

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Solutions

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen.

D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

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

Épreuves

1 Droit

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

2 Connaissances de la construction

3 Gestion du personnel

4 Gérance immobilière – écrit

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

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve : **Droit**

Partie: **CO/CPC**

Modèles de solutions

Sommaire

A	CO, partie générale	26 points
A1	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
A2	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
A3	Questions formulées	6 points
A4	Questions formulées	4 points
A5	Questions formulées	8 points
A6	Questions formulées	4 points
B	CO, partie spéciale	24 points
B1	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
B2	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
B3	Questions formulées	6 points
B4	Questions formulées	6 points
B5	Questions formulées	8 points
C	CPC, sûretés d'exécution	10 points
C1	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
C2	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
C3	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
C4	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points
C5	Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?	2 points

Liste des abréviations

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

A CO, partie générale 26 points

A1 Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses? 2 points

- Les dispositions du CC ne s'applique pas pour le code des obligations. faux
- Le code des obligations comprend des dispositions impératives et non impératives. juste
- Le code des obligations fait partie du droit fédéral. juste
- Le code des obligations règle tant les contrats de droit privé que les contrats de droit public. faux

A2 Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses? 2 points

- Le code des obligations constitue le droit subjectif, car il concerne des sujets. faux
- Les personnes sont des sujets de droit et les choses sont des objets de droit. juste
- Les droits obligatoires sont des droits absolus. faux
- Les droits obligatoires ont effet sur quiconque. faux

A3 Questions formulées 6 points

Remarque: sujet correct → 0.5 point, article CO correct → 0.5 point, exemple correct → 1 point

Contrat, art. 1–40 CO, A vend un immeuble à B. 2 points

Acte illicite, art. 41–61 CO, A endommage accidentellement l'immeuble de B. 2 points

Enrichissement illégitime, art. 62–67 CO, B paie par erreur deux fois le prix de vente de l'immeuble à A. 2 points

A4 Questions formulées 4 points

Remarque: exemple correct → 1 point, article CO correct → 1 point

a)

Le paiement s'opère dans le lieu où le créancier est domicilié à l'époque du paiement, art. 74 al. 2 ch. 1 CO. 2 points

b)

Sauf convention contraire, le délai de de restitution est de six semaines, art. 318 CO. 2 points

A5 Questions formulées 8 points

a)

1. Dommage: préjudice involontaire au patrimoine.
Le vase de la propriétaire est brisé, elle subit donc un préjudice. 1 point

2. Causalité: lien naturel et adéquat.
Le vase est tombé parce que Hans l'a touché. Toucher un vase peut, selon l'expérience commune, en causer la chute sur le sol.
Une causalité naturelle et adéquate est donc présente. 1 point

3. Illicéité: l'acte en question doit violer un droit absolu pour être illicite.
Le droit de propriété de la propriétaire est violé, l'acte est illicite. 1 point

4. Faute: il y a faute lorsque l'acte illicite est commis volontairement ou par négligence.
Hans se savait maladroit et aurait dû se contenter d'observer le vase, sans le prendre en mains; il a agi au moins par négligence. 1 point

→ Il y a donc ici un acte illicite et Hans est tenu de verser des dommages-intérêts. 0.5 point
0.5 point

b)

Responsabilité extracontractuelle. 1 point

c)

Responsabilité fautive. 1 point

d)

Responsabilité causale ou du propriétaire d'ouvrage 1 point

A6

Questions formulées

4 points

a)

Les promesses de vente (contrats de réservation)
portant sur un immeuble ne sont valables que si elles ont été passées
en la forme authentique (0.5 point), art. 216 al. 2 CO (0.5 point).

1 point

b)

Le contrat de réservation n'a pas été passé en la forme authentique.
Il ne déploie donc aucun effet juridique et les parties ne peuvent pas
faire valoir leurs supposés droits contractuels envers l'autre partie.

0.5 point

0.5 point

Ainsi, le prospect peut en principe exiger du vendeur le remboursement
de l'acompte versé en se fondant sur l'enrichissement illégitime au sens
des art. 62 ss CO (dans un délai de trois ans).

1 point

En effet, l'acompte versé n'a aucun motif juridique valable en raison de la nullité
du contrat de réservation, qui n'a pas été passé en la forme authentique.

B CO, partie spéciale 24 points

B1 Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses? 2 points

Comme le contrat de jardinage porte sur un immeuble, il doit être passé en la forme authentique. faux

Le contrat est un contrat de travail. faux

Le contrat est un contrat d'entreprise. faux

Le contrat est un simple mandat. juste

B2 Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses? 2 points

Le contrat peut être conclu valablement par oral. juste

Le mandataire doit fournir à Hans un résultat (location). faux

Hans peut révoquer le contrat à tout moment, mais il peut être tenu de verser des dommages-intérêts s'il le fait en temps inopportun. juste

Le mandataire doit seulement fournir une activité diligente. juste

B3 Questions formulées 6 points

a)

Contrat d'entreprise (0.5 point), art. 363 ss CO (0.5 point). 1 point

b)

Les défauts doivent être signalés immédiatement (2 points), pour pouvoir faire valoir les droits en cas de défauts, soit réparation (1 point) ou réduction du prix (1 point), art. 367 al. 1 CO (0.5 point) et art. 368 al. 2 CO (0.5 point). 3 points

c)

Non, les défauts ne sont pas graves au point de justifier un refus. 1 point

Best Electro AG a le droit de procéder à des réparations. 1 point

B4 Questions formulées 6 points

a)

Contrat de vente (0.5 point), art. 184 ss CO (0.5 point). 1 point

b)

Hans aurait d'abord dû mettre le premier fournisseur en demeure (2 points) et lui fixer un délai d'exécution (1 point) en précisant qu'il se désisterait du contrat si la table n'était pas livrée à l'expiration de ce délai (1 point), art. 102 (0.5 point) et 107 ss CO (0.5 point). 3 points

c)

Contrat d'entreprise (0.5 point), art. 363 ss (0.5 point). 1 point

d)

Le contrat de vente porte sur la remise d'une chose. 0.5 point

Le contrat d'entreprise porte sur la bonne exécution d'un ouvrage. 0.5 point

B5 Questions formulées 8 points

a) Non (0,5 point), le contrat de vente immobilière exige la forme authentique, art. 216, al. 1, CO ou art. 657, al. 1 CC (1 point) 1,5

b) Protection contre les abus, clarté du contenu du contrat, fins de preuves générales (1 point par réponse correcte, max. 2 points) 2

c) Lors de l'inscription au registre foncier (art. 656, al. 1 CC) 1

d) Sous réserve de convention contraire, le vendeur est **tenu à des dommages-intérêts** vis-à-vis de l'acheteur si le bien-fonds ne dispose pas des mesures indiquées dans le contrat de vente (art. 259, al. 1 CO) 1.5

e) Oui, (1 point), car il s'agit d'une simple convention accessoire (1 point) 1+1

C CPC, sûretés d'exécution 10 points

C1 Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses? 2 points

- Le CPC régit la procédure devant les instances cantonales. juste
- L'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation relève toujours de la Confédération. faux
- Les parties peuvent déroger à un for impératif par une déclaration écrite. faux
- Un for n'est impératif que si la loi le prévoit expressément. juste

C2 Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses? 2 points

- Pour les actions relatives à des immeubles, est compétent le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier. juste
- Lorsque l'action concerne plusieurs immeubles, est compétent le tribunal du lieu auquel se trouve l'immeuble de la valeur la plus élevée. faux
- Pour les affaires de juridiction gracieuse portant sur des droits réels immobiliers, est impérativement compétent le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier. juste
- Lorsque certains propriétaires par étage ne résident pas dans l'immeuble concerné, les actions contre la communauté PPE peuvent aussi être intentées au lieu de domicile des copropriétaires. faux

C3 Les déclarations suivantes sont-elles
justes ou fausses?

2 points

- La peine conventionnelle est une peine contractuelle. juste
- La peine conventionnelle n'est pas due si aucun dommage n'est survenu. faux
- Les peines conventionnelles convenues déploient leurs effets dans tous les cas – même un juge ne peut pas les adapter car les parties ont convenu ensemble de la peine conventionnelle. faux
- Il existe différents types de peines conventionnelles. juste

C4 Les déclarations suivantes sont-elles
justes ou fausses?

2 points

- Le cautionnement est un contrat par lequel le créancier s'engage envers le débiteur à garantir le paiement de la dette. faux
- Un cautionnement ne peut pas garantir une dette future ou conditionnelle. faux
- Le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable. juste
- Lorsque la caution est une personne mariée, elle doit recueillir le consentement oral du conjoint. faux

C5 Les déclarations suivantes sont-elles
justes ou fausses?

2 points

- Les exceptions dérivant de la dette reprise passent de l'ancien débiteur au nouveau. juste
- Le remplacement de l'ancien débiteur et sa libération s'opèrent par un contrat entre le reprenant et le débiteur. faux
- La garantie bancaire est un contrat tripartite. juste
- Le contrat de garantie n'est pas directement réglé dans le CO. juste

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve : **Droit**

Partie: **Code civil**

Modèles de solutions

Sommaire

A	Groupes de questions à répondre par juste ou faux	9 points
A1	Notions et principes de droit, structure de l'ordre juridique	2 points
A2	Droit des personnes	2 points
A3	Droits réels, etc.	2 points
A4	Possession et registre foncier	2 points
B	Exemples d'application des droits réels	21 points
B1	Droits réels, etc.	11 points
B2	Droits réels	11 points
C	Questions générales	10 points
C1	Registre foncier	4 points
C2	Droits réels, registre foncier	6 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
- **N° RF** Numéro de feuillet du registre foncier

A Groupes de questions à répondre par juste ou faux 9 points

A1 Notions et principes de droit, structure de l'ordre juridique 2 points

Si un soldat fournit des travaux de soutien dans un hôpital civil,
il s'agit de droit public. juste

La totalité du droit public est de nature dispositive. faux

Le code des obligations appartient au droit privé. juste

Il appartient aux législateurs cantonaux de fixer l'âge de la majorité civile
pour leur territoire cantonal. faux

A2 Droit des personnes 2 points

Anna, 95 ans, rédige un mandat pour cause d'incapacité.
Cela ne compromet en rien l'exercice de ses droits. juste

Marcel et Corinne veulent non pas se marier, mais se faire
inscrire comme «partenaires enregistrés». C'est possible. faux

La capacité juridique d'une personne physique ne débute
qu'avec l'annonce de la naissance à l'office de l'État civil. faux

Une personne morale agit par l'intermédiaire de ses organes. juste

A3 Droits réels, etc. 3 points

Contrat de vente / forme authentique 0,5 + 0,5 points

Contrat constitutif de cédula hypothécaire / forme authentique 0,5 + 0,5 points

Jugement de divorce (entré en force) / forme auth. non nécessaire 0,5 + 0,5 points

A4 Possession et registre foncier

2 points

Un tiers de bonne foi peut se fonder en confiance sur un extrait du registre foncier.

juste

Le possesseur d'une chose mobilière en est présumé propriétaire.

juste

Lors de la vente d'une chose mobilière, le transfert de propriété intervient avec le transfert de possession.

juste

Les inscriptions au registre foncier interviennent dans la langue officielle de l'arrondissement du registre foncier correspondant.

juste

Note : Chaque réponse sera notée selon le principe suivant :

Réponse correcte = 0,5 points = 0,5

Mauvaise réponse = 0,0 points = 0,0

B Exemples d'application des droits réels 21 points

B1 Droits réels, etc. 10 points

a) 25 ans (1 point), art. 216a CO (1 point). 2 points

b) Droit réel limité. 1 point

c) Un droit de préemption non annoté au registre foncier ne s'applique qu'entre les parties contractuelles. 1 point

Avec l'annotation au registre foncier, le rapport contractuel devient accessible à des tiers et a donc valeur obligatoire pour tout acquéreur. Le bénéficiaire du droit de préemption est ainsi protégé dans son droit si le propriétaire vend le fonds. 1 point

d) En cas de droit de préemption illimité, l'ayant droit peut acheter l'immeuble au prix qui a été convenu avec un tiers. 1 point

Le contrat de droit de préemption illimité est valable sous forme écrite. 1 point

Avec le droit de préemption limité, le prix auquel le droit de préemption peut être exercé est convenu dans le contrat du droit de préemption. 1 point

Le contrat de droit de préemption limité requiert la forme authentique. 1 point

e) Oui. 0.5 point

Garantie de la créance possible selon une estimation et sous forme d'hypothèque. 0.5 point

B2 Droits réels

11 points

- a) Demande à l'office du registre foncier compétent. 1 point
- b) Question au propriétaire – demande au registre foncier serait faux. 1 point
- c) Servitudes foncières (1 point) et servitudes personnelles (1 point). 2 points
La servitude foncière est en faveur d'un immeuble. 1 point
La servitude personnelle est en faveur d'une personne. 1 point
- d) Demande à l'office du registre foncier compétent ou commande d'un extrait du registre foncier. 1 point
- e) Le contrat prévoyant le droit d'emption est nul (1 point), car il ne revêt pas la forme authentique (1 point). D'autre part, un droit d'emption ne peut être convenu que pour une durée maximale de dix ans (1 point). 3 points
- f) Le contrat prévoyant le droit de préemption est valable. 1 point

C Questions générales 10 points

C1 Registre foncier 4 points

Réponse à la question a):

Si le contrat de bail n'est pas annoté au registre foncier et qu'il n'est pas explicitement transféré par le bailleur lors d'une vente, le nouveau propriétaire peut, en certaines circonstances, résilier le bail avant l'échéance de la durée de dix ans. 1 point

L'annotation du contrat de bail permet à un éventuel acquéreur de prendre connaissance dudit contrat de bail, ce qui assure le transfert du bail aux ayants-cause du bailleur. 0.5 point
0.5 point

Réponse à la question b):

Demander l'accord du propriétaire à l'annotation. 1 point

Dépôt du contrat de bail avec la réquisition d'annotation par le propriétaire à l'office du registre foncier compétent. 0.5 point
0.5 point

C2 Droits réels, registre foncier 6 points

Réponse à la question a):

Servitudes foncières. 1 point

Réponse à la question b):

Droits de passage (piétons et/ou véhicules), droits de conduite, droits d'usage (commun) pour conteneurs et boîtes aux lettres, droits d'usage (commun) pour places de parc (pour visiteurs), couleur de façade commune. 2 points

Remarque: 0.5 point par mention correcte.

Réponse à la question c):

Variante morcellement de la parcelle:

Non (le droit de préemption est toujours limité dans le temps). 1 point

Variante PPE:

Oui (1 point), un droit de préemption peut être convenu entre les copropriétaires (art. 712c al. 1 CC – 1 point). 2 points



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve : **Droit**

Partie: **Fiscalité**

Modèles de solutions

Sommaire

A	Le système fiscal suisse	4 points
A1	Groupe de questions à répondre par juste ou faux	4 points
B	Taxe sur la valeur ajoutée	16 points
B1	.....	2 points
B2	.....	5 points
B3	.....	2 points
B4	.....	2 points
B5	.....	2 points
B6	.....	3 points

Liste des abréviations

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

A

Le système fiscal suisse

4 points

A1

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

4 points

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

Note : Chaque réponse sera notée selon le principe suivant :

Réponse correcte = 0,5 points = 0,5

Mauvaise réponse = 0,0 points = 0,0

B Taxe sur la valeur ajoutée 16 points

B1 Groupe de questions à répondre par juste ou faux 2 points

Dans toutes les branches où un chiffre d'affaires inférieur à CHF 100 000.- est réalisé, l'assujettissement volontaire à la TVA est exclu. faux

Une multitude de chiffres d'affaires peuvent se situer entre la fabrication et la consommation juste

La TVA fonctionne via un taux d'imposition unique. faux

La déduction de l'impôt préalable sert à garantir la consommation exonérée d'impôt dans le domaine des entreprises juste

.

B2 Questions générales 5 points

a)

Dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable. 1 point

b)

Impôt préalable non déduit	CHF 7'700	1 point
----------------------------	-----------	---------

Amortissements, 2 x 5%	CHF 770	1 point
------------------------	---------	---------

Dégrèvement	CHF 6'930	1 point
-------------	-----------	---------

(Remarque: 0.5 point si le calcul est présenté correctement)

c)

Aucune incidence. 1 point

B3 Questions générales 2 points

CHF 120'000 x 7,7% = CHF 9'240 1 point

CHF 9'240 – CHF 2'310 = CHF 6'930 1 point

(Remarque: 0.5 point si le calcul est présenté correctement)

B4 Questions générales 2 points

a)

Selon les principes du droit commercial. 1 point

b)

20 ans. 1 point

B5 Questions générales 2 points

a)

Décompte selon les contre-prestations convenues (0.5 point) et reçues (0.5 point). 1 points

b)

Selon les contre-prestations reçues. 1 point

B6 Questions générales 3 points

a) Impôts préalables non déductibles dans les entreprises. 1 pt

b) Parce le système de l'impôt multistades avec déduction de l'impôt préalable ne peut pas être complètement réalisé. 1 pt

c) Vente, location ou affermage de biens immobiliers à des bénéficiaires de prestations qui utilisent l'objet uniquement à des fins privées. 1 pt



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Épreuve: **Connaissances de la construction**

Modèles de solutions



Sommaire

A Bases de la technique de construction 60 points

A1	 3 points
A2	 3 points
A3	 3 points
A4	 5.5 points
A5	 3 points
A6	 2.5 points
A7	 4.5 points
A8	 3 points
A9	 2.5 points
A10	 4.5 points
A11	 2.5 points
A12	 2 points
A13	 3.5 points
A14	 1 point
A15	 4.5 points
A16	 5 points
A17	 3 points
A18	 3 points
A19	 1 point

B Droit de l'aménagement du territoire 14 points

B1	 1.5 point
B2	 2 points
B3	 2 points
B4	 1 point
B5	 3 points
B6	 3 points
B7	 1.5 point

C Droit de la construction 16 points

C1	 1.5 point
C2	 3.5 points
C3	 4.5 points
C4	 3 points
C5	 1.5 point
C6	 2 points



A Bases de la technique de construction

60 points

A1

3 points

- a) 1. Semelle filante
2. Semelle isolée
3. Radier
4. Pieux
- b) Les fondations transmettent dans le sol les charges du bâtiment et les charges utiles. Elles sont conçues de manière à garantir la stabilité et la sécurité à la rupture et au glissement ainsi qu'à prévenir des tassements inadmissibles.

Remarque: a) 0.5 point par type de fondation correct, b) 1.5 point pour une explication correcte.

A2

3 points

- a)
- Une plus grande surface de transmission de chaleur permet de réduire la température de la surface chauffante et du fluide caloporteur sans que les occupants ne ressentent le froid
 - Pas de rideaux devant les radiateurs, pas de gêne pour l'ameublement.
 - Moins de rainurage pour les conduites, moins d'impact sur les autres éléments de construction
 - Convient pour les systèmes de chauffage à basse température
 - Effet d'autorégulation
 - L'espace est chauffé de façon homogène
- b)
- Plafonds chauffants
 - Poêles
 - Cheminées
 - Chauffage de l'air pulsé (ventilation)
 - Convecteurs
 - Miroirs électriques (salles de bains)

c) Chape

Remarque: a) 0.5 point pour les avantages corrects, b) 0.5 point par autre source de chaleur, c) 0.5 point pour la couche correcte.



A3

3 points

a)

- Générateur de chaleur
- Distribution de chaleur
- Émission de chaleur
- Systèmes de régulation
- Dispositifs de sécurité (soupape de surpression, vase d'expansion)
- Cheminée

b) Le chauffage à distance désigne un système de fourniture de chaleur ambiante et d'eau chaude depuis un générateur de chaleur distant. Le transport de l'énergie thermique, en général à haute température, est assuré par un système de conduites isolées thermiquement et en majeure partie enterrées – des conduites aériennes sont toutefois parfois aussi utilisées. L'installation d'un échangeur de chaleur dans les immeubles connectés permet de les relier au réseau.

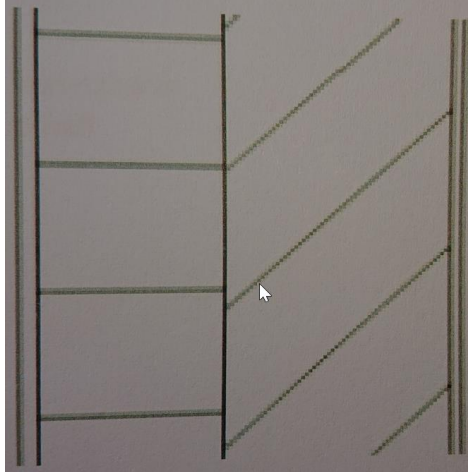
Remarque: a) 0.5 point par réponse correcte, b) 1 point pour une définition correcte.



A4

5.5 points

a)



- Crépi extérieur
- Isolation thermique
- Maçonnerie (briques, béton, etc.)
- Enduit intérieur, peinture

b)

1. Parois extérieures monolithiques
2. Parois extérieures doubles
3. Parois extérieures ventilées
4. Parois extérieures porteuses à isolation intérieure

c)

- Esthétique
- Délimitation de l'espace
- Protection contre les intempéries
- Protection contre l'incendie
- Portance
- Isolation thermique et acoustique
- Étanchéité
- Protection contre les influences mécaniques

Remarque: a) 2.5 points pour un dessin correct comportant toutes les couches nécessaires,
b) 0.5 point par structure correcte, c) 0.5 point par réponse correcte.



A5

3 points

- a) La thermographie permet d'obtenir des images infrarouges (thermogrammes) au moyen d'une caméra thermique. Cette caméra capte le rayonnement infrarouge émis par les surfaces afin de déterminer avec une grande précision leurs températures en les faisant apparaître avec des couleurs différentes. (Source : construire2050.ch)
- b) Saison: Automne / hiver ; pendant les mois les plus froids.

Explication : Les différences de température sont les plus prononcés.

- c) - Remplacer les fenêtres
- Isoler la toiture
- Assainir la cheminée
- Isoler le socle / sous-sol / soubassement

Remarque: a) 1 point pour une explication correcte, b) 0.5 point pour la saison correcte et 0.5 point pour la raison correcte, c) 0.5 point par réponse correcte

A6

2.5 points

- a) Les joints de la couverture, les raccords des ouvertures (fenêtres de toit, cheminées), les éléments d'aération ou des tuiles endommagées permettent à la poussière, à la suie, aux feuilles mortes et aux insectes de pénétrer à travers la toiture. La sous-couverture protège l'isolation, la toiture et les espaces intérieurs de ces influences.

Les sous-couvertures sont des couches d'isolation et de couverture indépendantes disposées sous la couverture du toit à proprement parler. Il s'agit de mesures complémentaires servant à assurer la protection contre la pluie lorsque la pente du toit est inférieure à l'inclinaison réglementaire, voire l'étanchéité de la surface de la couverture.

Des sous-couvertures étanches à la pluie doivent être réalisées lorsque l'inclinaison de la toiture est inférieure de 6 à 10° à l'inclinaison minimale.

Des exécutions étanches sont prescrites lorsque l'inclinaison est inférieure de 10° ou davantage à l'inclinaison minimale.

- b) **Non**

Un toit (surtout non chauffé) peut aussi être couvert efficacement par les tuiles. Il faudra dans ce cas accepter que le toit ne soit pas parfaitement étanche à l'eau et à l'air.

Remarque: 1 point pour une explication correcte, b) 0.5 point pour la réponse (oui/non) correcte et 1 point pour la justification correcte.



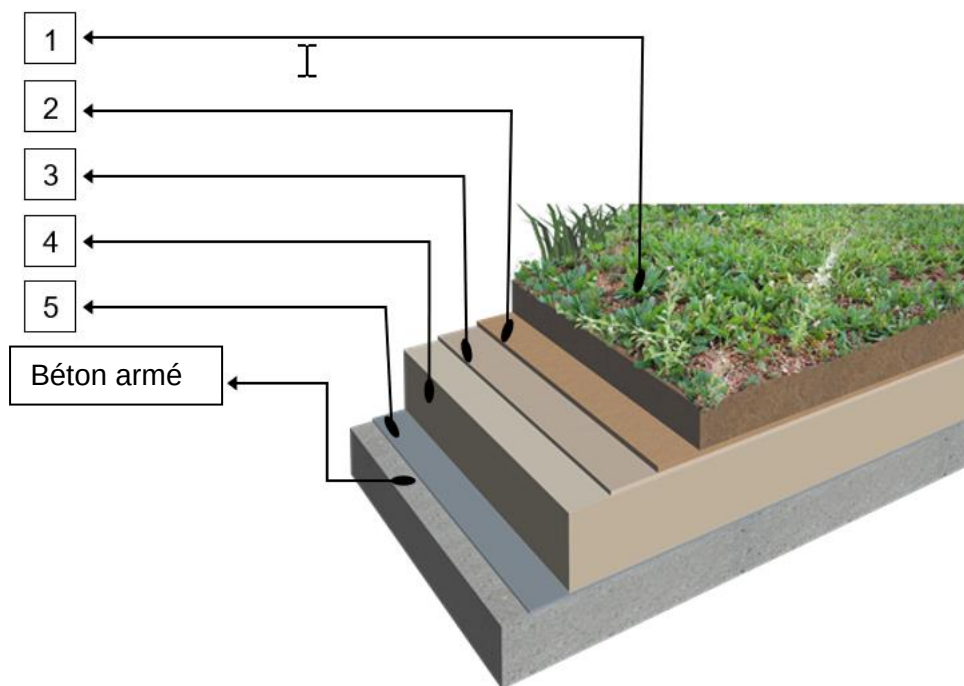
A7

4.5 points

- a) Autrefois, on utilisait des produits et des membranes différents de ceux mis en œuvre actuellement.

Ces anciennes membranes ont perdu leur élasthanne sous l'influence des intempéries et des variations de température. Ils sont donc moins élastiques, peuvent se rétracter fortement et des fissures ou des trous peuvent y apparaître. Ces problèmes sont résolus avec les nouveaux produits du marché.

b)



1 Substrat

2 Feutre ou voile de séparation

3 Etanchéité

4 Isolation

5 Pare-vapeur

Béton armé

- c) Dans une toiture inversée, l'étanchéité (couche aquifère) est située sous la couche d'isolation thermique. Une barrière de vapeur n'est ici pas nécessaire. L'isolation est en contact avec l'eau.

Remarque: a) 1 point pour une explication correcte, b) 0.5 point par couche correcte (dans l'ordre correct), c) 1 point pour une explication correcte.



A8

3 points

À partir d'une tension de 50 watts, on parle de courant fort.

☐
juste

☒
faux

Le courant fort est utilisé pour l'éclairage, le chauffage et les appareils de cuisine.

☒
juste

☐
faux

Le téléphone, les sonnettes et les interphones fonctionnent avec un courant faible, de <50 volts.

☒
juste

☐
faux

Pour la protection des personnes, le neutre des appareils sous tension est mis à la terre.

☒
juste

☐
faux

Un disjoncteur FI est un disjoncteur de protection à courant de défaut qui sépare du secteur les appareils défectueux.

☒
juste

☐
faux

Dans certains cas spéciaux, les prises doivent être mises à la terre.

☐
juste

☒
faux

Remarque: Réponse exacte = 0.5 point
Réponse fausse = 0.0 point

A9

2.5 points

a) Dans la pratique, la chape rapportée est souvent qualifiée de chape de mortier. Elle est posée directement sur le support (par ex. une dalle en béton). Le mortier doit être lié au support sur toute sa surface.

b)

- Balcons
- Parkings souterrains
- Caves
- Sols soumis à de fortes contraintes (halles industrielles, bâtiments industriels)
- Charges utiles élevées
- Comme revêtement de sol

Remarque: a) 1 point pour une réponse correcte, b) 0.5 point par réponse correcte.



A10

4.5 points

- a) Plan de projet définitif, échelle 1:100, 1:200
- b) Afin de garantir que l'espace habitable dispose de suffisamment de lumière naturelle et donc, d'assurer la qualité d'habitation, les autorités doivent pouvoir vérifier le rapport entre la surface au sol et la surface des fenêtres. C'est pourquoi les deux surfaces, surface au sol (SS) et surface des fenêtres (SF), doivent être indiquées.
- c) Il s'agit des combles. Les pentes du toit sont donc dessinées (lignes noires pointillées). Les lignes rouges légendées «2.00m» indiquent où le local atteint une hauteur de 2 mètres.
- d) Classe de résistance au feu: la durée pendant laquelle la porte doit résister à un incendie et rester étanche à la fumée. Résistance au feu 30 minutes.

Remarque: a) 0.5 point pour le type de plan correct, 0.5 point pour l'échelle correcte, b) explication correcte 1.5 point, c) 0.5 point pour la réponse correcte, d) explication correcte 1.5 point



A11

2.5 points

a)

- Ponts thermiques liés aux matériaux (différence de conductivité thermique entre matériaux)
- Ponts thermiques géométriques (les ponts thermiques ponctuels, linéaires et de surface en font partie)
- Ponts thermiques liés à l'environnement (conditions aux limites localement différentes)

b)

Un pont thermique (souvent appelé «pont de froid» dans le langage courant) est une zone des éléments de construction d'un bâtiment qui transmet mieux la chaleur et donc la transporte plus rapidement vers l'extérieur que les éléments voisins.

Remarque: a) 0.5 point par réponse correcte, b) 1 point pour une réponse correcte.

A12

2 points

- a) Ce sont des aides de l'état ou du canton qui encouragent surtout les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique, comme les constructions répondant à la norme MINERGIE®, l'installation de fenêtres isolantes sur le plan thermique ainsi qu'une meilleure isolation de l'enveloppe du bâtiment.
- b)
- 1/ L'amélioration de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment
 - 2/ Le remplacement de chauffages utilisant des énergies fossiles ou une alimentation électrique par des énergies renouvelables ou par le raccordement à un réseau de chauffage à distance
 - 3/ Des rénovations énergétiques complètes ou des rénovations par étapes de grande ampleur.

Remarque: a) 1 point pour la réponse correcte, b) 0.5 point par réponse correcte,



A13

3.5 points

- a) Le joint en silicone situé entre le carrelage mural et le bac de douche est légèrement déchiré. Lors de l'utilisation de la douche, de l'eau s'écoule le long des parois de la douche et, lentement, pénètre par les déchirures du raccord. Le dommage peut rester longtemps invisible car l'eau se répartit sous le bac de douche et il peut s'écouler beaucoup de temps jusqu'à ce que le dommage devienne apparent dans le logement du dessous.
- b) Installateur sanitaire, peintre, plâtrier, carreleur, spécialiste du séchage des bâtiments
- c) Faire contrôler régulièrement tous les joints en silicone dans les autres logements.

Remarque: a) 1 point pour une réponse correcte, b) 0.5 point par réponse correcte, c) 1 point pour une réponse correcte.

A14

1 point

L'énergie grise, ou énergie intrinsèque, est la quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit: la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'entretien et enfin le recyclage, à l'exception notable de l'utilisation.

Remarque: 1 point pour une réponse correcte.



A15

4.5 points

a) **Désignation:** Pompe de chauffage / de circulation

Fonction: Dans un circuit de chauffage, une pompe de circulation est une pompe centrifuge qui propulse l'agent caloporteur chauffé (généralement de l'eau) vers les radiateurs ainsi que les stations domestiques dans un circuit fermé et ramène l'eau refroidie vers le générateur de chaleur pour la réchauffer à nouveau.

b) **Désignation:** Vanne thermostatique

Fonction: La vanne thermostatique est un **élément important de l'installation de chauffage**. Elle se compose d'un thermostat (élément de détection) et d'une vanne. Pendant le passage de l'eau chaude à travers la vanne (puis à travers les radiateurs), le thermostat détecte la température ambiante et régule la vanne. Par exemple, si une pièce est surchauffée par le rayonnement solaire, le thermostat ferme la vanne. Le corps de vanne avec préréglage (système moderne indispensable à l'équilibrage hydraulique) limite la quantité d'eau à la valeur de débit admissible fixée pour la vanne.

c) **Désignation:** Tableau électrique (secondaire ou subdivisionnaire) ou boîtier à fusibles

Fonction: Un distributeur, répartiteur électrique, tableau de distribution secondaire, appelé aussi boîtier à fusibles est aujourd'hui généralement un coffret avec porte contenant des éléments de commutation et de protection et servant à répartir l'énergie électrique dans un réseau basse tension. On l'appelle souvent simplement le distributeur et on le trouve dans la quasi-totalité des bâtiments électrifiés. La taille et le nombre de ces distributeurs varient en fonction de la taille du bâtiment et de l'importance de ses équipements électrotechniques. On distingue entre distribution principale et secondaire.

Remarque: 0.5 point par désignation correcte, 1 point par explication correcte.



A16

5 points

a) La fenêtre de rénovation, ou fenêtre à cadre rapporté, est une forme spéciale de fenêtre «normale». Elle sont généralement en PVC ou en bois-métal, mais le matériau du cadre n'est pas déterminant. La différence réside dans le fait que le cadre de la fenêtre existante est conservé en cas de remplacement. Les ouvrants sont dégagées, les ferrements sont enlevés et une fenêtre avec un cadre de rénovation spécial est monté en couvrant le cadre existant. L'opération peut être réalisée très rapidement et pratiquement sans dégagement de poussière.

b) Avantages:

- Les cadres, rebords et autres éléments structurels sont conservés
- Les caissons de stores ne doivent pas être modifiés
- Montage très rapide possible
- Pas de frais de maçonnerie, de plâtrerie et de peinture
- Pratiquement pas de poussière et de saleté lors des travaux

Inconvénients:

- Les points faibles thermiques des anciens cadres restent
- Diminution du « vide de lumière »

c) Valeur U:

La valeur U est le coefficient de transmission thermique. Cette valeur indique la quantité d'énergie d'un élément de la construction perdue à l'extérieur, par exemple à travers une fenêtre. La valeur U est exprimée en watts par mètre carré et kelvin (W/m^2K).

Remarque: a) 2 points pour une explication correcte, b) 0.5 point par avantage et par inconvénient corrects, c) 1 point pour la réponse correcte.

A17

3 points

a) SIA Société suisse des ingénieurs et des architectes

CAN: Catalogue des articles normalisés

AEAI: Association des établissements cantonaux d'assurance incendie

CFE: Codes des frais par éléments



b) BPA: Bureau de prévention des accidents

CRB: Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction

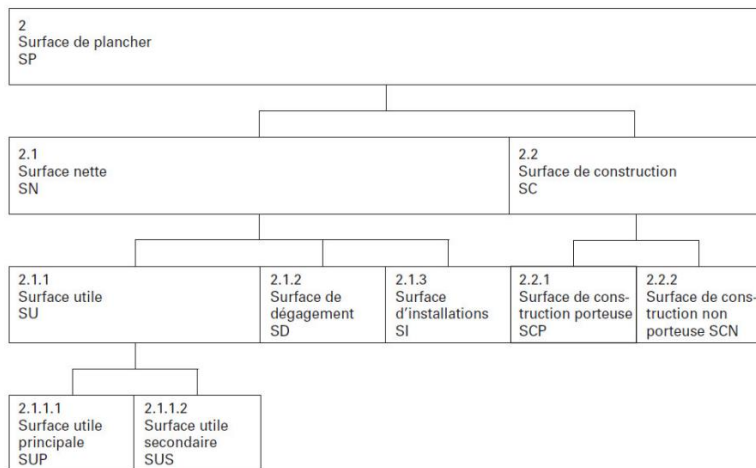
Remarque: a) 0.5 point par réponse correcte, b) 0.5 point par réponse correcte.

A18

3 points

a) SIA: 416

b)



c) SC = Surface de construction

Remarque: a) 0.5 point pour la réponse correcte, b) total 2 points, (2 erreurs: 1.5 point, 3 erreurs 1 point, 4 erreurs 0.5 point), c) 0.5 point pour la réponse correcte.

A19

1 point

- Bruis aériens
- Bruits solidiens

Remarque: a) 0.5 point par réponse correcte.



B Droit de l'aménagement du territoire

14 points

B1

1.5 point

- a) Les conceptions au sens de l'art. 13 LAT montrent comment la Confédération coordonne ses objectifs sectoriels et ses activités liées à l'accomplissement des tâches ayant une forte incidence sur le territoire et l'environnement.
- b) Dans le cadre de ses plans sectoriels, la Confédération montre comment elle prévoit d'accomplir ses tâches dans un domaine sectoriel ou thématique et précise notamment les objectifs qu'elle poursuit et les conditions ou exigences qu'elle entend respecter. Avec les plans sectoriels, la Confédération dispose de l'instrument de planification le plus important pour être en mesure de coordonner entre elles ses activités à incidences territoriales et de les harmoniser avec les efforts déployés par les cantons.
- c) Les conceptions contiennent des exigences posées aux services fédéraux, fixent des priorités et définissent l'engagement des moyens fédéraux. Les plans sectoriels contiennent des exigences particulières en termes de localisation, de conditions de réalisation et de déroulement des travaux.

Remarque: 0.5 point par réponse correcte.

B2

2 points

- a)
 - Conception énergie éolienne
 - Conception relative au transport ferroviaire de marchandises
 - Conception «Paysage Suisse»
 - Conception des installations sportives d'importance nationale
- b)
 - Plan sectoriel des transports PST (infrastructure rail, route, aéronautique et navigation)
 - Plan sectoriel militaire PSM
 - Plan sectoriel des dépôts en couches géologiques profondes SGT
 - Plan sectoriel des lignes de transport d'électricité PSE
 - Plan sectoriel des surfaces d'assolement PS SDA
 - Plan sectoriel Asile PSA

Remarque: 0.5 point par réponse correcte.



B3

2 points

Plan d'affectation général

☒
juste

☐
faux

Plan sectoriel des lignes de transport d'électricité

☐
juste

☒
faux

Plan directeur

☐
juste

☒
faux

Plan d'aménagement

☒
juste

☐
faux

Remarque: Réponse exacte = 0.5 point = 0.5
Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

B4

1 point

Le plan d'affectation général définit l'utilisation admissible du sol à la parcelle près, habituellement pour toute la commune. Il comprend généralement le plan des zones et le règlement des constructions et des zones.

Remarque: 1 point pour une réponse correcte (0.5 point si la réponse n'est que partiellement correcte).

B5

3 points

a) Oui

La façade ne subit certes aucune modification, mais il y a ici un **changement d'affectation** significatif.

b) Non

Dans une zone purement résidentielle, une **exploitation agricole aussi bruyante** est interdite.

Remarque: 0,5 point par réponse (oui/non) correcte, 1 point par justification correcte.



B6

3 points

a) Non

Il est possible de contester l'inscription au cadastre des sites contaminés, mais Monsieur Maillart n'a aucune chance de succès. Les ateliers de galvanoplastie sont régulièrement soupçonnés de polluer le sol. Les autorités inscrivent au cadastre les sites dont la pollution est établie ou très probable (art. 5 al. 3 OSites)

b) Non

La vente d'un terrain dont il est établi ou probable qu'il est contaminé, et qui est inscrit au cadastre des sites contaminés, nécessite une autorisation spéciale de l'autorité cantonale de protection de l'environnement (art. 32 d^{bis} LPE). L'autorisation n'est octroyée que si le vendeur garantit la couverture des frais des mesures de décontamination à prévoir.

Remarque: 0.5 point par réponse (oui/non) correcte, 1 point par justification correcte.

B7

1.5 point

Non

Le projet ne peut pas obtenir un permis de construire.

Les conditions à l'obtention d'une dérogation pour une activité agricole accessoire sont régies par l'art. 24b LAT. En l'occurrence, aucun agrandissement du bâtiment actuel n'est prévu, mais il y a changement d'affectation en vue d'offrir des logements encadrés couvrant plus de 350 m² de surface habitable. Or l'affectation prévue n'est pas admissible dans la zone agricole, car elle ne présente aucune relation concrète et directe avec la production agricole. De plus, l'exploitation de cette résidence pour aînés ne serait pas assurée par l'agriculteur ou sa partenaire, mais par un tiers externe.

Remarque: 0.5 point pour la réponse correcte (oui/non), 1 point pour une justification correcte.



C Droit de la construction

16 points

C1

1.5 point

Non

Une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé (art. 22 LAT). L'équipement comprend les voies d'accès ainsi que les conduites pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 LAT). Cette exigence s'applique indépendamment du fait qu'une construction nécessite ces conduites ou pas à l'heure actuelle. Mais le propriétaire peut faire équiper le terrain lui-même (art. 19 al. 3 LAT).

Remarque: 0.5 point pour la réponse correcte (oui/non), 1 point pour une justification correcte.

C2

3.5 points

a) Non

Une telle construction n'est pas admissible en Suisse. Des pneus usés sont des déchets, à éliminer. La construction est également problématique sous l'angle de la protection anti-incendie. De plus, dans une zone de maisons individuelles normale, l'esthétique d'une telle construction troublerait profondément l'harmonie locale.

b) Les voisins peuvent déposer une opposition contre le projet de construction (ou, dans le canton de Zurich, exiger la décision des autorités).

Remarque: a) 0.5 point pour la réponse (oui/non) correcte, 1.5 point pour une justification correcte, b) 1.5 point pour une explication correcte.



C3

4.5 points

a)

1. Les locaux à usage sensible au bruit doivent être prévus sur le côté du bâtiment opposé au bruit.
2. Des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit et ainsi de respecter les valeurs limites d'immission doivent être prises (art. 31 al. 1 OPB).

b)

Les valeurs limites d'immission doivent être respectées pour les locaux à usage sensible au bruit.

Ce sont les **pièces des habitations** (ou les locaux d'exploitations, dans lesquels des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée), à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits (art. 2 al. 6 OPB). Les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit (art. 39 OPB).

c)

Si les mesures prises ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission dans les locaux à usage sensible au bruit, le permis de construire ne peut être délivré que si toutes les conditions suivantes sont remplies.

- L'édification du bâtiment doit présenter un intérêt prépondérant (art. 31 al. 2 OPB).
- L'autorité cantonale doit donner son assentiment (art. 31 al. 2 OPB).
- Il faut limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable (art. 11 LPE).

Remarque: a) +b) 1 point pour la réponse correcte, c) 0.5 point par condition correcte.

C4

3 points

a) NON

Vous avez une **garantie des droits acquis** pour votre balcon actuel.

b) L'OFROU doit être consulté avant la délivrance de l'autorisation de construire.

c) OUI

L'octroi de l'autorisation de construire est laissé à l'appréciation de l'OFROU. Mais rien ne devrait s'y opposer si les vitrages peuvent être enlevés aisément après les travaux.

Remarque: a) 0,5 point pour la réponse (oui/non) correcte et 1 point pour une justification correcte, b) 1 point pour une explication correcte, c) 0.5 point pour la réponse correcte.



C5

1.5 point

NON

Les nouvelles installations solaires ne sont exemptées de l'autorisation de construire que si elles ne dépassent pas du toit, vu de face et du dessus (art. 32a al. 1 let. b OAT).

Remarque: 0.5 point pour la réponse (oui/non) correcte et 1 point pour une justification correcte.

C6

2 points

- a) Elle peut déposer une opposition dans le cadre de la procédure de mise à l'enquête publique (ou, dans le canton de Zurich, exiger la décision des autorités).
- b) Elle peut exiger que l'installation soit peu réfléchissante selon l'état des connaissances techniques (Art. 32a al. 1 let. c OAT).

Remarque: a) et b) 1 point par réponse correcte.



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Partie: Gestion du personnel, écrit



Contenu

Partie A	Conduite et gestion RH	20 points
Solution A1	.....	2.5 points
Solution A2	.....	2 points
Solution A3	.....	2 points
Solution A4	.....	2 points
Solution A5	.....	4 points
Solution A6	.....	2.5 points
Solution A7	.....	5 points
Partie B	Motiver ses collaborateurs	19 points
Solution B1	.....	5 points
Solution B2	.....	2 points
Solution B3	.....	1 point
Solution B4	.....	8 points
Solution B5	.....	3 points
Partie C	Communiquer avec vos collaborateurs	27 points
Solution C1	.....	1 point
Solution C2	.....	3 points
Solution C3	.....	7.5 points
Solution C4	.....	5.5 points
Solution C5	.....	4 points
Solution C6	.....	3 points
Solution C7	.....	3 points
Partie D	Gérer son emploi du temps	24 points
Solution D1	.....	7.5 points
Solution D2	.....	2 points
Solution D3	.....	1 point
Solution D4	.....	5.5 points
Solution D5	.....	1 point
Solution D6	.....	2 point
Solution D7	.....	5 points



Partie A Conduite et gestion RH

20 points

Solution A1

2.5 points

Style : Participatif => **0.5 point**

- Avantages => **0.5 point par avantage correct**
 - Satisfaction des besoins fondamentaux
 - Reconnaissance
 - Réalisation de soi
 - Respect de chacun
 - Meilleure motivation
 - Performance, efficacité
 - Entreprise apprenante
 - Plus grande implication des salariés
 - Augmentation de la productivité
- Inconvénients : => **0.5 point par inconvénient correct**
 - Le temps et le coût
 - Lenteur des décisions
 - Résistance passive des collaborateurs ne souhaitant pas participer
 - Remise en question des relations hiérarchiques classiques
 - Charge de travail supplémentaire
 - Plus de pression (car plus de responsabilités)

Solution A2

2 points

Style : laisser-faire => **1 point pour le style**

Il ne sera pas présent pour répondre aux besoins internes, il laisse faire ses cadres => **1 point pour la justification**



Solution A3

2 points

- Avantages du laissez-faire => **0.5 point pour chacun des 2 avantages**
 - Évaluer les capacités et les compétences de chacun des membres de l'équipe.
 - Communication entre les employés
 - Autonomie / Confiance / Motivation / Créativité / Efficacité
 - Efficacité
- Risques et inconvénients du laissez-faire => **0.5 point pour chacun des 2 inconvénients**
 - Manque de reconnaissance
 - Manque de soutien
 - Se sent abandonné
 - Manque d'encadrement
 - Échec possible
 - Manque de productivité
 - Satisfaction basse
 - Faible cohésion des employés

Solution A4

2 points

Non => **0,5 point**

Le management, pour être vecteur d'efficacité et de succès, doit s'adapter en permanence. On parle alors de leadership situationnel. Il n'y a ni bon ni mauvais style. Tout est question de circonstances, de situations et personnalités impliquées.

Il est essentiel pour le leader de faire preuve d'adaptation et d'une grande flexibilité. Car s'il dispose de tout un panel d'outils sur lesquels il peut s'appuyer pour mener à bien ses missions, se cantonner toujours aux mêmes méthodes sans prendre le temps de jauger plus en avant la situation ainsi que les collaborateurs investis serait pure folie.

1.5 point pour une justification complète



Solution A5

4 points

=> 0.5 point par argument cohérent

=> 2 point pour la justification

Avoir les bons collaborateurs au bon endroit. La gestion du personnel est un facteur décisif pour la réussite d'une entreprise, tant pour les grandes sociétés que pour les PME.

La gestion du personnel fait partie de la stratégie de l'entreprise, un fait qui doit être pris en compte par les PME, au même titre que les finances, les liquidités, les investissements, la production, la gestion des stocks ou le marketing. Bien entendu, les exigences varient entre les grandes entreprises et les PME.

Mais l'objectif de la gestion du personnel reste le même pour toutes les entreprises : quelles mesures faut-il prendre afin que le bon nombre de bons collaborateurs soit au bon moment au bon endroit ? La conduite du personnel se compose des éléments suivants :

- La planification des ressources humaines
- Rechercher du personnel à l'interne et à l'externe
- Choix du personnel
- Evaluation des prestations
- Développement du personnel
- Formation du personnel: la formation professionnelle
- Encadrement du personnel
- Organisation du personnel
- Les obligations de l'employeur

Solution A6

2.5 points

- La planification des ressources humaines
- Recrutement
- Développement du personnel
- Évaluation des collaborateurs
- Formation du personnel : la formation professionnelle
- Encadrement du personnel
- Organisation du personnel
- Les obligations de l'employeur
- Rémunération : salaire et assurances sociales
- Gestion des absences
- Gestion du temps de travail
- Départ
- ...

0.5 point par processus correct



Solution A7

5 points

	Désignation du niveau	Contenu détaillé du niveau
1 ^{er} niveau:	1	3, 4, 10
2 ^e niveau:	8	5, 11, 12
3 ^e niveau:	2	6, 13
4 ^e niveau:	9	7, 14

0,5 point par numéro bien placé



Partie B Motiver ses collaborateurs

19 points

Solution B1

5 points

	1. Déménager dans des locaux plus grands et au calme à la campagne, mais plus difficiles d'accès	2. Mettre en place une politique de télétravail
Facteur d'Herzberg 0.5 point par facteur correct	Facteur d'hygiène	Facteur de motivation
Pourquoi ? 1 point par réponse correcte	Les premiers (facteurs d'hygiènes) ne sont pas de véritables sources de motivation, mais simplement de satisfaction. Les besoins d'hygiène, dès qu'ils sont pourvus, réduisent l'insatisfaction et ne sont donc plus motivants. Par contre, la non-satisfaction de ces besoins peut être source de mécontentement et donc de démotivation.	Il remplit un besoin de reconnaissance. Ce facteur est propre à chacun, très personnels, ils se réfèrent à l'épanouissement personnel et sont source de motivation si tant est que l'individu n'éprouve aucune insatisfaction en parallèle.
Est-ce une mesure à mettre en place pour motiver l'équipe ? 0.5 point par réponse correcte Justification 0.5 point par réponse correcte	Non Car malgré les conditions améliorées en termes de calme et taille des locaux, l'accès difficile peut être un facteur d'insatisfaction pour certains collaborateurs.	Oui Certains candidats ou collaborateurs pourraient y trouver une motivation supplémentaire à venir ou rester au sein de notre entreprise.

Solution B2

2 points

Les facteurs d'hygiène - physiologiques ou externes : propres à tout être humain, ils se réfèrent notamment aux conditions de travail. Ils peuvent influencer l'insatisfaction et le mécontentement. L'absence de ces facteurs - ou leur disparition - ne peut à elle seule engendrer la motivation. => **1 point pour une justification complète**



Solution B3

1 point

La satisfaction des besoins de catégorie inférieure est indispensable à la satisfaction des besoins de catégorie supérieure.

La réponse doit être rédigée en phrases complètes ! Mots-clés : 0 point.

Réponse conforme au sens de la solution modèle : 2 points.

Réponse non pertinente ou absente : 0 point.

Solution B4

8 points

Pyramide de Maslow

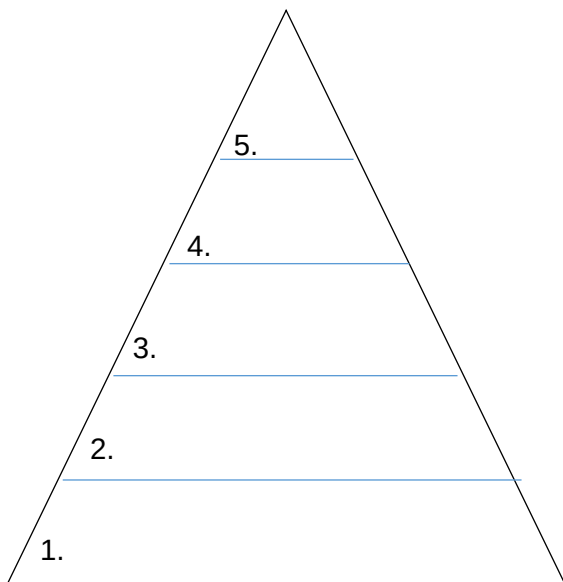
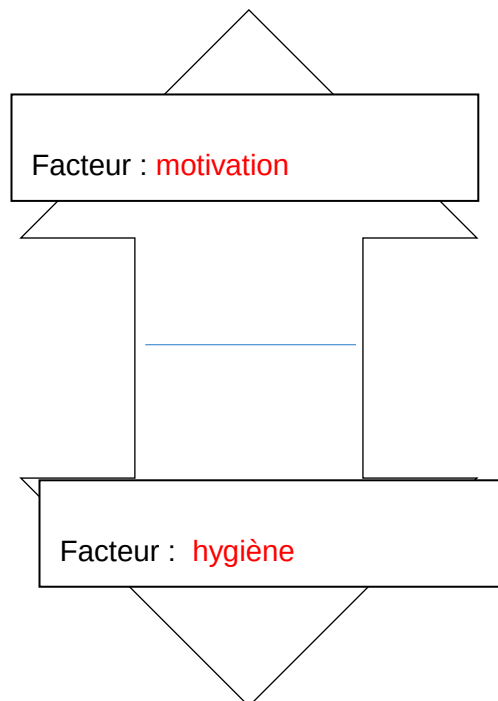


Schéma de Herzberg



Niveaux de la Pyramide de Maslow : **0.5 point par réponse correcte**

- 1 Besoin physiologique
2. Besoin de sécurité.....
3. Besoin d'appartenance.....
4. Besoin d'estime.....
5. Besoin de s'accomplir.....



Exemples pour chaque niveau de la Pyramide : **0.5 point par réponse correcte**

- 1 Avoir de la nourriture, eau, sommeil
2. Avoir un salaire, une stabilité d'emploi.....
3. Pouvoir s'exprimer, avoir des contacts avec les collègues, partenaires
4. Faire un travail utile, avoir des responsabilités,
5. Se former, participer à la décision.....

Herzberg : 0.5 point pour le placement correct des 2 facteurs et 0.5 point par placement correct 0,5 point par placement correct des exemples de la pyramide de Maslow dans le schéma d'Herzberg

Réponse : exemples 1, 2 et 3 de la pyramide de Maslow correspondent aux facteurs d'hygiène et les exemples 4 et 5 de la pyramide de Maslow correspondent aux facteurs de motivation



Solution B5

3 points

Conflit de valeurs	Exemple : Je ne suis pas d'accord avec mon collègue car il pense que le salaire des hommes doit être plus élevé que celui des femmes.
Conflits d'intérêts	Exemple : C'est moi qui voulais avoir ce projet. J'en avais besoin pour avoir ma promotion.
Conflits d'organisation	Exemple : Je ne sais pas quel est mon rôle. Je m'ennuie, car je n'ai pas assez de travail.

1 point par réponse correcte



Partie C Communiquer avec vos collaborateurs 27 points

Solution C1

1 point

Écoute active (Carl Rogers) => **1 point**

Solution C2

3 points

Questionner, reformuler, valider, hocher la tête, regarder la tête > **1 pt par réponse correcte**

Solution C3

7.5 points

La théorie ou concept des 4 oreilles/facettes.

Friedmann Schulz von Thun part du principe que dans la communication, un des éléments les plus importants est l'écoute active et que cette écoute possède quatre dimensions distinctes.

Ceci signifie que chaque message que vous transmettez possède quatre facettes différentes qui communiquent quatre informations qui vont être analysées et interprétées, en fonction de votre humeur, de la relation avec votre interlocutrice et votre interlocuteur et de vos objectifs.

=>1.5 pt pour la synthétisation correcte de la théorie

Ces 4 facettes différentes sont :

L'information spécifique : (les mots bruts, les faits spécifiques et sans interprétation).

C'est l'information de base.

L'appel : (ce que je souhaite que l'autre fasse, l'action recherchée)

Il arrive souvent que dans un message se cache une volonté d'obtenir quelque chose de l'autre (action, ordre, demande, désir, etc.) et ceci sans le dire clairement.

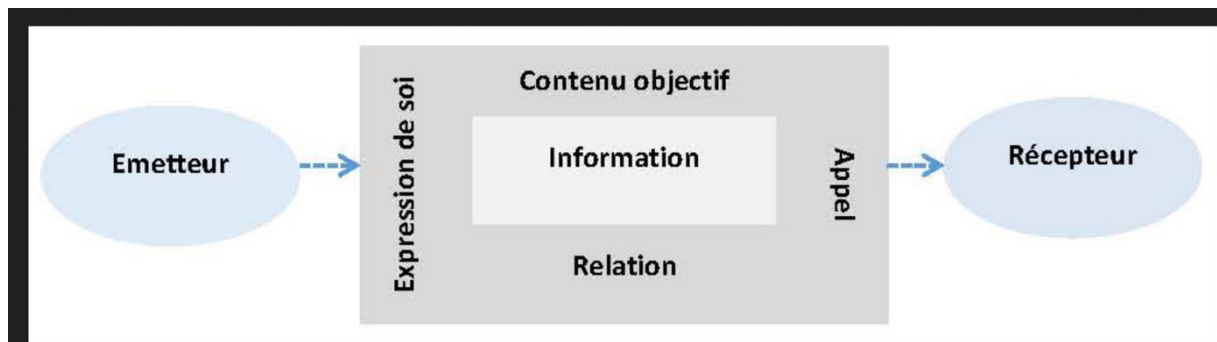
La relation : (ma position vis-à-vis de l'autre)

Chaque message va refléter la qualité de la relation, les sentiments éprouvés par les deux interlocuteurs. Cette dimension du message est souvent exprimée à travers le langage para verbal (la manière de dire les choses) et le langage non verbal (gestuelle, mimiques, réactions physiologiques)

La révélation de soi : (le feedback que j'exprime)

Chaque message que vous envoyez donne de précieuses indications (feedback) sur vous, vos attentes, votre humeur et vos émotions, de manière parfois explicite et souvent implicitement. C'est-à-dire que vous laissez à l'autre le soin de « deviner » le contenu de vos pensées.

0.5 pt par explication de facette correct



=>0.5 pt pour le schéma et 0.5 pt par légende bien placée

Solution C4

5.5 points

Faits relatés	Facette
José a dit à Marie : « tu es incompetente »	Information spécifique
Marie vous dit : « je me sens dénigrée »	Révélation de soi
Marie vous dit : « je ne trouve plus ma place dans l'équipe »	Relation
Marie vous dit : « José m'a manqué de respect »	Révélation de soi
Marie vous dit : « à mon niveau, je ne peux rien faire »	Relation
Marie vous dit : « je me remets constamment en question »	Appel
Marie vous dit : « je veux qu'il cesse ses critiques »	Révélation de soi
Marie vous dit : « il ne m'a pas invitée aux deux dernières séances d'équipe »	Appel
Marie vous dit : « il a monté les autres contre moi »	Information spécifique
Marie vous demande : « j'aimerais être seule dans un bureau »	Relation
Marie vous révèle : « j'ai mal au ventre à chaque fois que je le vois »	Appel

=>0.5 pt par réponse correcte



Solution C5

4 points

Exemple : José, tu as pour habitude de travailler efficacement et consciencieusement.

Toutefois, les propos virulents tenus envers Charles ne sont pas tolérés et ne respectent pas les valeurs de notre charte.

Nous sommes là aujourd'hui pour discuter de ce point et remédier à la situation, car je suis sûr que ce n'était pas ton intention au vu de ton professionnalisme.

1 pt pour une chronologie correcte

3 pts pour la pertinence des propos : exposer les faits, ne pas juger, ...

Solution C6

3 points

1 point pour l'explication, 0.5 par caractéristique

Il permet de délivrer un message fort, de confronter le collaborateur ou de clarifier un point, dans le but de l'améliorer, tout en gardant la motivation intacte.

Un feedback est exprimé en « **je** »

Un feedback est une critique **constructive** (à citer pour avoir les points) adressée à une autre personne.

Le feedback consiste à faire un retour basé uniquement sur l'observation de **faits objectifs**.

Par nature, le feedback est **neutre** de tout jugement (opinion) et de toute émotion (ressentis).

Solution C7

3 points

0.5 point par lettre S, M, A=R, T bien placée + 1 point pour la cohérence et pertinence

Dès à présent, je vous demande de vous adresser à vos collègues de manière polie, respectueuse et courtoise.



Partie D Gérer son emploi du temps

24 points

Solution D1

7.5 points

Lettre	Description	Contenu et points clés (Rédigez des phrases complètes – de simples mots clés ne suffisent pas)
A	Activités – prendre note des tâches, activités et délais	Je prends note de toutes les tâches et activités que je dois ou souhaite accomplir le jour suivant.
L	Longueur – évaluer la durée	En regard de chaque tâche ou activité, je note le temps nécessaire à son exécution.
P	Plages – prévoir des plages de réserve	Je prévois une marge d'env. 40% pour les impondérables.
E	Égrappage – décider, fixer des priorités	Je marque les activités qui doivent absolument être accomplies le jour en question. Celles-ci ne doivent pas nécessiter plus de 60% du temps à disposition.
S/N	Surveillance – contrôler les travaux exécutés et reporter au lendemain les travaux en suspens	Deux questions se posent ici : Quelles tâches restent en suspens et pourquoi ? Quelles en sont les conséquences pour la planification des jours suivants ?

Variante : LEPAC – lister, évaluer, prévoir, aménager, contrôler

Evaluation :

0.5 point par description correcte

1 point par contenu correct



Solution D2

2 points

Activité 7 : Par ex., traiter la correspondance (gérer le courrier électronique, signer les baux).
Ou toute autre réponse cohérente

Activité 8 : Planification de la journée suivante, plage pour imprévus, prévoir le temps des trajets

Évaluation :

Par mention d'activité correcte : 1 point.

Solution D3

1 point

Le principe d'Eisenhower => 1 point

Solution D4

5.5 points



<i>Important</i>	Planifier/déléguer rapidement 3, 4, 6	Faire 1, 2, 5
<i>Pas important</i>	Éliminer/abandonner	Déléguer, reporter
	<i>Pas urgent</i>	<i>Urgent</i>



Évaluation :

Veiller aux erreurs héritées de la réponse à l'exercice D2.

Matrice : grille de base avec notions correctes (importance/urgence et important/pas important : 1,5 point. => juste ou faux, pas de ½ point

Par rendez-vous/tâche correctement attribué/e: 0,5 point.

Solution D5

1 point

Déléguer signifie charger quelqu'un d'une fonction ou d'une mission en « transmettant » son pouvoir et non sa responsabilité.

Transférer à un individu compétent l'autorité d'accomplir une activité donnée dans une situation donnée.

⇒ 1 point



Solution D6

2 point

Exemple de solution

Elle donne de l'autonomie, à savoir une habilitation à prendre des décisions et à agir de manière interactive avec ses hiérarchies, ses collègues et ses collaborateurs.

⇒ **1 point**

Solution D7

5 points

Exemple de solution

- Identifier les besoins
- Chercher la personne compétente
- Mener un entretien d'orientation
- Faire des mises au point intermédiaires
- Établir un bilan final de la délégation
- Débriefing avec la personne

⇒ **1 point par étape correcte**

⇒ **D'autres théories/processus pertinents peuvent être acceptés**



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Épreuve : **Gérance immobilière**

Partie: **Propriété par étages**

SOLUTIONS



Sommaire

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

- A1.1 Immeuble d'examen 2 points
- A1.2 Généralités 3 points
- A1.3 Généralités 2 points
- A1.4 Généralités 2 points
- A1.5 Immeuble d'examen 2 points
- A1.6 Immeuble d'examen 3 points
- A1.7 Généralités 4 points
- A1.8 Immeuble d'examen 3 points
- A1.9 Immeuble d'examen 2 points
- A2.1 Généralités 2 points
- A2.2 Généralités 1 point
- A2.3 Généralités 2 points
- A2.4 Généralités 4 points
- A2.5 Généralités 2 points
- A3.1 Généralités 2 points
- A3.2 Généralités 2 points
- A3.3 Généralités 2 points

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

- B1.1 Généralités 3 points
- B1.2 Généralités 4 points
- B1.3 Généralités 5 points
- B2.1 Généralités 2 points
- B2.2 Généralités 2 points
- B2.3 Généralités 1 point
- B2.4 Généralités 2 points
- B2.5 Généralités 3 points
- B3.1 Généralités 4 points
- B3.2 Généralités 2 points
- B3.3 Généralités 1 point
- B3.4 Généralités 2 points



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

- C1.1 Généralités 1 point
- C1.2 Généralités 3 points
- C1.3 Généralités 2 points
- C1.4 Immeuble d'examen 4 points
- C2.1 Immeuble d'examen 2 points
- C2.2 Immeuble d'examen 2 points
- C2.3 Généralités 1 point
- C3.1 Généralités 1 point
- C3.2 Généralités 3 points
- C3.3 Généralités 4 points
- C3.4 Immeuble d'examen 2 points
- C3.5 Immeuble d'examen 2 points
- C3.6 Immeuble d'examen 3 points
- C3.7 Immeuble d'examen 2 points
- C3.8 Immeuble d'examen 2 points

D Budget / Versements au fonds de rénovation / Encaissement / Comptabilité PPE 45 points

- D1.1 Généralités 4 points
- D1.2 Généralités 6 points
- D1.3 Généralités 2 points
- D2.1 Immeuble d'examen 3 points
- D2.2 Immeuble d'examen 3 points
- D2.3 Immeuble d'examen 2 points
- D2.4 Généralités 2 points
- D3.1 Immeuble d'examen 2 points
- D3.2 Encaissement, immeuble d'examen 2 points
- D3.3 Encaissement, immeuble d'examen 3 points
- D3.4 Encaissement, généralités 2 points
- D3.5 Généralités 14 points



A

Administration de PPE (généralités) /
Bases légales / Connaissances de la propriété
par étages

40 points

A1.1

Immeuble d'examen

2 points

Selon l'art. 28 du règlement, l'administrateur accomplit tous les actes d'administration et exécute les décisions de l'assemblée des copropriétaires. Au reste, les dispositions des art. 712s et 712t CC s'appliquent. Le propriétaire peut donc lire le tout dans le règlement et le CC. Un point peut aussi être attribué pour la mention du contrat d'administration.

Remarque : 1 point pour la mention du règlement et 1 point pour la mention du CC, avec les articles.

A1.2

Généralités

3 points

- 1) Le sol de l'immeuble / droit distinct et permanent (si le bâtiment est construit en droit de superficie).
- 2) Les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux.
- 3) Les parties 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 (par ex. cage d'escalier, ascenseur, buanderie, chauffage, etc.).

Remarque : 1 point par mention correcte (seules les premières mentions comptent).

A1.3

Généralités

2 points

Oui, si l'administrateur n'intervient pas ou n'est pas en mesure de prévenir le dommage à temps – art. 647 al. 2 ch. 2. CC.

Remarque : 1 point pour une explication correcte et 1 point pour l'article de loi complet.



A1.4 Généralités

2 points

- Incendie/éléments naturels
- Dégâts d'eau
- Responsabilité du propriétaire foncier
- Bris de glace (propriété commune)
- LAA concierge
- Vandalisme
- Assurance mobilière pour le matériel de conciergerie
- Séisme
- Vol avec effraction

Remarque : 0.5 point par mention correcte.

A1.5 Immeuble d'examen

2 points

Selon le règlement (art. 6, al. 2), les fenêtres sont en droit exclusif et doivent être entretenues ou remplacées par le copropriétaire respectif. Il n'est pas nécessaire de recueillir un accord dans la mesure où les travaux ne compromettent pas l'image extérieure de l'immeuble. Il pourrait cependant être judicieux de mettre un tel remplacement à l'ordre du jour : d'autres copropriétaires pourraient alors faire de même, ce qui permettrait d'épargner des frais et de réduire encore la consommation d'énergie.

Remarque : 1 point pour l'explication correcte et la conclusion correspondante, 1 point pour l'article correct.

A1.6 Immeuble d'examen

3 points

Non. Selon l'art. 10 al. 2 du règlement, l'installation de messages publicitaires tiers quelconques sur l'immeuble nécessite l'accord express des copropriétaires de l'entreprise commerciale et de l'établissement de restauration.

Remarque : 2 points pour l'explication correcte, 1 point pour la mention de l'article du règlement.



A1.7 Généralités

4 points

- a) Les décisions doivent être consignées par écrit (acte officiel).
Les décisions prises mais ne figurant pas au procès-verbal sont nulles.
Un procès-verbal mal tenu peut engendrer une procédure judiciaire ou une plainte en dommages-intérêts.
Outre sa fonction d'acte officiel, le procès-verbal constitue un moyen de preuve, une base de travail ainsi qu'un instrument de gestion et d'information.
- b) Forme écrite
- c) Oui. Dans un délai d'un mois à compter de la remise ou de la communication des décisions.
- d) Au moins dix ans ; il est recommandé de conserver ces documents pendant toute la durée de vie de l'immeuble.

Remarque : 1 point par réponse correcte.

A1.8 Immeuble d'examen

3 points

- Il s'agit de **stopper le projet** car la **décision n'est pas valable**.
- La décision est invalide car elle constitue une **modification majeure de la conception d'ensemble** et une **atteinte à la substance** de l'immeuble.
- Il faut **mettre le projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée** et recueillir **l'accord de la communauté PPE**.

Remarque : 3 points seulement pour une réponse correcte et complète. Notation partielle en présence d'éléments corrects.

A1.9 Immeuble d'examen

2 points

Selon le règlement (art. 8 al. 4), l'administrateur/trice est en droit d'exiger de la copropriétaire qu'elle résilie le bail correspondant ou s'en désiste pour justes motifs.

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



A2.1 Généralités

2 points

La propriété par étages est constituée par son inscription au registre foncier (acte constitutif). Elle présuppose une cause juridique résidant dans la déclaration de volonté du propriétaire en faveur de cette forme de copropriété (contrat, déclaration de volonté unilatérale du propriétaire de l'immeuble, disposition pour cause de mort, contrat de succession).

Remarque : 1 point pour l'inscription au RF, 1 point pour la condition (cause juridique).

A2.2 Généralités

1 point

- 1) Perte du bien-fonds
- 2) Extinction du droit distinct et permanent
- 3) Radiation de l'inscription au registre foncier

Art. 712f al. 1 CC

Remarque : 0.5 point par réponse correcte.

A2.3 Généralités

2 points

La propriété par étages est une forme particulière de **copropriété** et le copropriétaire a le **droit exclusif d'utiliser, d'administrer et d'aménager intérieurement certaines parties du bâtiment.**

A2.4 Généralités

4 points

- a) Dans l'acte constitutif – elles indiquent les parts de copropriété de l'immeuble en 1/100, 1/1000 ou 1/10 000.
- b) Répartition des frais, droit de vote, répartition de l'immeuble, prestations d'assurance en cas de destruction du bâtiment.
- c) Il n'existe pas de prescriptions légales régissant le calcul des quotes-parts.

Remarque : a) 2 points, b) 0.5 point par réponse correcte (max. 1 point), c) 1 point.



A2.5 Généralités

2 points

Chaque copropriétaire peut demander au juge de nommer l'administrateur.

Art. 712q al. 1 CC

Remarque : 1 point pour l'article de loi correcte, 1 point pour l'explication correcte.

A3.1 Généralités

2 points

- a) Il s'agit d'un mandat proprement dit.
- b) Art. 394 ss CO

Remarque : 1 point par réponse correcte.

A3.2 Généralités

2 points

a) Indication claire de :

- la description des locaux,
- la délimitation et la composition des parties en droit exclusif/communes,
- la définition des parties communes pouvant être grevées d'un droit d'usage exclusif.

b) Oui. Si le bâtiment est déjà construit lors de la constitution, la loi n'exige pas de plans de répartition.

*Remarque : a) 0.5 point par réponse correcte
b) 1 point pour une réponse correcte.*

A3.3 Généralités

2 points

Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.
Art. 712h, al. 3 CC.

Remarque : 1 point pour l'article de loi correct, 1 point pour l'explication correcte.



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

B1.1 Généralités 3 points

- a) Art. 646 ss CC.
- b) Ne peut être ni supprimé ni limité le droit de chaque copropriétaire :
 - 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 (art. 647 al. 2 ch. 1 CC) ;
 - de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Remarque : a) 1 point pour la réponse correcte, b) 1 par réponse correcte accompagnée de l'article de loi correct – 1 point entier seulement avec l'article de loi correct et complet.

B1.2 Généralités 4 points

- a) Faux. Une copropriété peut aussi être constituée sur des objets – la loi ne limite pas la copropriété aux immeubles.
- b) Faux. Les travaux de construction ne visant que l'embellissement de la chose ou la commodité nécessitent l'approbation de **tous** les copropriétaires.
- c) Faux. L'exclusion de la communauté PPE intervient par décision du juge sur plainte d'un ou de plusieurs copropriétaires.
- d) Juste. Chaque copropriétaire a le droit d'exiger la fin de la copropriété.



B1.3 Généralités

5 points

- a) Le droit de préemption donne à une personne le droit d'acquérir un immeuble ou un objet avant quelqu'un d'autre, à un prix du marché à définir.
- b) Dans la copropriété, les copropriétaires disposent d'un droit de préemption légal – art. 682 al. 1 CC.
Dans la propriété par étages, le législateur ne prévoit pas de droit de préemption légal pour les autres copropriétaires, mais il est possible de créer un tel droit – art. 712c al. 1 CC.
- c) Avec l'extrait du Registre Foncier, dans les annotations.

Remarque : a) 2 points pour une explication correcte, b) 2 point pour une explication correcte; c) 1 point pour une explication correcte .

B2.1 Généralités

2 points

Servitudes foncières

Servitudes personnelles

Remarque : 1 point par réponse correcte.

B2.2 Généralités

2 points

- a) Il s'agit d'une charge imposée sur un immeuble obligeant à tolérer certains actes d'usage ou à s'en abstenir. Ou réponse selon le législateur, art. 730 CC.
- b) Dans l'extrait du registre foncier.

B2.3 Généralités

1 point

Acte authentique.



B2.4 Généralités

2 points

1. Droits de superficie (DDP)
2. Droits de passage
3. Droits de passage pour piétons
4. Droit de passage pour conduites
5. Droits d'eau
6. Droits d'utilisation
1. Droits de plantation
2. Droit d'habitation
3. Usufruit
4. Droit de source

Remarque : Pour 3 servitudes = 1 points / Pour 6 servitudes = 2 points.

B2.5 Généralités

3 points

Solution B2.5 :

Quelle est leur signification ?

Droit d'habitation :

le droit d'occuper un bâtiment ou une partie du bâtiment.

Usufruit :

l'usufruitier a le droit d'utiliser le bâtiment, de le gérer et d'en percevoir les produits.

Que comprend l'utilisation ?

Droit d'habitation : **le droit d'habitation est personnel, non transmissible** et peut être limité à certaines parties du bâtiment.

Usufruit :

l'usufruitier peut donner des pièces en location et possède le droit d'administration. L'usufruit peut être limité à des parties du bâtiment.

Qui supporte les coûts ?

Droit d'habitation :

le détenteur du droit d'habitation paie les petites réparations, l'entretien normal de l'habitation et les charges. Les autres coûts, y c. les intérêts hypothécaires, sont supportés par le propriétaire.

Usufruit :

en plus des frais d'entretien et des charges, l'usufruitier paie les intérêts hypothécaires, les primes d'assurances, etc.



B3.1 Généralités

4 points

Grand livre :

Feuillet du registre foncier avec numérotation spécifique. Grand livre = ensemble des feuillets du registre foncier. Seuls les faits inscrits au registre foncier déploient leurs effets à l'égard de tout un chacun.

Journal

Toutes les réquisitions d'inscription sont d'abord relevées dans le journal, avant leur inscription au registre foncier, dans l'ordre de réception avec la date et l'heure. Un numéro de pièce justificative est alors attribué à chaque opération.

Pièces justificatives

L'inscription au grand livre ne constitue qu'une brève désignation du droit (par ex. droit de passage). Le contenu et l'exercice exacts du droit ressortent des actes conservés par l'office du registre foncier à titre de pièces justificatives.

Plans:

Les plans contiennent la représentation géométrique des immeubles. Ils ont valeur obligatoire.

Remarque: 1 point par composant correct (terme générique) et 1 point par explication correcte.

B3.2 Généralités

2 points

- Description de l'immeuble
- Indications sur les propriétaires
- Forme de propriété
- Servitudes
- Charges foncières
- Mentions
- Annotations

Remarque: 0.5 point par réponse correcte, max. 2 points.

B3.3 Généralités

1 point

On peut obtenir de plus amples informations ou plus de détails auprès de l'office du registre foncier en demandant la **pièce justificative** de la servitude.

B3.4 Généralités

2 points

Mandat d'administration

Procuration du propriétaire



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

C1.1 Généralités 1 point

Oui, les contrats soumis au droit des mandats peuvent être révoqués ou répudiés en tout temps, sauf en temps inopportun (art. 404 al. 1-2 CO).

Remarque: Nombre total de points uniquement si la justification est correcte et si l'article de loi applicable est complet.

C1.2 Généralités 3 points

a)

- Début, durée et possibilités de résiliation
- Honoraires
- Compétences financières
- Obligations, domaine d'activités (administration, gestion technique)
- Prestations supplémentaires
- For

b)

- Tâches du gérant (en particulier les tâches en relation avec l'assemblée des copropriétaires)
- Détermination des honoraires dans le cas des immeubles de location, en général en pourcentage du revenu locatif – en cas de propriété par étages, honoraires forfaitaires

Remarque: a) 2 points si les 4 mentions sont correctes / b) 0,5 point par exemple correct

C1.3 Généralités 2 points

- Règlement
- Acte constitutif
- Derniers comptes annuels
- Copies des procès-verbaux
- Effectif des copropriétaires
- Extrait du registre foncier

Remarque: 0.5 point par réponse correcte.



C1.4 Immeuble d'examen

4 points

- a) 350.00 à 550.00 par unité/an, soit entre CHF 6 150 et 10 200. Tenir compte des écarts régionaux. La valeur du bâtiment peut aussi servir de base de calcul. Contacter les experts en présence de différences majeures.
- b) Calcul indicatif pour les corrections:

Supplément par unité	16	Unités	à CHF 350.00 - CHF 550.00	CHF	5 600.00 - 8 800.00
Supplément par PP	11	PP	à CHF 50.00 - CHF 100.00	CHF	550.00 - 1 100.00
Frais, port, tél.			Forfait	CHF	0 - 300.00
Total				CHF	6 150.00 - 10 200.00

Honoraire de base (*pas usuel dans toute la Suisse*)

+ _____ Supplément par unité
+ _____ Supplément par place de parc
+ _____ Forfait pour frais, port, téléphone excl./incl.
= _____ Total honoraires

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

C2.1 Immeuble d'examen

2 points

Article 3 alinéa 2:

- Les parois intérieures et les murs sans fonction porteuse situés au sein de l'unité d'étages
- Les sols et plafonds, à l'exception des dalles de béton brut, des chapes et des isolations
- Les revêtements des parois qui cernent l'unité d'étages ou les locaux accessoires
- Les fenêtres, grilles et portes (y compris les portes d'entrée pour l'entreprise commerciale, l'établissement de restauration et les logements), les volets roulants et les stores bannes
- L'ensemble des équipements de l'établissement de restauration, de l'entreprise commerciale et des autres commerces, bureaux et cabinets de même que, pour les logements, les équipements des cuisines, salles de bain et toilettes ainsi que les armoires encastrées
- Les conduites, depuis leur branchement sur les conduites communes

Remarque: 0,5 point par partie d'immeuble correcte, y c. article. Seules les 4 premières réponses sont évaluées..



C2.2 Immeuble d'examen

2 points

Article 32 alinéa 1:

Les copropriétaires soumettent tous les litiges résultant des rapports de copropriété au tribunal d'Aarwangen-Wangen, et cela également et expressément pour d'éventuels cas de poursuites lorsque le domicile se trouve à l'étranger. Le for de poursuite est alors l'adresse de l'administrateur.

Remarque: 1 point pour l'article correct, 1 point pour la justification correcte.

C2.3 Généralités

1 point

Oui: art. 712g al. 3 CC.

C3.1 Généralités

1 point

Non, au sens de l'art. 712g al. 3 CC, le règlement d'administration et d'utilisation ne fait pas forcément partie du règlement de la communauté.

C3.2 Généralités

3 points

- L'assemblée des copropriétaires
- Le comité
- L'administration, resp. l'administrateur/trice

C3.3 Généralités

4 points

- Répartition du fonds
- Quotes-parts / modification des quotes-parts
- Utilisation des locaux et équipements en droit exclusif
- Utilisation des locaux et équipements communautaires
- Frais et leur prise en charge pour l'administration et l'entretien des parties communes
- Droits d'usage exclusif réglementaires
- Entretien, transformation et rénovation du bâtiment
- Poste et tâches de l'administrateur/trice
- Assemblée (quorum, exercice du droit de vote, décisions)
- Fonds de rénovation
- Assurances
- Perception des contributions
- Modification de l'effectif des copropriétaires et fin de la propriété par étages
- Exclusion d'un copropriétaire
- For
- Règlement d'immeuble

Remarque: Énumération non exhaustive. 0.5 point par réponse correcte – seules comptent les huit premières réponses.



C3.4 Immeuble d'examen

2 points

Selon l'art. 15 du règlement, les frais d'exploitation et d'entretien de l'installation de chauffage sont répartis entre les différentes unités d'étages en fonction de la consommation (selon les compteurs de chaleur) ou, sur décision de l'assemblée des copropriétaires, selon une clé de répartition séparée.

C3.5 Immeuble d'examen

2 points

Selon l'art. 16 al. 2, la limite supérieure se situe à 10% de la valeur d'assurance du bâtiment.

C3.6 Immeuble d'examen

3 points

Art. 16 al. 3.

Non. L'administrateur ne peut utiliser ces fonds sans une décision correspondante de l'assemblée que pour des travaux indispensables, ne pouvant pas être reportés et pour le paiement desquels il ne dispose d'aucun autre fonds.

C3.7 Immeuble d'examen

2 points

Art. 23 al. 1.

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur moyennant un délai de 30 jours au moins et en indiquant par écrit les points à l'ordre du jour. Les convocations doivent donc être expédiée au plus tard le **17 mai 2021** par courrier-A et parvenir aux copropriétaires le 18 mai 2021.

C3.8 Immeuble d'examen

2 points

Art. 5 al. 2.

L'unité d'étage n° 259-1 est destinée à la vente ou à l'artisanat.



D	Budget / Versements au fonds de rénovation / Encaissement / Comptabilité PPE	45 points
----------	---	------------------

D1.1	Généralités	4 points
-------------	--------------------	-----------------

- a) Assurer les liquidités; assurer l'exploitation de la communauté; disposer d'une certaine planification financière; estimer et couvrir les dépenses futures (frais d'entretien et d'exploitation); autres.
- b) Dans le règlement d'administration et d'utilisation de la communauté.
- c) Art. 712l al.1 CC et art. 712m al.1 ch. 5 CC.
- d) Il n'existe pas de dispositions légales sur le sujet – la loi mentionne certes le fonds lui-même, mais n'en règle pas la création et la gestion. D'autres dispositions peuvent figurer dans le règlement correspondant.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

D1.2	Généralités	6 points
-------------	--------------------	-----------------

- 1. Frais de chauffage
 - 1.1 Énergie de chauffage
 - 1.2 Relevé des compteurs / frais de décompte
- 2. Frais accessoires
 - 2.1 Conciergerie
 - 2.2 Électricité
 - 2.3 Eau (STEP, eau chaude)
- 3. Entretien
 - 3.1 Réparations
 - 3.2 Assainissements
 - 3.3 Fonds de rénovation
- 4. Assurances
 - 4.1 Assurance immobilière cantonale
 - 4.2 Assurance bâtiment

Remarque: 0.5 point par mention correcte (seules comptent les premières mentions).



D1.3 Généralités

2 points

- a) Décomptes des années précédentes; offres pour investissements; informations sur les taxes et émoluments; règlement; procès-verbaux; évolution des prix (mazout, etc.); informations du comité.
- b) L'assemblée des copropriétaires à la majorité simple, sauf disposition contraire dans le règlement.

Remarque: 1 point par mention correcte (seules comptent les premières mentions).

D2.1 Immeuble d'examen

3 points

- a) Art.16 al. 1 à 4.
- b) La part correspondante du fonds de rénovation passe à l'acquéreur et n'est pas versée (art.16 al. 4).

Remarque: 1.5 point par réponse correcte.

D2.2 Immeuble d'examen

3 points

Annuel:

0.5% par an de la valeur d'assurance du bâtiment (selon l'art. 16 al. 1)

Valeur d'assurance du bâtiment selon l'énoncé: CHF 12 400 000

0.5% de CHF 12 400 000 = CHF 62 000 p.a.

Maximum:

10% de la valeur d'assurance du bâtiment (selon l'art. 16 al. 2)

Valeur d'assurance du bâtiment selon l'énoncé: CHF 12 400 000

10% de CHF 12 400 000 = CHF 1 240 000

L'expérience indique que le fonds de rénovation est généralement trop peu alimenté. Souvent, des montants en sont également prélevés pendant que le fonds est alimenté. Il n'est donc judicieux que dans de rares cas de plafonner le fonds. Mais cette décision est en principe laissée à l'appréciation de la communauté concernée.

Remarque: 1 point par élément de réponse correct (alimentation annuelle, alimentation maximale et argumentation).



D2.3 Immeuble d'examen

2 points

La loi prévoit que la répartition dépend en principe des quotes-parts.

0.5% p.a. de la valeur d'assurance du bâtiment (selon l'art. 16 al. 1 du règlement)

Valeur d'assurance du bâtiment selon l'énoncé: CHF 12 400 000

0.5% de CHF 12 400 000 = CHF 62 000 p.a.

CHF 62 000 dont 316/10 000 = **CHF 1 959.20 p.a.**

Remarque: 2 points pour le résultat correct.

D2.4 Généralités

2 points

Rénovation de la cage d'escalier, remplacement de l'ascenseur, remplacement du chauffage, assainissement de la toiture, travaux de peinture sur la façade, remplacement des revêtements de sol dans la cage d'escalier, autres frais relevant de la propriété commune.

Remarque: 0.5 point par mention correcte (seules comptent les premières mentions).

D3.1 Immeuble d'examen

2 points

- L'encaissement est de la responsabilité de l'administrateur.
- Art. 17. al. 2 du règlement.

Remarque: 1 point par réponse correcte.

D3.2 Encaissement, immeuble d'examen

2 points

Le remplacement des fenêtres relève des droits exclusifs et n'est pas l'affaire de la communauté. Les frais relatifs à des éléments en droit exclusif doivent être pris en charge par les propriétaires respectifs. Dans la pratique, il peut toutefois s'avérer judicieux de procéder à un décompte centralisé via l'administrateur, si toutes les fenêtres sont remplacées en même temps et que la communauté en décide ainsi.

Remarque: 1 point pour la mention du droit exclusif, 1 point pour l'argumentation correcte.



D3.3 Encaissement, immeuble d'examen

3 points

a)

1. Prise de contact personnel, obtenir un entretien
2. Envoi de l'extrait de compte
3. Envoi d'un premier rappel
4. Deuxième rappel avec menace de poursuite
5. Ouverture de poursuite
6. En cas d'opposition: en obtenir l'annulation
7. Continuation de la poursuite (en réalisation de gage)

b) Droit de rétention et hypothèque légale de la communauté

Remarque: 1 point par élément correct / Pour la réponse B, 1 point par élément

D3.4 Encaissement, généralités

2 points

a) Le propriétaire de l'unité 259-4 qui a causé l'augmentation des primes.

b) Art. 712m al. 1 ch. 6 CC:

(...) l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes:

(...)

assurer le bâtiment contre l'incendie et d'autres risques et conclure les assurances responsabilité civile usuelles, en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

Remarque: a) 1 point pour l'explication correcte, b) 1 point pour l'article de loi correct.



D3.5 Généralités

14 points

Bilan

Compte	Libellé	Débit	Crédit
1010	Caisse	550	
1020	Banque	12 500	
1021	Fonds de rénovation	35 700	
1090	Actifs transitoires	950	
		49 700	
2000	Créanciers		1050
2101	Propriétaire Hans Muster		3500
2102	Propriétaire Franz Meier		2500
2104	Propriétaire Maya Bucher		1550
2040	Fonds de rénovation		35700
2090	Passifs transitoires		5400
			49 700
	Bénéfice	0	

Remarque: 1 point par ligne correcte, total 10 points / 1 point par total intermédiaire / 2 points pour le bénéfice

Pour la correction: 0,5 point par réponse judicieuse, maximum 3 points



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Epreuve : **Gérance immobilière**

Partie : LP

Solutions



Contenu

Partie A	Lancement de procédure	12 points
Solution A1	.....	6 points
Solution A2	.....	3 points
Solution A3	.....	3 points
Partie B	Poursuite par voie de saisie, de faillite et en réalisation de gage	9 points
Solution B1	.....	4 points
Solution B2	.....	3 points
Solution B3	.....	2 points
Partie C	Moyens de garantie dans le cadre de l'exécution forcée	4 points
Solution C1	.....	2 points
Solution C2	.....	2 points
Partie D	Poursuite en réalisation de gage immobilier	5 points
Solution D1	.....	5 points



Partie A Lancement de procédure

12 points

Solution A1

6 points

- a. Cf. art. 67 LP: 2
- nom (et domicile) du créancier;
 - nom (et domicile) du débiteur;
 - montant de la créance;
 - titre et date de la créance; à défaut, cause de la créance.
- b. Il est impossible d'introduire une demande en euros. La créance doit être convertie en CHF. 1
- c. Le créancier doit lever l'opposition au commandement de payer. Toutefois, il ne dispose pas d'un titre de mainlevée (sentence, reconnaissance de dette) et doit donc entamer une procédure ordinaire (action en paiement) devant le juge compétent. 1
- d. Une fois la décision entrée en force, le créancier pourra demander la continuation de la poursuite à l'Office des poursuites, qui transmettra au débiteur l'avis de saisie. 1
- e. Art. 73 LP. Monsieur X peut demander que le créancier soit invité à présenter les moyens de preuve. 1

Solution A2

3 points

- a. Au sens de l'art. 63 LP, si le délai à la disposition du débiteur expire pendant ses fêtes, le délai est prolongé jusqu'au troisième jour utile suivant la fin des fêtes. Dans ce cas concret, il est encore possible de faire opposition jusqu'au 4 août. 1
- b. Au sens de l'art. 85a LP, le débiteur poursuivi peut demander en tout au for de la poursuite de constater l'inexistence de la dette. 1
- c. Art. 86 LP, action en répétition de l'indu. 1



Solution A3

3 points

- | | |
|--|---|
| a. Art. 46 ss LP | 1 |
| . | |
| b. Oui, conformément à l'art. 46 al. 2 LP, la société doit être poursuivie à l'adresse de son siège. | 1 |
| c. Non, car la filiale est une société juridiquement indépendante par rapport à la maison mère. | 1 |



Partie B Poursuite par voie de saisie, de faillite et en réalisation de gage 9 points

Solution B1

4 points

- a. Non. L'ordre de saisie est prévu à l'art. 95 LP. Dans tous les cas, le fonctionnaire de l'Office des poursuites doit concilier, dans la mesure du possible, les intérêts du créancier et du débiteur (art. 95, al. 5 LP). 2
- b. Il s'agit d'un retard injustifié, qui peut faire l'objet d'une plainte devant l'autorité de surveillance au sens de l'art. 17 LP. 2

Solution B2

3 points

- a. Non. La façon de procéder est incorrecte. En effet, en vertu de l'art. 43, ch. 1 LP, la poursuite par voie de faillite est exclue pour les dettes d'impôts. La poursuite aurait dû avoir été entamée par voie de saisie même si le débiteur est inscrit au registre du commerce. 2
- b. Les conditions pour la notification d'une commination ne sont pas réunies; le débiteur peut déposer une plainte devant l'autorité de surveillance (art. 17 LP). 1

Solution B3

2 points

Un caniche de compagnie	☐	☒
	juste	faux
La voiture	☒	☐
	juste	faux
La part de revenu qui dépasse le minimum de subsistance	☐	☐
	juste	faux
La télévision	☒	☐
	juste	faux



Partie C Moyens de garantie dans le cadre de l'exécution forcée

4 points

Solution C1

2 points

Le bailleur de locaux d'habitation peut exercer son droit de rétention en garantie du paiement des loyers impayés

☐ juste ☒ faux

Une demande de séquestre doit être présentée à l'Office des poursuites du domicile du débiteur.

☐ juste ☒ faux

Un séquestre peut être exécuté le 18 juillet.

☒ juste ☐ faux

Un acte de défaut de biens est une cause de séquestre.

☒ juste ☐ faux

Réponse correcte = 0,5 point = 0,5

Réponse incorrecte = 0,0 point = 0,0

Solution C2

2 points

a) Indication de correction : l'article de la loi n'est pas requis, mais donne un demi-point sans justification.

Selon l'art. 268 CO (en relation avec l'art. 283 LP), le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci.

b) Indication de correction : l'article de la loi n'est pas requis, mais donne un demi-point sans justification.

Le créancier reçoit avec la rétention un gage mobilier selon l'art. 37 al. 2 LP et la procédure d'exécution forcée suit donc les règles prévues aux articles 151 ss LP.



Partie D Poursuite en réalisation de gage immobilier

5 points

Solution D1

5 points

- a. Déposer une demande de réalisation. 1
- b. La demande de réalisation doit être présentée à l'Office des poursuites six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la notification du commandement de payer (art. 154, al. 1 LP). 1
- c. Certificat d'insuffisance de gage (art. 158 LP). 1
- d. Le créancier peut entamer la poursuite par voie de saisie ou de faillite. S'il le fait dans un délai d'un mois, un nouveau commandement ne sera pas nécessaire. Le certificat d'insuffisance de gage vaut reconnaissance de dette (art. 82 LP). 2

Réponse correcte = 0,5 point = 0,5

Réponse incorrecte = 0,0 point = 0,0



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Epreuve : **Gestion immobilière**

Partie : Immeubles de location

Solutions



Contenu

Partie A	Activités liées à la location d'objets	34 points
Solution A1	.....	5 points
Solution A2	.....	6 points
Solution A3	.....	4 points
Solution A4	.....	8 points
Solution A5	.....	5 points
Solution A6	.....	6 points
Partie B	Assurances de l'immeuble	20 points
Solution B1	.....	12 points
Solution B2	.....	8 points
Partie C	Conciergerie	14 points
Solution C1	.....	3 points
Solution C2	.....	9 points
Solution C3	.....	2 points
Partie D	Mandat de gérance	17 points
Solution D1	.....	3 points
Solution D2	.....	9 points
Solution D3	.....	5 points
Partie E	Décompte de frais accessoires	30 points
Solution E1	.....	15 points
Solution E2	.....	5 points
Solution E3	.....	6 points
Solution E4	.....	4 points
Partie F	Contentieux	13 points
Solution F1	.....	8 points
Solution F2	.....	5 points
Partie G	Entretien courant, état des lieux	33 points
Solution G1	.....	9 points
Solution G2	.....	5 points
Solution G3	.....	15 points
Solution G4	.....	4 points
Partie H	Droit du contrat de bail, Bail à loyer	33 points
Solution H1	.....	2.5 points
Solution H2	.....	13 points
Solution H3	.....	4.5 points



Solution H4 9 points

Solution H5 4 points

Partie I Rénovations 16 points

Solution I1 7.5 points

Solution I2 6 points

Solution I3 2.5 points



Partie A Activités liées à la location d'objets 34 points

Solution A1

5 points

1. Obtenir les plans des immeubles et logements
2. Obtenir le descriptif de construction
3. Etablir un état locatif
4. Etablir un dossier de mise en valeur
5. Etablir un budget de mise en valeur
6. Prévoir un plan de communication
7. Organiser des portes-ouvertes
8. Publier des annonces internet ou créer un site dédié
9. Intervenir sur les réseaux sociaux
10. Signaler la mise en valeur sur place (panneau de chantier, de mise en valeur)
11. Réceptionner les dossiers de candidature et les traiter
12. Etablir les baux à loyer
13. Etablir un planning de mise en valeur

0.5 pt par réponse correcte, max. 5 pts

Solution A2

6 points

- a) Réseaux sociaux (Facebook, Instagram, Pinterest, LinkedIn, etc)
Panneaux, affiches
Affichage dans les transports publics
Bas de page des e-mails
Annonces dans les cinémas

0.5 point par réponse correcte, max. 2 points

Sont refusés : portes-ouvertes, animations 3D, VR (qui ne sont pas des médias)

- b) Mention « à louer »
Description du projet dans son ensemble (architecture, philosophie, etc.)
Plan de situation
Description de l'environnement, de la commune, de la ville
Distances aux transports publics, autoroutes, etc.
Commerces de proximité
Points d'intérêt proches
Description de l'aménagement intérieur des logements
Surfaces des logements
Annexes : caves, galetas, réduits, places de parc, etc.
Dates de disponibilité des logements.

0,5 point par réponse correcte, max. 3 points



c) Il faut imprimer «**document non contractuel** » ou toute autre mention indiquant qu'il peut y avoir des différences entre les images et le descriptif et la réalité.

1 point

Solution A3

4 points

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Le loyer d'un logement ne doit pas dépasser le tiers du salaire brut cumulé de tous les colocataires. | ☒ juste | ☐ faux |
| 2. Si l'avis officiel de fixation du loyer initial n'est pas obligatoire, le locataire ne peut pas demander à connaître le loyer précédemment payé. | ☐ juste | ☒ faux |
| 3. Pour les immeubles neufs, le locataire peut quand même contester le loyer initial, même s'il n'y a pas eu de locataire précédent. | ☒ juste | ☐ faux |
| 4. Le bail à loyer d'un studio, si sa surface est inférieure à 15 m ² , peut prévoir un préavis de résiliation inférieur à 3 mois. | ☐ juste | ☒ faux |
| 5. Il est possible légalement de conclure un contrat de bail commercial d'une durée initiale de moins de 5 ans. | ☒ juste | ☐ faux |
| 6. Un bail à loyer pour un café-restaurant loué entièrement aménagé et prêt à être exploité, y compris tout le mobilier, les machines et la vaisselle doit être considéré comme un bail à ferme. | ☒ juste | ☐ faux |
| 7. Le montant de la garantie de loyer d'un bail commercial ne peut pas excéder 6 mois de loyer net. | ☐ juste | ☒ faux |
| 8. Une candidate s'est inscrite seule pour un logement de 3.5 pièces. Elle n'a pas d'enfant et a répondu « séparée » à la question relative à l'état civil. Comme elle n'est pas divorcée, le logement sera automatiquement considéré comme logement de famille. | ☐ juste | ☒ faux |



Solution A4 8 points

- a.
1. Les parties au contrat
 2. L'objet loué
 3. Le loyer et les charges
 4. Le début du contrat

0.5 point par réponse correcte, max. 1.5 points

- b. Lorsque les deux parties ont signé le bail *0.5 point*
- c.
- La consommation d'eau froide
 - La taxe d'épuration de l'eau
 - L'électricité de locaux communs
 - Le contrat d'abonnement de l'ascenseur
 - Le contrat d'abonnement de la ventilation centrale
 - Le contrat d'abonnement du matériel de protection incendie
 - Le contrat d'abonnement des machines de buanderie
 - Le salaire du concierge, les charges sociales et le matériel de conciergerie
 - L'entretien des aménagements extérieurs
 - Le déneigement et le salage
 - Le raccordement TV

0.5 point par réponse correcte, max. 3.5 points

- d. Il faut que **les frais soient en rapport avec l'exploitation de l'immeuble** et qu'ils aient été **convenus par écrit** *1 pt pour une réponse complète, sinon 0 point*
- e.
- L'abonnement d'entretien annuel de l'étanchéité de la toiture plate
 - Les assurances
 - L'impôt foncier
 - La taxe d'épuration fixe de l'immeuble
 - Réparations
 - Remplacement des extincteurs
 - Amortissement de la centrale de chauffage
 - Nettoyages ponctuels (exemple : graffitis)

0.5 point par réponse correcte, max. 1.5 points.

Solution A5

5 points

- a. L'inscription du bail au Registre Foncier **empêche le bailleur de résilier le bail de manière ordinaire** 1 point (si la notion « ordinaire » ne figure pas, 0 point) **avant l'échéance de la validité** de ladite inscription *1 point*. Cela lui permet de **sécuriser son bail** 1 point afin de pouvoir **amortir ses investissements**. *1 point*
- b. Comme le bailleur ne peut pas résilier le bail avant la fin de l'inscription cela peut **rendre difficile la vente de l'immeuble**. 1 point



Solution A6

6 points

1. Nettoyage de la ventilation 0.5 point

Le locataire fera procéder au nettoyage régulier de la hotte et du canal de ventilation de la cuisine. Il conclura, à ses frais, un abonnement d'entretien et fournira spontanément au bailleur le rapport d'intervention de l'entreprise spécialisée. 1 point

2. Engorgement des canalisations 0.5 point

Il est formellement interdit au locataire de déverser des huiles et matières grasses dans les canalisations de l'immeuble, de manière à éviter l'engorgement de celles-ci. 1 point

3. Séparateur de graisse 0.5 point

Le locataire fera procéder régulièrement et à ses frais à la vidange du séparateur de graisse de la cuisine. 1 point

4. Patente d'exploitation 0.5 point

Patente à disposition en tout temps.

Patente doit correspondre au type d'exploitation.

Si interdiction d'exploiter en raison défaut de patente, ce n'est pas un motif pour résilier de manière anticipée. 1 point

5. Horaire d'exploitation 0.5 point

Indication de l'horaire en fonction des jours de la semaine.

Demande d'autorisation pour prolongations ponctuelles 1 point

6. Nuisances sonore 0.5 point

Mettre tout en œuvre pour limiter nuisances sonores pour le voisinage.

Fera particulièrement attention lors de l'installation de la terrasse le matin et de son rangement le soir. 1 point

7. Gestion des déchets 0.5 point

Déchets spéciaux (carnés, etc.) à gérer et évacuer par ses propres moyens.

Interdiction d'utiliser les containers de l'immeuble.

Aucun objet entreposé dans communs ou aux abords de l'immeuble.

Bacs hermétiques, etc. 1 point

8. Nuisances olfactives 0.5 point

Limiter les immissions d'odeurs dans l'immeuble. Les portes donnant accès aux communs doivent en tout temps être fermées. 1 point

Autres réponses possibles : Horaire d'ouverture, inventaire, modifications constructives, assurances particulières.



Partie B Assurances de l'immeuble

20 points

Solution B1

12 points

- a. Assurance bâtiment 0.5 point
Assurance incendie et dégâts naturel 0.5 point
Assurance RC propriétaire d'immeubles 0.5 point

b.

0.5 point par réponse correcte.

Sinistre	Couvert? oui/non	Assurance concernée	Valeur assurée
1. La grêle a endommagé les stores à empilement	oui	Ass. Incendie – dégâts naturels	Valeur indexée
2. Une tuile est tombée sur un véhicule vélo stationné devant l'immeuble	oui	Assurance RC	Valeur résiduelle
3. On a volé du matériel de conciergerie (porte du local concierge fracturée)	oui	Assurance bâtiment	Valeur à neuf Valeur assurée
4. Infiltration d'eau dans un logement par une fissure de la façade, mobilier du locataire endommagé	oui	Assurance ménage	Valeur à neuf Valeur assurée
5. Un court-circuit a provoqué l'incendie d'un logement. Dégât total, le locataire a été relogé à l'hôtel et ne paie plus son loyer. Concerne le non paiement du loyer	oui	Assurance bâtiment	Montant du loyer
6. Une locataire a glissé et est tombée dans les escaliers car ils n'avaient pas été déneigés	oui	Assurance RC	Frais médicaux et de réhabilitation en complément de l'ass. LAA de la locataire
7. La porte du parking souterrain a été taguée	oui	Assurance bâtiment	Valeur du nettoyage



Solution B2

8 points

a. 1. Calcul selon le prix de marché au m²

En fonction de la connaissance du marché, il est possible de déterminer un loyer annuel en multipliant la surface habitable par une valeur connue du m²

2. Estimation selon les loyers du marché

Dans les marchés où l'offre d'habitations est homogène, il est possible de se fonder sur les prix déjà pratiqués dans d'autres immeubles similaires.

Autres réponses possibles :

- Calcul selon le nombre de pièces. Dans certains cantons, la loi limite les loyers à un certain montant par pièces habitables, y compris la cuisine
- Consultation de diverses plateformes (Wüst & Partners, etc.)

0.5 point pour le type d'estimation, 0.5 point pour l'explication, max. 2 points

b. Prix d'achat du terrain	CHF	1 050 000.00	0.5 point
Frais d'achat 5% 0.5 point	CHF	52 500.00	0.5 point
Coût de construction	CHF	<u>8 071 500.00</u>	0.5 point
Prix de revient de l'opération	CHF	9 174 000.00	0.5 point
Etat locatif net projeté	CHF	321 120.00	0.5 point
Rendement brut = $\frac{\text{Etat locatif net projeté}}{\text{Prix de revient}}$		$\frac{321\,120.00}{9\,174\,000.00} = 3,50\%$	1 point

- Le rendement brut ne doit pas dépasser le taux hypothécaire de référence + 2.00% à 2.50 % 1 point
- Taux actuel 1.25% + 2.5% = 3.75% 0.5 point
- Le rendement brut n'est pas abusif 0.5 point



Partie C Conciergerie

18 points

Solution C1

3 points

	Concierge individuel	Société de conciergerie
Inconvénients	Doit être remplacé durant vacances ou maladie Décompte de charges sociales Nécessite l'achat de matériel Risque de conflits avec les résidents	N'est sur place qu'une ou deux fois par semaine Pas là en général pour réceptionner les maîtres d'état Pas de services personnalisés pour les résidents Pas sur place en cas d'urgence la nuit ou le week-end

0.5 point par réponse correcte, max. 3 points



Solution C2

9 points

CONTRAT DE TRAVAIL
CONCIERGERIE NON PROFESSIONNELLE A TEMPS PARTIEL

Passé entre : et Monsieur

Mystraum ou le propriétaire	0.5 point	Hans Wart
Représenté par	0.5 point	Blauweg 2
FunImmo SA		6030 Ebikon
6000 Lucerne		

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

1. Début du rapport de travail: dès 15 mai 2021 0.5 point
2. Temps d'essai, selon CO 1 mois 0.5 point
Durant le temps d'essai le contrat de travail pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties moyennant 7 jours 0.5 point de préavis pour n'importe quand 0.5 point
3. Délais de résiliation après le temps d'essai, selon le CO (art. 335 c CO.) 0.5 point
soit 1 mois pendant la première année de service 0.5 point, 2 mois de la deuxième à la neuvième année de service 0.5 point, 3 mois ensuite 0.5 point
4. Temps de travail : 12 heures par semaine 0.5 point
5. Rémunération : CHF 1'000.00 bruts par mois
6. Déductions sociales :
AVS/AI/APG 0.5 point 5.125 % 0.5 point 51.25 CHF 0.5 point
AC 0.5 point 1.10 % 0.5 point 11.00 CHF 0.5 point
7. Droit aux vacances : 4 semaines par année civile. (selon le CO) 0.5 point
8. Cahier des charges : joint en annexe



Solution C3

2 points

- a. Fr. 21'510.00 par année 1 point
- b. 8 heures/semaine 1 point

Partie D Mandat de gérance

17 points

Solution D1

3 points

- | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Pour fixer correctement un taux d'honoraires de gérance, vous devez vous référer aux tabelles cantonales officielles | ☐ juste | ☐ faux |
| 2. Il n'est en principe pas possible de sous-traiter un mandat de gérance sans en parler à votre mandant. | ☐ juste | ☐ faux |
| 3. La notion de « temps inopportun » en cas de résiliation du mandat de gérance concerne le fait de résilier en dehors des délais et échéances prévues dans le contrat. | ☐ juste | ☐ faux |
| 4. Le mandataire a l'obligation de renseigner l'administration fiscale sur la composition des revenus de son mandant à première réquisition. | ☐ juste | ☐ faux |
| 5. Tout tiers peut adresser une communication concernant l'objet du mandat indifféremment au mandataire ou au mandant. | ☐ juste | ☐ faux |
| 6. Les honoraires de gérance doivent toujours être exprimés en % et en francs, conformément à la législation en vigueur | ☐ juste | ☐ faux |

Solution D2

9 points

a.

Aucune association immobilière professionnelle n'établit plus de tarifs officiels. Cette **pratique est contraire aux prescriptions du CO** 0,5 point qui **interdit une entente tarifaire** 0,5 point entre les différents acteurs d'un même secteur commercial. Une telle pratique est **illicite** 0,5 point et les auteurs peuvent être condamnés à de **lourdes amendes par la ComCo** (Commission de la Concurrence) 0,5 point.

b. Tâches du gérant

1. mettre en valeur (valoriser), établir les contrats de bail
2. gérer les résiliations
3. gérer les modifications des loyers
4. facturer et encaisser les loyers
5. gérer le contentieux
6. établir les décomptes annuels de charges et frais accessoires



7. établir le décompte de gérance
8. assurer l'entretien des immeubles
9. procéder aux travaux de rénovation
10. gérer les assurances
11. gérer les sinistres
12. gérer les contrats d'entretien
13. représenter le propriétaire auprès des instances officielles

0.5 point par réponse correcte, max. 4 points

c. Obligation légales du gérant envers le mandant

1. exécution conforme du contrat (suivre les instructions du mandant), art. 398 CO
2. bonne et fidèle exécution du mandat, art. 399 CO
3. exécution personnelle du mandat, art. 399 CO
4. reddition de comptes : rendre en tout temps compte de sa gestion, art. 400 CO
5. transfert des droits acquis par le mandataire, art. 401 CO

0.5 point par réponse correcte, max. 3 points

Le type d'obligation et l'art. du CO sont obligatoires, si un seul élément : 0 point.

Solution D3

5 points

1. mandat de gérance
2. coordonnées financières propriétaire
3. état locatif actuel
4. garanties de loyer
5. formules de hausse/baisse de loyer
6. plans d'immeuble, plan de situation
7. extrait RF
8. servitudes
9. contrat de conciergerie
10. plan de fermeture/sécurité des clés
11. liste des travaux effectués dans les logements/dans l'immeuble
12. bons de commande et devis en cours
13. sinistres en cours
14. factures ouvertes/à payer
15. situation des encaissements de loyer
16. situation du contentieux
17. dernier bouclage comptable
18. dernier décompte de charges/frais accessoires établi.

0.5 point par réponse correcte, max. 5 points



Partie E Décompte de frais accessoires 30 points

Solution E1

15 points

Frais de chauffage (méthode LIFO)

Stock mazout	1 700 l à CHF 95.00 / 100 l	CHF 1 615.00	0,5 pt
Livraison	7 000 l à CHF 72.00 / 100 l	CHF 5 040.00	0,5 pt
Livraison	8 000 l à CHF 75.00 / 100 l	CHF 6 000.00	0,5 pt
<u>Livraison</u>	<u>15 000 l à CHF 65.00 / 100 l</u>	<u>CHF 9 750.00</u>	0,5 pt
Total	31 700 l	CHF 22 405.00	
Stock final	1 700 l à CHF 95.00 / 100 l	CHF 1 615.00	0,5 pt
	<u>1 800 l à CHF 72.00 / 100 l</u>	<u>CHF 1 296.00</u>	0,5 pt
Consommation	28 200 l	CHF 19 494.00	0,5 pt
Maintenance brûleur 7-12.19		CHF 290.00	0,5 pt
Maintenance brûleur 2020 CHF 600.00 part pour 1-6.20		CHF 300.00	0,5 pt
Ramonage		CHF 250.00	0,5 pt
Gestion chauffage		CHF 490.00	0,5 pt
Électricité chauffage		<u>CHF 380.00</u>	0,5 pt
Total		CHF 21 204.00	
Honoraires 3,231% TVA 7,7% incluse		<u>CHF 685.10</u>	0,5 pt
Total frais de chauffage		<u>CHF 21 889.10</u>	0,5 pt*



Frais d'exploitation

Acompte eau/eaux usées	CHF	680.00	0,5 pt
Décompte eau/eaux usées 7-12.19	CHF	384.00	0,5 pt
Acompte eau/eaux usées	CHF	800.00	0,5 pt
Décompte eau/eaux usées 1-6.20	<u>CHF</u>	<u>515.00</u>	0,5 pt
Total eau/eaux usées	CHF	2 379.00	
Acompte électricité générale	CHF	1 500.00	0,5 pt
Décompte électricité générale 7.17-6.20	<u>CHF</u>	<u>1 768.00</u>	0,5 pt
./. Électricité chauffage	CHF	- 380.00	0,5 pt
Total électricité générale	CHF	2 888.00	
Maintenance ascenseur 7-12.2019	CHF	1 600.00	0,5 pt
Maintenance ascenseur 1-12-2020 (1/2 année)	CHF	1 200.00	0,5 pt
Total maintenance ascenseur		<u>CHF 2 800.00</u>	
Total		CHF 8 067.00	
Honoraires 3,231% TVA 7,7% incluse	<u>CHF</u>	<u>260.65</u>	0,5 pt
Total frais d'exploitation		<u>CHF 8 327.65</u>	0,5 pt*

Maintenance climatisation commerces

Maintenance climatisation commerces 7-12.19	CHF	980.00	0,5 pt
Maintenance climatisation commerces			
CHF 2 000.00 - part pour 1-6.20	<u>CHF</u>	<u>1 000.00</u>	0,5 pt
Total		CHF 1 980.00	
Honoraires 3,231% TVA 7,7% incluse	<u>CHF</u>	<u>63.95</u>	0,5 pt
Total maintenance climatisation commerces		<u>CHF 2'043.95</u>	

TV câblée

TV câblée 07.19-06.20 (8 raccordements)	CHF	3 720.00	0,5 pt
Honoraires 3,231% TVA 7,7% incluse	<u>CHF</u>	<u>120.20</u>	0,5 pt
Total TV câblée		<u>CHF 3 840.20</u>	

* Le 0.5 point est donné seulement si le résultat est exact



Solution E2

5 points

a. **Non** 0.5 points

Justification : Les frais accessoires doivent être **spécifiquement et exhaustivement listés sur le bail** à loyer pour pouvoir être facturés au locataire. 1 point.

Selon le libellé sur le bail, **seuls les frais de chauffage et d'eau chaude** peuvent être portés à charge du locataire. 1 point

b. **Non** 0.5 point

Justification : les clés de répartition ne doivent pas être changées, on **doit tenir compte des frais du logement** lors de l'établissement du décompte de frais accessoires et les **porter à charge de l'immeuble/du propriétaire** 1 point, sinon, **ce sont les autres locataires qui devront supporter ces frais.** 1 point

Solution E3

6 points

Type de frais	Clé de répartition
Frais de chauffage	m2, m3, compteurs
Frais d'eau froide	Relevé compteurs (m3), nbre de pers. par ménage, nbre de pièces
Epuration	Relevé compteurs d'eau froide (m3), nbre de pers. par ménage, nbre de pièces
Frais d'eau chaude	Compteurs (m3), nbre de personnes par ménage, nbre de pièces
Frais d'exploitation : électricité générale, abonnements, conciergerie, etc.	m2, nombre de pièce
Télé réseau	Nombre d'abonnements

0.5 point par case correctement remplie, max. 6 points



Solution E4

4 points

- a. Les degrés-jour permettent de réaliser des **estimations de consommation d'énergie thermique** (de chauffage). 1 point
Cette valeur est la somme des degrés correspondant à **l'écart entre la température intérieure et la température extérieure moyenne de chaque jour** de chauffage. 1 point

Egalement accepté : **Plus il fait froid, plus il y a de degrés-jour.** (1 point)

- b. Dans le cadre de l'établissement des décomptes de chauffage, la liste des degrés-jour **permet de tenir compte de l'évolution de la consommation d'énergie de chaque mois de chauffage en fonction de la météo** (consommation « réelle »). 1 point
Ainsi, chaque locataire payera son chauffage en relation avec la **consommation effective s'il quitte son logement en dehors de la période d'établissement du décompte.** 1 point



Partie F Contentieux

13 points

Solution F1

8 points

1. Mise en demeure selon art. 257d CO 0.5 point
 - En recommandé 0.5 point
 - Séparément 0.5 point à Mme Drò et à M. P. Drò (la mention sur la boîte-aux-lettres laisse penser qu'elle est mariée, donc logement de famille) 0.5 point
 - Délai de paiement de 30 jours au moins 0.5 point
 - Faute de paiement dans le délai 0.5 point, indication que le bail sera résilié 0.5 point moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois (ou indication de la date). 0.5 point
2. Ouverture d'une poursuite 0.5 point
 - Adresser une réquisition de poursuite 0.5 point
 - A l'office des poursuites du lieu de résidence du débiteur 0.5 point
 - Mentionnant les loyers échus 0.5 point
 - Avec intérêts calculés depuis le jour d'ouverture de la poursuite 0.5 point, au maximum 5 % 0.5 point
 - Avec les frais de poursuite 0.5 point
 - Avec les frais de rappel éventuels 0.5 point

Solution F2

5 points

- a. Oui 1 point

Justification : Le créancier dispose d'un délai **d'une année** 0.5 point dès la réception de l'opposition au commandement de payer pour ouvrir action. **Art. 88 LP** 0.5 point
- b. Ouverture d'une action en mainlevée d'opposition. 0.5 point

Le gérant dispose d'une **reconnaissance de dette** puisque le locataire a signé l'état des lieux de sorte avec un montant porté à sa charge supérieur au montant effectif. 0.5 point
- c. Après du Tribunal Civil 0.5 point du lieu de résidence du locataire 0.5 point
- d. Dans le cadre de la procédure, il faut indiquer que la poursuite est ouverte en **réalisation de gage mobilier** 0.5 point afin de pouvoir récupérer la **garantie locative**. 0.5 point



Partie G Entretien courant, état des lieux 33 points

Solution G1

9 points

- a) La réfection de la peinture de la cage d'escaliers n'est pas un travail générant de la plus-value. *0,5 point*

Seuls les travaux à plus-value peuvent être répercutés sur le loyer. *0,5 point*

- b) Total des travaux : CHF 378'000.00
Plus-value max : 70% CHF 264'600.00 *0.5 point*

Frais d'intérêts :

$1.25\% + 0,5\% / 2 = 0.875\%$ *0.5 point* sur CHF 264'600.00 = CHF 2'315.25 *0.5 point*

Frais d'amortissement :

25 ans = 4% *0.5 point* sur CHF 264'600.00 = CHF 10'584.00 *0.5 point*

Frais d'entretien :

10 % de Frais d'intérêts + Frais d'amortissement *0.5 point*

CHF 2'315.25 + CHF 10'584.00 = 12'899.25 * 10% = CHF 1'289.90 *0.5 point*

Variante :

1% de la part à p-v. des travaux (0.5 point) sur CHF 264'600.00 = CHF 2'646.00 (0.5 point)

Total répercutable : CHF 14'189.15 / 150'000.00 * 100 = 9.459% *0.5 point*

Variante :

*CHF 15'545.25 / 150'000.00 * 100 = 10.363 % (0.5 point)*

- c) Théorie de la **réception relative** *1 point*

La hausse de loyer est réputée reçue au plus tard par le locataire le **dernier jour du délai de garde** *0.5 point* **de 7 jours** *0.5 point*.

- d) Théorie de la **réception absolue** *1 point*

Le courrier est réputé reçu dès qu'il **entre dans la sphère de connaissance** du destinataire *0.5 point*, c'est-à-dire au plus tard **lorsque l'avis de retrait postal a été déposé dans la boîte-aux-lettres.** *0.5 point*



Solution G2

5 points

- a. Signaler par écrit le défaut 0.5 point et donner un délai raisonnable pour le faire réparer 0.5 point.

Signaler qu'à défaut de réparation dans les délais 0.5 point, le loyer sera consigné 0.5 point.

S'adresser à la Commission de conciliation 0.5 point dans les 30 jours 0.5 point pour faire valider la consignation du loyer. 0.5 point

Autre réponse possible :

Menacer de faire effectuer les travaux par un tiers.(1 point)

Envoyer la facture au bailleur.(0.5 point)

b.

1. défaut moyen 0.5 point

2. la jurisprudence a déterminé un taux de 3 % à 5%. 0.5 point

3. L'indemnité couvrira la période allant de la signalisation du défaut à sa réparation totale. 0.5 point

Solution G3

15 points

- a. 1. Donner un délai dans la journée à M. Oune pour effectuer les nettoyages complémentaires. Nécessite l'accord du locataire entrant

2. Négocier avec M. Trompe qu'il effectue les nettoyages complémentaires lui-même et l'indemniser à la charge du locataire sortant

3. Faire intervenir une société de nettoyage en urgence pour effectuer les nettoyages complémentaires

0.5 point par réponse correcte, seules les deux premières réponses sont évaluées, max. 1 point.

b. Décompte de sortie

Remise en état murs, plafonds et boiserie :

Coût : CHF 7'500.00 :

- CHF 2'350.00 lessivage et préparation :
 - o pas d'amortissement **0 mois/0 mois** 0.5 point
 - o à charge sortant **CHF 2'350.00** 0.5 point
- CHF 5'150.00 peinture murs et plafonds:
 - o Durée de vie : 8 ans, **96 mois** 0.5 point
 - o Juin 2007 à fin mars 2021 : 166 mois
 - o Amorti à 100 % : **0/96** 0.5 point
 - o À charge sortant **CHF 0.00** 0.5 point

Réparation encadrement de porte :

Coût : CHF 950.00 :



- Juin 2007 à fin mars 2021: 166 mois
- Durée de vie laque boiserie : 20 ans, **240 mois** 0.5 point
- Partie non amortie : **74/240** 0.5 point
- A charge sortant : **CHF 292.90** 0.5 point

Remise en état du parquet :

Remplacement des lames : Coût : CHF 850.00

- Octobre 2001 à fin mars 2021: 234 mois
- Durée de vie parquet: 40 ans, **480 mois** 0.5 point
- Partie non amortie: **246/480** 0.5 point
- A charge sortant: **CHF 435.60** 0.5 point

Ponçage et vitrification : coût : CHF 2'400.00

- Octobre 2001 à fin mars 2021: 234 mois
- Durée de vie vitrification: 15 ans, **180 mois** 0.5 point
- Partie non amortie: **0/180 mois** 0.5 point
- A charge sortant: **CHF 0.00** 0.5 point

Remplacement plaque du four et verres à dents :

Coût : CHF 225.00

- **Menus travaux à charge locataire** 0.5 point
- **Pas d'amortissement** 0.5 point
- A charge sortant: **CHF 225.00** 0.5 point

Nettoyages complémentaires :

Coût : CHF 750.00

- **Entretien normal par locataire** 0.5 point
- **Pas d'amortissement** 0.5 point
- A charge sortant: **CHF 750.00** 0.5 point

Total à charge locataire sortant : CHF 4'053.50 0.5 point

Prise en charge assurance RC/ménage locataire sortant :

- | | | | |
|---|------------|---------------|-----------|
| - Remise en état murs, plafonds et boiserie:
Dégâts nicotine (progressifs) pas couverts | CHF | 0.00 | 0.5 point |
| - Réparation cadre de porte:
Griffures de chat = dégâts progressifs ,
pas couvert | CHF | 0.00 | 0.5 point |
| - Remise en état parquet:
Brûlures accidentelles , couvert | CHF | 435.60 | 0.5 point |
| - Remplacement plaque four et verre à dents
Perte de ces éléments, couvert | CHF | 225.00 | 0.5 point |
| - Nettoyage complémentaire, négligence du locataire
pas couverte | CHF | 0.00 | 0.5 point |

Total	CHF	660.60
-------	-----	--------

./. franchise	<u>CHF</u>	<u>- 300.00</u>	0.5 point
---------------	------------	-----------------	-----------

Solde payé par l'assurance	CHF	360.60	0.5 point
----------------------------	------------	---------------	-----------



Solution G4

4 points

- | | | |
|--|---|--|
| 1. En cas de nuisances dues à des travaux publics de voirie, le locataire d'un local commercial dont l'accès à son commerce est empêché peut s'adresser à son bailleur pour obtenir compensation de son chiffre d'affaires perdu. | ☐ juste | ☒ faux |
| 2. Le locataire peut s'opposer à la visite du bailleur pour inspecter son logement en vue de sa vente si le bailleur lui avait refusé des travaux de rénovation auparavant. | ☐ juste | ☒ faux |
| 3. Si le locataire a omis de signaler au bailleur un défaut et que celui-ci n'était pas imputable au locataire, il doit quand même répondre du dommage qui en découle. | ☒ juste | ☐ faux |
| 4. A la fin du bail, si le bailleur n'entend pas entreprendre les travaux de remise en état des défauts imputables au locataire, il peut tout de même porter à sa charge la valeur de ceux-ci | ☒ juste | ☐ faux |
| 5. Le remplacement d'un interrupteur électrique est un menu travail à charge du locataire. | ☐ juste | ☒ faux |
| 6. Le bailleur a toujours le droit de rénover un logement, du moment qu'il indemnise le locataire pour les nuisances subies | ☐ juste | ☒ faux |
| 7. Même s'il n'a pas demandé l'autorisation du bailleur, le locataire peut, à la fin du bail, exiger une indemnité pour la pose d'un sauna dans la salle-de-bains s'il peut prouver qu'il en résulte une plus-value importante pour le bailleur. | ☐ juste | ☒ faux |
| 8. Si le locataire a obtenu une réduction de loyer en raison d'un défaut important de la chose louée, il peut en plus demander des dommages-intérêts | ☒ juste | ☐ faux |



Partie H Droit du contrat de bail, Bail à loyer 33 points

Solution H1

2.5 points

- a. Si le fils dispose d'une procuration lui permettant de la représenter pour la résiliation de son bail à loyer. 0.5 point
- b. Non 0.5 point

Justification : L'entrée en EMS représente un **juste motif** rendant la continuation du bail insupportable pour le locataire. 0.5 point

Délai de résiliation de **3 mois pour n'importe quand**. 0.5 point

Prochaine échéance possible : **4 mai 2021**. 0.5 point

Réponse selon art 266g CO

Solution H2

13 points

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



Oui

Non 0.5 point

Justification :

Les résiliations extraordinaires sont **des cas spécifiquement prévus par la loi**. 0.5 point Les délais et les termes de résiliation sont spécifiquement fixés dans le texte de loi. 0.5 point

Les résiliations hors délais sont des résiliations qui ne respectent pas les délais et termes contractuels. 0.5 point

Art. CO : **266 g à i CO** 0.5 point

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



Oui

Non 0.5 point

Justification :

Les délais de résiliation sont de droit semi-impératif, cela signifie que l'on peut les rallonger mais pas les raccourcir. 0.5 point

Tout accord passé au détriment du locataire, même avec son accord, qui tend à lui faire renoncer à un droit légal est considéré comme nul. 0.5 point

Art. CO : **266 a CO** 0.5 point et **266 d CO** 0.5 point



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



Oui

Non 0.5 point

Justification :

Une résiliation nulle est une résiliation qui ne satisfait pas aux **conditions de forme prévues par la loi.** 0.5 point

Un congé est inefficace s'il est donné pour une **date qui ne correspond pas à un terme contractuel ou légal**, sans que cela soit une erreur de date. 0.5 point

Un congé inefficace est un congé qui **respecte les exigences légales de forme** 0.5 point mais pour lesquelles **une condition matérielle, légale ou contractuelle, fait défaut.** 0.5 point

Art. CO : **266 I à o CO** 0.5 point

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



Oui

Non 0.5 point

Justification :

Une **cause accidentelle ou un événement que l'on ne pouvait prévoir** 0.5 point et **qui n'est pas imputable au locataire** 0.5 point représente un juste motif de résiliation extraordinaire.

Le locataire ne peut physiquement plus utiliser le logement.

Art. CO : **266 g CO** 0.5 point

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



Oui

Non 0.5 point

Justification :

C'est l'inverse qui est prévu par la loi.

Si le congé est donné d'abord en vue de forcer le locataire à acheter le logement, la résiliation sera considérée comme abusive. 0.5 point

Sinon, ce n'est pas un cas de résiliation abusive.

Art. CO : **271 a lettre c CO** 0.5 point



6. Vous avez résilié le bail à loyer d'une villa en raison du besoin urgent de son propriétaire. Le locataire a obtenu une prolongation unique de six mois en Commission de conciliation.
Ce dernier pourra tout de même quitter le logement avant l'échéance de 6 mois moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois et être libéré des conditions et obligations du bail à la date de son départ.



Oui



Non 0.5 point

Justification :

Comme l'intérêt majeur du propriétaire est de pouvoir récupérer son bien pour y vivre, il est souhaitable que le locataire qui a obtenu une prolongation de bail puisse résilier plus rapidement. 0.5 point

Art. CO : 272 d lettre a CO 0.5 point

Solution H3

4.5 points

a. Calcul de baisse de loyer

Loyer net = CHF 1'290.00

Taux hypothécaire : de 1.75 % à 1.25 % = - 5.66 % 0.5 pt CHF - 73.00 0.5 pt

IPC de 99.8 à 103.9 pts = 4.11 %, dont 40% retenus = + 1.64 % 0.5 pt CHF 21.15 0.5 pt

Charges d'exploitation de 01.2016 à 01.2021

Forfait de 0.25%* par année = + 1.25 % 0.5 pt CHF 16.10 0.5 pt

Baisse totale - 2.77 % 0.5 pt CHF 35.75 0.5 pt

**Aussi correct, de 0.25 à 0.5 %*

b. Date entrée en vigueur de la baisse : 01.05.2021 0.5 point



Solution H4

9 points

1^{ère} possibilité :

Invoquer le **rendement insuffisant de l'immeuble**. 0.5 point

Il faut effectuer le calcul de rendement de l'immeuble selon la **méthode absolue**. 0.5 point

S'agissant d'un immeuble ancien, le calcul portera sur 3 éléments :

- Le **rendement des fonds propres indexés**. 0.5 point Maximum **2% de plus** que le taux hypothécaire de référence en vigueur. 0.5 point (nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral)
- Les **charges hypothécaires** des fonds empruntés 0.5 point
- La **moyenne des charges d'exploitation** 0.5 point de l'immeuble des
- **5 dernières années**. 0.5 point

Le total de ces éléments représente l'**état locatif maximum légal**. 0.5 point

Si le total des loyers **est inférieur à ce chiffre**, le rendement de l'immeuble peut être considéré comme insuffisant. 0.5 point

Art. 269 CO 0.5 point

2^{ème} possibilité :

Invoquer les **loyers usuels de la localité et du quartier** : 0.5 point

Il faut trouver au moins 5 logements comparables sur les points suivants :

- **Situation** dans le quartier (emplacement) 0.5 point
- **Année de construction** de l'immeuble comparable 0.5 point
- **Dimension** du logement 0.5 point
- **Équipement** de l'immeuble et du logement 0.5 point
- **Etat d'entretien** de l'immeuble et du logement 0.5 point

Art. 269 a lettre a CO 0.5 point et 11 OBLF 0.5 point



Solution H5

4 points

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Le bailleur ne peut pas refuser une sous-location conclue pour une durée indéterminée si elle ne concerne qu'une pièce du logement et que le locataire principal continue d'habiter celui-ci. | ☒
juste | ☐
faux |
| 2. De manière générale, en cas de sous-location, le sous-loyer peut dépasser le loyer principal de 30% au maximum si le sous-bailleur a luxueusement meublé le logement. | ☐
juste | ☒
faux |
| 3. Pour les logements de luxe de plus de 6 pièces, sans la cuisine, aucune prolongation ne peut être accordée en cas de résiliation du bail par le bailleur. | ☐
juste | ☒
faux |
| 4. En cas de divorce, si le juge a confié le logement de famille à l'un des ex-conjoints, l'autre ex-conjoint peut être tenu de payer solidairement d'éventuels loyers impayés pendant un temps déterminé. | ☒
juste | ☐
faux |
| 5. Les concubins sans enfants en commun, bénéficient des dispositions légales régissant le logement de famille. | ☐
juste | ☒
faux |
| 6. Si le bailleur apprend que son locataire rencontre de graves difficultés financières et que celles-ci sont notoirement connues, il est en droit de lui demander une garantie supplémentaire et, à défaut de constitution de celle-ci dans un délai raisonnable, il peut résilier le bail. | ☐
juste | ☒
faux |
| 7. Vous recevez pour la première fois une plainte écrite d'un groupe de locataires contre un habitant de l'immeuble au sujet de bruits de bagarre dérangeants au milieu de la nuit. Vous pouvez résilier le bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. | ☐
juste | ☒
faux |
| 8. Le bailleur est en droit de refuser un transfert de bail si le repreneur exerce une activité légale mais contraire au but du contrat. | ☒
juste | ☐
faux |



Partie I Rénovations

16 points

Solution I1

7.5 points

a) Arguments en faveur de la rénovation

- Un appartement non entretenu perd de la valeur. Les travaux de rénovation permettront de revaloriser le logement. 0.5 point
- Les travaux de rénovation permettront d'augmenter le loyer 0.5 point et ainsi d'améliorer le rendement de son investissement. 0.5 point
- Sans travaux, le risque de vacance de longue durée augmente. 0.5 point
- Aussi accepté: meilleur taux hypothécaire négocié. 0.5 point

0.5 point par réponse correcte, max. 2 points.

b) ☐ Oui 0.5 point ☐ non

Justification :

Il s'agit de circonstances impossibles à prévoir 0.5 point et non imputables au maître d'état. 0.5 point

Art. 373 al. 2 CO 0.5 point

c)

Aussitôt que la marche des affaires le permet 0.5 point

Art. 367 al 1 CO 0.5 point

d)

Hausse non sensible, moins de 10% par rapport au loyer précédent 0.5 point

Locataire pas contraint de conclure le bail en raison d'une situation de pénurie de logements 0.5 point ou en raison de sa situation personnelle difficile 0.5 point

e)

Point technique important

Présence d'**amiante** 0.5 point dans les éléments constructifs, notamment la colle du carrelage.

En cas de démontage du carrelage, **risques pour la santé**. 0.5 point



Solution I2

6 points

a)

- Remplacement des portes de l'agencement de cuisine
- Remplacement des appareils électroménagers existants
- Peinture de l'entre-meuble de la cuisine
- Pose d'un nouveau vinyl au sol de la salle-de-bains
- Ponçage du parquet
- Peinture murs, plafonds, sans les boiseries
- Remplacement des batteries de la baignoire et du lavabo de la salle-de-bains
- Remplacement de l'armoire à pharmacie de la salle-de-bains

0.5 point par réponse correcte, max 2.5 points

b)

Il s'agit uniquement de travaux d'entretien et de maintenance *0.5 point*

Les équipements et aménagements du logement ne sont pas améliorés *0.5 point*

La plus-value est de CHF 0.00 *0.5 point*

c)

1. Détermination du type de travaux à entreprendre (étude technique) *0.5 point*
2. Demandes d'offres et établissement du budget de rénovation *0.5 point*
3. Adjudication des travaux et établissement du planning du chantier *0.5 point*
4. Surveillance et réception des travaux terminés. *0.5 point*



Solution I3

2.5 points

- | | | |
|---|--|---|
| 1. Lorsqu'un contrat d'entreprise est conclu selon la norme SIA 118, le fardeau de la preuve en cas de défaut incombe à l'entrepreneur, non au maître de l'ouvrage | ☒
juste | ☐
faux |
| 2. Pour un contrat d'entreprise conclu selon le CO, les défauts visibles peuvent être dénoncés dans les deux ans après leur constat. | ☐
juste | ☒
faux |
| 3. A la fin d'une construction neuve, c'est la date de réception des locaux terminés qui détermine le début des délais de garantie, selon la norme SIA 118 | ☒
juste | ☐
faux |
| 4. Si la peinture de certains murs n'est pas terminée lors de l'emménagement d'un locataire dans un logement neuf, celui-ci peut se départir immédiatement du contrat de bail et demander des dommages-intérêts | ☐
juste | ☒
faux |
| 5. Lorsqu'un appareil ménager neuf subit une réparation sous garantie, un nouveau délai de garantie naît dès la réparation terminée. | ☐
juste | ☒
faux |

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2021

Épreuve: **Gérance immobilière**

Partie: Comptabilité et reporting

Modèles de solutions

10.02.2022

Table des matières

A	Jeux d'écritures	13 points
A1	.....	13 points
B	Écritures d'ouverture	21 points
B1	Écritures d'ouverture	21 points
C	Planification	29 points
C1	Plan prévisionnel 2021	23 points
C2	Versements au propriétaire	6 points
D	Extrait des comptes débiteurs.....	9 points
D1	.....	3 points
D2	.....	3 points
D3	.....	3 points
E	Comptabilisation du salaire du concierge	18 points
E1	.....	18 points

A Jeux d'écritures

13 points

A1

13 points

N°	Débit	Crédit	Montant	Points
1	1210 (0.5 pt)	2000 (0.5 pt)	1'200.00	1
2a	1100 (0.5 pt)	3000 (0.5 pt)	35'900.00	1
2b	1100 (0.5 pt)	2200 (0.5 pt)	3'560.00	1
2c	3100 (0.5 pt)	3000 (0.5 pt)	1'250.00	1
3	1020 (0.5 pt)	1100 (0.5 pt)	32'300.00	1
4	2800 (0.5 pt)	1020 (0.5 pt)	22'000.00	1
5	6700 (0.5 pt)	1020 (0.5 pt)	20'475.00 (0.5 pt)	1.5
5	2400 (0.5 pt)	1020 (0.5 pt)	15'000.00	1
6	6110 (0.5 pt)	2000 (0.5 pt)	35.00	1
7	1100 / 1160 (0.5 pt)	6110 (0.5 pt)	35.00	1
8	6600 (0.5 pt)	1020 (0.5 pt)	1'375.00	1
9	1300 (0.5 pt)	6600 (0.5 pt)	1'031.25 (0.5 pt)	1.5

Remarque:

0 point si le débit et le crédit sont confondus, même si le montant est correct. 0,5 point si le débit et le crédit sont mentionnés correctement.

21 points

21 points

Page 4 sur 11

Bilan d'ouverture au 01.04.2021	Débit	Crédit		
Actif				
1020 Banque	10'000.00		1	
1100 Débiteurs locataires	5'610.00		1	
1150 Débiteurs frais accessoires				
1160 Autres débiteurs				
1200 Frais de chauffage	4'815.00		1.5	
1210 Conciergerie	10'800.00		1.5	
1220 Eau/épuration	2'870.00		1	
1230 Maintenance ventilation	400.00		1.5	
1300 Actifs transitoires	1725.00 500.00		1.5 1	
1400 Immeuble	10'500'000		1	
Total	10'536'720	0.00	1	
Passif				
2000 Créanciers/fournisseurs		500.00	1	
2210 CC gérance				
2100 Loyers payés d'avance		31'610.00	1	
2200 Acomptes frais accessoires		26'910.00	1.5	
2300 Passifs transitoires				
2400 Hypothèque immeuble		6'300'000	1	
2700 CC Hans Meier		-32'300.00	2	
2800 CC propriétaire		10'500'000.00 -6'300'000.00 10'000.00	0.5 0.5 0.5	
2900 Résultat immeuble		0.00		
Total	0.00	10'536'720	1	

Remarque:

- 1) 1 point pour le montant correct au compte 1020 Banque
0.5 point pour le montant correct au compte 2800 CC propriétaire.
0 point si le montant est incorrect.
- 2) 1 point pour l'inscription au compte 1300 Actifs transitoires. 0.5 point pour le montant correct.
- 3) 1 point pour l'inscription au compte 1200 Frais de chauffage. 0.5 point pour le montant correct.
- 4) 1 point pour l'inscription au compte 1230 Maintenance ventilation. 0.5 point pour le montant correct.
- 5) 1 point pour le montant correct au compte 1220 Eau / Épuration. 0 point si le montant est incorrect
- 6) 1 point pour l'inscription au compte 1210 Conciergerie. 0.5 point pour le montant correct.
- 7) 1.5 point pour le montant correct au compte 2200 Acomptes frais accessoires. 0 point si le montant est incorrect.
- 8) 1 point pour le montant correct aux comptes 1300 Actifs transitoires, 2000 Créanciers/fournisseurs. 0 point si le montant est incorrect.
- 9) 1 point pour le montant correct aux comptes 1100 Débiteurs locataires, 2100 Loyers payés d'avance. 0 point si le montant est incorrect.
- 10) 1 point pour le montant correct aux comptes 1400 Immeuble, 2400 Hypothèque immeuble.
0 point si le montant est incorrect.
0.5 point par montant correct au compte 2800 CC propriétaire.

Autre:

- 1 point par calcul correct du total des actifs, des passifs et des charges.

Prévisions 2021

Compte	Désignation	Budget 2021 01.04.2021- 31.12.2021	Valeurs effectives au 30.06.2021	Prévisions au 31.12.2021	14 pts
3000	Loyers nets			-407'600.00	1
3100	Vacants			14'600.00	1
				0.00	
3120	Pertes sur loyers			-	1
				5'800.00	
3900	Autres produits			400.00	1
6100	Entretien immeuble			18'500.00	1
				13'900.00	
6110	Entretien logements			-	1
				18'000.00	
6200	FC/FA vacants			0.00 – 1'100.00	1
6300	Frais de justice			3'800.00	
				-	1
				5'800.00	
6400	Honoraires de gérance			16'900.00	
				-	1
				17'000.00	
				*Tenir compte du calcul	
6500	Frais de location			100.00	
				-	1
				5'000.00	
				0 point si < 100.00	
				3'700.00	
6600	Assurances			-	1
				3'800.00	
6700	Intérêts hypothécaires			72'400.00	
				-	1
				72'500.00	
6900	Amortissements			7'900.00	1
				-259'900.00	
				-	
				-272'300.00	
	Résultat/perte			0.5 point pour le calcul correct.	1
				1 point si le montant est d'un ordre correct.	

Prévisions 2021 – Justification, calcul

Compte	Désignation	Justification, calcul	9 pts
3000	Loyers nets	Selon état locatif $9 \times 45'290.00 = \underline{407'610.00}$	0.5
3100	Vacants	Selon état locatif Objet 0009 01.08.2021 – 31.12.2021 $5 \times 2'920.00 = \underline{14'600.00}$	0.5
3120	Pertes sur loyers	Loyers impayés de S. Kuster (objet 0009) 01.06.2021 – 31.07.2021 $2 \times 2'920.00 = 5'840.00$ 0.00 est admissible aussi car il n'est pas certain que ces loyers devront être comptabilisés comme pertes	0.5
3900	Autres produits	<u>Selon valeur effective (arrondie)</u>	0.5
6100	Entretien immeuble	<u>Selon budget (arrondi)</u>	0.5
6110	Entretien logement	<u>Valeur effective moins frais de remise en état de l'objet 009</u> $4'875.00 + 9'000.00 = 13'875.00$ $4'875.00 + 10'500.00$ (moyenne) $= 15'375.00$ $4'875.00 + 12'000.00 = 16'875.00$	0.5
6200	FC/FA vacants	Pas de vacance jusqu'au 30.06.2021 CHF 880.00 en prenant en compte les acomptes pour l'objet vacant (009) à partir du 01.07.2021	0.5
6300	Frais de justice	Valeurs effectives moins estimation $800.00 + 3'000.00 = 3'800.00$ $800.00 + 5'000.00 = 5'800.00$	0.5
6400	Honoraires de gérance	Loyers nets mensuels $= 45'290.00$ Loyers nets au 31.12.2021 $= 9 \times 45'290.00 = \underline{407'610.00}$ Objet 0009 vacant 01.08.2021 – 31.12.2021 $= 5 \times 2'920.00 = \underline{14'600.00}$ Revenu locatif net $= 407'610.00 - 14'600.00 = 393'010.00$ Honoraires $= 393'010.00 \times 4\% = \underline{15'720.40}$ + TVA $= 15'720.40 \times 107.7\% = \underline{16'930.90}$ *Si le calcul tient compte des pertes sur loyers du compte 3120, c'est également admissible.	2.0
6500	Frais de location	Hypothèse / estimation selon vacance de l'objet 0009	0.5
6600	Assurances	Selon valeur effective (arrondie)	0.5
6700	Intérêts hypothécaires	Dettes hypothécaires 60% des immobilisations $10'500'000.00 \times 60\% = 6'300'000.00$ 1.8% pour 3 mois $6'300'000.00 \times 1.8\% = 113'400.00 / 12 \times 3 = \underline{28'350.00}$ 1% pour 3 mois $6'300'000.00 \times 1\% = 63'000.00 / 12 \times 3 = \underline{15'750.00}$ Débit au 31.12.2021 $= 28'350.00 + 28'350.00 + 15'750.00 = \underline{72'450.00}$	1.5
6900	Amortissements	Selon budget (arrondi)	0.5

C2 Versements au propriétaire

6 points

Remarques générales: les points prévus peuvent être attribués lorsque le montant à virer se situe entre 70 et 90% des liquidités; 0 point si l'ensemble des liquidités est versé.

Justification:

Un bénéfice de CHF 77'846.00 est dégagé au 30 juin 2021. 0.5 pt
Sur ce bénéfice, 70 à 90% au maximum peuvent être versés. 0.5 pt

Calcul:

$77'846.00 \times 80\% = 62'276.80$ ou $62'200.00$ (arrondi) 1 pt
Des montants de 54'400.00 (70%) à 70'100.00 (90%) sont réputés corrects.

Justification:

Le solde du compte bancaire s'établit à CHF 150'843.30 au 30 juin 2021. Les créances dues et d'éventuels avoirs sur les frais accessoires (solde acomptes FA moins frais courants selon le décompte FA) doivent encore être déduits. Et 90% au maximum de ces liquidités restantes peuvent être versés.

Remarque: 0.5 point pour chacune des mentions des postes suivants:

- Solde compte bancaire 0.5 pt
- Créances dues 0.5 pt
- Solde du décompte FA (acomptes moins frais courants) 0.5 pt

Calcul:

La déduction des loyers payés d'avance est à considérer comme une erreur.

Solde compte bancaire	150'843.30	0.5 pt
./. Créances dues	12'500.00	0.5 pt
./. Acomptes frais accessoires	35'880.00	0.5 pt
+ Frais accessoires courants	28'850.00*	0.5 pt
= Solde intermédiaire	131'313.30	

* FA courants 9'750.00 + Conciergerie 14'950.00 + Eau / Épuration 3'350.00 + Maintenance ventilation 800.00

Prise en compte de la réserve: $131'313.30 \times 80\% = 105'050.64$ ou $105'000.00$ (arrondi) 0.5 pt

*Des montants de 91'900.00 (70%) à 118'200.00 (90%) sont réputés corrects.
Ou des montants de 64'700.00 (70%) à 83'200.00 (90%) si les loyers payés d'avance ont aussi été pris en compte.*

D Extrait des comptes débiteurs

9 points

D1

3 points

Solde impayé S. Kuster

Montant	Date	Description	
35.90	04.07.2020	Reliquat/versement partiel facture n° 201013	1 pt
47.65	28.09.2020	Reliquat/versement partiel Décompte FA	1 pt
3'140.00	01.03.2021	Loyer brut mars 2021	1 pt

Remarque:

1 point par ligne seulement si le montant, la date et la description sont corrects. Les lignes 1 et 2 doivent absolument indiquer qu'il s'agit d'un reliquat.

D2

3 points

- Loyer dû le 1^{er} jour du mois
- Relance le 5 du mois
- Rappel avec menace de congé entre le 10 et le 20 mars 2021
= Énumération obligatoire 1 pt
- Au terme du délai de paiement de 30 jours, y compris le délai de remise, congé pour la prochaine fin d'un mois, donc au 30 avril 2021
= Mentions obligatoires 1 pt
- Engagement des poursuites possible dès le lendemain de l'échéance, mais au plus tard après 30 jours 1 pt

D3

3 points

- Remise en état du logement
- Visualisation du plan horizontal
- Réalisation de photos professionnelles
- Réalisation d'annonces sur les portails immobiliers
- Insertion d'annonces dans la presse
- Réalisation de panneaux de location
- Organisation de visites
- Action période de gratuité
- etc.

Remarque: 0.5 point par proposition judicieuse, maximum 3 points.

E Comptabilisation du salaire du concierge

18 points

E1

18 points

Tableau de comptabilisation de la fiche de salaire

Compte	Débit/crédit	Montant	Texte	
1210	Débit	5'000.00	Salaire du concierge	1.5 pt
1212	Débit	263.75	Cotisation AVS employeur	1.5 pt
1212	Débit	55.00	Cotisation AC employeur	1.5 pt
1212	Débit	320.00	Cotisation CP employeur	1.5 pt
1214	Débit	89.50	Frais de nettoyage, concierge	1.5 pt
2010	Crédit	263.75	Cotisation AVS employeur	1.5 pt
2010	Crédit	55.00	Cotisation AC employeur	1.5 pt
2020	Crédit	320.00	Cotisation CP employeur	1.5 pt
2010	Crédit	263.75	Cotisation AVS employé	1.5 pt
2010	Crédit	55.00	Cotisation AC employé	1.5 pt
2020	Crédit	320.00	Cotisation CP employé	1.5 pt
1020	Crédit	4'450.75	Versement du salaire net	1.5 pt

Remarque:

0.5 point par position correcte pour les trois premières positions de chacune des lignes, 0 point pour le texte.