoltaïque produit du courant: **une installation photovoltaïque transforme le rayonnement solaire en courant**. Pendant ce processus, des électrons sont mis en mouvement et «forcés» à passer par un circuit électrique, ce qui produit un courant électrique. Le courant peut être utilisé dans la maison elle-même ou injecté dans le réseau public.

L'énergie solaire thermique produit de la chaleur: le solaire thermique sert à **convertir l'énergie solaire en chaleur, laquelle est à son tour utilisée par le chauffage**. Un



fluide circule dans l'installation et transporte la chaleur des collecteurs vers le système de chauffage.

- b. Les collecteurs solaires absorbent la chaleur du soleil sur le toit de l'immeuble. Un mélange eau et antigel est ainsi chauffé jusqu'à 95 °C puis transmet cette chaleur à un réservoir de stockage via un échangeur de chaleur. Le mélange refroidi est alors à nouveau pompé vers les collecteurs où le processus se répète.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution A20

4 points

label de construction

cantons

d'habitat et de lieu de travail

renouvellement systématique de l'air

besoins très faibles en énergie

les maîtres d'ouvrages, les architectes

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.

Solution A21

2,5 points

Quand l'humidité de l'air relative atteint la saturation maximale de 100%, l'humidité supplémentaire condense ou se transforme en gouttelettes.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
La capacité d'absorption d'eau de l'air dépend fortement de la température ambiante.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
La condensation apparaissant dans une sous-construction ventilée cause des dommages à la construction.		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Le bruit solidien se propage à travers les matériaux solides et ne peut être évité qu'en désolidarisant les parties d'ouvrage concernées.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
Le bruit d'impact est une forme particulière de bruit solidien.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	

Remarque:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0



Partie B Droit de l'aménagement du territoire

14 points

Solution B1

3 points

Conception du paysage suisse	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
Plan sectoriel Biodiversité		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Plan sectoriel pour le trafic cycliste		<input checked="" type="checkbox"/> faux
Plan sectoriel des surfaces d'assolement	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
Plan sectoriel des lignes de transport d'électricité	<input checked="" type="checkbox"/> juste	
Plan sectoriel Déchets		<input checked="" type="checkbox"/> faux

Remarque:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Solution B2

1 point

Les plans directeurs sont réexaminés intégralement tous les dix ans et, au besoin, remaniés.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte (0,5 si la réponse n'est qu'à moitié correcte).

Solution B3

3 points

- Urbanisation, nature et paysage, terres agricoles
- Transports
- Approvisionnement en énergie, gestion des déchets
- Constructions et installations publiques

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.



Solution B4

2 points

- a) Opposition ou (selon le canton) objection dans le cadre de la mise à l'enquête auprès de l'autorité compétente.
- b) Oui, cf. art. 33 al. 2 LAT
- Recours auprès d'une instance de recours ou opposition auprès de l'autorité qui établit les plans (seulement dans les cantons de BS et GE, en contradiction avec le libellé de l'art. 33 al. 2 LAT).
- c) Oui, par exemple, la contestation d'un projet de construction concret.

Remarque: a) 0,5 point pour une réponse correcte; b) 0,5 point pour chacune des deux réponses correctes; c) 0,5 point pour la réponse correcte.

Solution B5

1 point

- a) Oui
- b) Les plans directeurs et plans d'affectation doivent être coordonnés avec le cadastre des sites contaminés.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.

Solution B6

1 point

Aucune.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.

Solution B7

3 points

- a) Oui.
- b) La démolition et la reconstruction peuvent être autorisées car la garantie de la situation acquise s'applique, aux conditions suivantes:
- Les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies.
 - Les constructions et installations doivent pouvoir être utilisées conformément à leur destination à la date de la démolition et la continuation de leur utilisation doit répondre à un intérêt ininterrompu.
 - Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage.

(Art. 24c LAT)

Remarque: a) 0,5 point pour la réponse correcte; b) 2,5 points pour la justification correcte.



Partie C Droit de la construction

16 points

Solution C1

2 points

- a. Non.
- b. Oui.
- c. Les roucoulements et les battements d'ailes des pigeons ne sont certainement pas plus graves que les exploitations commerciales modérément dérangeantes admises dans cette zone. Les déjections d'une petite population de pigeons doivent aussi être tolérées dans une telle zone.

Remarque: a) et b) 0,5 point pour la réponse correcte; c) 1 point pour la justification correcte.

Solution C2

4 points

- a. Les voisins peuvent lancer une action civile pour se plaindre d'une violation des dispositions relatives aux rapports de voisinage.

Ils peuvent aussi dénoncer le changement d'affectation auprès de la police des constructions.
- b. Les époux F doivent demander une autorisation de construire a posteriori. Il n'est pas exclu que l'autorisation soit octroyée, mais elle sera sans doute assortie de réserves.
- c. Les époux F risquent une amende.

Si l'autorisation de construire ne peut pas être octroyée a posteriori, ils risquent de devoir déconstruire les installations et/ou fermer le club.

Remarque: a) 1 point par réponse correcte; b) 1 point pour la réponse correcte; c) 0,5 point par réponse correcte.



Solution C3

2 points

1. Les valeurs de planification doivent être respectées ou doivent pouvoir l'être grâce à des mesures de planification, d'aménagement ou de construction appropriées.
2. Si la construction répond à un intérêt public, l'autorité peut accorder des exceptions.

(Art. 30 OPB)

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution C4

1 point

Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées.

(Art. 32 al. 2 OPB)

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.

Solution C5

1 point

Un plan général d'affectation définit le périmètre des zones et leur affectation (règles générales applicables) pour l'ensemble d'un territoire.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.

Solution C6

2 points

- a. En principe, oui.
- b. Ils doivent prouver qu'ils sont davantage concernés par les constructions ou installations prévues que le public en général.

Ils doivent ensuite faire valoir un intérêt digne de protection qui serait atteint par le projet de construction.

Remarque: a) 1 point pour la réponse correcte; b) 0,5 point pour la preuve correcte, 0,5 point pour la circonstance correcte.



Solution C7

2 points

- a. Le maître d'ouvrage peut faire usage de la possibilité de pourvoi contre la réserve de l'autorisation de construire.
- b. OUI – le maître d'ouvrage a des chances de succès. Il peut invoquer la garantie des droits acquis.

Remarque: a) 1 point pour la réponse correcte; b) 0,5 point pour la réponse correcte, 0,5 point pour la justification correcte.

Solution C8

1 point

Préservation de terrain dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.

Solution C9

1 point

Limites par rapport aux :

- Limites parcellaires
- Routes et autres voies de circulation
- La forêt
- Installations particulières
- Cours d'eau
- Conduites d'alimentation et canalisations
- Pistes de ski et de luge

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Partie: **Gestion du personnel, écrit**



Sommaire

Partie A Communication 15 points

Solution A1 2,5 points

Solution A2 5 points

Solution A3 7,5 points

Partie B Organisation du travail 15 points

Solution B1 2,5 points

Solution B2 5 points

Solution B3 7,5 points

Partie C Gestion d'équipe 15 points

Solution C1 2,5 points

Solution C2 5 points

Solution C3 7,5 points

Partie D Gestion des conflits au sein de l'équipe 15 points

Solution D1 2,5 points

Solution D2 5 points

Solution D3 7,5 points

Partie E Gestion des conflits avec des clients 15 points

Solution E1 2,5 points

Solution E2 5 points

Solution E3 7,5 points

Partie F Priorisation et gestion du temps 15 points

Solution F1 2,5 points

Solution F2 5 points

Solution F3 7,5 points

Liste des abréviations



Partie A Communication

15 points

Solution A1

2,5 points

J'ai le plaisir de vous annoncer que je serai désormais votre supérieur/e direct/e.	Relation
J'aimerais d'abord vous demander de dresser une liste de toutes les affaires et tâches en cours dans votre domaine.	Appel
Ma responsabilité porte sur 15 immeubles d'habitation et trois immeubles commerciaux.	Information factuelle
Pour commencer, je souhaite me faire une idée de la situation actuelle.	Information factuelle
Ensuite je me pencherai sur l'organisation et les ressorts d'une collaboration fructueuse. Il y a deux ou trois choses que je souhaite améliorer.	Révélation de soi

Référence aux directives

Appliquer le modèle de F. Schulz von Thun dans sa fonction de cadre et, à partir d'un exemple concret, expliquer comment communiquer avec succès.

Solution A2

5 points

Ordre du jour de la manifestation d'information pour les concierges

1. Mot de bienvenue
2. Information sur la promotion
3. Contexte, situation actuelle
4. Attentes
5. Objectifs
6. Domaines d'activité
7. Mesures
8. Prochaines étapes
9. Questions, retours d'expérience
10. Échanges

1 point par élément correct de l'ordre du jour. 1 point pour un ordre logique.

Un déroulement logique doit être clairement reconnaissable. Il est important de mentionner les paroles de bienvenue, les domaines d'activité, les mesures, les prochaines étapes et les questions.



Référence aux directives

Appliquer le modèle de F. Schulz von Thun dans sa fonction de cadre et, à partir d'un exemple concret, expliquer comment communiquer avec succès.

Solution A3

7,5 points

1. Introduction / Ligne d'objet

Votre nouvelle interlocutrice / Merci pour votre confiance en notre entreprise

2. Civilité

Cher locataire, / Cher Monsieur XZY,

3. Information

J'ai le plaisir de vous informer que je suis dès maintenant votre interlocuteur/trice responsable pour toutes les questions relatives à la location de votre logement.

Mon nom est xy, je suis responsable de votre dossier auprès de la société XY en qualité de gérant/e en chef/fe.

4. Contact

Vous pouvez me joindre par courriel à l'adresse xy@mail.com ou par téléphone au numéro xy.

Pour les questions techniques relatives à votre immeuble, vous pouvez vous adresser à xy, responsable de service.

5. Autopromotion, informations complémentaires

Je saisis cette occasion pour vous annoncer l'assainissement du bâtiment xy qui sera achevé à la fin de cette année. Nous cherchons ainsi des locataires pour 50 superbes logements remis à neuf.

6. Conclusion

Je me réjouis à l'idée de collaborer avec vous à l'avenir et je vous souhaite un séjour des plus agréables dans notre immeuble. Je reste bien sûr à votre disposition pour tout complément d'information.

7. Bien cordialement,

Prénom Nom

Fonction

Ce texte est un simple exemple de solution. L'important est l'ordre dans lequel apparaissent les blocs 1 à 7. Et tous ne sont pas indispensables.

L'objectif consiste à obtenir un courrier satisfaisant aux exigences minimales de professionnalisme en la matière.

La qualité de la formulation et de la grammaire est également évaluée (2 points) de même que l'ordre et la mention des principaux contenus (5,5 points). La pondération exacte est laissée à l'appréciation des experts.

Référence aux directives

Appliquer le modèle de F. Schulz von Thun dans sa fonction de cadre et, à partir d'un exemple concret, expliquer comment communiquer avec succès.



Partie B Organisation du travail

15 points

Solution B1

2,5 points

1^{ère} partie: mot manquant: «l'**organisation**»

0,5 point

2^e partie: 0,5 point par réponse correcte

Situation	Méthode / Théorie
Structurer et planifier la journée de travail et les plages horaires de réserve avant de la commencer.	Méthode ALPES/ALPEN
Trier la boîte de messagerie selon l'importance et l'urgence.	Théorie d'Eisenhower
Déléguer les tâches, en totalité ou en partie.	Analyse ABC
Déterminer les 20% des locataires qui génèrent la majeure partie (80%) des revenus locatifs.	Principe de Pareto Ne peut pas être sélectionné

Référence aux directives

Autogestion: appliquer les trois techniques de prise de décisions suivantes et expliquer leur utilisation pertinente: principe de Pareto, analyse ABC, principe d'Eisenhower

Planifier un jour de travail d'après la méthode ALPEN.

Solution B2

5 points

0 point pour la mention de la méthode favorite.

Les quatre raisons valent chacune 1 point. Des mots-clés suffisent.

L'explication théorique vaut 1 point.

Si seul le traitement théorique d'une méthode est fourni, sans «valeur ajoutée» visible quant à la facilitation du travail, le tout peut valoir 2 points au maximum.

D'autres méthodes que celles correctes de la réponse B1 comptent, si elles sont correctement expliquées, pour 3 points maximum.

Analyse ABC:

Gain de temps, priorisation, importance, urgence, efficacité accrue, gestion organisationnelle, création de structures, vision claire des tâches, répartition entre urgent et important.

Méthode ALPES/ALPEN:



Planification plus sûre, vue d'ensemble claire des tâches à accomplir, meilleur partage du travail, priorisation, appréciation de la durée et de l'étendue, évaluation de pertes de temps, planification des capacités.

Théorie d'Eisenhower:

Gain de temps, priorisation, importance, urgence, efficacité accrue, gestion organisationnelle, création de structures, vision claire des tâches, répartition entre urgent et important.

La méthode de Pareto ne rapporte aucun point.

Référence aux directives

Autogestion: appliquer les trois techniques de prise de décisions suivantes et expliquer leur utilisation pertinente: principe de Pareto, analyse ABC, principe d'Eisenhower

Planifier un jour de travail d'après la méthode ALPEN.

Solution B3

7,5 points

1. Objectif de l'exercice:

Les procès-verbaux doivent contenir les principales informations pertinentes. La présentation, la rédaction, l'ajout de formulations complètes et autres ne sont pas nécessaires, ou nécessitent 80% du travail. En d'autres termes, il suffit de 20% de travail pour obtenir 80% du résultat maximal.

Il s'agit d'expliquer comment fonctionne la méthode Pareto (loi des 80-20) sur la base de l'exemple, de confirmer le principe en illustrant la proportionnalité.

La répartition selon Pareto décrit un phénomène statistique selon lequel un grand nombre de tâches peut être accompli avec une **dépense de moyens de 20 %** permettant de résoudre **80 % des problèmes**.

Le principe de Pareto est souvent mis à profit dans la **gestion de projet et de temps**, afin de déceler les lots de travail importants et d'obtenir des progrès majeurs ainsi que des résultats relativement bons (on admet que pour obtenir 100% des résultats, il faut fournir 100% des efforts).

Cela aide en outre à **identifier des travaux** pouvant être **reportés** ou **négligés** afin de maintenir une efficacité élevée.

Répartition des points selon l'appréciation des experts.

2. Exemple «Groupe de clients»

Les 20% des clients génèrent 80% du chiffre d'affaires. Il vaut donc la peine de se concentrer sur ces clients.

- **Se concentrer sur les principaux clients ou locataires.**



Partie C Gestion d'équipe

15 points

Solution C1

2,5 points

Autoritaire
Patriarcal / paternaliste
Persuasif
Coopératif
Participatif
Démocratique

Référence aux directives

Décrire les techniques et les styles de conduite et de déterminer à quelles situations ils s'appliquent.

Solution C2

5 points

Arguments en faveur d'évaluations régulières des performances

- La performance ne peut pas être adéquatement mesurée sur un an.
- Manque d'estime au quotidien.
- La situation actuelle est difficile à représenter.
- Évaluation trop ponctuelle, difficile de résumer une année entière.
- Le potentiel d'amélioration n'est que trop peu sollicité.
- Manque de valeur informative des entretiens annuels.
- Effet d'ancienneté: seuls les événements récents sont examinés et évalués.
- Effet de statu quo: les évaluations passées déterminent l'état actuel.

Unités de mesure / ICP possibles:

- Nombre / type de plaintes
- Nombre de messages positifs
- Gestion des recommandations de locataires
- Retours d'expérience de locataires
- Temps de réaction lors de plaintes
- Annonces de dommages par locataire
- Analyse et évaluation de procès-verbaux et de statistiques
- Évaluations d'avis d'assurances (et attribution aux locataires)
- Réunion systématique des rapports des concierges
- Réalisation et analyse de sondages auprès des locataires
- Réalisation et analyse de statistiques de satisfaction

Référence aux directives:

Décrire en quoi la conduite du personnel est une partie des processus d'entreprise.



Solution C3

7,5 points

1. Techniques de conduite 1 punto

Réponse attendue : Management par objectifs / MbO

Management par décision

Management par exception

Management par delegation

Management par systèmes

Management des résultats

Management par questions

2. Explication de la technique de conduite (variante de solution possible)

La gestion par objectifs (MbO) est une technique de gestion de l'administration des affaires développée en 1954 par Peter Ferdinand Drucker. MbO est une forme de leadership transactionnel du point de vue du travail et de la psychologie organisationnelle.

Le but de ce processus est de réaliser les objectifs stratégiques de l'entreprise dans son ensemble et de ses employés, en définissant conjointement les objectifs pour chaque unité organisationnelle et aussi pour les employés. Ces objectifs doivent être SMART (à l'origine l'acronyme anglais de: "spécifique", "mesurable", "atteignable", "réaliste" et "temporel"):

- **S - spécifique (pour le secteur concerné),**
- **M – mesurable (clairement chiffrable),**
- **A – ambitieux/atteignable,**
- **R - réaliaste (faisable),**
- **T – temporel (délimité dans le temps)**

Les objectifs commerciaux doivent donc être composés de la somme des objectifs individuels. Les collaborateurs doivent aligner leur travail opérationnel quotidien sur leurs objectifs et ainsi travailler en cohérence avec la stratégie de l'entreprise dans son ensemble. Lorsque les supérieurs évaluent la performance de leurs employés, ils vérifient dans quelle mesure les employés ont atteint les objectifs convenus.



Avantages (MbO):

- Répondre aux besoins des employés modernes pour une plus grande participation et plus de marge de manœuvre.
- Cela implique les objectifs personnels, les souhaits et les idées des employés
- Les objectifs individuels sont (idéalement) liés aux objectifs de l'entreprise
- Cela se traduit par un plus grand engagement des employés envers l'entreprise.
- Promotion de la haute performance
- Promotion de l'esprit d'équipe
- Si nécessaire, rémunération équitable par le biais de primes
- Identification avec les objectifs
- Atteinte indépendante des objectifs
- Allègement des charges pour les cadres
- Les employés peuvent avoir leur mot à dire et avoir une marge de manœuvre.
- Les souhaits personnels et les idées des employés sont pris en compte
- Les objectifs individuels sont liés aux objectifs commerciaux
- Les employés sont plus étroitement liés à l'entreprise
- La motivation est encouragée
- L'esprit d'équipe est encouragé
- L'employé peut s'identifier aux objectifs
- L'employé assume personnellement la responsabilité d'atteindre l'objectif
- Les cadres sont soulagés
- Augmentation de la productivité des employés
- Fluctuation moindre
- L'employé peut travailler de manière autonome
- Le dialogue entre le superviseur et l'employé est encouragé

Inconvénients (MbO)

- Temps investi (élevé)
- Contrôle des employés
- Pression accrue sur la performance des employés
- Danger de rechercher la quantité plutôt que la qualité
- L'employé s'abstient de tout comportement souhaitable dès que l'incitation financière disparaît.
- Les employés se consacrent uniquement à atteindre leurs objectifs
- Contrôle des employés
- Augmenter la pression sur les employés pour obtenir des résultats positifs
- Les objectifs individuels peuvent changer la vue d'ensemble.
- Les objectifs ne disent rien sur la performance
- Difficulté à définir des objectifs mesurables
- Des facteurs d'influence externes peuvent empêcher la réalisation de l'objectif



3° Cycle de processus de la conduite

[Images selon les solutions de la version CH-allemande](#)

Référence aux directives

Décrire en quoi la conduite du personnel est une partie des processus.

Expliquer les tâches principales et les contenus de la conduite sur la base d'un exemple pratique du quotidien d'une entreprise.

Décrire les techniques et les styles de conduite et déterminer à quelles situations ils s'appliquent.



Partie D Gestion des conflits au sein de l'équipe

15 points

Solution D1

2,5 points

Conflit	Nature du conflit
Quatre concierges se liguent contre un autre.	Mobbing (harcèlement moral)
Décision sur l'acquisition d'une nouvelle tondeuse à gazon.	Conflit de rôles
Le concierge A trouve le concierge B antipathique.	Conflit relationnel
La charge de travail dépasse les capacités.	Conflit organisationnel
La demande de congé passe par le service du personnel.	Conflit organisationnel

Référence aux directives:

Détecter et identifier les conflits, définir de quel type de conflits il s'agit et décrire les possibilités pour les désamorcer.

Solution D2

5 points

Méthodes	Votre choix (x)
1. Modération (niveaux 1- 3)	x
2. Accompagnement (niveaux 3 – 5)	(x)
3. Médiation (niveaux 5 – 7)	Faux
4. Procédure de conciliation (niveaux 6 – 8)	Faux
5. Intervention (niveaux 7 – 9)	Faux

Pour répondre au conflit de génération, la modération et la médiation sont des approches adéquates.

Arguments en faveur de la méthode sélectionnée

- Niveaux 1 - 2 de l'escalade (gagnant-gagnant)
- Forme conviviale, créant la confiance
- La situation ne présente pas d'aspects irréversibles qui nécessiterait des mesures plus assertives comme la procédure de conciliation ou l'intervention



Référence aux directives

Détecter et identifier les conflits, définir de quel type de conflits il s'agit et décrire les possibilités pour les désamorcer.

Solution D3

7,5 points

Différentes réponses sont possibles.

Il s'agit de fournir une analyse logique, de bien cerner la situation et d'assumer correctement le rôle de supérieur/e.

Conclusions possibles:

- Se référer aux structures salariales et aux règlements. En extraire les motifs de différences.
- Adapter le(s) salaire(s) avec une justification appropriée.
- Tenir compte de la durée d'engagement (plus longue).

Marche à suivre:

Analyse de la situation et mise en évidence des motivateurs.

Réaliser une analyse d'écart.

Dégager les facteurs de motivation possibles.

Établir une offre.

Référence aux directives

Expliquer, à partir d'un exemple, les théories de motivation suivantes et leur signification du point de vue d'un chef de groupe:

la théorie des deux facteurs de Frederick Herzberg



Partie E Gestion des conflits avec des clients

15 points

Solution E1

2,5 points

Situation	
Accepter toutes les exigences du locataire.	
Opposer des faits aux exigences du locataire.	x
Défendre le locataire lorsqu'il exprime des plaintes.	
Emporter un spray au poivre.	
Impliquer l'épouse du locataire de manière constructive.	x
Reporter la rencontre et revenir à deux.	x
Encourager le locataire à coopérer en se fondant sur des faits.	x
Prendre note des prétentions du locataire et les traiter plus tard.	
Effectuer la remise en compagnie du concierge.	x

Référence aux directives

Détecter et identifier les conflits, définir de quel type de conflits il s'agit et décrire les possibilités pour les désamorcer.

Solution E2

5 points

Étapes de conflit	Phases	Description
1. Durcissement et polarisation	WIN-WIN	Dans cette phase, il s'agit encore du bien-être des parties. On reste persuadé de part et d'autre que les deux parties vont pouvoir tirer leur épingle du jeu.
2. Polarisation du débat		
3. Passage à l'acte		
4. Préjugés et coalition	WIN-LOSE	La conviction évolue et l'idée qu'un seul protagoniste pourra encore s'imposer devient évidente. Tous les efforts se concentrent sur la victoire.
5. Faire perdre la face		
6. Stratégies de menace		
7. Frappes contrôlées	LOSE-LOSE	Dans cette phase, on sait que personne ne sortira gagnant. Il ne s'agit plus guère que d'infliger à l'adversaire davantage de dommages qu'on en subit soi-même.
8. Écroulement		
9. Déchéance commune		

Référence aux directives

Détecter et identifier les conflits, définir de quel type de conflits il s'agit et décrire les possibilités pour les désamorcer.



Solution E3

7,5 points

Approche:

L'argumentation doit être logique, judicieuse et en soi correcte = 0,5 point

Classification en termes de niveau, étape ou phase = 0,5 point

Mention des options de désescalade = 1 point

Désamorcer le conflit. Phase 2 (polarisation, débats). C'est une situation gagnant-gagnant qui ne doit pas connaître d'escalade et doit déboucher sur une solution négociée.

En l'occurrence: convaincre avec des arguments et des motifs concrets soutenant sa propre prise de position. Écarter les craintes. = 1,5 point

Raisons, mots-clés = 4 points

Satisfaction de la clientèle

Pas de perte de revenu

Assistance proactive du client

Accord de résiliation avec nouveau délai. Ne pas s'obstiner à suivre la loi à la lettre – faire preuve de bonne volonté et chercher un compromis.

Satisfaction de la clientèle (il s'agit d'un locataire actuel, qui loue d'autres objets).

Négocier une relocation impliquant les recherches du locataire sortant.

Liste non exhaustive

Référence aux directives

Détecter et identifier les conflits, définir de quel type de conflits il s'agit et décrire les possibilités pour les désamorcer.

Partie F Priorisation et gestion du temps

15 points

Solution F1

2,5 points

BOÎTE DE RÉCEPTION		Votre action
	selina.kobler@bluewin.ch Installation de luminaires par l'électricien, logement 5.201 / SK	1. Traiter
	petra.weber@fenetre.ch Notre facture AC1220-7582 de 17'825 CHF de décembre 2019	2. Transférer 1. Traiter
	newsletter@immo-today.ch !! Nouveau logiciel pour remise de logement à prix spécial !!	3. Supprimer 4. Indésirable
	antoniodiaz@unabogado.es Dernière chance pour le versement de votre gain à la loterie	3. Supprimer 4. Indésirable
	compta@artisan.ch Rappel de paiement	1. Traiter 2. Transférer



Selon l'importance de l'entreprise, les factures ou les rappels sont soit traités directement, soit transférés à la comptabilité. Les deux réponses sont donc correctes.

Référence aux directives

Indiquer les points essentiels de l'autogestion et de les appliquer à soi-même et aux membres de son équipe.

Solution F2

5 points

0-2 réponses correctes = 0 point

3-4 réponses correctes = 0,5 point

5 réponses correctes = 1 point

1 point par phrase SMART correcte = 4 points. 0,5 point si partiellement incorrect.

S: Spécifique (Specific)

M: Mesurable (Measurable)

A: Atteignable/acceptable (Acceptable)

R: Réaliste (Realistic)

T: Temporellement défini (Time-bound)

➤ **Réponses admises en français et en anglais.**

«Je traiterai les 20 premiers courriels sans réponse demain de 10 à 12 heures.»

«La qualité du travail doit être augmentée de 20% sur les trois prochains mois.»

«Le mix de locataires doit atteindre l'équilibre 50/50 d'ici fin 2020.»

«Les frais de projet pour le prochain assainissement doivent être réduit de 20%.»

Référence aux directives

Définir les objectifs selon la formule SMART, établir des priorités et formuler les missions correspondantes pour soi-même et ses collaborateurs/collaboratrices.

Solution F3

7,5 points

Principe: jour de travail, 8,5 h = 510 minutes

Tâches: 8,5 h = 510 minutes mais sans prise en compte des plages de réserve, qui devraient atteindre jusqu'à 40%.

2,5 points pour la structure et le contenu du calendrier/planning.

Si les réserves ne sont pas mentionnées = -1,5 point.

Justification

Si réponse **OUI**:

0 point

Conclusion incorrecte, planification incohérente, absence de plages de réserve



Si le contenu de la justification est tout de même pertinent en soi, max. 1,5 point.

Si réponse **Non**: **1 point** Conclusion correcte

Les tâches ne peuvent pas être entièrement accomplies la même journée. Après intégration de plages de réserve, le temps à disposition ne permet pas de couvrir les tâches prévues.

Lors de la planification d'activités, il est indiqué de se fonder sur les valeurs approximatives suivantes:

- 60% du temps disponible peuvent être réservés, d'une manière générale.
- 40% du temps devraient être considérés comme plages de réserve, dont la moitié consacrée à des imprévus et des activités spontanées.

Bien entendu, il peut arriver que le temps à disposition ne suffise pas pour régler certaines tâches, même en appliquant la règle des 60:40. Ce peut être le cas par exemple en raison de la courbe de performance. Il faut donc prévoir des pauses suffisantes dans l'organisation du temps de travail.

Activités – prendre notes des tâches, activités et délais

Longueur – évaluer les durées

Plages – prévoir des plages de réserve

Egrappage – décider, fixer des priorités

N/Surveillance – contrôler les travaux exécutés et reporter au lendemain les travaux en suspens

Référence aux directives

Autogestion: planifier un jour de travail d'après la méthode ALPEN (gestion du temps).



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Partie: **Propriété par étages, écrit**

Modèles de solutions



Sommaire

Partie A	Bases de la propriété par étages, droits exclusifs, droits d'usage exclusifs, parties communes, registre foncier	40 points
Solution A1	Bases de la propriété par étages	10 points
Solution A2	Registre foncier	10 points
Solution A3	Parties communes, droits exclusifs, droits d'usage exclusifs	20 points
Partie B	Invitation à l'assemblée, quorum, décisions, droit de vote, prise en charge des frais d'entretien et de rénovation	40 points
Solution B1	Généralités	21 points
Solution B2	Immeuble du cas d'examen	19 points
Partie C	Offre pour l'administration de la propriété par étages, droits et obligations des copropriétaires	35 points
Solution C1	Offre pour l'administration de la PPE	11 points
Solution C2	Droits et obligations des copropriétaires	24 points
Partie D	Contestation de décisions, représentation de la communauté, responsabilité de la communauté, comptabilité de la communauté, exclusion d'un copropriétaire	35 points
Solution D1	Contestation de décisions	13 points
Solution D2	Responsabilité, représentation de la communauté	10 points
Solution D3	Comptabilité de la communauté	5 points
Solution D4	Exclusion d'un copropriétaire	7 points

Liste des 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



Partie A Bases de la propriété par étages, droits exclusifs, droits d'usage exclusifs, parties communes, registre foncier 40 points

Solution A1 Bases de la propriété par étages 10 points

Solution A1.1 Généralités 1 point

Par l'inscription au registre foncier.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte.

Solution A1.2 Généralités 2 points

L'inscription peut être requise:

- en vertu d'un **contrat** par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leurs parts au régime de la propriété par étages;
- en vertu d'une **déclaration** du propriétaire du bien-fonds ou du titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent, relative à la création de parts de copropriété selon le régime de la propriété par étages.

Remarque: Référence pour les corrections: art. 712d al. 2 ch. 1-2 CC, 1 point par réponse correcte.

Solution A1.3 Généralités 3 points

L'acte constitutif doit indiquer la **délimitation des étages ou parties d'étage** et, en **quotes-parts ayant un dénominateur commun**, la **part de la valeur** du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque étage ou partie d'étage.

Remarque: 3 points pour la réponse correcte et complète, 0 point pour une réponse partielle.



Solution A1.4 Généralités

2 points

Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages à l'une des conditions suivantes:

- le bâtiment est **détruit pour plus de la moitié de sa valeur** et une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter;
- le bâtiment est une **propriété par étages depuis plus de 50 ans** et ne peut plus être utilisé selon sa destination en raison de sa **dégradation**.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution A1.5 Généralités

2 points

Le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire:

1. de demander que les **actes d'administration indispensables** au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge;
2. de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

Remarque: Référence pour les corrections: art. 647 al. 2 CC, 1 point par réponse correcte.

Solution A2 Registre foncier

10 points

Solution A2.1 Généralités

5 points

1. Descriptif du fonds
2. Commune
3. Numéro de la parcelle
4. Quotes-parts
5. Désignation du droit exclusif
6. Valeur officielle selon dans certains cantons
7. Propriétaire
8. Mentions (par ex. règlement)
9. Servitudes
10. Charges foncières
11. Annotations
12. Gages immobiliers (cédules hypothécaires)
13. Affaires en suspens

Remarque: Liste non exhaustive, 1 point par réponse correcte; **seules les cinq premières réponses sont évaluées.**



Solution A2.2 Généralités

3 points

- a. Contrat de servitude.
- b. Dans le registre foncier.
- c. Acte authentique.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution A2.3 Généralités

2 point

- a. Mention.
- b. Oui.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution A3 Parties communes, droits exclusifs,
droits d'usage exclusifs

20 points

Solution A3.1 Généralités

3 points

- forme un tout
- unité économique
- propre accès

Remarque: 1 point par élément de réponse correct.

Solution A3.2 Généralités

5 points

- a. Doivent obligatoirement être déclarées parties communes:
 1. le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit;
 2. les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires
 3. ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
 4. les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux
- b. Art 712b al. 2 ch. 1-3 CC.

Remarque: a. 1 point par réponse correcte, total 4 points; b. 1 point pour l'article de loi correct et complet.



Solution A3.3 Généralités

2 points

- a. Non.
- b. Art 712c al. 1 CC

Remarque: 1 point pour la réponse correcte et 1 point pour l'article de loi correct.

Solution A3.4 Immeuble du cas d'examen

3 points

- a. Non.
- b. L'art 6.2.5 du règlement prévoit l'unanimité pour les décisions par voie de circulaire.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte et 2 points pour la justification correcte.

Solution A3.5 Immeuble du cas d'examen

7 points

Objet	Parties communes	Droit exclusif	Droit d'usage exclusif
Cage d'escalier	X		
Unité d'étage n° 4267		X	
Ascenseur	X		
Balcon de l'unité d'étage n° 4269			X
Cave de l'unité d'étages n° 4266			X
PP n° 4264		X	
Débarras pour le concierge	X		

Remarque: 1 point par réponse (attribution) correcte.



Partie B Invitation à l'assemblée, quorum, décisions,
droit de vote, prise en charge des frais
d'entretien et de rénovation 40 points

Solution B1 Généralités 21 points

Solution B1.1 Généralités 3 points

- a. Art. 712n CC.
- b. La convocation a lieu lorsque le cinquième des sociétaires (copropriétaires) en fait la demande, art. 64 al. 3 CC.

Remarque: a. 1 point pour la réponse correcte; b. 1 point pour la réponse correcte et 1 point pour l'article de loi correct.

Solution B1.2 Généralités 4 points

- 1. Lettre d'invitation
- 2. Ordre du jour
- 3. Propositions
- 4. Comptes annuels
- 5. Budget
- 6. Décompte individuel
- 7. Rapport de l'organe de contrôle
- 8. Formulaire de procuration/bulletin de vote

Remarque: Liste non exhaustive; 1 point par réponse correcte; **seules les quatre premières réponses sont évaluées.**

Solution B1.3 Généralités 2 points

- a. Non, il n'existe pas de délai légal.
- b. Dans le règlement, s'il en existe un.

Remarque: 1 point par réponse correcte.



Solution B1.4 Généralités

6 points

	Majorité	Exemple pratique	Calcul
1	Majorité simple	<ul style="list-style-type: none">• Approuver les comptes annuels• Adopter le budget• Élire/non-réélire l'administrateur• Édicter un règlement d'immeuble• Travaux nécessaires (réparations de la toiture ou du chauffage)	Majorité des copropriétaires présents ou représentés
2	Majorité qualifiée	<ul style="list-style-type: none">• Modifier le règlement, sauf lorsque l'unanimité est requise• Travaux utiles (remplacement du chauffage à mazout par une solution à distance)	Majorité des copropriétaires, représentant plus de la moitié des quotes-parts (plus de 500/1000)
3	Unanimité	<ul style="list-style-type: none">• Travaux luxueux (étang de baignade, portes coulissantes automatiques)• Aliénation de terrains constituant une propriété commune• Dissolution de la PPE	Tous les copropriétaires représentant 1000/1000 quotes-parts

Remarque: 0.5 point par majorité correcte, 0.5 point par calcul et 1 point par exemple pratique correctement attribué.

Solution B1.5 Généralités

4 points

- a) Art. 712p al. 1 CC.
- b) Huit copropriétaires détenant au moins 501/1000 quotes-parts.
- c) L'assemblée ne peut pas délibérer et il faut convoquer une seconde assemblée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.
Art. 712p al. 2 CC.

Remarque: Lorsqu'un article de loi est exigé, il faut mentionner l'article complet et correct. a. et b. 1 point pour la réponse correcte, c. 2 points pour la réponse correcte avec mention de l'article de loi correct.



Solution B1.6 Généralités

2 points

Si tous les copropriétaires ne sont pas présents ou représentés à l'assemblée, celle-ci ne peut que discuter de propositions soumises oralement, mais **aucune décision valable ne peut être prise**. L'affaire doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou faire l'objet d'un vote **par voie de circulation**.

Correct également : Si l'assemblée est **au complet**, il est possible de prendre une décision sur la proposition en question.

Remarque: 2 points pour la réponse correcte.

Solution B2 Immeuble du cas d'examen

19 points

Solution B2.1 Immeuble du cas d'examen

3 points

- a. Le fonds de rénovation est commun. Lors de l'aliénation d'un appartement, le propriétaire vendeur n'a aucun droit sur ses contributions au fonds – celles-ci restent acquises à la communauté.
- b. Chiffre 4.3 du règlement: Fonds de rénovation: En aucunes circonstances le copropriétaire ne peut faire valoir un droit au remboursement de sa part du fonds de rénovation.

Remarque: a. 1 point pour la réponse correcte; b. 2 points pour la justification correcte avec article du règlement.

Solution B2.2 Immeuble du cas d'examen

4 points

Total assainissement ascenseur	CHF	67 000.00
Dont 10% via le fonds de rénovation	CHF	6 700.00
D'où montant à répartir	CHF	60 300.00

Part des frais selon la répartition des frais d'ascenseur (voir annexe 3)

4265 10/83	CHF	7 265.05
4267 11/83	CHF	7 991.55
4271 15/83	CHF	10 897.60

Remarque: 1 point pour le calcul correct des frais à répartir et 1 point par calcul correct (= 3 points) de la répartition par unité.



Solution B2.3 Immeuble du cas d'examen

2 points

Un copropriétaire peut se faire représenter par une tierce personne, qui ne doit pas nécessairement appartenir à la communauté.

Art. 6.2.4 Exercice du droit de vote

Remarque: 2 points pour la réponse correcte, avec référence exacte du règlement.

Solution B2.4 Immeuble du cas d'examen

4 points

- a. Trois voix, article 6.2.4: «Chaque unité d'étages donne droit à une voix.» (« vote par unité »)
- b. Une voix, art. 67, al. 1, CC: «Tous les sociétaires ont un droit de vote égal dans l'assemblée générale.» (« vote par tête »)

Remarque: a. 2 points pour la réponse correcte avec référence correcte au règlement;

b. 2 points pour la réponse correcte avec article de loi correct.

Solution B2.5 Immeuble du cas d'examen

3 points

- a. Pour toutes les affaires à l'exception des travaux de construction utiles et luxueux.
- b. Pour les travaux de construction simplement utiles ou servant à l'embellissement ou à la commodité, le propriétaire est réputé détenir le droit de vote.
- c. Procuration

Remarque: 1 point par réponse correcte.



Solution B2.6 Immeuble du cas d'examen

3 points

Déclaration	Juste	Fausse
Les frais de chauffage sont répartis au prorata des quotes-parts.		X
L'assurance ménage des différents copropriétaires fait partie des frais communs.		X
Le fonds de rénovation n'a plus à être alimenté lorsqu'il a atteint l'équivalent de 15% de la valeur d'assurance du bâtiment.	X	
Les frais d'entretien pour les installations faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif sont à la charge des ayants droit respectifs.	X	
Les conduites d'approvisionnement et d'évacuation parcourant les caves peuvent être modifiées librement par les différents propriétaires.		X
Les balcons des unités d'étages n° 4267 et 4270 peuvent être équipés de vitrages latéraux et frontaux sans autorisation spéciale de la communauté PPE.	X	



Partie C Offre pour l'administration de la propriété
par étages, droits et obligations des
copropriétaires

35 points

Solution C1 Offre pour l'administration de la PPE

11 points

Solution C1.1 Généralités

1 point

- a. Mandat.
- b. Art. 394 ss CO.

Remarque: 0,5 point par réponse correcte.

Solution C1.2 Généralités

2 points

- 1. Début, durée et possibilité de résiliation du contrat
- 2. Honoraires
- 3. Compétences financières
- 4. Obligations, domaine d'activités (administration, gestion technique)
- 5. Prestations supplémentaires

Remarque: Autres réponses possibles, 0,5 point par réponse correcte.

Solution C1.3 Généralités

4 points

- 1. Règlement
- 2. Acte constitutif
- 3. Derniers comptes annuels
- 4. Copie des procès-verbaux
- 5. Effectif des copropriétaires
- 6. Extrait du registre foncier

Remarque: 1 point par réponse correcte.



Solution C1.4 Immeuble du cas d'examen

4 points

- a. honoraires (CHF 350 à 550 par unité/an) entre CHF 2950 et CHF 5150 ou entre CHF 6'500.- et CHF 8'450.-. Différences régionales à considérer.
- b. Calcul de base

2 manières de procéder :

Proposition pour lots d'habitation	7	à CHF 350.00 - CHF 550.00	CHF	2'450.00 - 3'850.00
Proposition pour places de parc	10	à CHF 50.00 - CHF 100.00	CHF	500.00 - 1'000.00
Forfait, ports, tel ...			CHF	0 - 300.00
Total HT			CHF	2'950.00 - 5'150.00

ou

Entre 1 et 1,3 ‰ de la valeur d'assurance immobilière, soit entre CHF 6'500.- et CHF 8'450.-

Honoraires de base (ne sont pas usuels partout en Suisse)

Remarques pour les corrections: 1 point par étape de calcul correcte.

+ _____ Majoration par unité
+ _____ Majoration par PP
+ _____ Avec/sans forfait pour frais, port, téléphone
= _____ Total

Remarque: a. 1 point pour la réponse correcte, b. 1 point par étape de calcul correcte.



Solution C2 Droits et obligations des copropriétaires

24 points

Solution C2.1 Immeuble du cas d'examen

5 points

Article 2.4

1. Les fenêtres (intérieures et extérieures)
2. Les stores à lamelles ainsi que les autres stores et leurs mécanismes
3. Les interrupteurs, les sources lumineuses, les prises, les publicités lumineuses
4. Les équipements et installations des cuisines, salles de bain, douches, toilettes et buanderies
5. Les systèmes de distribution et de comptage de chaleur
6. Les filtres et distributeurs d'aération
7. Les portes donnant accès aux différentes unités d'étages
8. Les chapes

Remarque: 1 point pour l'article correct; 1 point par élément correct;

Solution C2.2 Immeuble du cas d'examen

2 points

Article 2.8

Le copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur s'il met durablement son unité d'étages à la disposition de tiers (vente ou location).

Ou 3.3 (avec référence précise au passage déterminant)

Ou 2.6 (avec référence précise au passage déterminant)

Remarque: 1 point pour la réponse correcte, 1 point pour l'article du règlement correct.

Solution C2.3 Immeuble du cas d'examen

2 points

Oui, si l'administrateur a donné son accord (article 3.4.2 du règlement).

Ou

Non, si ni l'administrateur ni les autres copropriétaires n'ont donné leur accord (article 3.4.2 du règlement).

Remarque: 1 point pour la réponse correcte, 1 point pour la justification correcte dans le règlement: «Les clôtures et autres installations fixes ne peuvent être réalisées qu'en accord avec l'administrateur ou les autres copropriétaires.»



Solution C2.4 Immeuble du cas d'examen

3 points

- a. Les trois dernières années.
- b. Article 4.5: La communauté est en droit de faire inscrire un droit de gage sur la part d'un copropriétaire en défaut pour les créances des contributions des trois dernières années. L'inscription doit être requise par l'administrateur, au nom de la communauté, dans un délai raisonnable. La communauté dispose en outre, pour la couverture des mêmes créances de contributions, d'un droit de rétention sur les objets mobiliers qui se trouvent dans les locaux d'un copropriétaire et qui servent à leur aménagement ou à leur usage.

Remarque: a. 1 point pour la période correcte; b. 2 points pour la procédure correcte selon le règlement, avec article précis.

Solution C2.5 Immeuble du cas d'examen

2 points

Un exemplaire du procès-verbal doit être remis à chacun des copropriétaires dans les 30 jours après l'assemblée.

Article 6.2.2

Remarque: 2 points pour la réponse correcte avec article complet du règlement.

Solution C2.6 Immeuble du cas d'examen

3 points

Les copropriétaires domiciliés à l'étranger doivent désigner un représentant en Suisse, ayant procuration pour réceptionner toutes les communications de l'administration, des autres copropriétaires et des autorités et pour le représenter valablement lors des assemblées des copropriétaires et autres prises de décision.

Article 6.2.4

Remarque: 1 point pour l'article correct et 2 points pour la justification correcte.

Solution C2.7 Généralités

1 point

Un règlement n'est **pas indispensable** lors de la constitution d'une propriété par étages. La loi ne prescrit pas de règlement.

Remarque: 1 point pour la réponse correcte avec justification; sinon 0 point.

Solution C2.8 Généralités

2 points

Oui, selon l'art. 712g al. 3 CC.

Remarque: 2 points pour la réponse correcte avec article loi complet.



Solution C2.9 Généralités

4 points

1. Répartition du fonds
2. Quotes-parts / modification des quotes-parts
3. Utilisation des locaux et équipements faisant l'objet d'un droit exclusif
4. Utilisation des parties et équipements communs
5. Frais / répartition des frais d'administration et d'entretien des parties communes
6. Droits d'usage exclusif réglementaires
7. Entretien, transformation et rénovation du bâtiment
8. Position et tâches de l'administrateur
9. Assemblée (quorum, exercice du droit de vote, majorités)
10. Fonds de rénovation
11. Assurances
12. Perception des cotisations
13. Modification de l'effectif des copropriétaires et fin de la propriété par étages
14. Exclusion d'un copropriétaire
15. For
16. Règlement d'immeuble

Remarque: Liste non exhaustive. 0,5 point par réponse correcte.



Partie D	Contestation de décisions, représentation de la communauté, responsabilité de la communauté, comptabilité de la communauté, exclusion d'un copropriétaire	35 points
----------	---	-----------

Solution D1	Contestation de décisions	13 points
-------------	---------------------------	-----------

Solution D1.1	Généralités	2 points
---------------	-------------	----------

Art. 712m al. 2 CC en liaison avec l'art. 75 CC.

Remarque: 2 points pour la mention des deux articles corrects et complets. 0 point pour la mention d'un article seulement.

Solution D1.2	Généralités	3 points
---------------	-------------	----------

1. Le délai pour la contestation est d'un mois à compter du jour de la prise de connaissance.
2. L'ami ne peut contester la décision que s'il ne l'a pas acceptée lors de l'assemblée.
3. La contestation doit intervenir auprès du tribunal compétent.

Remarque: 1 point par réponse correcte, total 3 points.



Solution D1.3 Immeuble du cas d'examen

4 points

L'affaire «Abattage du hêtre» n'a pas été correctement inscrite à l'ordre du jour. Selon l'article 6.2.2 du règlement, l'assemblée est «convoquée par l'administrateur moyennant un délai de 14 jours au moins et en indiquant par écrit les points à l'ordre du jour».

La décision est donc nulle parce que l'affaire n'a pas été annoncée dans l'ordre du jour. Le copropriétaire ne devrait en fait rien entreprendre.

Mais comme la décision semble sur le point d'être mise en œuvre, il doit la contester dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'assemblée (= prise de connaissance) auprès du juge du lieu, en informant l'administrateur de la démarche (article 6.2.8 du règlement).

Remarque: 3 points pour la réponse correcte; 1 point pour la référence correcte au règlement.

Solution D1.4 Immeuble du cas d'examen

4 points

Le copropriétaire peut **contester la décision** auprès du juge dans les **30 jours** à compter de la prise de connaissance, car une **modification des parts** nécessite le **consentement de toutes les personnes directement intéressées** (art. 712e al. 2 CC). La majorité de l'assemblée ne suffit donc pas.

Remarque: 3 points pour la réponse correcte; 1 point pour la référence correcte et complète à l'article de loi pertinent.

Solution D2 Responsabilité, représentation de la communauté 10 points

Solution D2.1 Responsabilité de la communauté – Généralités

4 points

- a. Oui.
- b. Oui.
- c. Oui.
- d. Art. 712l al. 1-2 CC.

Remarque: 1 point par réponse correcte; 1 point pour l'article de loi correct et complet.



Solution D2.2 Responsabilité, représentation de la communauté –
Immeuble du cas d'examen

6 points

- a. Oui.
- b. Le juge du lieu où se trouve l'objet.
- c. Non.
- d. Non.
- e. Représentation de la communauté: art. 6.3.3 al. 3 du règlement
d'utilisation et d'administration
Responsabilité de la communauté: art. 6.3.4 du règlement d'utilisation et
d'administration

*Remarque: 1 point par réponse correcte, 1 point par mention de la référence
correcte et complète au règlement.*

Solution D3 Comptabilité de la communauté

5 points

Solution D3.1 Généralités

2 points

- a. Non.
- b. Art. 712m al. 1 ch. 4 CC.

*Remarque: 1 point pour la réponse correcte et 1 point pour l'article de loi correct
et complet.*



Solution D3.2 Généralités

3 points

1. Électricité générale
2. Mazout / Gaz / Courant de chauffage
3. Eau et eaux usées
4. Taxes d'enlèvement des déchets
5. Conciergerie
6. Jardinage
7. Frais d'ascenseur
8. TV câblée
9. Assurances
10. Entretien, réparations
11. Versements au fonds de rénovation

Remarque: Liste non exhaustive. 0,5 point par réponse correcte.

Solution D4 Exclusion d'un copropriétaire

7 points

Solution D4.1 Immeuble du cas d'examen

7 points

- a. Oui, le copropriétaire a supprimé un mur porteur (partie commune) dans son unité d'étage. Cela suffit pour motiver son exclusion au sens de l'article 7.3 du règlement.
- b. Les copropriétaires doivent exiger de l'administrateur/trice la **convocation d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires**. Cette assemblée doit **décider de l'exclusion à la majorité qualifiée** (sans tenir compte du copropriétaire à exclure) et autoriser l'administrateur/trice ou un ou **plusieurs copropriétaires à déposer une plainte auprès du juge** compétent.
- c. 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. La demande de vente aux enchères peut être soumise par l'administrateur. Article 7.3 du règlement d'utilisation et d'administration.

Remarque: a. 2 points pour la réponse correcte avec justification; sans justification; 0 point. b. 3 points pour la procédure correcte. c. 2 points pour la procédure correcte avec base de décision correcte.



Gérante/gérant d'immeubles 2020

Epreuve : **Gérance immobilière**

Partie : Comptabilité et reporting

Modèle pour les solutions



Contenu

Partie A Décompte final après travaux 11 points

Solution A1 Réception de la facture Sanitaire SA 6 points

Solution A2 Etablissement du décompte final des travaux 5 points

Partie B Analyse d'un bilan et PP 13 points

Solution B1 Questions générales 5 points

Solution B2 Analyse et hypothèses 8 points

Partie C Reporting 25 points

Solution C1 Prix m2 6 points

Solution C2 Adaptation acompte de charges 8 points

Solution C3 Budget 2021 11 points

Partie D Jeux d'écritures 18 points

Solution D1 Jeux d'écritures 18 points

Partie E Comptabilité salariale 23 points

Solution E1 Décompte de salaire 12.2019 19 points

Solution E2 Questions générales 4 points



Partie A Décompte final après travaux 11 points

Solution A1 Réception de la facture Sanitaire SA 6 points

a. $13'785.60 \times 0.9 = 12'407.05$ arrondi = **12'400.00** 2 points

b. 4 cases à compléter = 1 point par case 4 points

$800 \times 0.9 \times 1.077 = 775.45 =$ arrondi 770.00

$12000 \times 0.9 \times 1.077 = 11631.60 =$ arrondi 11'630.00

Compte débit	Montant	Libellé
1200	770.00	Détartrage boiler
6130	11'630.00	Rénovation sanitaire

Solution A2 Etablissement du décompte final des travaux 5 points

a. $17'500 + 11630 + 13000 + 8000 + 15100 + 7600 + 4500 + 1100 + 500 + 670 + 400 =$ **80'000.00** 1 points

b. $80'000 \times 8 \% = 6'400 \times$ TVA 7.7 % = 6'892.80 arrondi **6'890.00** 2 points

Si calculs avec taux correct + TVA correcte, mais montant faux = 1 point

c. Date 10.02.2020 = 0.5 point / 11'630.00 = 0.5 point /

Total 86'890.00 = 1 point 2 points

Si total calculé juste avec chiffres faux, le point est accordé aux candidats



	Budget/ adjudications	Dates factures	Montant factures
<u>Travaux</u>			
1 Carrelage SA	17'500.00	01.02.2020	17'500.00
2 Sanitaire SA	12'000.00	10.02.2020	11'630.00
3 Cuisine SA	13'500.00	03.02.2020	13'000.00
4 Electricien SA	7'900.00	04.02.2020	8'000.00
5 Peinture SA	15'100.00	05.02.2020	15'100.00
6 Parquet SA	7'600.00	06.02.2020	7'600.00
7 Menuisier SA	5'200.00	07.02.2020	4'500.00
8 Nettoyage final SA	1'200.00	08.02.2020	1'100.00
	80'000.00		
<u>Divers et imprévus</u>	8 400.00		
			10% + arrondi supérieur
9 Peinture SA		05.02.2020	500.00
10 Parquet SA		06.02.2020	670.00
11 Cylindre SA		09.02.2020	400.00
	88 400.00		80'000.00
<u>Honoraires</u>			
12 BonneGérance.com	7 600.00		6'890.00
TOTAUX DES TRAVAUX	96'000.00		86'890.00



Partie B Analyse d'un bilan et PP

13 points

Solution B1 Questions générales

5 points

La société a réalisé un bénéfice sur l'exercice 2018.

juste faux

Il n'y a pas de décompte de charges dans cet immeuble.

juste faux

La valeur comptable de cet immeuble au 31.12.2018 est de CHF 12'000'000.00.

juste faux

La valeur d'achat de l'immeuble est de CHF 12'000'000.00.

juste faux

Il y a un amortissement financier sur la période 2019.

juste faux

Les vacants ont diminué sur la période 2019.

juste faux

Le compte débiteur a diminué entre 2018 et 2019, cela signifie qu'il y a moins de fournisseurs à payer au 31.12.2019.

juste faux

La société a assez de liquidité au 31.12.2019 pour payer ces fournisseurs.

juste faux

Une charge payée d'avance est comptabilisée dans le compte 2300 Passifs transitoires.

juste faux

Un amortissement comptable influence le résultat.

juste faux

Remarque : Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0



Solution B2 Analyse et hypothèses

8 points

- a. Parce qu'un amortissement financier de CHF 300'000.00 a réduit la dette hypothécaire de 8'000'000.00 à 7'700'000.00 2 points
- b. $8'000'000 / 160'000 = 2\%$ // $7'700'000 / 154'000 = 2\%$ 2 points
- c. Diminution des vacants // augmentation des loyers 2 points
- d. Etat locatif, décompte de charges, annexes au bilan, liste des débiteurs 2 points

Partie C Reporting

25 points

Solution C1 Prix m²

6 points

- a. Prix actuel :
- $20\,000 \times 12 / 1\,300 = 184.62/m^2$ 1 point
 - $2\,750 \times 12 / 1\,300 = 25.38/m^2$ 1 point
- b. 12102 $960 \times 12 / 100 = 115.20/m^2$ 1 point
- 12001 $950 \times 12 / 40 = 285/m^2$ 1 point
- c. 12102 / l'appartement n'est pas rénové et le locataire est ancien 1 point
- 12001 / l'appartement est le plus petit et a été rénové 1 point



Solution C2

Écritures de correction

8 points

a)

Comptabilisation loyer et frais accessoires Logement 12201 / janvier 2020					
Compte	Doit	Avoir	Texte	Valeur	Période FA
1100 Débiteurs loyers		1 895.00	Extourne position débitrice	01.01.2020	
1100 Débiteurs loyers	1 895.00		Position débitrice	01.01.2020	
Remarque: Si ces deux corrections manquent, peu importe – aucun point n'est attribué pour elles.					
3900 Autres produits 0.5 pt	125.00 0.5 pt.		Extourne Frais chauffage et eau chaude 0.5 pt	01.01.2020	
2200 Acompte FA 0.5 pt		215.00 0.5 pt	Frais accessoires (acompte) 0.5 pt	01.01.2020	01.01.2020 1 pt
3000 Loyers 0.5 pt	1 770.00 0.5 pt		Extourne Loyer 0.5 pt	01.01.2020	
3000 Loyers 0.5 pt		1 680.00 0.5 pt	Loyer 0.5 pt	01.01.2020	

1.5

2.5

1.5

1.5

b) Les écritures de correction n'ouvrent aucun poste ouvert à la charge de la locataire ou en faveur de la locataire

1

.....
.....



Solution C3 Budget 2021

11 points

Budget 2021		Explications et calculs	
Recettes			
3000 Loyers	- 242 400.00	20 000 * 1%= 20200 20 200 * 12	1 pt
3900 Autres produits	0.00		
Totaux	- 242 400.00		
Dépenses			
6100 Entretien et réparations immeuble	13 000.00	(10 000 – 15 000)	1 pt
6110 Entretien et réparations appartement	22 000.00	(20 000 – 30 000)	1 pt
6200 Vacant chauffage/frais accessoires	0.00	Aucune vacance prévisible	1 pt
6300 Honoraires	13 050.00	242 400 x 5% = 12 120.00 + 7,7 % TVA = 933.25	1 pt
6400 Salaires concierge	0.00	Dans les frais accessoires dès 01.01.2020	1 pt
6500 Assurances	3 550.00		1 pt
6600 Impôt foncier	6 270.00		1 pt
6700 Eau, électricité	0.00	Dans les frais accessoires dès 01.01.2020	1 pt
6750 Abonnement ascenseur	0.00	Dans les frais accessoires dès 01.01.2020	1 pt
6790 Abonnement télévision	0.00	Dans les frais accessoires dès 01.01.2020	1 pt
Totaux	57 870.00		
RESULTAT	184 530.00		



Partie D Jeux d'écritures

18 points

Solution D1 Jeux d'écritures

18 points

No	Date	Compte débit	Compte crédit	Montant	Libellé / Calcul
1	01.12.19	1100	3000	20'000	1 point
	01.12.19	1100	2200	3'500	1 point
2	05.12.19	1020	1100	1'500	1 point
3	01.12.19	1200	2000	3'600	1 point + 1 point calcul
4	15.09.19	6500	2000	1'200	1 point
5	15.12.19	2000	1020	4'800	1 point + 1 point calcul
6	31.12.19	6110	2300	1'700	1 point
7	21.12.19	6110	2000	600	1 point
8	23.12.19	1100	6110 3900	600	1 point
9	31.12.19	1300 (2000)	6500 (1020)	900 (1'200)	1 point + 1 point calcul 1 point 2ème variante
10	31.12.19	6800	1020	7'500	1 point + 1 point calcul
	31.12.19	2400	1020	100'000	1 point
11	31.12.19	6300	2300 2000	12'924	1 point + 1 point calcul

Note pour les corrections :

Il n'y a qu'un seul point si l'ensemble de la comptabilisation (débit/crédit/montant) est correct.

Si la date est manquante ou erronée, il y a un ½ point.

Si le débit/crédit est interverti, aucun point n'est attribué.



Partie E Comptabilité salariale

23 points

Solution E1 Décompte de salaire 12.2019

19 points

Désignation	Unité	Montant unitaire	Montant
Salaire mensuel	1	3500 (3 points)	3 500.00
13ème salaire	1	3500	3 500.00
Allocation familiales	1	245	245.00
Relocations	5	200	(2 points) 1 000.00
Prime 10 ans	1	500	500.00
Salaire brut			8 745.00
Désignation	Base	Taux	Montant
Déductions AVS/AI/APG	(1 point si logique des salaires calculés est respectée) 8500	5.125%	436.00
Déduction AC	8500	1.100%	94.00
Déduction LAA	8500	(2 points) 1.250%	107.00
Déduction IJM	8500	(2 points) 0.700%	60.00
Désignation	Unité	Montant	Montant
Déduction LPP	1	149	149.00
Total des déductions			846.00
Salaire net			(1 point si calcul juste) 7 899.00
Désignation	Unité	Montant	Montant
Indemnité kilomètres	38	0.8	31.00
Taxe déchetterie	1	25	25.00
Salaire versé			7 955.00

Elément qui donne 1 point en jaune



Solution E2 Questions générales

4 points

- L'assurance accidents professionnels est-elle obligatoire pour l'étudiant de 17 ans, engagé 2 semaines durant l'été pour remplacer partiellement Mme Etoile qui est en vacances ? juste faux
- L'assurance perte de gain maladie est-elle obligatoire dans la situation de Mme Etoile qui travaille à 70 % juste faux
- Mme Etoile est tombée malade en février 2019. Elle a fourni un certificat médical pour la période du 12.02.2019 au 25.03.2019. La police d'assurance perte de gain maladie de l'employeur prévoit un délai d'attente de 14 jours, durant lequel l'assurance ne verse aucune indemnité. L'employeur est-il tenu d'indemniser Mme Etoile durant ces 2 premières semaines d'absence ? juste faux
- Les allocations familiales que reçoit Mme Etoile sont-elles soumises aux cotisations AVS/AI/APG ? juste faux
- M. Lune va être engagé pour remplacer Mme Etoile à partir du 1^{er} août 2020. Il est au bénéfice d'un permis C. Sera-t-il soumis à l'impôt à la source ? juste faux
- M. Lune, paysagiste de formation, se chargera de la taille des grands arbres. Pour ces travaux spécifiques, il sera payé à l'heure, en complément de son salaire fixe de CHF 3'300.00. Ces heures seront-elles soumises aux cotisations AVS/AI/APG ? juste faux
- Le 13^{ème} salaire (2020) de M. Lune sera-t-il de CHF 1'270.00 ? (arrondi au CHF entier supérieur) juste faux
- BonneGérance.com souhaite indiquer un temps d'essai de 4 mois dans le contrat de M. Lune. Cela est-il légal ? juste faux

Remarque : Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fautive = 0.0 points = 0.0



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Epreuve : **Gérance immobilière**

Partie : LP

Solutions



Contenu

Partie A Procédure d'introduction - 11 points

Solution A1 2 points

Solution A2 3 points

Solution A3 6 points

Partie B Poursuite par voie de saisie, faillite et réalisation de gage - 8 points

Solution B1 2 points

Solution B2 4 points

Solution B3 2 points

Partie C Poursuite en réalisation de gage immobilier - 5 points

Solution C1 5 points

Partie D Mesures conservatoires dans le cadre de l'exécution forcée (séquestre, rétention) - 6 points

Solution D1 2 points

Solution D2 4 points



Partie A Procédure d'introduction

11 points

Solution A1

2 points

Les personnes morales inscrites au registre du commerce peuvent être poursuivies à l'adresse de leur succursale.

Faux

Si le débiteur change de domicile après la notification d'un commandement de payer, la poursuite se continue au même domicile.

Faux

L'office des poursuites établit le commandement de payer en double exemplaires.

Juste

La poursuite dirigée contre un débiteur au service militaire n'est pas suspendue pendant la durée de ce service.

Faux

Solution A2

3 points

1. L'art. 56 al. 1 ch. 1 LP: **dans les temps prohibés**, à savoir entre 20 heures et 7 heures, ainsi que les dimanches et les jours légalement fériés. (1 point)
2. L'art. 56 al. 1 ch. 2 LP : **pendant les fériés**, à savoir sept jours avant et sept jours après les fêtes de Pâques et de Noël, ainsi que du 15 au 31 juillet. (1 point)
3. L'art. 56 al. 1 ch. 3 LP : lorsque le débiteur est au bénéfice de la **suspension**. (1 point)

Solution A3

6 points

- a. Selon l'**art. 46 al. 1 LP**, le for de la poursuite est au domicile du débiteur. En l'espèce, Mme BRANDT est domiciliée à Genève de sorte que le bailleur doit adresser sa réquisition de poursuite à l'**office des poursuites de Genève**. (2 points)
- b. Elle doit formuler **une opposition** dans un délai de **10 jours dès la notification du commandement de payer** (art. 74 al. 1 LP). (2 points)
- c. Selon l'**art. 39 al. 1 ch. 1 LP**, la poursuite se continue **par voie de faillite** lorsque le débiteur est inscrit au registre du commerce comme chef d'une raison individuelle. Par conséquent, la poursuite se continue en l'espèce par voie de faillite. (2 points)



Partie B Poursuite par voie de saisie, faillite et réalisation de gage

8 points

Solution B1

2 points

- a. Non. (1 point)
- b. Selon **l'art. 90 LP**, le débiteur doit être avisé de la saisie **la veille au plus tard**. En l'espèce, l'office des poursuites a décidé de se rendre chez le débiteur le jour même de la réception de la réquisition de continuer la poursuite, ce qui est contraire à l'art. 90 LP. (1 point)

Solution B2

4 points

- a. Selon l'art. 88 al. 1 LP, lorsque la poursuite n'est pas suspendue par l'opposition ou par un jugement, le créancier peut requérir la continuation de la poursuite à l'expiration d'un délai de 20 jours à compter de la notification d'un commandement de payer. Ce droit se périmé par un an à compter de la notification d'un commandement de payer (art. 88 al. 2 LP). (2 points)
- b. Selon l'art. 39 al. 1 ch. 8 LP, la poursuite se continue par voie de faillite lorsque le débiteur est inscrit au registre de commerce comme une société anonyme. Dans ce cas, selon **l'art. 159 LP**, dès réception de la réquisition de continuer la poursuite, l'office des poursuites adresse sans retard **la commination de faillite** au débiteur. L'office des poursuites va donc établir une commination de faillite. (1 point)
- c. Selon **l'art. 166 al. 1 LP**, à l'expiration du délai de 20 jours de la notification de la commination, **le créancier peut requérir du juge la déclaration de faillite**. Par conséquent, je dépose une requête de faillite contre BOLOMEY SA. (1 point)



Solution B3

2 points

- a. Selon l'**art. 158 al. 1 LP**, lorsque la réalisation du gage n'a pas eu lieu faute d'offre suffisante ou que **le produit ne suffit pas à désintéresser le créancier poursuivant**, l'office des poursuites délivre à ce dernier **un certificat d'insuffisance de gage**. L'office des poursuites m'adresse dès lors un certificat d'insuffisance de gage. (1 point)
- b. Selon l'art. 158 al. 2 LP, le créancier perdant peut procéder par voie de saisie ou de faillite, suivant la qualité du débiteur. Il est dispensé du commandement de payer s'il agit dans le mois. Par conséquent, je peux continuer la poursuite sans avoir besoin de faire notifier un nouveau commandement de payer à mon débiteur si j'agis dans le mois qui suit la réception du certificat d'insuffisance de gage. (1 point)

Partie C Poursuite en réalisation de gage immobilier

5 points

Solution C1

5 points

- a. L'hypothèque légale en garantie des contributions aux frais et charges communs de la propriété par étages est un gage immobilier. La communauté des propriétaires d'étages doit dès lors introduire contre M. DUBOIS une poursuite en réalisation d'un gage immobilier. (1 point)
- b. Selon l'**art. 51 al. 2 LP**, lorsque la créance est garantie par l'hypothèque, la poursuite s'opère **au lieu de la situation de l'immeuble**. Dans le cas présent, l'immeuble de M. DUBOIS, soit son lot PPE, se trouve à Zermatt. Dès lors, la poursuite doit être introduite auprès de l'office des poursuites compétent pour Zermatt. (1 point)
- c. Selon l'**art. 154 al. 1 LP**, le créancier peut requérir la réalisation d'un gage immobilier **six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la notification du commandement de payer**. La communauté des propriétaires d'étages doit dès lors requérir la vente 6 mois au plus tôt et deux au plus tard après la notification de la poursuite. (3 points)



Partie D Mesures conservatoires dans le cadre de l'exécution forcée (séquestre, rétention)

6 points

Solution D1

2 points

- | | |
|---|-------|
| Un créancier ne peut pas demander un séquestre si sa créance est garantie par gage. | Juste |
| Un séquestre peut porter sur un objet appartenant au débiteur qui se trouve à l'étranger. | Faux |
| Le juge autorise le séquestre. | Juste |
| Un créancier qui possède un acte de défaut de biens peut requérir un séquestre. | Juste |

Solution D2

4 points

- Le bailleur des locaux commerciaux bénéficie **d'un droit de rétention** qui découle de **l'art. 268 CO**. (1 point)
- Selon, **le droit de rétention couvre les loyers de l'année écoulée et du semestre courant**. Par conséquent, le droit de rétention couvre en **l'espèce les loyers des 12 derniers mois et le semestre courant**. (1 point)
- Conformément à l'art. 283 LP, j'adresse à l'office des poursuites du lieu de situation des locaux loués une réquisition de prise d'inventaire. (2 points)



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Partie: **Immeubles de location, écrit**

Modèles de solutions



Sommaire

Partie A Frais de chauffage et d'exploitation 25 points

Solution A1	5 points
Solution A2	7 points
Solution A3	10 points
Solution A4	3 points

Partie B Activités de location 22 points

Solution B1	3 points
Solution B2	4 points
Solution B3	6 points
Solution B4	6 points
Solution B5	3 points

Partie C Entretien d'immeubles, rénovations 20 points

Solution C1	5 points
Solution C2	2 points
Solution C3	3 points
Solution C4	4 points
Solution C5	6 points

Partie D Assurances, conciergerie 28 points

Solution D1	4,5 points
Solution D2	8 points
Solution D3	2 points
Solution D4	7 points
Solution D5	1,5 point
Solution D6	4 points
Solution D7	1 point

Partie E Modifications des prestations du bail 26 points

Solution E1	2.5 points
Solution E2	2.5 points
Solution E3	4 points
Solution E4	10 points
Solution E5	3 points
Solution E6	4 points

Partie F Défaits, changements de locataires 20 points

Solution F1	7 points
-------------	----------



Solution F2 4,5 points

Solution F3 5 points

Solution F4 3.5 points

Partie G Congé 25 points

Solution G1 6 points

Solution G2 4 points

Solution G3 3 points

Solution G4 6 points

Solution G5 6 points

Partie H Bases, mandat de gérance 20 points

Solution H1 2 points

Solution H2 2 points

Solution H3 1 point

Solution H4 2 points

Solution H5 2 points

Solution H6 3 points

Solution H7 3 points

Solution H8 5 points

Partie I Contrat de bail, gérance 24 points

Solution I1 5 points

Solution I2 4 points

Solution I3 2 points

Solution I4 2 points

Solution I5 4 points

Solution I6 7 points

Liste des abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
CHF	Francs suisses
Incl.	Inclus(e)
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
N°	numéro
cts	centimes
pt	point(s)



Partie A Frais de chauffage et d'exploitation

25 points

Solution A1

5 points

La notion de frais accessoires comprend les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que les frais d'exploitation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'abattage d'un arbre peut être refacturé aux locataires via les frais d'exploitation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si le locataire d'un immeuble y est aussi employé comme concierge, il ne doit pas contribuer aux frais de conciergerie via le décompte des frais accessoires.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
S'il peut être démontré qu'un logement vacant n'a été chauffé que dans la mesure nécessaire pour éviter des dommages dus au gel, le bailleur ne doit assumer qu'une partie des frais de chauffage en question.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Avec la méthode de calcul «LIFO», le mazout acheté au prix le plus bas est consommé d'abord.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Une clause standard du décompte des frais accessoires peut, conformément à la loi, limiter à 30 jours la durée du droit de regard du locataire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si le contrat de bail prévoit un montant forfaitaire pour les frais accessoires, on peut renoncer à une énumération détaillée.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La non-utilisation volontaire d'un équipement libère le locataire du paiement des frais accessoires correspondants.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les frais de mesures urgentes contre les nuisibles peuvent être refacturés aux locataires via le décompte des frais accessoires.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si des compteurs de chaleur sont installés dans l'immeuble, au moins 60% des frais de chauffage doivent être facturés en fonction de la consommation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

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



Solution A2

7 points

a.

- **m³** – frais de chauffage, ventilation
- **m²** – frais d'exploitation, conciergerie, ascenseur, etc.
- **à parts égales, par unité** – TV câblée, frais de base, frais d'exploitation neutres, etc.
- **consommation, compteur** – chauffage, eau chaude, eau froide, ventilation, etc.
- **nombre de pièces, notation du logement** – conciergerie, ascenseur, abords, etc.
- **nombre de personnes du ménage** – ascenseur, conciergerie

b.

- Acomptes
- Forfaits
- Compris dans le loyer
- Paiements directs aux prestataires (MI)

c.

- Réduction des frais de chauffage en raison du **séchage du bâtiment**

Remarque:

a) 1 point par mention correcte (0 pt en l'absence d'exemple d'application, seules les quatre premières mentions sont évaluées); max. 4 points

b) 0,5 point par mention correcte; max. 2 points

c) 1 point si la notion en gras est mentionnée. max 1 point.



Solution A3

10 points

Chauffage:	CHF	349.80	
Degrés-jours: total 100 – avril 9.5 – mars 13.5 – fév. 14.5 – ½ jan. 8.75 = 53.75			1
Chauffage: = 75% = 4 392.95 CHF / 100 * 53.75 = 2 361.20			
Part Heller: CHF 2 361.20 / 1101.6 * 163.2 = 349.80.....			1
<i>Remarque: (part Heller: CHF 650.80 / 100 * 53.75 = 349.80) également correct = 1 point</i>			
.....			
Eau chaude, frais de base:	CHF	61.45	
Part mensuelle : (année) – ½ janvier – Février-avril = 12 – 3.5 = 8.5			1
25% eau chaude = 1 464.30, frais de base 40% = 585.70 CHF/12 * 8.5 = 414.90			
Part Heller: CHF 414.90 / 459 * 68 = 86.75			1
<i>Remarque: (part Heller: CHF 86.75/12 * 8.5 = 61.45) également correct</i>			
.....			
Eau chaude, frais variables:	CHF	114.20	
Part en pour-mille: 43.5 – 11.0 = 32.5			1
25% eau chaude = 1 464.30, frais variables 60% = 878.60			
Part Heller: CHF 878.60 / 250.0 * 32.5 = 114.20			1
<i>Remarque: (part Heller: CHF 152.90 / 43.5 * 250 = 878.75 / 250 * 32.5 = 114.25) également correct (= 1,point) et doit être prise en compte aussi au niveau du total/solde (CHF 1 193.30 / 81.70)</i>			
.....			
Frais d'exploitation généraux:	CHF	596.60	
Part Heller: CHF 842.25 / 12 * 8.5 = 596.60			1
.....			
Frais de base eaux usées / déchets:	CHF	71.20	
Part Heller: CHF 100,55 / 12 * 8.5 = 71.20			1
.....			
Total	CHF	1 193.25	
Acomptes (- 1 800 / 12 * 8.5)	CHF	- 1 275.00	1
Solde <input type="checkbox"/> à votre charge <input checked="" type="checkbox"/> en votre faveur	CHF	(-) 81.75	1



Remarque: Octroi des points selon la colonne de droite.

Solution A4

3 points

-
- a. Le changement peut intervenir / être notifié au plus tôt lors du prochain terme de résiliation selon les contrats de bail (et moyennant le délai de résiliation légal).
 - b. Le risque d'augmentation des frais est dès lors supporté par les locataires.
 - c. Cinq ans **ou** art. 128 ch. 1 CO

Remarque: 1 point par réponse correcte.



Partie B Activités de location

20 points

Solution B1

3 points

Évaluez les déclarations suivantes sur le thème des activités de location.

Dans le cadre de la première location d'un immeuble neuf, il est obligatoire de mentionner la surface nette de plancher des logements sur les baux à loyer.

juste

faux

0,5

Le label Minergie est un bon argument pour louer plus facilement un logement parce qu'il garantit toujours que les coûts de chauffage et d'eau chaude seront beaucoup plus bas que dans un immeuble standard.

juste

faux

0,5

Les dispositions relatives à la protection du logement de famille ne s'appliquent pas aux concubins.

juste

faux

0,5

Si une famille de quatre personnes, parfaitement solvable et avec de bonnes références, postule pour la location d'un studio, refuser de conclure un bail avec elle est illicite si le seul argument du refus est le trop grand nombre d'habitants dans le logement.

juste

faux

0,5

Généralement, plus un logement a une petite surface de plancher, plus la valeur du loyer au m² annuel sera grande.

juste

faux

0,5

Dans le cadre de la définition du nombre de pièces d'un logement, la salle de bain compte pour une pièce si elle a une superficie de plus de 15 m².

juste

faux

0,5

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



Solution B2

4 points

a.

- Date de naissance
- État civil
- Nationalité
- Profession
- Employeur
- Salaire
- Nombre d'occupants de l'appartement
- Véhicule
- Gérance précédente
- Instrument de musique joué
- Animaux domestiques
- État des poursuites
- Pièce d'identité
- Assurance RC/ménage

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les cinq premières réponses sont évaluées; 2,5 points max.

b.

- Religion, appartenance religieuse, secte
- Orientation politique
- Orientation philosophique
- Activités syndicales
- Santé
- Sphère intime (orientation sexuelle, etc.)
- Appartenance à une race ou à une ethnie

Remarque: 0.5 point par réponse correcte, seules les 3 premières réponses sont évaluées; 1,5 point max.



Solution B3

6 points

a.

- Prise de photos
- Faire constater le dégât par un tiers (par ex. concierge)
- Etablir un avis de défaut dans les 2 à 3 jours ouvrables

Remarque: 0,5 point par réponse correcte; pour la 3^e réponse avis de défaut et 2 à 3 jours ouvrables max. obligatoires ensemble, sinon 0 point.

b. **Parquet de la chambre:**

Oui Non

0,5 pt

Si oui, montant: CHF 0.00

0,5 pt

Justification: en l'absence d'un état des lieux d'entrée et comme le locataire est entré après les travaux de parquet, il est impossible de déterminer s'il est responsable des griffures.

0,5 pt

Boiserie porte de la chambre:

Oui Non

0,5 pt

Si oui, montant: CHF 525.00 (15/20 non amortis)

0,5 pt

Justification: les travaux ont été faits à l'entrée du locataire dans le logement et ne résultent pas d'un défaut (traces de coups).

0,5 pt

Plan de travail de la cuisine:

Oui Non

0,5 pt

Si oui, montant: CHF 156.00 (39/300 mois ou 3,25/25 ans non amortis)

0,5 pt

Justification: même si les travaux ont été faits avant l'entrée du locataire dans le logement, il est possible de faire constater que les traces de corrosion sont très récentes.

0,5 pt



Solution B4

6 points

<i>Produit/Product</i> <i>0,5 pt</i>	<i>Appartement de 3,5 pièces</i> <i>Grande surface de 100 m²</i> <i>1^{er} étage</i> <i>Deux salles d'eau</i> <i>Ascenseur</i> <i>Immeuble neuf</i> <i>Construction de haut standing</i> <i>Standard Minergie</i> <i>0,5 point par réponse correcte</i>
<i>Prix/Price</i> <i>0,5 pt</i>	<i>Loyer net mensuel CHF 2 400.00</i> <i>Charges mensuelles CHF 350.00</i> <i>Place de parc extérieure CHF 60.00</i> <i>0,5 point par réponse correcte</i>
<i>Place/Distribution</i> <i>0,5 pt</i>	<i>Proche du centre-ville</i> <i>Calme et sécurisant</i> <i>Accueil petite enfance dans le quartier</i> <i>Commerces dans le quartier</i> <i>Transports publics à proximité</i> <i>Quartier résidentiel</i> <i>0,5 point par réponse correcte</i>
<i>Promotion/Pub/</i> <i>Communication</i> <i>0,5 pt</i>	<i>Affichage sur immeuble (bâche, panneau de mise en location, bannières, etc.)</i> <i>Journée portes ouvertes et événements similaires</i> <i>Brochures de mise en valeur</i> <i>Affichage vitrines agence</i> <i>Affichage dans les commerces</i> <i>Réseaux sociaux</i> <i>Annonces radio</i> <i>Annonces presse</i> <i>Annonces internet</i> <i>0,5 point par réponse correcte</i>

Remarque: Seules les deux premières réponses sont évaluées



Solution B5

3 points

a.

- Appartement de remplacement durant un mois
- Hébergement à l'hôtel et prise en charge d'un garde-meubles pendant un mois
- Voir avec l'ancienne gérance s'il est possible de prolonger le bail actuel d'un mois dans le cas où il n'y a pas de repreneur
- Indemnités pour le désagrément encouru
- Prise en charge des frais de déménagement

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les trois premières réponses sont évaluées; 1,5 point max.

b. Oui

0,5 point

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue. Si la livraison du logement n'est pas respectée, le locataire peut se départir du contrat

0.5 point

Art. 258 al. 1 CO

0.5 point

Remarque: Les réponses attendues doivent contenir tous les éléments de réponse soulignés.

L'article 258 al. 1 CO doit être mentionné manière complète, un mention incomplète entraîne 0 point.

La mention seule des articles 107 à 109 CO n'est pas suffisante. Par contre, si ces deux articles ne sont pas cités, le demi-point est accordé étant donné que ces deux articles sont nommés dans l'art. 258 al.1 CO.



Partie C Entretien d'immeubles, rénovations

20 points

Solution C1

5 points

Lors d'une rénovation, le bailleur n'est pas tenu de prendre en considération les intérêts du locataire.

juste

faux

0,5

Les modifications ou rénovations d'un logement ne peuvent être entreprises que si le bail à loyer n'a pas été résilié.

juste

faux

0,5

La notion de travaux d'assainissement supportables pour le locataire doit être étudiée de cas en cas.

juste

faux

0,5

L'un des devoirs du locataire est d'annoncer immédiatement les défauts constatés.

juste

faux

0,5

Les travaux de réparation qui nécessitent des connaissances techniques spécifiques sont considérés comme « menus travaux d'entretien ».

juste

faux

0,5

En cas de travaux de modification de l'objet par le locataire sans l'accord du bailleur, ce dernier peut exiger la remise en l'état initial.

juste

faux

0,5

Le locataire est autorisé à commander directement des travaux de réparation afin d'éviter de graves conséquences à l'objet loué.

juste

faux

0,5

Pour pouvoir résilier un bail en cas de rénovation lourde, le projet doit être suffisamment abouti.

juste

faux

0,5

Seuls les travaux à plus-value peuvent être répercutés sur le loyer.

juste

faux

0,5

On parle d'« importants travaux de rénovation » lorsqu'une partie de l'immeuble est concernée.

juste

faux

0,5

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fautive = 0,0 point = 0,0



Solution C2

2 points

La maintenance désigne la «préservation de l'aptitude au service par des mesures simples et régulières» (SIA 469). Il s'agit de travaux de réparation de parties d'ouvrages ou du remplacement isolé d'appareils ou d'installations.

ou

Il y a maintenance lorsque seuls des éléments du bâtiment non essentiels sont échangés ou lorsque les travaux réalisés n'engendrent aucune augmentation sensible de la valeur d'usage ou de la durée d'exploitation.

Remarque: 2 points max. pour une réponse correcte.

Solution C3

3 points

Il y a plus-value lorsque le standard est rehaussé (1 pt), c'est-à-dire lorsqu'un four élémentaire est remplacé par un modèle offrant des fonctions complémentaires (gril, steamer, etc.) (0,5 pt).

Il y a maintien de la valeur lorsque le remplacement est de même valeur (1 pt), c'est-à-dire lorsqu'un four élémentaire est remplacé par un modèle également sans fonctions complémentaires (0,5 pt).

(D'autres réponses analogues sont possibles.)

Solution C4

4 points

- Coûts d'investissement
- Durée de vie
- Caractéristiques optiques, esthétiques
- Caractéristiques acoustiques
- Caractéristiques de sécurité (surface antidérapante, etc.)
- Résistance des surfaces
- Écologie

Remarque: 1 point par réponse, max. 4 points.



Solution C5

6 points

1. La réglementation SIA 118 s'applique lorsque le contrat le prévoit expressément. Sauf convention de ce type, les prescriptions du CO s'appliquent. *1 point*

La différence réside notamment dans les droits en cas de dommage et dans le fardeau de la preuve. Lorsque le contrat est conclu selon le CO, le fardeau de la preuve incombe au maître; en revanche, selon la norme SIA 118, le fardeau de la preuve incombe à l'entrepreneur. *1 point*
2. Les défauts doivent être dénoncés à l'entrepreneur immédiatement ou dans les quelques jours à compter de la réception. *1 point*
Art. 370 al. 3 CO *1 point*
3. Les défauts visibles peuvent être dénoncés dans les deux ans, les défauts cachés dans les cinq ans et les défauts volontaires dans les 10 ans *1 point*
SIA 118 *1 point*



Partie D Assurances, conciergerie

28 points

Solution D1

4,5 points

Évaluez les déclarations suivantes sur le thème des assurances et de la conciergerie.

Le locataire a l'obligation légale de s'assurer en RC privée.

juste faux

0,5

Le gérant d'un immeuble neuf a l'obligation de conclure les couvertures d'assurance suivantes: RC bâtiment, assurance bâtiment contre l'incendie.

juste faux

0,5

Vous constatez aujourd'hui que la prime d'assurance 2016 a été payée à double. Vous pouvez réclamer le remboursement du trop payé selon l'art. 62 CO. *(selon le droit fédéral sur le contrat d'assurance, le délais de péremption est de 2 ans)*

juste faux

0,5

Le concierge privé n'est pas responsable du paiement de son remplaçant durant ses vacances.

juste faux

0,5

La responsabilité du gérant est toujours engagée en cas d'accident du concierge.

juste faux

0,5

Si le locataire ne paye plus ses primes d'assurance RC-ménage, exigée à la conclusion du bail, le bail ne peut pas être résilié pour cette raison.

juste faux

0,5

Les accidents non professionnels ne sont assurés qu'à partir d'un temps de travail de 8 heures par mois.

juste faux

0,5

La vétusté est déduite de l'indemnité versée par l'assurance, peu importe la couverture concernée.

juste faux

0,5

Un sinistre doit être annoncé dans l'année qui suit la survenance du cas.

juste faux

0,5



Solution D2

8 points

a) AVS/AI/APG	5,125% (ou 5.275%)	0,5 point
AC (ass. chômage)	1,10 %	0,5 point

Remarque: dès le 01.01.2020, le taux AVS passe de 5.125 % à 5.275 %. Les deux réponses sont admises comme correctes. Max 1 point

b) Cahier des charges:

- Nettoyage cage d'escaliers
- Nettoyage locaux communs et installations communes
- Gestion de la buanderie
- Aération des locaux vacants
- Surveillance générale
- Remplacement des ampoules dans les parties communes
- Tonte et traitement du gazon
- Taille des arbres, buissons, bordures
- Surveillance du parking
- Balayage des feuilles
- Déneigement
- Etc.

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les quatre premières réponses sont évaluées; 3 points max.

c) Eléments essentiels du contrat de conciergerie:

- Date début contrat
- Parties signataires
- Salaire
- Tâches

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les quatre premières réponses sont évaluées; 2 point max.

d.

- | | |
|----------------------|-----------|
| • Assurance bâtiment | 0,5 point |
| • RC bâtiment | 0,5 point |
| • LAA concierge | 0,5 point |
| • Assurance incendie | 0,5 point |

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les quatre premières réponses sont évaluées; 2 points max

Remarque: La question porte sur les polices d'assurance, non sur les risques assurés. Vol, bris de glace, etc. = 0 point.



Solution D3

2 points

- a) Assurance ménage du locataire si la couverture bris de glace est incluse et si le dommage a été causé par le locataire. *0,5 point*
- b) Assurance RC du locataire, si le dommage a été causé par le locataire et qu'il n'a pas de couverture bris de glace dans son assurance ménage. *0,5 point*
- c) Assurance RC d'un tiers, si le tiers responsable a été identifié. *0,5 point*
- d) Assurance bâtiment si la couverture bris de glaces est incluse et si aucun responsable n'a pu être identifié. *0,5 point*

Solution D4

7 points

- a) Contacter le locataire du 2^e étage pour contrôler s'il y a des dégâts chez lui.

Faire protéger le vitrage de la porte d'entrée.

Assécher le ou les logements

Fermer l'arrivée d'eau

Prendre des photos

*1 point par réponse correcte, seules les 3 premières propositions sont évaluées.
Maximum 3 points.*

- | | | |
|--|---------------------|---|
| b) Intervention sanitaire | CHF 400.00 | } <i>1 point si les 3
réponses justes
sinon 0 point</i> |
| Intervention peintre | CHF 2 000.00 | |
| Intervention parqueteur | CHF 1 000.00 | |
| ./. franchise | <u>CHF – 500.00</u> | <i>0,5 point</i> |
| Indemnité versée | CHF 2 900.00 | <i>0,5 point</i> |
| | | |
| c) Intervention vitrier selon valeur assurée | CHF 2 000.00 | <i>1 point</i> |
| ./. franchise | <u>CHF – 200.00</u> | <i>0,5 point</i> |
| Indemnité versée | CHF 1 800.00 | <i>0,5 point</i> |



Solution D5

1,5 point

- L'entreprise vient généralement avec son matériel et est responsable de son entretien.
- L'entreprise assure une présence sur toute l'année.
- Il a les connaissances professionnelles – pool de compétences.
- Il n'y a pas de charges sociales pour le propriétaire de l'immeuble.
- Le contrat peut être résilié plus facilement.

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les trois premières réponses sont évaluées; 1,5 point max.

Solution D6

4 points

- Dégât d'eau
- Perte revenu locatif dégât d'eau et incendie
- Dégâts naturels
- Vol
- Vandalisme
- Aménagements extérieurs
- Sinistre suite travaux de rénovation dans l'immeuble
- Installations techniques
- Punaises de lit
- Dégâts par les nuisibles (rongeurs, insectes)
- Séisme

Remarque: 0,5 point par réponse correcte, seules les huit premières réponses sont évaluées; 4 points max.

Solution D7

1 point

Dès CHF 2 300.00 par an (*1 point*) **ou** sur volonté du concierge pour un salaire inférieur à CHF 2 300.00 (*1 point*).

Max 1 point



Partie E Modifications des prestations du bail

26 points

Solution E1

2.5 points

Oui Non

0,5 point

Le délai de contestation est de 30 jours
et commence à courir lors de la remise du logement.

1 point

1 point

Solution E2

2.5 points

Taux de référence actuel	1,50%
Rendement admissible	2,00%
Rendement brut total admissible	3,50% <i>2 points (si le total est correct)</i>

CHF 3 650 000 x 3,50% = CHF 127 750

0,5 point

Remarque : 2 points seulement si le total ET le calcul sont corrects, sinon 0 point,
Si 2.5% répondu par le candidat, également correct CHF 3 650 000 x 4,00% = CHF
146 000

(0,5 point)

Solution E3

4 points

a. Le contrat de bail doit avoir une durée minimal de 5 ans (1 point) et doit prévoir une clause spécifique d'indexation (1 point)

b. $50\,000 \times 101,3 : 100,6 = 50\,347,90$

(1 point)

$347,90 \times 80 = 278,30$

ou

$(101,3 - 100,6) / 100,6 \times 100 \times 80\% = 0,56\%$

=> CHF 280,00

(1 point)



Solution E4

10 points

- a. Partie créant une plus-value 0,5 point
1 550 000 X 70% = 1 085 000 0,5 point
(part située entre 50 et 70% également correcte)
- Amortissement du capital 0,5 point
1 085 000 : 30 ans = 36 166.65 0,5 point
(25 – 35 ans également acceptable.)
- Rémunération du capital 0,5 point
(1,5% + 0,5%) : 2 = 1% von 1 085 000 0,5 point
10 850.00
- Futur entretien 0,5 point
10% de l'amortissement + rémunérations
-> 10% von 47 016.65 0,5 point
4 701.65
(0.5 – 1% de la part à plus-value également correct)
- Adaptation de loyer annuelle 51 718.30.30 p.a.
1 point supplémentaire si tout le calcul est correct, avec un total correct.
- b. Les travaux doivent avoir été exécutés. (1 point) et faire l'objet de justificatifs 1 point
- Remarque. art. 14 OBLF : la réponse facture = faux car pas obligatoire, d'autres documents tels que rapports de travail, PV de chantier suffisent*
- c. Ancien loyer + frais accessoires précédents 0,5 point
Nouveau loyer + frais accessoires 0,5 point
Date d'entrée en vigueur de l'adaptation 0,5 point
Justification claire de l'adaptation 0,5 point
Conditions légales d'une contestation 0,5 point
Liste des autorités de conciliation avec leur compétence territoriale 0,5 point
Obtention de subventions 0,5 point
Max 3 points

Solution E5

3 points

1. Non-utilisation de la formule obligatoire 1 point
2. Justification absente ou insuffisante 1 point
3. Adaptation assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation 1 point



Solution E6

4 points

Pour les baux à loyer échelonné, la prochaine augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur.

juste

faux

0,5	
-----	--

L'augmentation des loyers échelonnés peut être convenue tant en francs qu'en pour-cent.

juste

faux

0,5	
-----	--

L'introduction d'un nouveau frais accessoires doit être communiquée au moyen de la formule officielle.

juste

faux

0,5	
-----	--

Pour les baux à loyer indexé, des adaptations de loyer fondées sur les variations de l'indice peuvent être communiquées un nombre indéfini de fois par an.

juste

faux

0,5	
-----	--

Le délai de 30 jours pour la contestation des adaptations de loyer commence à courir à la date à partir de laquelle le bailleur a motivé l'adaptation.

juste

faux

0,5	
-----	--

Un recul du taux de référence de 1,75% à 1,5% engendre une réduction de loyer de 3%.

juste

faux

0,5	
-----	--

Les loyers sont réputés abusifs lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

juste

faux

0,5	
-----	--

L'adaptation des loyers peut se fonder sur l'indice suisse des prix à la consommation ou sur l'indice suisse des prix de la construction.

juste

faux

0,5	
-----	--

0,5	
-----	--

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fautive = 0,0 point = 0,0



Partie F Défauts, changements de locataires

20 points

Solution F1

7 points

- a.
- Exiger la remise en état
 - Exiger une réduction proportionnelle du loyer
 - Exiger des dommages-intérêts
 - Résiliation du contrat de bail avec effet immédiat
 - Prise en charge par le bailleur du procès contre un tiers
 - Consignation du loyer
 - Faire éliminer le défaut aux frais du bailleur

Remarque: 0,5 point par mention correcte. (max. 2.5 points)

- b.
- Exiger la remise en état
 - Fixer par écrit un délai raisonnable
 - Signifier qu'à défaut de réparation dans le délai, le loyer sera consigné
 - Avis écrit du bailleur l'informant de la consignation

Remarque: 0,5 point par mention correcte. (max 2.5 points)

- c.
- Attendre que le locataire valide dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation., sinon les loyers consignés sont acquis au bailleur.
 - Dès que le bailleur est avisé de la consignation, il peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés.

Remarque: 1 point par mention correcte. (max 2 points)



Solution F2

4,5 points

Porte-savon:

Catégorie	Défaut mineur
Description	N'entrave pas ou seulement de manière insignifiante l'usage de la chose louée.

Remarque : concerne le genre de défaut, pas la cause.

Problème de ventilation:

Catégorie	Défaut majeur
Description	Entrave considérablement ou exclut l'usage prévu de la chose louée.

Sèche-linge:

Catégorie	Défaut de moyenne importance
Description	Entrave mais sans l'empêcher l'usage prévu de la chose louée, c'est-à-dire pas considérablement.

Remarque: 0,5 point par catégorie correcte, 1 point par description correcte.

Solution F3

5 points

Plan de cuisson: 96.67%
15 ans selon tableau, donc 100% ./.. une demi-année écoulée depuis l'emménagement/l'achèvement, Il faut donc facturer 14,5 ans.
Usure excessive, faute du locataire, défaut de moyenne importance.
max. 2 points

Porte: 97,5%
20 ans selon tableau, donc 100% ./.. une demi-année écoulée depuis l'emménagement/l'achèvement. Il faut donc facturer 19,5 ans.
Usure excessive, faute du locataire, défaut de moyenne importance.
Le locataire est responsable des dommages causés par des animaux domestiques.
max 2 points

Plaque de four: 100%
Petit entretien, défaut mineur.
La plaque de four aurait dû être remplacée par le locataire avant la remise du logement.
max. 1 point

Remarque: 0.5 point par résultat correct et 0,5 point par explication plausible, 1 point de plus pour la mention de la durée de vie correcte et de la durée d'usure.



Solution F4

3.5 points

Si, lors de l’emménagement dans un nouvel immeuble, la salle de bain n’est pas installée, le locataire peut refuser la réception et se départir du contrat de bail.

juste

faux

0,5	
-----	--

Par «menus travaux», on entend de petits travaux de nettoyage ou de réparation à la portée de tout locataire moyen sans connaissances spécialisées.

juste

faux

0,5	
-----	--

Le bailleur ou son assurance doivent prendre en charge les défauts causés par les visiteurs d’un locataire.

juste

faux

0,5	
-----	--

Si la durée de vie d’une peinture murale est atteinte, le traitement spécial contre la nicotine doit aussi être pris en charge par le bailleur.

juste

faux

0,5	
-----	--

Si le mobilier d’un locataire est endommagé à la suite d’un dégât d’eau, le locataire doit annoncer ce dommage à sa propre assurance.

juste

faux

0,5	
-----	--

Le cas échéant, une réduction de loyer doit intervenir avec effet rétroactif à la date de l’apparition du défaut.

juste

faux

0,5	
-----	--

Si plusieurs logements dans un immeuble locatif sont infestés de punaises de lit, il s’agit d’un défaut majeur.

juste

faux

0,5	
-----	--

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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



Partie G Congé

25 points

Solution G1

6 points

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Justification: Le logement devient ainsi un logement de famille. Dès lors, la résiliation ne peut intervenir qu'avec l'accord de l'autre conjoint, et le congé du bailleur doit être adressé aux deux conjoints séparément.	0,5 point 1,5 point
2.	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Justification: Ce n'est pas nécessaire. Le contrat de bail actuel reste valable.	0,5 point 0,5 point
3.	Adaptation/augmentation/réduction du loyer Informations tels que changement de bailleur, buanderie, absences du concierge, etc. Informations sur des projets de construction, des travaux de rénovation, etc. Décomptes de chauffage et frais accessoires	0,5 point par exemple correct max. 2 points
4.	Lettre de résiliation avec formule officielle Menace de résiliation selon l'art. 257d CO Fixation de délai pour la fourniture de sûretés en cas de faillite selon l'art. 266h CO.	0,5 point par courrier correct max. 1 point



Solution G2

4 points

Un logement occupé par un couple non marié avec deux enfants communs est également réputé logement de famille.

juste

faux

0,5	
-----	--

Un logement occupé par un couple sans enfant en partenariat enregistré n'est pas réputé logement de famille.

juste

faux

0,5	
-----	--

Le congé peut aussi être contesté par un seul des conjoints.

juste

faux

0,5	
-----	--

Si le conjoint n'approuve le congé qu'après le début du délai de résiliation, le congé ne peut intervenir qu'au prochain terme de résiliation contractuel ou légal.

juste

faux

0,5	
-----	--

Un «délai de protection» empêchant le bailleur de prononcer un congé ne peut être instauré que dans le cadre d'une procédure judiciaire ou de conciliation.

juste

faux

0,5	
-----	--

Le locataire ne peut jamais demander la prolongation d'un bail de durée déterminée.

juste

faux

0,5	
-----	--

Une prolongation est possible pour des chambres meublées.

juste

faux

0,5	
-----	--

Un congé du bailleur est réputé délivré s'il est à disposition à la Poste, même si le locataire ne prend pas réception de la lettre recommandée.

juste

faux

0,5	
-----	--

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0



Solution G3

3 points

Lorsque le congé respecte les délais et termes contractuels, on parle de congé ordinaire.

Un congé extraordinaire est un congé qui ne respecte pas les délais et termes contractuels, mais qui respecte les délais et échéances particulières prévues dans la loi. (226 g à k CO)

Un congé anticipé est un congé ne respectant ni le délai ni le terme de résiliation.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution G4

6 points

Côté locataire:

- Si le locataire propose un nouveau locataire
 - Défaut majeur de la chose louée
 - Justes motifs
 - Décès du locataire
- Remarque: 1 point par mention correcte, max. 2 points.

Côté bailleur:

- Demeure de paiement du locataire
 - Violation de l'obligation de diligence et d'égards envers les voisins
 - Faillite du locataire
 - Besoins personnel urgent du nouveau propriétaire
 - Justes motifs
- Remarque: 1 point par mention correcte, max. 4 points.

Solution G5

6 points

1. Le contrat de bail prend fin au 31 mars 2021.
2. 31 mai 2020
3. 30 juin 2020
4. 31 mai 2020
5. 31 mars 2020
6. 30 septembre 2020

Remarque: 1 point par date correcte.



Partie H Bases, mandat de gérance

20 points

Solution H1

2 points

- a. 3,5 à 5%
- b. 2 à 3,5%

Remarque: 1 point par fourchette correcte.

Solution H2

2 points

- a. Taux d'honoraires de gérance d'abord plus élevé puis dégressif dans la durée.
- b. Contrat de mise en valeur séparé du mandat de gérance.

Remarque: 1 point par réponse correcte;

autres réponses possibles:

- Système de bonus
- Prime de remplissage
- Prime avec incitatifs

Réponse refusée: augmentation du taux d'honoraires de gérance sur toute la durée du contrat.

Solution H3

1 point

- Taux d'honoraires x état locatif net
- Taux d'honoraires x état locatif brut
- Taux d'honoraires sur loyers encaissés
- Taux d'honoraires sur loyers facturés

Remarque: 0,5 point par réponse correcte; seules les deux premières réponses sont évaluées; max. 1.point.

Solution H4

2 points

- Remboursement des avances de frais engagés pour l'exécution du mandat.
- Indemnisation du dommage causé par l'inexécution du mandat.
- Libération des obligations contractées par le mandataire.
- Rémunération du mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une.

Remarque: 1 point par réponse correcte; seules les trois premières réponses sont évaluées; max. 2 point.



Solution H5

2 points

- a. Le mandat est résiliable en tout temps sauf temps inopportun.
- b. Art. 404 CO.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution H6

3 points

- a. Le mandataire doit exécuter personnellement le mandat *1 point* Art 398 al. 3 CO *1 point*
- b. Autorisation de transférer à un tiers si contraint par les circonstances. *1 point*

Solution H7

3 points

Résiliation en temps inopportun (*1 point*), en raison de l'engagement d'un assistant dédié uniquement à la gestion du portefeuille. Soit le mandat doit encore durer le temps de pouvoir résilier le contrat de travail du collaborateur, soit les salaires versés dans le vide sont remboursés. (*1 point*)

Art. 404 al. 2 CO *1 point*

Solution H8

5 points

- Baux à loyer originaux
- Garanties locatives
- États de lieux
- État des encaissements
- État du contentieux
- Contrat de conciergerie
- Contrats d'assurances
- Contrats d'entretien
- Plan de fermeture et de sécurité
- Clés
- Plans du bâtiment
- Dossiers techniques (travaux en cours)
- Dossiers sinistres
- Correspondances diverses
- Dernier bouclage du décompte de charges
- Clés de répartition
- Dernier bouclage de gérance

Remarque: 0,5 point par réponse correcte; seules les dix premières réponses sont évaluées; max. 5 points.



Partie I Contrat de bail, gérance

2 points

Solution I1

5 points

L'établissement d'un état des lieux n'est pas obligatoire lors de l'emménagement dans un logement.

juste faux

0,5	
-----	--

Il est admissible d'interdire à un locataire de fumer dans le logement.

juste faux

0,5	
-----	--

La détention de petits animaux tels que des hamsters et des canaris requiert impérativement l'autorisation du bailleur.

juste faux

0,5	
-----	--

Le bailleur peut retirer une autorisation de détention d'un chien octroyée précédemment en motivant sa décision.

juste faux

0,5	
-----	--

Le bailleur peut refuser d'autoriser une sous-location sans indiquer ses motifs.

juste faux

0,5	
-----	--

Il n'est pas nécessaire de contester une adaptation de loyer nulle.

juste faux

0,5	
-----	--

Une adaptation de loyer ne doit être motivée que sur demande.

juste faux

0,5	
-----	--

Lorsqu'un immeuble est aliéné, le nouveau propriétaire en reprend aussi tous les baux en cours et autres conventions.

juste faux

0,5	
-----	--

Une procédure de conciliation peut s'accompagner d'un délai de protection empêchant le bailleur de prononcer un congé.

juste faux

0,5	
-----	--

Au décès du locataire, un contrat de bail passe à ses successeurs.

juste faux

0,5	
-----	--

0,5	
-----	--

Remarque: Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0



Solution I2

4 points

- a. Oui Non 1 point

Le congé doit être donné **par écrit** (0,5 point) selon l'art. 266I al. 1 CO (0,5 point).

- b. Oui Non 1 point

Le bail peut être résilié en observant un délai de congé de **trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou pour la fin d'un trimestre de bail** (0,5 point) selon l'art. 266C CO (0,5 point).

Solution I3

2 points

Les frais accessoires sont dus pour les **prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose**.

Remarque: 2 points pour une réponse correcte complète.

Solution I4

2 points

- a. Oui Non

- b. Les acomptes doivent être déterminés en fonction des frais moyens des trois dernières années.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

Solution I5

4 points

Le locataire a connaissance du fait que l'immeuble subira une rénovation totale à partir de mars 2021 (1 point). Le contrat de bail peut être résilié moyennant un délai de trois mois (1 point) pour la fin d'un mois, mais dans tous les cas il prend fin au 28 février 2021, sans nécessiter de résiliation (1 point). Une prolongation est exclue au sens de l'art. 272a al. 1 let d CO (1 point).



Solution I6

7 points

a.

Le droit de rétention constitue une **garantie du bailleur sur les meubles** (0,5 point) de **locaux commerciaux** (0,5 point)

Le bailleur a un droit de rétention pour garantie du **loyer de l'année écoulée et du semestre courant** (1 point).

Également correct:

Le droit de rétention est un **droit de gage légal** (0,5 point) du bailleur sur des **choses mobilières** (0,5 point)

Remarque: 2 points max.

b.

Déposer une **réquisition de poursuite avec prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention** auprès de l'office des poursuites (1 point).

Établissement de l'inventaire ou réception de l'inventaire (1 point).

Après réception du commandement de payer (et le cas échéant écartement de l'opposition), **poursuite en réalisation des gages** (1 point).

Remarque: 3 points max.

c.

Les **biens de stricte nécessité** (0.5 point) considérés par la loi comme des biens insaisissables sont énumérés à l'**art. 92 LP** (0.5 point).

Les biens faisant l'objet d'une réserve de propriété. 1 point

Remarque: 2 points max.