



Examen professionnel de courtiers en immeubles 2021

Table des matières

1 Droit

- Code civil
- CO/CPC
- Fiscalité

2 Connaissances de la construction

3 Commercialisation d'immeubles

4 Vente d'immeubles

- Financement
- Fiscalité
- Ventes d'immeubles



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021
Examen écrit

Examen: Droit

Épreuve: Code civil (CC)

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **40 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Pas d'annexes

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural
PPE	Propriété par étage

Partie	Sujet	Points
A	Groupe de questions à répondre par vrai ou faux	10
B	Cas pratiques	30
	Total	40

Vue d'ensemble

CC	Examen écrit (cette partie)	40
CO et CPC	Examen écrit	60
Fiscalité	Examen écrit	20
	Total	120

A) Groupe de questions à répondre par vrai ou faux 10 Points

Evaluation des groupes de questions A1 – A2

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

Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice A1			5	
Notions juridiques, droit des personnes, droit de la famille				
Un être humain est une personne physique au sens du Code civil.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une communauté héréditaire constitue une personne morale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une association doit obligatoirement être inscrite au Registre du Commerce pour exister	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une société anonyme dispose de la capacité juridique active	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La jouissance des droits civils d'un enfant de deux ans est pleine et entière.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'exercice des droits civils nécessite notamment la capacité de discernement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Deux partenaires enregistrés sont héritiers légaux l'un de l'autre selon la loi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un conjoint marié doit avoir l'accord de son conjoint pour acquérir seul une résidence secondaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le mariage crée une solidarité entre conjoints pour toutes les dettes contractées durant le mariage par l'un ou l'autre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le régime de la séparation de biens distingue les biens propres et les acquêts de chaque conjoint	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2			5	
Notions juridiques, droits réels limités, propriété, registre foncier				
Romain Janvin, de nationalité suisse et originaire de Genève, projette d'acquérir deux appartements (unités PPE no 245-3 et no 245-4, immeuble de base no 245) situés dans un petit bâtiment qui comprend en tout quatre appartements (chacun 257/000). Les deux appartements que projette d'acquérir Romain Janvin sont occupés par des locataires. Chaque appartement dispose d'une place de parc extérieure reliée à l'appartement par une servitude foncière.				
La vente immobilière constitue un motif juridique permettant aux parties de mettre un terme aux contrats de baux à loyers qui grèvent les immeubles vendus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Chaque locataire dispose d'un droit de préemption légal sur l'unité PPE qu'il loue à titre de logement familial.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les baux à loyers font partie des droits réels limités.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Chaque unité PPE constitue nécessairement un immeuble au Registre foncier, au sens du Code civil.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années précédant la vente, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur les parts vendues.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
En exécution du contrat de vente, Romain Janvin sera inscrit comme propriétaire individuel de chacune des unités PPE acquises.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Romain Janvin va également être inscrit au Registre foncier en qualité de copropriétaire à concurrence d'une demie de l'immeuble de base 245.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Pour relier des places de parc à chaque unité PPE par une servitude foncière, il suffit d'une inscription dans le règlement de PPE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Dans le cadre de la vente, Romain Janvin a le choix de reprendre le règlement de PPE (règlement d'administration et d'utilisation de la PPE) mentionné au Registre foncier, ou de le faire radier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si Romain Janvin était de nationalité française et titulaire d'un permis d'établissement (permis C) il devrait obtenir une autorisation de l'autorité compétente au sens de la LFAIE pour acquérir les unités PPE.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Solutions B1

a)

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice B3	12	
<p>Selon le nouveau plan d'aménagement local d'une Commune vaudoise, entré en vigueur début 2020, la parcelle (sur laquelle est située une villa) de Charles LORENZI est passée de la zone à faible densité à la zone moyenne densité II. Par conséquent, Charles a décidé de réaliser d'importants travaux de transformation de sa villa. Son objectif: réaliser trois appartements et créer une PPE. Concernant les 5 places de parc extérieures prévues, il est d'accord de constituer des droits mais veut en garder la maîtrise, pour décider librement du sort de ces places de parc</p> <p>Charles décide ensuite de régler comme suit le sort des unités PPE: il cède gratuitement à son fils unique un appartement, met le deuxième "au nom de son épouse" et conserve pour lui le troisième. Il prévoit toutefois qu'il reste bénéficiaire des revenus produits par l'appartement mis au nom de son épouse.</p>		
<p>a) Définissez quel(s) type(s) de contrats (et sa/leur forme) permettent à Charles, de son vivant, de céder à son fils ainsi qu'à son épouse l'appartement leur revenant respectivement.</p>	2	
<p>b) Indiquez quel type de droit réel limité peut être utilisé pour désigner Charles comme bénéficiaire des cinq places de parc situées sur la parcelle de base.</p>	2	
<p>c) Nommez deux autres outils juridiques qui permettent également de désigner un bénéficiaire de place de parc.</p>	2	
<p>d) Expliquez ce que va faire inscrire Charles sur l'unité PPE revenant à son épouse, pour s'assurer le revenu de cet appartement (1 point) et indiquez de quel type de droit réel il s'agit (1 point).</p>	2	
<p>e) Décrivez deux différences entre usufruit et droit d'habitation (2 points), expliquez de quel type de droits réels il s'agit (1 point) et les exigences de forme pour faire inscrire ces deux droits au Registre foncier du vivant de Charles (1 point).</p>	4	
<p><i>Vos réponses en page suivante svp.</i></p>		

Solutions B3

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

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021

Examen écrit

Examen: Droit

Épreuve: CO-CPC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e : _____

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **60 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Pas d'annexes

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
CPC	Code de procédure civile
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
PAL	Plan d'aménagement local

Parties	Sujet	Points
A	Partie générale	15
B	Partie spéciale	30
C	CPC et garanties	15
	Total	60

Vue d'ensemble

CC	Examen écrit	40
CO et CPC	Examen écrit (cette partie)	60
Fiscalité	Examen écrit	20
	Total	120

A) CO Partie générale **15 Points**

Evaluation du groupe de questions A1

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

Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice A1			5	
L'obligation désigne la relation de droit entre créancier et débiteur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une promesse de donner acceptée par écrit est un contrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un contrat passé entre deux personnes est toujours générateur de droit(s) et d'obligation(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un créancier est celui qui doit la prestation, un débiteur est celui qui peut exiger la prestation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si la loi n'impose pas une forme particulière, un contrat peut être passé sans forme écrite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La responsabilité du propriétaire d'un bâtiment (art. 59 CO) est une responsabilité contractuelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une infraction pénale peut générer des obligations	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La responsabilité découlant de l'inexécution d'un contrat s'appelle la responsabilité causale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un contrat n'oblige pas la partie qui est dans une erreur essentielle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'acte illicite fait partie des sources d'obligations	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

<p>Exercice A2</p> <p>Barbara Steiner est employée dans une société fiduciaire. A la fin du mois de décembre 2019, la société verse à Barbara Steiner un salaire à double, par erreur. La société en informe son employée fin janvier 2020 et lui demande le remboursement du montant versé en trop.</p> <p>a) La société fiduciaire est-elle en droit d'exiger de Barbara Steiner la restitution du montant du salaire versé en trop ?</p> <p>b) Indiquez le motif juridique de la réponse que vous venez de fournir en a) (1 point). Citez la base légale (1 point).</p> <p>c) Quelle est la situation juridique de Barbara Steiner si, fin janvier 2020, elle a déjà dépensé le montant en toute bonne foi. Citez également la base légale.</p>	<p>5</p> <hr/> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p>	
<p><u>Solutions A2</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

B) CO Partie spéciale **30 Points**

Evaluation des groupes de questions B1

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

Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice B1			5	
L'acte consistant à donner un immeuble est le contrat de donation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La donation d'un objet mobilier peut avoir lieu sans forme, mais la promesse de donner nécessite un acte écrit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le prix de vente est un élément essentiel du contrat de vente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le code des obligations prévoit un délai de désistement applicable à tous les contrats de vente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le délai de garantie dans la vente d'un objet mobilier est de deux ans. Toutefois, un délai plus long peut être convenu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CO prévoit le principe que l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment vendu se prescrit par cinq ans depuis le transfert de propriété.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un droit d'emption portant sur un immeuble peut être constitué en forme écrite simple.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La SIA 118 est une norme privée laissée au libre choix des parties à un contrat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Dans un contrat d'entreprise, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut se départir du contrat sans avoir à indemniser l'entrepreneur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si le mandant révoque le mandat en temps inopportun, il peut être tenu à indemniser le mandataire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

C) CPC, garanties et prescription

15 Points

Evaluation du groupe de questions C1

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

Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice C1			5	
Le CPC règle la procédure applicable devant les juridictions cantonales aux affaires civiles contentieuses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CPC pose comme principe général que la tentative de conciliation devant une autorité de conciliation est facultative.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La procédure simplifiée prévue par le CPC s'applique à une affaire de garantie des défauts (contrat de vente immobilière) dont la valeur litigieuse est de CHF 40'000.--.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les conditions de l'assistance judiciaire devant les autorités civiles et l'étendue de cette assistance relèvent également du CPC.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Selon le CPC, le tribunal statue à la majorité.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La procédure sommaire s'applique pour l'inscription provisoire d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs (art. 839 CC).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs peut être demandée par un artisan dès le jour où il s'est obligé à effectuer le travail	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si un propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier, l'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut plus être requise.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'hypothèque légale, la cédule hypothécaire et le cautionnement sont toutes trois des garanties personnelles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un contrat de vente immobilière peut exclure la garantie pour les défauts (sous réserve de l'art. 199 CO).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice C2

Noel Legrand est propriétaire d'un appartement à Vevey (unité PPE). Cet appartement est occupé par un locataire, qui n'a pas payé le loyer mensuel depuis de nombreux mois. Par voie de conséquence, Noël Legrand n'a pas payé à la communauté des copropriétaires de la PPE sa part aux charges communes et aux frais d'administration commune depuis plus d'une année.

Quand Noël Legrand annonce à l'administrateur de la PPE qu'il va quitter définitivement la Suisse dès qu'il aura vendu l'unité PPE dont il est propriétaire, l'administrateur décide de réagir et prend les mesures nécessaires pour assurer le paiement des contributions aux charges des trois dernières années dues par Noel Legrand.

- a) Quelles sont les deux mesures que peut prendre l'administrateur ?
 Décrivez-les (2 points) et citez vos sources légales (2 points).

4	

Solutions C2

a)

.....

.....

.....

.....

.....

Sources :

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021
Examen écrit

Examen: Droit

Épreuve: Fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **20 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Pas d'annexe

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
LTVA	Loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée
LHID	Loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire

Partie	Sujet	Points
A	Le système fiscal suisse	10
B	Taxe sur la valeur ajoutée	10
	Total	20

Vue d'ensemble

CC	Examen écrit	40
CO et CPC	Examen écrit	60
Fiscalité	Examen écrit (cette partie)	20
	Total	120

A) Système fiscal suisse **10 Points**

Evaluation des groupes de questions A1 – A2

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

Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5
 Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice A1			5	
En Suisse, les compétences fiscales appartiennent exclusivement à la Confédération.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
L'impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales est un impôt direct.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
L'impôt sur les successions et les donations est un impôt fédéral.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Le transfert d'un immeuble de la fortune privée à la fortune commerciale du contribuable est soumis, en cas de gain, à l'impôt sur les gains immobiliers.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La LHID traite de l'impôt sur les gains immobiliers.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
L'impôt sur la donation est une contribution causale (taxe causale).	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Les gains en capital réalisés sur des éléments de la fortune privée du contribuable sont imposés à l'impôt sur le revenu.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La LAT fixe un régime de compensation permettant aux cantons de taxer à hauteur d'au moins 20% les avantages résultant d'une mesure d'aménagement du territoire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Les contributions publiques peuvent être prélevées sous forme d'impôts et sous forme de contributions causales.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Les droits de mutation frappent tous les transferts à titre onéreux de la propriété mobilière et immobilière.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

Exercice A2			5	
Jean Simonet, de nationalité suisse et domicilié en Valais, a acheté en mai 2021 aux héritiers de feu Joël Moret (communauté héréditaire), une villa dans le canton de Vaud pour le prix de CHF 1'500'000.--. Les héritiers vendeurs ne sont pas des professionnels de l'immobilier.				
Le prix de vente payé par Jean Simonet est soumis à l'impôt sur les successions.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Le gain résultant de cette vente est soumis à l'impôt sur le capital auprès des vendeurs.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Le gain résultant de cette vente est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers auprès des vendeurs.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
L'autorité fiscale valaisanne est compétente pour statuer sur les impôts liés à la vente.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
L'acquéreur Jean Simonet devra payer sur le prix de vente des droits de mutation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Jean Simonet sera taxé sur son revenu et sa fortune, au 31 décembre 2020, selon la loi du canton de son domicile.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Après l'exécution de la vente, l'impôt foncier (contribution immobilière) relatif à l'immeuble vendu sera fixé par les autorités compétentes valaisannes.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
L'impôt anticipé n'est pas concerné par cette transaction.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Si l'acquéreur Jean Simonet était domicilié sur le canton de Vaud, les impôts qu'il paie en lien avec cette acquisition immobilière seraient fixés différemment.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Si l'acquéreur Jean Simonet était de nationalité française, il paierait également un impôt français sur cette transaction immobilière.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

B) Taxe sur la valeur ajoutée 10 Points

Evaluation des groupes de questions B1

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

Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice B1			5	
La TVA est un impôt général sur la consommation perçu par chaque canton.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La TVA reconnaît le principe du consommateur final et du transfert d'impôt	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La TVA a pour but d'imposer la consommation finale non entrepreneuriale sur le territoire suisse	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La TVA ne grève que les opérations opérées sur le sol suisse	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Est libéré de l'assujettissement quiconque réalise en un an un chiffre d'affaires total inférieur à 100'000 francs	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Une Commune est assujettie à la TVA pour les prestations effectuées dans le cadre de l'exercice de sa puissance publique	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La location d'appartement (en Suisse) est exclue du champ de la TVA, à moins que l'assujetti ait opté pour l'imposition	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
En cas d'aliénation d'un immeuble soumise à TVA, la valeur du sol ne fait pas partie de la base de calcul de l'impôt.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
C'est pour assurer que la TVA ne frappe que la valeur ajoutée de la transaction visée que la loi prévoit le système de la déduction de l'impôt préalable.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Une prestation à soi-même peut donner lieu au remboursement de l'impôt préalable déduit auparavant.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

<p>Exercice B2</p> <p>La société MARIONDIS SA (entreprise générale) va vendre à NEXFORT SA un bâtiment commercial sur le canton de Vaud. Les deux sociétés déploient leur activité commerciale en Suisse et sont assujetties à la TVA. Les deux sociétés examinent les possibilités de vente avec option, vente sans option, et procédure de déclaration.</p> <p>a) Expliquez les différences entre la vente avec option et la vente sans option. b) Expliquez ce qu'implique la "procédure de déclaration".</p>	<p>3</p> <hr/> <p>2 1</p>	
<p><u>Solutions B2</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Exercice B3</p> <p>a) Veuillez expliquer les notions de « prestation à soi-même » et de « dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable » figurant dans la LTVA. Illustrez votre propos par un exemple concret. b) Indiquez les dispositions pertinentes de la loi.</p>	<p>2</p> <hr/> <p>1.5 0.5</p>	
<p><u>Solutions B3</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021 Examen écrit

Partie: Connaissances de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton dans lequel vous exercez vos activités : _____

Outils autorisés

Aucun outil n'est autorisé.

Informations à l'intention des candidats à l'examen

1. Veuillez **impérativement** compléter l'en-tête de chaque page (N° de candidat). Veuillez impérativement indiquer votre nom complet en plus du numéro de candidat sur les feuilles complémentaires.
2. Les réponses doivent figurer dans l'espace libre situé sous la question.
3. Si vous avez utilisé des feuilles complémentaires pour aboutir à une solution, veuillez impérativement l'indiquer sur la copie de l'épreuve.
4. Vos réponses doivent être bien lisibles. L'évaluation tient également compte de la structure et de la présentation de votre réponse.
5. Les réponses partielles seront prises en compte dans l'ordre dans lequel elles ont été données. (Exemple: si le nombre de réponses demandées est 8 et que le candidat en a inscrit 10, seules les 8 premières réponses seront prises en compte.)
6. Temps de réponse à disposition: **90 minutes**
7. Toutes les feuilles de réponse et notes doivent être remises à la fin de l'examen. **En l'absence de réponse ou de parties de réponse, celle-ci ne sera pas corrigée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact.**

Annexe

Annexe 1 : plan pour exercice C2

Abréviations

Sans

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Organisations et publications	8.5
B	Plans, norme SIA 400 – Élaboration des dossiers de plans dans le domaine du bâtiment	6
C	Norme SIA 416 – Surfaces et volumes des bâtiments	8
D	Structure du bâtiment, construction, enveloppe	11.5
E	Technique domestique	20
F	Aménagements intérieurs	9.5
G	Physique du bâtiment, dommages de construction	8
H	Construction durable	18.5
Total		90

A) Organisations et publications **8.5 points**

Exercice A1 a) Que désigne l'acronyme SIA ? b) Quels sont les quatre groupes professionnels composant la SIA (quatre mentions) ?	3	
.....		

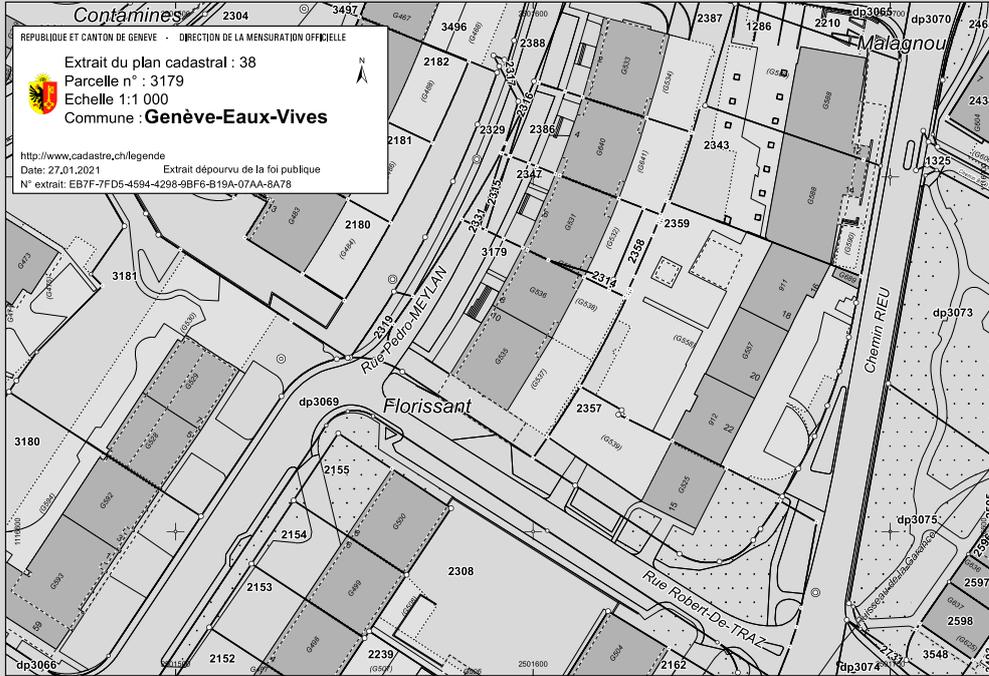
Exercice A2 À quoi sert le Code des frais de construction ?	1.5	
.....		

Exercice A3 Le Code des frais de construction est réparti selon quatre degrés d'informations avec une numérotation de plus en plus détaillée. Par ordre hiérarchique, mentionnez cette numérotation ainsi que la prestation à exécuter lui correspondant.	4	
.....		

B) Plans, norme SIA 400 – Élaboration des dossiers de plans dans le domaine du bâtiment **6 points**

Exercice B1

Quelles indications figurent dans un plan cadastral accompagnant une demande de permis de construire ? Mentionnez quatre indications.



2	

Exercice B2

Quels symboles (couleurs et hachures) sont utilisés pour les matériaux de construction suivants :

- Briques
- Béton armé et non armé
- Mortier, plâtre, crépi
- Acier (coupe)

Dessinez les hachures correspondantes dans un rectangle et indiquez la couleur du symbole.

0.5 point par hachure et par couleur.

4

C) SIA 416 – Surfaces et volumes des bâtiments **8 points**

Exercice C1 Définissez la SN (surface nette) en une à deux phrases.	2	
.....		

Exercice C2 Pour déterminer le prix de vente, le propriétaire de l'immeuble souhaite faire réaliser un calcul de la surface nette (SN) selon la norme SIA 416 (attention: le plan n'est pas à l'échelle). A l'aide du plan (voir annexe 1), calculez pour chaque pièce la SN en m ² à deux décimales et arrondissez aussi les résultats intermédiaires à deux décimales. Indiquez votre réponse ci-dessous.	6	
.....		

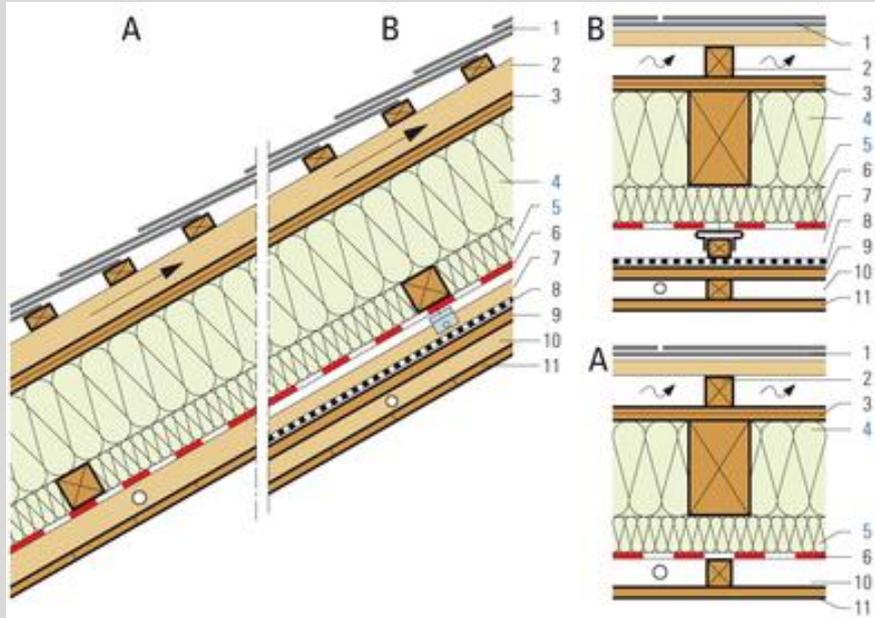
D Structure du bâtiment, construction, enveloppe 11.5 points

Exercice D1 Mentionnez quatre types de structures porteuses.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice D2 Mentionnez cinq caractéristiques de la construction avec murs de refend porteurs en quelques mots-clés.	4	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice D3

Désignez les couches de ce toit en pente devant répondre à des exigences élevées en matière d'isolation acoustique.



5.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E Technique domestique

20 points

Exercice E1 Quels facteurs influent sur les pertes de chaleur d'un bâtiment et ainsi sur le calcul de la performance énergétique ? Mentionnez quatre facteurs.	<u>2</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice E2 Mentionnez trois caractéristiques positives d'une pompe à chaleur pour la production d'eau chaude et de l'énergie nécessaire au chauffage des locaux.	<u>1.5</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice E3 Mentionnez trois différents types d'équipements permettant la distribution de chaleur dans les locaux.	<u>1.5</u>	
.....		
.....		
.....		

Exercice E4 Expliquez en quelques mots-clés comment fonctionne la ventilation contrôlée d'un logement.	<u>2.5</u>	
.....		

Exercice E5 Quels sont les avantages d'une installation sanitaire apparente par rapport à la version encastrée ? Mentionnez cinq avantages.	<u>2.5</u>	
.....		

Exercice E6 Quelles sont les quatre fonctions thermodynamiques entre lesquelles on établit une distinction dans la technique de chauffage, de ventilation et de climatisation ?	<u>2</u>	
.....		

Exercice E7 L'acheteur potentiel d'une maison individuelle souhaite faire monter une installation solaire ou photovoltaïque sur le toit. a) Quelle est la différence entre ces deux installations ? Expliquez-la en quelques mots-clés. b) La LAT exige-t-elle pour cela un permis de construire ? Motivez votre réponse en une à deux phrases.	4	
.....		

Exercice E8 Les travaux relatifs au domaine électrique sont séparés en deux domaines. a) Lesquels ? b) Quels travaux sont exécutés dans chacun de ces domaines ?	4	
.....		

F) Physique du bâtiment, dommages de construction 9.5 points

Exercice F1	3	
a) Quels facteurs favorisent la formation de moisissures sur les murs des salles d'eau ?		
b) Que peut-on faire pour s'en protéger ? Motivez votre réponse.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice F2	1.5	
Citez les trois principales tâches de protection de la physique du bâtiment dans la technique de construction.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice F3 a) Expliquez où se forment des ponts thermiques et mentionnez deux exemples concrets. b) Quelle est la conséquence des ponts thermiques ?	3	
.....		

Exercice F4 L'acheteur potentiel d'un appartement en PPE vous signale des problèmes acoustiques posés par une paroi de séparation du logement (construction massive). Quelles mesures peut-il prendre pour mieux isoler cette paroi après la construction ?	2	
.....		

G) Construction durable

8 points

Exercice G1

Minergie est un label de construction suisse pour les bâtiments neufs ou rénovés.

Quelles «idées» associez-vous aux désignations suivantes :

- Minergie
- Minergie-P
- Minergie-A

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice G2

a) Sur quoi renseigne le CECB ?

b) Combien de classes existe-t-il ?

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice G3 Qu'entend-on par construction durable ?	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

H) Droit de la construction

18.5 points

Exercice H1

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire prévoit que les constructions et les installations ne peuvent être réalisées ou modifiées qu'avec l'autorisation des autorités. Qu'entend la loi par les termes «constructions et installations» ?

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

2	

Exercice H2

En Suisse, les réserves foncières sont de plus en plus limitées. C'est pourquoi l'occupation du sol est définie dans les réglementations sur la construction et les zones. Il existe plusieurs méthodes permettant de régler la densité d'utilisation (par ex. les indices d'utilisation). Mentionnez trois autres méthodes de réglementation de la densité d'utilisation et expliquez leur mode de calcul.

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

3	

Suite de l'exercice H2:

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

--	--

Exercice H3

Les prescriptions en matière de construction peuvent être subdivisées en trois principaux types. Mentionnez-les et donnez un exemple pour chacun d'eux.

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

3	

Exercice H4

Les règlements en matière de construction et de zones comprennent différentes directives selon la zone. Mentionnez-en quatre.

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

2	

Exercice H5 Une voie de droit peut permettre de s'opposer à un projet ou une décision de construction des autorités. Il faut pour cela pouvoir faire valoir un intérêt digne de protection. Comment se nomme cette voie de droit et qui est légitimé à en faire usage ?	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice H6 Un équipement suffisant est une condition importante pour un projet de construction. Mentionnez trois infrastructures nécessaires pour que les autorités puissent octroyer une autorisation pour des bâtiments d'habitation ou d'activité.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Exercice H7</p> <p>Si les conditions d'octroi du permis de construire ne sont pas entièrement remplies, les autorités peuvent assortir l'octroi de dispositions complémentaires. Mentionnez deux de ces dispositions et leur effet.</p> <p>.....</p>	2	

<p>Exercice H8</p> <p>Les cantons et les communes disposent d'outils pour la gestion de la densification urbaine.</p> <p>Évaluez les déclarations suivantes par juste ou faux.</p> <p>L'indice d'utilisation (IU) est le rapport entre l'ensemble de la surface brute de plancher imputable et la surface de terrain constructible.</p> <p>L'indice d'occupation du sol (IOS) est le rapport entre la surface constructible d'un bien-fonds et sa surface effective.</p> <p>L'indice de surface verte (Sver) est le rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante (Std). La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées.</p>	1.5	
	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	
	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	
	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	



SFPKIW

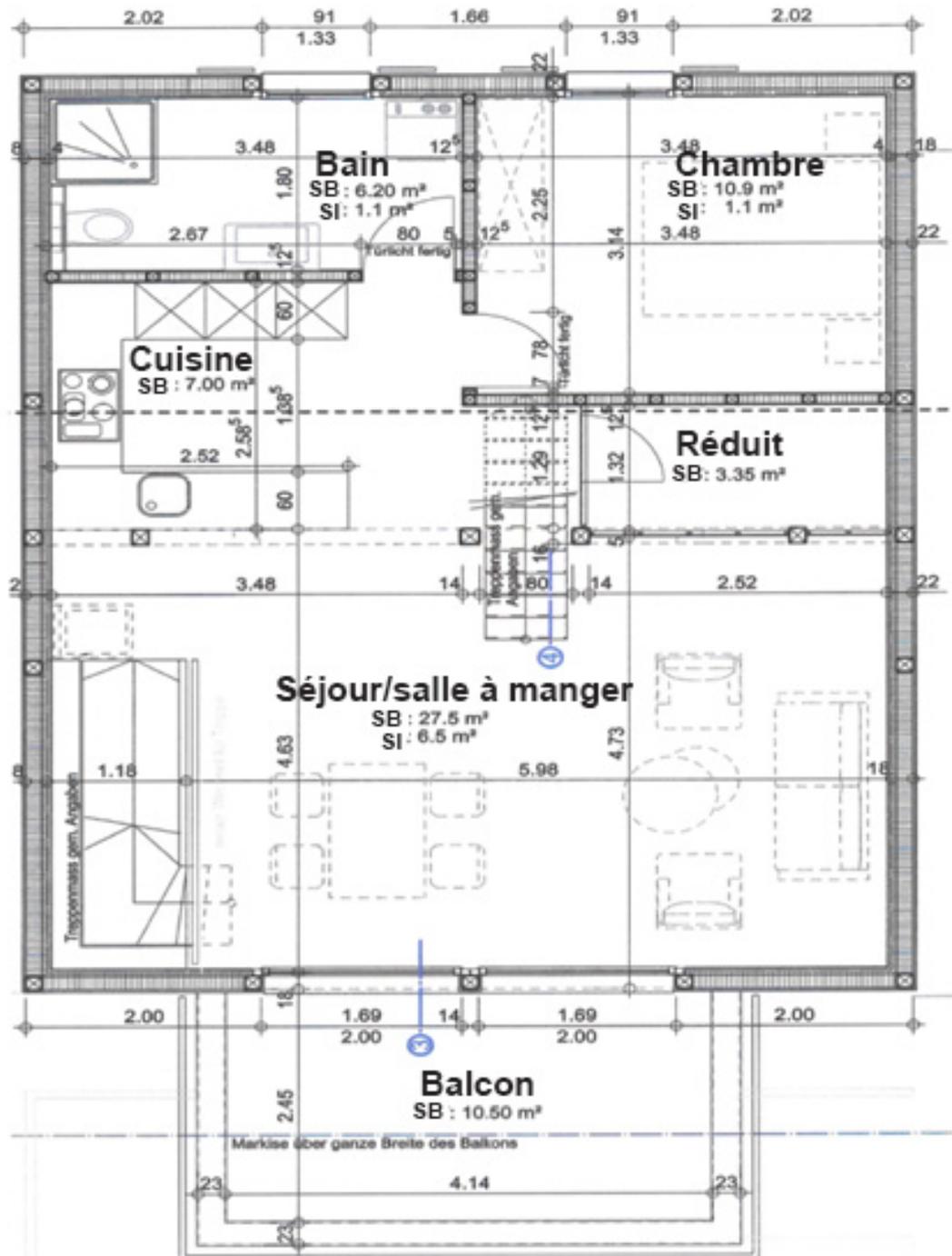


CSEI



CEPSEI

Annexe 1





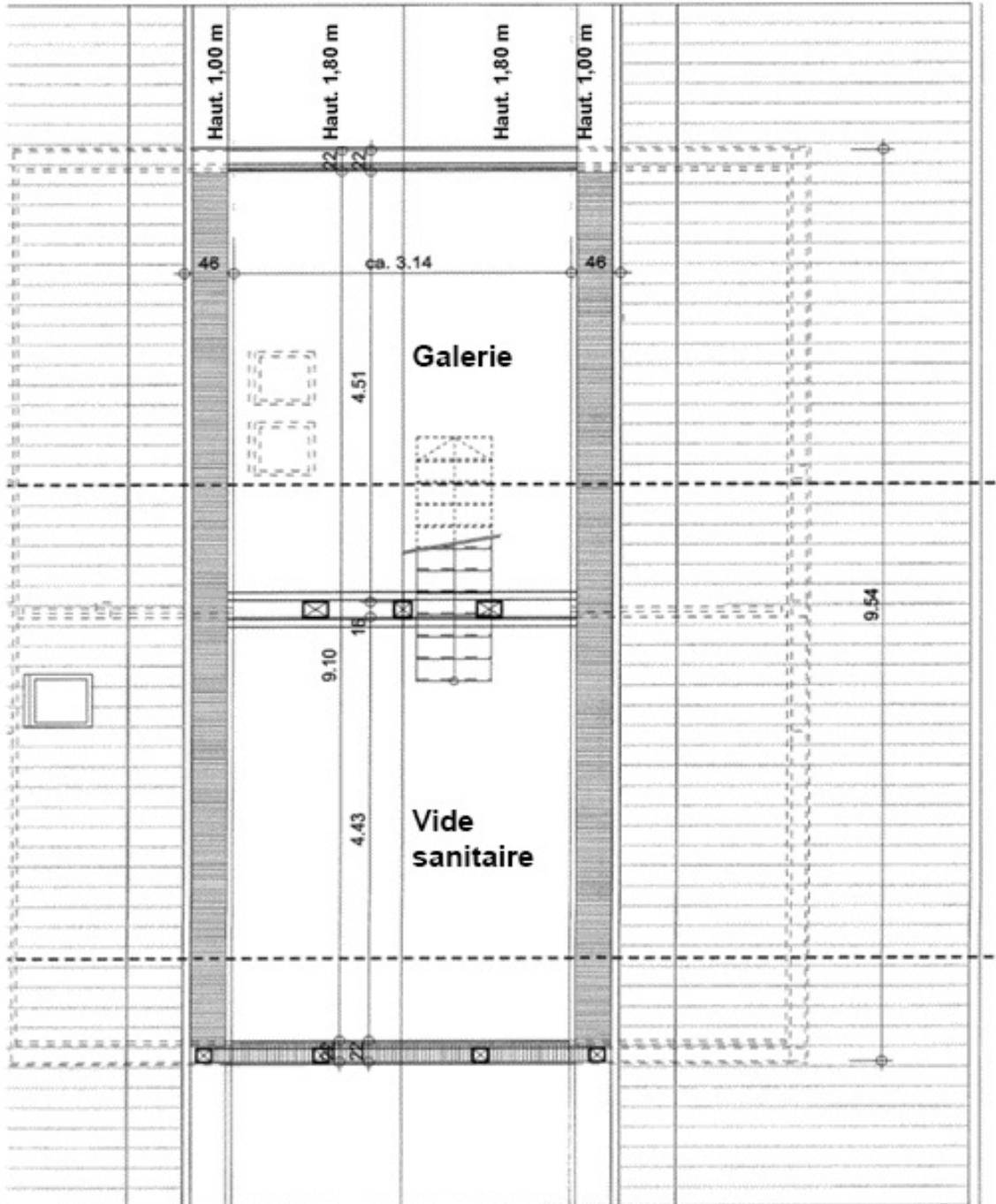
SFPKIW



CSEI



CEPSEI





Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021

Examen écrit

Épreuve: Marketing immobilier Partie: Marketing immobilier

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

Généralités

L'utilisation de laptops, tablettes et smartphones est interdite pendant l'examen.

Calculatrice de poche

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

Textes légaux

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **240 minutes**.
7. L'ensemble des **feuilles de solutions** et des **notes** doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. **Lorsque le présent examen a été créé, les répercussions de la pandémie de coronavirus n'étaient pas encore prévisibles. Sauf mention contraire, la Covid-19 n'est donc pas prise en compte dans les solutions des exercices.**

Annexe

Pas d'annexe

Épreuves Sujet

A	Introduction au marketing et aux études de marché	50	points
B	Marketing d'acquisition	30	points
C	Marketing de vente: concept de commercialisation	80	points
D	Marketing de vente: activités de commercialisation	50	points
E	Techniques de présentation et de communication	30	points
Total		240	points

A) Introduction au marketing et aux études de marché 50 points

Évaluation du groupe de questions A1

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

Cochez (x) à chaque fois la case «juste» ou «faux». Si vous estimez que l'affirmation est incorrecte, insérez une correction correspondante. Si vous estimez que la case cochée est correcte il n'est pas nécessaire d'insérer une correction

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

- Réponse exacte sans correction (quand juste) = 1 point
- Réponse exacte avec correction exacte = 1 point
- Réponse exacte avec correction partiellement exacte = 0.5 point
- Réponse exacte sans correction (quand faux) = 0 point
- Réponse fausse = 0 point

Exercice A1	11	
<p>Sur un marché d'acheteurs, la demande d'immeubles est plus forte que l'offre disponible. <input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux</p> <p>Correction:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	
<p>Pour l'essentiel, le marketing traite d'une conception de processus d'échange efficaces et conformes aux besoins. <input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux</p> <p>Correction:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

Les quatre P selon McCarthy désignent les instruments de marketing suivants:

- Product (produit)
- Price (prix)
- Promotion (communication)
- Place (distribution)

Correction:

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

juste faux

1	
---	--

La notion de «marketing» trouve son origine au XI^e siècle, quand l'Église tentait de recruter des combattants pour les Croisades.

Correction:

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

juste faux

1	
---	--

La valeur ajoutée brute et le nombre d'employés sont des facteurs cruciaux pour mesurer l'importance du secteur immobilier pour l'économie suisse.

Correction:

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

juste faux

1	
---	--

En Suisse, le taux de propriété du logement est très élevé en comparaison européenne.

juste faux

1	
---	--

Correction:

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

Le marketing est, entre autres, l'expression d'un état d'esprit entrepreneurial.

juste faux

1	
---	--

Correction:

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

Les notions de «marketing interne» et «marketing interactif» désignent les relations entre l'entreprise et son personnel.

juste faux

1	
---	--

Correction:

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

Le marketing est aussi la théorie de la gestion d'entreprise conforme au marché et à la clientèle.

juste faux

1	
---	--

Correction:

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

Le sondage omnibus est une méthode d'étude de marché intégrant les questionnaires de plusieurs clients au sein d'une étude globale, afin d'en partager les frais fixes.

juste

faux

Correction:

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

Le marketing orienté produit est une démarche généralement inspirée par le département de développement. L'accent est mis sur le produit et non sur les besoins des clients.

juste

faux

Correction:

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

1	
1	

Exercice A2 Cochez la ou les déclarations correctes. Il se peut qu'une seule, plusieurs ou aucune des déclarations proposées soient correctes. <i>0.5 point par coche correcte. 0.5 point de déduction par coche incorrecte. L'ensemble de l'exercice ne peut pas résulter sur une notation négative.</i>	9	
<p>Actuellement, la demande de logements en propriété augmente en Suisse, parce que...</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> l'importance du logement est accrue par la pandémie.<input type="checkbox"/> les intérêts hypothécaires sont bas.<input type="checkbox"/> les gens travaillent plus souvent à domicile.<input type="checkbox"/> les logements en propriété sont rendus de plus en plus abordables par les activités de construction intensives. <p>Une courtière en immeubles souhaite réaliser une segmentation de marché psychographique. Les caractéristiques suivantes sont réputées «psychographiques»:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Affinité avec les formes de logement modernes.<input type="checkbox"/> Domicile à l'étranger.<input type="checkbox"/> Valeurs et opinions.<input type="checkbox"/> Fortune et revenu. <p>L'étude de marché qualitative permet...</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> de comprendre le processus de décision des clients.<input type="checkbox"/> d'explorer les habitudes en matière d'utilisation et les perceptions des clients.<input type="checkbox"/> de découvrir les motifs et les contextes émotionnels des clients.<input type="checkbox"/> d'étudier le comportement de la clientèle avec de grands échantillonnages.		

Actuellement, la demande de surfaces de bureaux est très faible en Suisse, car...

- on accorde de moins en moins d'importance à un poste de travail fixe.
- la surface par collaborateur/trice tend à diminuer.
- les surfaces résiduelles sont utilisées de manière plus efficace.
- les loyers des surfaces de bureaux augmentent.

Les utilisations suivantes concernent des immeubles spéciaux:

- Écoles, hôpitaux, hôtels.
- Entrepôts, musées, monastères.
- Installations sportives, restaurants, châteaux.
- Bureaux, centres commerciaux.

L'étude de marché au sens strict est...

- systématique et ciblée.
- non systématique, mais ciblée.
- systématique, mais non ciblée.
- une composante de la vie quotidienne.

--	--

Les formes classiques de marketing sont...

- le marketing de services, le marketing des biens de consommation et le marketing des biens d'investissement.
- le marketing des biens d'investissement et le marketing des médias sociaux.
- le marketing de services et le marketing en ligne.
- le marketing des médias sociaux.

Parmi les méthodes d'étude de marché quantitatives figurent les suivantes:

- Enquête et test.
- Observation et panel.
- Discussions de groupe.
- Entretiens exploratoires.

On recourt aux études de marché primaires parce que...

- elles sont généralement plus économiques que les études de marché secondaires.
- elles fournissent rapidement des réponses également à des questions complexes.
- elles permettent de se servir de données existantes.
- la Confédération y trouve son intérêt et subventionne largement les instituts d'étude de marché.

--	--

Exercice A3			8	
Les placements immobiliers peuvent être directs ou indirects. Mentionnez deux avantages et deux inconvénients des placements directs et indirects dans l'immobilier. <i>1 point par avantage et par inconvénient. 1 point seulement si des situations identiques sont utilisées plusieurs fois (par ex. avantage: dépenses réduites, inconvénient: dépenses élevées = 1 point et non 2 points).</i>				
Placements directs	Avantages	Inconvénients		
	1)	1)	1	
	.....	.....	1	
	.....	.....	1	
	2)	2)	1	
		
		
		
Placements indirects	1)	1)	1	
	.....	.....	1	
	.....	.....	1	
	2)	2)	1	
		
		
		
		

Exercice A4		12	
De nombreuses parties interviennent sur le marché immobilier et chacune d'elles y défend ses propres intérêts. Mentionnez deux intérêts de chacune des parties énumérées ci-après. <i>1 point par intérêt. 1 point seulement si des situations identiques sont utilisées plusieurs fois (par ex. avantage: dépenses réduites, inconvénient: dépenses élevées = 1 point et non 2 points).</i>			
<u>Locataires</u>			
1)	.....	1	
	.....	1	
2)	.....	
		
<u>Bailleurs</u>			
1)	.....	
	.....	1	
2)	.....	1	
		
<u>Architectes</u>			
1)	.....	
	.....	1	
2)	.....	1	
		
<u>Investisseurs</u>			
1)	.....	
	.....	1	
2)	.....	1	
		

Sociétés de gérance

- 1)
-
- 2)
-

Presse spécialisée dans l'immobilier

- 1)
-
- 2)
-

1	
1	
1	
1	

Exercice A5		3	
Indiquez par un chiffre dans la colonne de droite l'ordre correct des étapes d'un concept, en commençant par la première étape. (première étape = 1, dernière étape = 6)			
<i>0.5 point par étape (chiffre) correct.</i>			
	Mesures	0.5	
	Stratégie	0.5	
	Analyse	0.5	
	Objectifs	0.5	
	Budget	0.5	
	Contrôle	0.5	

Exercice A6		5	
Différents facteurs engendrent un écart entre l'offre et de la demande. Mentionnez cinq de ces facteurs et explicitez-les en une phrase. Les facteurs ne doivent pas forcément se référer au marché immobilier.			
<i>Zéro point si l'explication manque.</i>			
1)	..... .....	1	
2)	..... .....	1	
3)	..... .....	1	
4)	..... .....	1	
5)	..... .....	1	

Exercice A7

Indiquez en deux phrases comment le marketing aide à surmonter cet écart entre l'offre et la demande.

.....

.....

.....

.....

.....

2	
1	
1	

B) Marketing d'acquisition

30 points

Exercice B1

Vous travaillez pour une société de courtage immobilier de taille moyenne. Le 17 janvier 2021, votre supérieur vous a transféré un courriel dont le contenu était le suivant :

«L'interdiction des manifestations frappe durement les organisateurs de salons d'exposition et les exposants du secteur des jardins et du bâtiment. La Giardina, Bauen und Wohnen, la BEA, l'Olma et de nombreux salons consacrés à la maison individuelle ont dû être annulés. Les exposants sont ainsi presque entièrement privés du contact personnel avec leurs clients. C'est pourquoi nous avons créé «Haus-Expo.ch», le salon virtuel du bâtiment et de la maison individuelle. Ce salon gratuit pour les visiteurs se déroulera du 23 au 25 avril 2021. Les exposants ont le choix entre trois types de stand: Silber (CHF 2900.-), Gold (CHF 3900.-), Platinum (CHF 4900.-). Nous réalisons le stand selon vos vœux et vos attentes. La création du stand est comprise dans le prix indiqué. Vous pouvez simplement y intégrer vous-mêmes les contenus.

Comme un tel salon aura lieu pour la première fois, il est difficile d'en estimer à l'avance le nombre de visiteurs. Nous attendons de 10 000 à 20 000 visiteurs. Le salon sera annoncé sur nos plateformes qui reçoivent plus de 500 000 visiteurs par mois. Ce sera plus particulièrement le cas sur Haus-Forum.ch (la plus grande plateforme consacrée à la construction et à l'habitat en Suisse). Nous annoncerons également le salon de manière intensive sur les médias sociaux, sur les moteurs de recherche et, ponctuellement, sur des plateformes tierces.»

Mentionnez **quatre** groupes cibles susceptibles de visiter ce salon virtuel.

Zéro point pour les courtiers en immeubles, car ils sont exposants.

1)

2)

3)

4)

4

1

1

1

1

Exercice B2		4	
<p>Proposez quatre différentes possibilités de présenter votre entreprise à vos clients dans le cadre du salon virtuel du bâtiment et de la maison individuelle «Haus-Expo.ch».</p> <p>Exemple: «Brochures et documents à télécharger pour présenter l'entreprise et sa gamme de services»</p> <p><i>1 point seulement si des propositions identiques sont utilisées plusieurs fois (par ex. Brochures à télécharger + Brochures virtuelles = 1 point et non 2 points).</i></p>			
1)	.....	1	
2)	.....	1	
3)	.....	1	
4)	.....	1	

Exercice B3		4	
<p>L'organisateur a hélas dû annuler le salon virtuel «Haus-Expo.ch» au dernier moment, car trop peu d'exposants s'étaient inscrits.</p> <p>Mentionnez quatre différents motifs pour lesquels les exposants pourraient avoir renoncé à une participation.</p>			
1)	.....	1	
2)	.....	1	
3)	.....	1	
4)	.....	1	

Exercice B4

Après l'annulation du salon virtuel, votre supérieur vous demande de désigner d'autres canaux de prospection pour attirer de nouveaux clients. En raison de la pandémie, il est **exclu d'organiser des salons et autres manifestations**.

Mentionnez **quatre** canaux ou instruments de prospection possibles.

Pour chacun de ces canaux ou instruments, fournissez les indications suivantes:

- Désignation exacte, avec terme technique correct.
- Explication précisant les possibilités concrètes offertes par le canal ou l'instrument de prospection et la contribution effective correspondante pour la prospection de mandats.

1 point par canal/instrument correct et 1 point par description correspondante. Les canaux doivent être clairement différents les uns des autres. La description doit être concrète et se référer clairement au canal correspondant. Zéro point si le canal n'est pas explicité.

8

	Canal ou instrument de prospection	Explication
1.
2.

1
1

1
1

	Canal ou instrument de prospection	Explication		
3.	1 1	
4.	1 1	

Exercice B5		5	
Attribuez les notions suivantes aux domaines CI Corporate Design, Corporate Communication et Corporate Behaviour dans le tableau ci-après. Lobbying / Site web / Formation du personnel / Attitude envers les groupes d'intérêt / Papier à lettre / Relations publiques / Rapport de durabilité / Relations investisseurs / Emballage / Direction du personnel <i>0.5 point par attribution correcte.</i>			
Corporate Behaviour			
		0.5	
		0.5	
		0.5	
		0.5	
Corporate Design		0.5	
		0.5	
		0.5	
		0.5	
		0.5	
Corporate Communication		0.5	

<p>Exercice B6</p> <p>À Zurich, la demande de logements en propriété dépasse de loin l'offre, ce qui incite de nombreux propriétaires à tenter de vendre leur maison sans l'aide d'un courtier.</p> <p>Énumérez cinq différents motifs justifiant les honoraires de courtage.</p> <p>Exemple: «Le vendeur obtient un meilleur profit grâce au courtier, car les propriétaires sans expérience vendent souvent trop vite.»</p> <p><i>Les motifs doivent être clairement différents les uns des autres. 1 point par explication correcte et concrète.</i></p>	<p>5</p>	
<p>1)</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>2)</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>3)</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>4)</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>5)</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

C) Marketing de vente: concept de commercialisation 80 points

Il s'agit d'un exemple fictif. Toute ressemblance avec un projet réel serait due au hasard. Seuls sont déterminants les faits décrits ci-après.

Les incidences de la crise du coronavirus n'étaient pas prévisibles lors de la réalisation de l'examen, de sorte que les informations suivantes se réfèrent à la période précédant la pandémie. Seules ces indications sont déterminantes pour les solutions des exercices. La Covid-19 et ses répercussions ne sont pas déterminantes pour les solutions des exercices.

Contexte

Site et environs

La commune d'Anet, à 469 m. d'altitude, est située au cœur du Pays des Trois-Lacs, entre les lacs de Bienne, de Morat et de Neuchâtel. Cette situation géographique favorable, également en termes de transports, confère à Anet une fonction régionale centrale dans de nombreux domaines.

Anet est une commune de langue allemande. Elle compte aujourd'hui près de 4000 habitants, dont quelque 3000 sont de nationalité suisse et 1000 de nationalité étrangère, en grande partie détenteurs d'un passeport portugais. L'effectif de la population augmente fortement pendant les récoltes.

La charge fiscale s'élève à 8,7% du revenu brut du travail (impôts cantonal, communal et ecclésiastique) pour un couple avec deux enfants. La commune occupe ainsi le 2034^e rang sur les 2967 communes suisses.

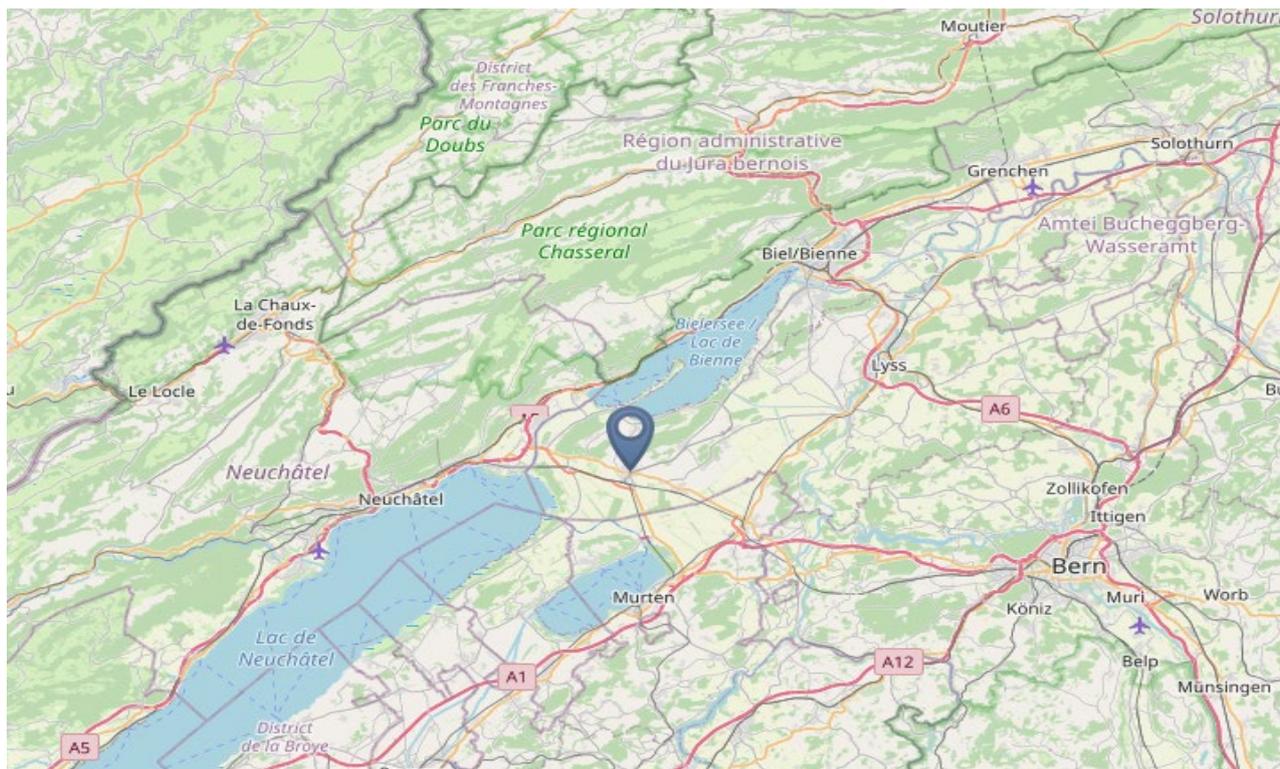
La répartition des votes lors des élections au Conseil national de 2019 était la suivante: UDC 41,8%, PES 15,7%, PVL 9,2%, PBD 8,8%, PRD 8,6%, PS 7,3%, PEV 2,0%, PDC 1,1%.

La commune dispose de crèches et d'écoles enfantines, primaires et secondaires de même que d'une offre complète d'accueil de jour. On y propose aussi des cours d'intégration mettant l'accent sur «l'allemand comme seconde langue». En outre, son centre régional de formation y offre des cours pour les apprentis de commerce et les adultes. Ce centre de formation abrite aussi la haute école spécialisée Bildungszentrum Wald.

Dans le Seeland, les terres sont très fertiles et on y compte donc un grand nombre de cultures maraîchères. Outre les nombreuses exploitations agricoles et entreprises agroalimentaires, qui occupent plus de 8000 employés, et quelques petites entreprises artisanales, aucune industrie notable se s'est installée dans la région.

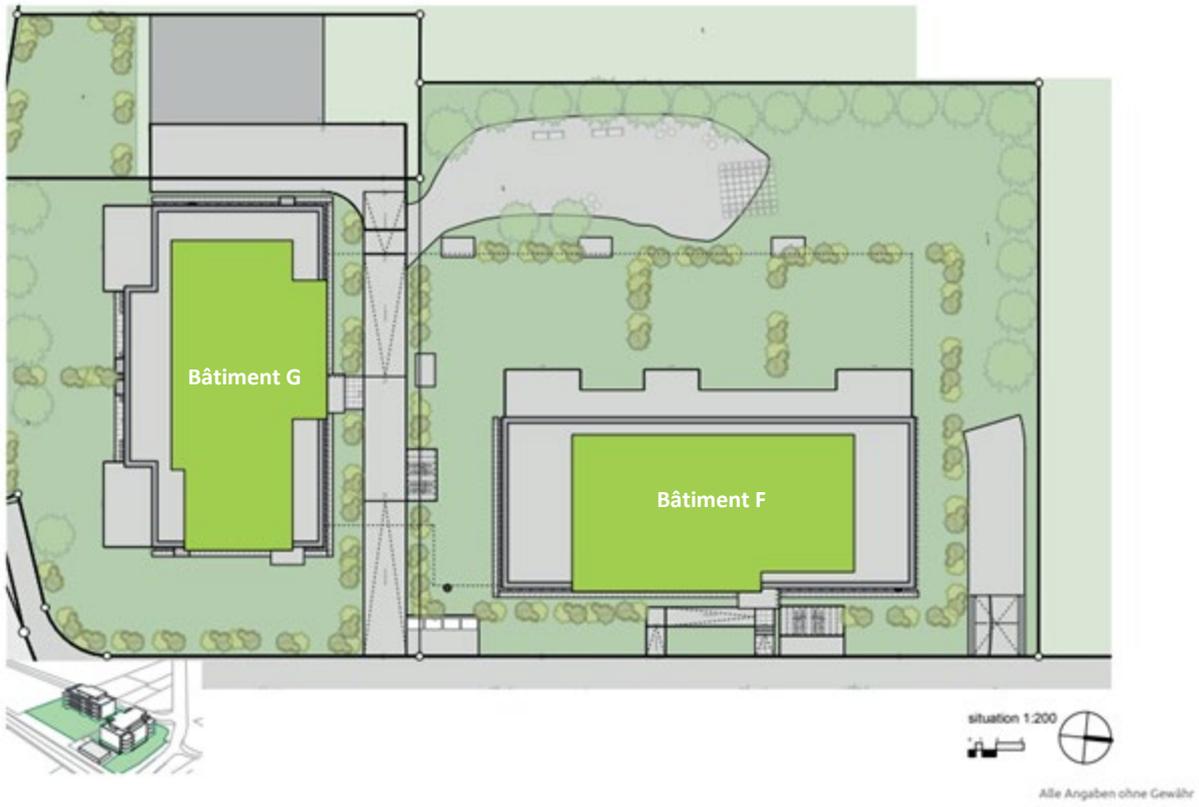
La Chasseral (1607 m. d'altitude) et le Mont Vully (653 m. d'altitude) sont des buts d'excursion très appréciés, permettant de s'élever au-dessus des brumes.

Berne, Bienne et Neuchâtel sont atteignables en 20 à 40 minutes par les transports publics, au départ de la gare. Ces trajets prennent généralement plus de temps par la route, en raison du fort trafic routier.



Le complexe résidentiel «Seeland Mitte»

Le complexe résidentiel «Seeland Mitte» comprend au total 17 appartements PPE (bâtiments F et G). Le complexe a été réalisé en 2011.



Bâtiment F

Appartements PPE

6 x appartements de 4,5 pièces

3 x appartements de 2,5 pièces

1 x appartement de 5,5 pièces en attique

Bâtiment G

Appartements PPE

6 x appartements de 4,5 pièces

1 x appartement de 4,5 pièces en attique

Parking souterrain, places de parc

Le complexe dispose d'un parking souterrain commun de 23 places ainsi que de trois box garages doubles accessibles directement depuis l'intérieur de tous les bâtiments. La location d'une place de parc coûte CHF 160/mois, avec station de charge CHF 230/mois, y compris CHF 30 d'acompte pour le courant. Les immeubles disposent en outre de 26 places de parc pour les visiteurs.

Construction

En 2011, le projet était exemplaire du point de vue écologique: les bâtiments sont presque neutres en CO2 grâce à des matériaux et des techniques innovants (label Minergie-P).

Environs

Les jardins des appartements du rez-de-chaussée sont séparés de la voie publique par des plantes. L'offre est complétée par des abris pour vélos et des places de jeux pour les enfants.

Les deux immeubles bénéficient d'un ensoleillement optimal.

Situation

Les appartements PPE du complexe résidentiel «Seeland Mitte» se trouvent dans la partie nord de la commune d'Anet, sur une légère hauteur (500 m. d'altitude), donc avec une vue dégagée. La forêt et le stand de tir sont à quelque cinq minutes de marche. En dix minutes à pied, on peut rejoindre le centre du village, où sont installés un cabinet médical, une boucherie, deux boulangeries, deux restaurants, un café, un fleuriste et un magasin d'appareils TV et électroniques. La gare (trains directs pour Berne, Bienne et Neuchâtel) est à une vingtaine de minutes de marche et la Migros et la Coop sont toutes deux atteignables en 12 minutes environ. Toujours à pied, on peut atteindre en 15 minutes le centre sportif avec terrain de football et piste d'athlétisme, patinoire (en hiver) et courts de tennis.

Vendeur et société de courtage

L'attique de 5,5 pièces du bâtiment G est mis en vente par une succession constituée d'un fils résidant à Zurich (propriétaire d'un restaurant) et d'une fille vivant à Londres (propriétaire d'un bar). Ils souhaitent vendre l'appartement de leurs parents décédés (Helmut 1933 – 2018, Gertrud 1935 – 2020, tous deux grand fumeurs) le plus aisément possible.

La vente de l'appartement de 5,5 pièces en attique a été confiée à votre employeur, la Start-UP immobilière Heno SA, dont les bureaux sont à Lausanne. Ceci notamment parce qu'elle offre le courtage d'immeubles à de bas prix forfaitaires. Fondée en 2018, l'entreprise entend moderniser le secteur et proposer aux vendeurs et acheteurs une alternative à la fois équitable et transparente pour la vente d'immeubles. Le forfait avantageux est rendu possible grâce à la numérisation des processus.

Le site web de la société annonce: «Nous interconnectons toutes les étapes en ligne, limitons la paperasse et pouvons ainsi épargner du temps et des frais. Notre startup mise sur des structures allégées: pas de locaux représentatifs onéreux, pas de véhicules d'entreprise ou d'imprimés inutiles. Nous réduisons ainsi les frais fixes. La vente est accompagnée par un courtier certifié – et ce jusqu'à la signature du contrat.»

Un forfait fixe de 10 000 francs, à verser par l'acheteur, a été convenu pour le courtage de l'appartement. Ce forfait comprend l'annonce sur le site web de Heno SA, l'estimation en ligne à l'aide d'une méthode hédoniste, une brochure de vente en ligne, une visite virtuelle de l'appartement, une annonce en ligne sur une plateforme immobilière ainsi que la négociation du contrat avec les acheteurs. Seule la visite sur place doit être réalisée par le propriétaire.

Concurrents

Le marché immobilier du Seeland est très disputé. Il est surtout dominé par des PME immobilières régionales installées de longue date (AZ Immobilien Treuhand AG, Stricker Immobilien AG, ERA Immobilien). Leur offre de services englobe la commercialisation, la gérance et la vente d'immeubles. Outre les bureaux immobiliers bien connus, le marché compte un grand nombre d'entreprises individuelles. Et il ne faut pas sous-estimer les fiduciaires, qui gèrent et vendent elles-mêmes les immeubles de leurs clients, et les architectes, qui se chargent de plus en plus souvent de la vente des projets qu'ils réalisent.

Exercice C1 – Projet «Attique de 5,5 pièces, Seeland Mitte»

80

Votre supérieure vous charge de vendre l'appartement en attique de 5,5 pièces.
Répondez aux questions suivantes dans ce cadre :

Exercice C1/a

8

Analysez la situation de marché en **présentant** le « système du marché immobilier » (schéma complet) dans le Seeland du point de vue de Heno SA.

Référez-vous explicitement au cas présenté dans l'énoncé.

1
1
1
1
1
1
1
1

<p>Exercice C1/b</p> <p>Actuellement, Heno SA se concentre exclusivement sur la vente d'immeubles résidentiels privés. Compte tenu de l'offre restreinte dans ce secteur et de la forte concurrence régnant sur le marché immobilier, les responsables de l'entreprise envisagent de proposer d'autres services permettant d'exploiter leurs systèmes logiciels et leurs processus numérisés.</p> <p>Énumérez six nouvelles prestations de services que Heno pourrait proposer à l'avenir grâce à ses logiciels et à ses processus numérisés.</p> <p><i>Partez du principe que l'entreprise ne dispose pas des ressources financières et du personnel nécessaires pour la construction d'immeubles et que les propriétaires ne sont pas des spécialistes de l'immobilier. «Construction» et «Location» ne sont donc pas des réponses correctes. Il s'agit ici plutôt d'une multiplication du modèle commercial actuel.</i></p>	<p>6</p>	
<p><u>Six nouvelles prestations de services possibles</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>6)</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

<p>Exercice C1/c</p> <p>L'attitude de Heno SA ne plaît guère à ses concurrents. Ceux-ci se réunissent en assemblée et cherchent des arguments contre la vente d'immeubles à un bas prix forfaitaire et pris en charge par les acheteurs.</p> <p>Énumérez douze arguments que les concurrents de Heno SA pourraient élever contre son modèle commercial et justifiez brièvement chacun d'eux.</p> <p><i>Les arguments doivent se référer au cas en présence et être dûment justifiés.</i></p>	<p>12</p>	
<p><u>Douze arguments possibles, avec justification</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>6)</p> <p>7)</p> <p>8)</p> <p>9)</p> <p>10)</p> <p>11)</p> <p>12)</p>	<p>1</p>	

	7)	7)		
		
	8)	8)		
		
	9)	9)		
		
	10)	10)		
		
	11)	11)		
		

Objet mis en vente

Selon l'estimation par la méthode hédoniste, l'appartement de 5,5 pièces en attique vaut 900 000 francs. Il offre une surface habitable nette de 144,5 m².

Le logement est adapté aux personnes handicapées grâce à un accès direct par l'ascenseur. Mais il est aussi accessible par une cage d'escalier.

L'entrée couvre 10,4 m², l'espace séjour/salle à manger/cuisine totalise 58,38 m². Le logement comporte trois chambres de 12,3 à 12,4 m² et une chambre de 14,59 m², avec un corridor de 7,88 m².

La salle de bain avec baignoire mesure 5,41 m², la salle de bain avec douche 6,27 m². Le réduit situé à côté de la salle de bain avec baignoire mesure 4,86 m².

La terrasse ouest mesure 71,34 m², la terrasse est 79,85 m², l'espace couvert (nord-ouest) 11,84 m², le réduit extérieur couvert (sud-ouest) 7,08 m².

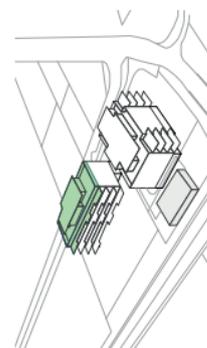
La place de parc associée à l'appartement présente une valeur (estimée par la méthode hédonique) de 30 000 francs et doit être achetée avec l'appartement.

Vous proposez l'appartement et la place de parc pour 1,2 million de francs en précisant dans l'annonce que le logement doit être légèrement rénové et le fonds de rénovation alimenté.

■ 5.5 zi. wohnung NWF= 144.50 m²



1:100



Exercice C1/e	2	
Expliquez la notion d'«appartement en attique» en deux phrases.		
.....	1	
.....	1	

Exercice C1/f	6	
<p>Comment justifiez-vous le prix de 1,2 million de francs envers un acheteur potentiel de cet appartement de 5,5 pièces en attique alors que la valeur hédoniste estimée n'est que de 900 000 francs ? Mentionnez six arguments possibles.</p> <p><i>Zéro point pour les facteurs intégrés dans l'estimation (notamment la vue, le voisinage, les accès, l'ensoleillement, les nuisances sonores, le taux d'impôt de la commune, la situation, le prix de logements comparables, le taux de vacance de la région, la surface et le volume habitables, le standard d'aménagement, l'âge, la répartition des espaces, l'architecture). Il est possible d'utiliser des arguments qui ne ressortent pas explicitement de l'énoncé.</i></p>		
1)	1	
.....		
2)	1	
.....	1	
3)	1	
.....	1	
4)	1	
.....	1	
5)	1	
.....	1	
6)	1	
.....	1	

Exercice C1/g

Vous vous demandez à qui l'appartement de 5,5 pièces en attique conviendrait le mieux. Établissez une segmentation classique pour ce logement. Trois critères et trois caractéristiques par critère sont exigés (12P).

1 point par critère et 1 point par caractéristique. Les caractéristiques doivent se référer clairement au critère correspondant et inversement. Zéro point si uniquement des critères ou uniquement des caractéristiques sont mentionnés.

12

	Critère	Caractéristiques
1.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

1
1
1
1

Exercice C1/h

12

Felix (43 ans) et Julia (37 ans) ont quatre enfants (3, 5, 15 et 16 ans) et sont très intéressés par l'appartement de 5,5 pièces en attique. Ils ont déjà obtenu une offre d'hypothèque de leur banque. Felix est informaticien et Julia exploite une boutique en ligne de vêtements durables pour les enfants. Tous deux prévoient de travailler à domicile. Avant de soumettre leur offre, ils souhaitent mettre par écrit les arguments pour et contre l'achat du logement.

Énumérez **six** arguments pour et **six** arguments contre ce projet. Les arguments doivent **se référer explicitement à l'appartement de 5,5 pièces en attique et aux demandeurs en question (pas au projet et aux environs)** de même qu'à la situation décrite ici et au plan horizontal de l'appartement.

Zéro point pour des arguments se référant au complexe résidentiel (situation, lacs, forêt, etc.) et pour des arguments d'ordre général («Plus de loyer à payer», «Augmentation possible de la valeur»), c'est-à-dire sans lien direct avec l'appartement de 5,5 pièces en attique.

	Arguments pour	Arguments contre
	1)	1)
	2)	2)
	3)	3)
	4)	4)
	5)	5)
	6)	6)

1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	
1	

D) Marketing de vente: activités de commercialisation **50 points**

Exercice D1

L'annonce en ligne pour l'appartement de 5,5 pièces en attique a été publiée par le responsable du marketing et Heno SA a mis en place la brochure en ligne et la visite virtuelle sur son site web.

Pour la communication, Heno SA mise à fond sur son site web et les médias sociaux. Heno SA propose un total de 25 objets, composé exclusivement de maisons individuelles et d'appartements répartis dans toutes les régions de Suisse.

Énumérez **six** plateformes de médias sociaux et mentionnez pour chacune d'elle une mesure permettant d'attirer l'attention sur l'entreprise, d'en améliorer la notoriété et de vendre les objets qu'elle propose.

*Les mesures doivent être décrites brièvement et **différentes** les unes des autres. Zéro point pour des déclarations de portée générale comme «Créer un profil», «Créer une page», «Insérer des annonces».*

0.5 point par plateforme et 1 point par mesure.

9

Plateforme 1	
Mesure	
Plateforme 2	
Mesure	

0.5

1

0.5

1

Plateforme 3		0.5	
Mesure		1	
Plateforme 4		0.5	
Mesure		1	
Plateforme 5		0.5	
Mesure		1	
Plateforme 6		0.5	
Mesure		1	

Exercice D2

Le site web est le principal instrument de commercialisation de Heno SA. Mentionnez **14** exigences que le site web de Heno doit remplir, en termes de contenus et de design, pour traiter le marché de manière fructueuse et vendre des immeubles.

Les exigences doivent être différentes les unes des autres. Par exemple, «Ergonomie / Clarté / Convivialité» ne donne droit qu'à un point.

14

14 exigences en matière de contenu et de design			
1)	.....	1	
2)	.....	1	
3)	.....	1	
4)	.....	1	
5)	.....	1	
6)	.....	1	
7)	.....	1	
8)	.....	1	
9)	.....	1	
10)	.....	1	
11)	.....	1	
12)	.....	1	
13)	.....	1	
14)	.....	1	

Exercice D3

Pour s'imposer sur le marché, Heno SA doit se doter d'une marque forte. Mentionnez **six** fonctions assurées par une marque forte et décrivez ces fonctions en quelques mots-clés.

Zéro point si la fonction n'est pas décrite en quelques mots-clés.

6	
1	
1	
1	
1	
1	

Six fonctions d'une marque	
1)	..... .....
2)	..... .....
3)	..... .....
4)	..... .....
5)	..... .....
6)	..... .....

<p>Exercice D4</p> <p>Un appartement de 4,5 pièces du bâtiment G est mis en vente. La commercialisation est assurée par un courtier traditionnel, Stricker Immobilien AG. Mentionnez sept mesures que Stricker Immobilien AG peut prendre au cours des 30 prochains jours pour vendre l'appartement de 4,5 pièces. Décrivez et motivez le choix des mesures en une à deux phrases et chiffrez les frais correspondants. Vous disposez de 5000 francs au total. Une réserve de 10% est déjà incluse dans ce montant.</p> <p>Admettez qu'un site web professionnel existe déjà, avec des images de qualité, des plans et des descriptions attractives, mais qu'aucune autre mesure n'a encore été prise. Le rapport entre les activités en ligne et hors ligne doit être de 50/50, c'est-à-dire 50% du budget pour les activités en ligne et 50% pour les activités hors ligne. Tenez aussi compte d'éventuels frais de personnel, par exemple pour des collaborateurs externes.</p> <p><i>Les mesures proposées doivent être différentes les unes des autres. Elles doivent aussi être décrites de manière détaillée et dûment justifiées. Zéro point si la description, la justification ou le coût ne sont pas clairement compréhensibles. Aucune notation partielle par mesure (seulement 0 point ou 3 points).</i></p>		21	
Mesure 1		3	
Description			
Justification			
Coût			

Mesure 2		3	
Description			
Justification			
Coût			
Mesure 3		3	
Description			
Justification			
Coût			

Mesure 4		3	
Description			
Justification			
Coût			
Mesure 5		3	
Description			
Justification			
Coût			

Mesure 6		3	
Description			
Justification			
Coût			
Mesure 7		3	
Description			
Justification			
Coût			

E) Techniques de présentation et de communication 30 points

<p>Exercice E1</p> <p>Le comportement de l'homme est guidé par des besoins s'inscrivant dans une structure hiérarchique. L'établissement des besoins constitue un élément important d'un entretien de vente.</p> <p>Dessinez la pyramide de Maslow en y plaçant les besoins dans l'ordre correct.</p> <p>Donnez deux exemples de chacun des besoins.</p> <p><i>1 point par besoin et 0,5 point par exemple correspondant correct. Zéro point pour un exemple isolé ou mal attribué.</i></p>	<p>10</p>	
	1	
	0.5	
	0.5	
	1	
	0.5	
	0.5	
	1	
	0.5	
	0.5	
	1	
	0.5	
	0.5	
	1	
	0.5	
	0.5	

Exercice E2		15	
<p>Au cours de votre formation, vous avez appris que la vente ne constitue pas un événement, mais plutôt un processus.</p> <p>Mentionnez 10 phases possibles d'un entretien de vente.</p> <p>Décrivez chacune des phases en une à deux phrases.</p> <p><i>0.5 point par phase correcte et 1 point pour la description correspondante. Zéro point pour la simple mention des phases, sans description. La description doit être concrète et se référer à la phase.</i></p>			
1 ^{ère} phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	
2 ^e phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	
3 ^e phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	

4 ^e phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	
5 ^e phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	
6 ^e phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	
7 ^e phase	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5 1	

8 ^e phase	..... ..... ..... ..... ..... .....	0.5 1	
9 ^e phase	..... ..... ..... ..... ..... .....	0.5 1	
10 ^e phase	..... ..... ..... ..... ..... .....	0.5 1	

Évaluation du groupe de questions E3

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case «juste» ou «faux». Si vous estimez que l'affirmation est incorrecte, insérez une correction correspondante.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

- Réponse exacte sans correction (quand juste) = 1 point
- Réponse exacte avec correction exacte = 1 point
- Réponse exacte avec correction partiellement exacte = 0.5 point
- Réponse exacte sans correction (quand faux) = 0 point
- Réponse fausse = 0 point

Exercice E3			5	
<p>Une question suggestive peut influencer l'interlocuteur.</p> <p>Correction:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
<p>Une question de motivation permet au vendeur d'attirer ou de maintenir l'attention de l'interlocuteur.</p> <p>Correction:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
<p>Avec les diapositives PowerPoint, il s'agit de minimiser le texte et de maximiser les contenus visuels pertinents.</p> <p>Correction:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	

La méthodologie désigne l'étude des méthodes de communication verbale et non verbale visant à obtenir un effet concret.

juste

faux

Correction:

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

Si les objections sont logiques et bien compréhensibles, les prétextes ne sont que des affirmations aléatoires, le plus souvent sans base solide dans la réalité. Ces derniers ne se réfèrent donc pas vraiment à l'offre ou à des arguments concrets – ce sont simplement des déclarations de portée générale, sans réel fondement.

juste

faux

Correction:

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

1	
1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021
Examen écrit

Épreuve : Vente d'immeubles

Partie : Financement

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. **Veillez absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, **veillez absolument** à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **45 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
FINMA	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers

Annexes

Pas d'annexe

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Système bancaire suisse	6
B	Bases des opérations de crédit	5
C	Crédit sur gage immobilier	3
D	Octroi d'hypothèques	4
E	Analyse de crédit	7
F	<u>Exemples de cas</u>	<u>20</u>
	Total	45

A) Système bancaire suisse **6 points**

Exercice A1 Expliquez la différence entre les opérations de crédit actif et de crédit passif. 0.5 point par réponse correcte	1	
.....		

Exercice A2 Quelles sont les quatre principales tâches de transformation prises en charge par les banques dans le cadre des opérations de crédit ? 0.5 point par réponse correcte	2	
1) 2) 3) 4)		

Évaluation des réponses pour l'exercice A3

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

- Réponse exacte = 0.5 point = 0.5
 Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice A3		2	
Un système bancaire qui fonctionne bien constitue un pilier majeur d'un système d'économie de marché stable. Indiquez la ou les fonction(s) assumée(s) par les banques en Suisse.			
0.5 point par réponse correcte			
Fonction d'intermédiaire entre l'État et les emprunteurs	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Traitement du trafic des paiements internationaux et nationaux	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Impression et émission de billets de banque et de pièces de monnaie	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Exercice de la transformation des volumes	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5

Exercice A4		1	
a) Quelle est l'autorité de surveillance indépendante des banques en Suisse ?			
b) À part les banques quelles autres entreprises accordant des crédits sont également soumises à cette autorité ?			
0.5 point par réponse correcte			
a)			
.....			
b)			
.....			

B) Bases des opérations de crédit **5 points**

Exercice B1	2.5	
Toute banque est quotidiennement confrontée à des risques de crédit. Répondez aux questions suivantes sur ce thème.		
a) Citez quatre différents risques de crédit pour la banque ? 2 points		
b) Lequel de ces risques la banque ne peut-elle pas influencer ? 0.5 point		
a)		
.....		
b)		
.....		

Exercice B2	1.5	
a) Décrivez la différence entre un crédit d'argent et un crédit d'engagement. 1 point		
b) Mentionnez un exemple concret par rapport à un crédit d'engagement. 0.5 point		
a)		
.....		
b)		
.....		

Exercice B3	1	
a) Expliquez la notion d'hypothèque.		
b) Que génère la banque sur la base d'une hypothèque ?		
0.5 point par réponse correcte		
a)		
.....		
b)		

C) Crédit sur gage immobilier **3 points**

<p>Exercice C1</p> <p>Pour les opérations hypothécaires, les banques assurent leurs crédits également par la mise en gage d'avoires de caisse de pension ou de polices d'assurance.</p> <p>a) Mentionnez le terme technique désignant ces garanties. b) Justifiez ce terme en citant un exemple concret et en indiquant un exemple pour lequel les banques se couvrent avec de telles garanties.</p> <p>0.5 point par réponse partielle</p>	1	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C2</p> <p>Expliquez la notion de financement d'objets «buy-to-let»</p>	1	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C3</p> <p>a) Qu'entend-on par la notion d'«hypothèque de 2^e rang» ? b) Par quoi celle-ci se distingue-t-elle de celle du «1^{er} rang» ?</p> <p>0.5 point par réponse correcte</p>	1	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

D) Octroi d'hypothèques **4 points**

<p>Exercice D1</p> <p>Citez quatre documents dont la banque a impérativement besoin pour évaluer la solvabilité d'un client qui souhaiterait acquérir un immeuble de rendement et également le transformer.</p>	1	
<p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		
<p>Exercice D2</p> <p>Lors de la vente d'un immeuble, le propriétaire comme le notaire exigent une confirmation de financement ou une promesse de paiement irrévocable.</p> <p>a) Pour quelles raisons le vendeur et/ou le notaire exigent ces garanties ? 0.5 point</p> <p>b) Laquelle de ces garanties offre le plus de sécurité au vendeur et pour quelle raison ? 1 point</p> <p>c) A quelle forme de crédit correspond une promesse de paiement ? 0.5 point</p>	2	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p>		
<p>Exercice D3</p> <p>Quelles sont les exigences réglementaires relatives au financement d'objets « buy-to-let » concernant les aspects suivants :</p> <p>a) Limite maximale de nantissement ?</p> <p>b) Durée de l'amortissement de l'hypothèque en 2^{ème} rang?</p> <p>0.5 point par réponse correcte</p>	1	
<p>a)</p> <p>b)</p>		

E) Analyse de crédit **7 points**

Évaluation des groupes de questions E1 et E5

Décidez, pour chacune des questions ou déclarations, si celle-ci est juste ou fausse. Cochez (x) chaque fois la case «juste» ou «faux».

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice E1			2	
Évaluez les déclarations suivantes sur la viabilité des hypothèques pour les aînés, respectivement des retraités.				
0.5 point par réponse correcte				
Après la retraite, la viabilité doit toujours être calculée lors d'un retrait de l'avoir du 2 ^e pilier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une hypothèque de 2 ^{ème} rang n'est plus admise après la retraite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les revenus provenant de rentes peuvent être compensés par une majoration forfaitaire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La viabilité théorique de 33,33% s'applique aussi pour les retraités.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice E2			1	
Les valeurs suivantes relatives à l'achat d'un objet commercial sont connues :				
Estimation fiscale CHF 600 000 / Valeur d'assurance incendie du bâtiment CHF 550 000 / Prix d'achat CHF 700 000 / Valeur de rendement de la banque CHF 670 000.				
a) Quelle valeur la banque va-t-elle retenir comme valeur de nantissement ?				
b) Comment se nomme de ce principe que les banques doivent appliquer ?				
0.5 point par réponse correcte				
a)	.....		
			
b)	.....		
			

<p>Exercice E3</p> <p>Dans le cadre de l'analyse du crédit respectivement de la gestion des risques, la banque utilise un modèle d'évaluation des risques.</p> <p>Quels sont les deux principaux risques quantifiés dans un tel modèle d'évaluation?</p> <p>0.5 point par réponse correcte</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

<p>Exercice E4</p> <p>Quels sont les deux risques auxquels tant la banque que l'acheteur prêtent le plus d'attention lors de promotions immobilières réalisées par une entreprise générale ou totale?</p> <p>0.5 point par réponse correcte</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

<p>Exercice E5</p> <p>Évaluez les déclarations suivantes relatives au taux de capitalisation pour la méthode de la valeur de rendement.</p> <p>0.5 point par réponse correcte</p>	2	
<p>La valeur de rendement est identique pour la capitalisation brute et nette.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0.5
<p>Le taux d'intérêt de base tient compte des frais de financement des fonds propres et des capitaux étrangers.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0.5
<p>Le taux d'intérêt de base ne comprend pas de prime de risque.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0.5
<p>Le renchérissement n'est pas pris en compte dans le taux de capitalisation.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0.5

F) Exemples de cas

20 points

Exercice F1

Dieter B. Ohlen souhaite réserver un appartement sur plans en PPE à Zürich. Le logement est vendu pour la somme de CHF 900 000 y compris une place dans le parking souterrain. L'appartement sera ensuite utilisé par son fils et son amie qui étudient à Zurich.

Monsieur Ohlen a besoin d'une confirmation de financement pour la réservation. Avant de s'adresser à la banque, il vous demande, en votre qualité de courtier/tière, si l'achat de cet appartement PPE est possible compte tenu de sa situation financière.

Dieter B. Ohlen possède déjà une maison individuelle que la banque vient juste d'évaluer à CHF 1,2 million. L'hypothèque grevant cette propriété s'élève à CHF 500 000. Le revenu à long terme de Monsieur Ohlen est de l'ordre de CHF 350 000 par an.

Monsieur Ohlen souhaite apporter les fonds propres pour l'achat de l'appartement en PPE exclusivement via une augmentation de l'hypothèque sur sa maison individuelle.

Répondez aux questions suivantes de Monsieur Ohlen :

- 1) Quels sont les fonds propres nécessaires dont il doit disposer pour l'achat de l'appartement PPE à Zurich ? 1 point
- 2) Les prescriptions en matière de nantissement sont-elles encore respectées avec l'augmentation de l'hypothèque, resp. quel est le nouveau taux de nantissement pour la maison individuelle ? 2 points
- 3) L'opération est-elle admissible en admettant que le fils et son amie ne paieront pas de loyer ? Calculez le coût du logement à long terme à considérer pour le financement global. 2 points
- 4) Le financement est-il conforme à la réglementation ? 1 point

Remarque: Faites vos calculs sur la base de l'hypothèque de 1^{er} rang à 65% et l'hypothèque de 2^{eme} rang à 15%. La première rémunérée à 5% et la deuxième à 6%.

Solution en page suivante svp.

6



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021
Examen écrit

Épreuve : Vente d'immeubles

Partie : Fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **45 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**

Abréviations

IGI	Impôt sur les gains immobiliers
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée

Annexe

Pas d'annexe

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Groupes de questions à répondre par juste ou faux	12
B	Questions fiscales relatives à la vente d'immeubles, aux successions et aux donations	33
Total		45

A) Groupes de questions à répondre par juste ou faux 12 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A6

Décidez, pour chacune des questions ou déclarations, si celle-ci est juste ou fausse.

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1			2	
Qui a la souveraineté fiscale ?				
L'impôt sur les donations est prélevé par la Confédération.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les droits de mutation sont prélevés par les cantons et, en partie, par leurs communes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'impôt sur le revenu, resp. le bénéfice peut être prélevé par la Confédération, les cantons et les communes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'impôt sur la fortune est prélevé par la Confédération, les cantons et les communes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2			2	
Qui est sujet fiscal ?				
Sont redevables de droits de mutation des personnes tant physiques que morales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Seules des personnes morales sont assujetties à l'impôt sur les gains immobiliers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Est assujettie à l'impôt sur les donations la personne qui fait la donation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'impôt sur la fortune est dû par une personne physique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A3			2	
Questions relatives aux impôts périodiques liés à la propriété foncière				
Les recettes locatives d'objets annexes d'une valeur annuelle inférieure à CHF 10'000.- (franchise) n'exercent aucune influence sur l'impôt sur le revenu du propriétaire immobilier.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Des investissements visant le maintien de la valeur ne peuvent pas être portés en déduction dans la détermination du revenu imposable.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Des primes d'assurance payées liées à des immeubles peuvent être portées en déduction dans la détermination du revenu imposable.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent, comme les frais d'entretien, être portés en déduction dans la détermination du revenu imposable.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

Exercice A4			2	
Questions relatives à l'impôt sur les gains immobiliers (IGI)				
Une opération de troc d'immeubles ne peut pas donner lieu à un IGI.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Le transfert d'un immeuble de la fortune privée à la fortune commerciale d'une personne assujettie peut donner lieu à un IGI.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Le principe de congruence prévoit que le calcul du bénéfice doit se fonder sur des situations comparables.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Dans la plupart des cantons, les pénalités en cas de remboursement anticipé d'hypothèques à la suite de l'aliénation d'un immeuble sont déductibles lors du calcul du gain immobilier imposable.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

Exercice A5			2	
Questions relatives aux droits de mutation.				
Dans la plupart des cantons, les droits de mutation représentent entre 0,1 et 0,3% du prix de vente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les opérations de troc d'immeubles peuvent donner lieu à des droits de mutation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les droits de mutation sont un impôt direct.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les droits de mutation sont calculés en fonction du prix de vente sous déduction des frais de transaction.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A6			2	
Questions relatives à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).				
La procédure d'annonce ne peut pas être utilisée lors des aliénations d'immeubles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si une vente d'immeuble est imposée à la TVA volontairement, par option, la TVA est décomptée au taux normal sur l'ensemble du prix de vente (terrain et bâtiment).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La vente d'un immeuble entièrement imposé par option depuis plus de 20 ans peut engendrer un important dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable pour le vendeur à la date de la vente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un immeuble utilisé exclusivement à des fins privées ne peut pas être imposé par option.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

B) Questions fiscales relatives à la vente d'immeubles, aux successions et aux donations **33 points**

Exercice B1

La société Fournier SA d'Yverdon/VD vend deux immeubles collectifs à la société Gubler SA et réalise ainsi des bénéfices. Le bénéfice sur l'immeuble 1, situé dans le canton du Jura, a été soumis à l'impôt sur les gains immobiliers (IGI). Le bénéfice sur immeuble 2, situé dans le canton de Vaud, a été soumis à l'impôt sur le bénéfice, resp. sur le revenu.

- a) Selon quel système fiscal les gains immobiliers sont-ils imposés dans le canton du Jura et dans le canton de Vaud ?
- b) De quelle dernière possibilité dispose le canton du Jura au cas où Fournier SA ne paierait pas l'IGI facturé ?
- c) Comment Gubler SA peut-elle s'assurer, en tant qu'acquéreur, qu'elle n'aura pas à payer involontairement l'IGI ?

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

3	
1	
1	
1	

Exercice B2	2	
Un de vos clients envisage de vendre sa maison individuelle et de s'installer dans un appartement protégé, adapté aux aînés. Il vous demande quels motifs fiscaux parlent en faveur de l'acquisition d'un appartement PPE et contre la location d'un logement. a) Quel impôt spécial peut ici exercer quelle influence majeure ? b) Quel est le terme technique fiscal désignant l'achat par votre client d'un appartement PPE après la vente de sa maison individuelle ?		
a)	1	
b)	1	

Exercice B3	2	
Dans l'économie immobilière, on utilise l'expression de «transfert économique» en relation avec la fiscalité. a) Qu'est-ce qui distingue un transfert économique d'un transfert normal d'immeuble ? b) Quelle condition essentielle doit être remplie pour qu'on puisse parler de transfert économique ?		
a)	1	
b)	1	

<p>Exercice B4</p>	<p>5</p>	
<p><u>Commerce professionnel d'immeubles</u></p>		
<p>a) Quels critères peuvent se révéler déterminants pour qu'une personne physique soit considérée par l'administration fiscale comme pratiquant le commerce professionnel d'immeubles ? Mentionnez quatre critères.</p>	<p>2</p>	
<p>b) Quels sont les principaux effets sur les gains immobiliers d'une personne physique considérée comme pratiquant le commerce professionnel d'immeubles ? Mentionnez deux effets.</p>	<p>2</p>	
<p>c) Quelles possibilités apparaissent alors en présence de pertes sur la vente d'immeubles ?</p>	<p>1</p>	
<p>a) 1.</p>		
<p>2.</p>		
<p>3.</p>		
<p>4.</p>		
<p>b) 1.</p>		
<p>2.</p>		
<p>c)</p>		
<p>..... </p>		
<p>..... </p>		

Exercice B5

Dans le contexte suivant, sur quelle valeur les droits de mutation sont-ils calculés et quelle est la part des droits de mutation imputable au vendeur ?

Structure de la solution

Établissez une présentation claire du calcul.

Contexte

Claudio Sulser achète un immeuble collectif pour la somme de CHF 9 000 000. Le contrat de vente comprend les clauses suivantes :

- L'acheteur prend en charge l'impôt sur les gains immobiliers de CHF 128 000.
- Le vendeur peut utiliser gratuitement, deux ans durant, un logement du RDC avec jardin. Le loyer du deuxième logement analogue du RDC s'élève à CHF 3 000/mois.
- L'hypothèque existante de CHF 5 000 000 à taux fixe de 1,1% d'une durée restante de quatre ans est reprise par l'acheteur.
- Les frais de notaire de CHF 10 000 sont répartis en deux parts égales.
- Les droits de mutation de 3% au total sont répartis en deux parts égales.

4	

Solution :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice B6

Sur la base du contexte suivant, déterminez si un impôt sur les gains immobiliers est dû à la suite de l'aliénation d'immeuble en question. Si c'est le cas, calculez le montant de cet impôt. Si aucun impôt sur les gains immobiliers n'est dû, expliquez pourquoi.

Structure de la solution

Établissez une présentation claire du calcul en désignant chacune des valeurs utilisées (avec total et totaux intermédiaires).

Contexte

En 2005, Bianca Fournier a acheté une maison individuelle pour la somme de CHF 900 000. Elle a alors versé des frais de notaire de CHF 2000. Selon le contrat de vente, les droits de mutation de CHF 18 000 ont été intégralement pris en charge par l'acheteuse.

Depuis 2005, Madame Fournier a consenti les investissements suivants :

- 2008: Assainissement extérieur pour CHF 50 000, dont 60% considérés comme maintien de valeur par l'administration fiscale.
- 2016: Pose sur le toit d'une installation photovoltaïque pour CHF 20 000. Ces frais ont pu être entièrement déduits la même année dans le calcul du revenu imposable.
- 2017: Remplacement de la clôture du jardin pour CHF 5000.
- 2019: Peinture des parois et plafonds de toutes les pièces à l'exception de la cuisine et de la salle de bain. Ponçage et vitrification des parquets dans deux des quatre pièces. Total des frais: CHF 20 000.
- 2020: Transformation du jardin couvert en jardin d'hiver pour CHF 30 000 (après obtention de l'autorisation de construire).

En 2021, Bianca Fournier déménage à l'étranger et vend sa maison individuelle pour CHF 1 320 000. La vente s'accompagne de frais de courtage de CHF 12 000 ainsi que d'autres frais et taxes de CHF 8000 à la charge de Madame Fournier. L'acheteur ne reprend pas l'hypothèque à taux fixe en cours, de sorte que la banque facture à Madame Fournier une pénalité de remboursement anticipé de CHF 30 000. Les droits de mutation s'établissent à CHF 26 000 au total et sont pris en charge à parts égales par les deux parties.

Le taux de l'impôt sur les gains immobiliers est de 10%.

Les gains immobiliers inférieurs à CHF 20 000 sont exonérés.

Solution en page suivante svp.

8	

Exercice B7	3	
Dans quel canton l'impôt sur les donations est-il prélevé et sur quelle valeur dans le contexte suivant ? <u>Contexte</u> Susanne Gschwind, domiciliée à Horgen/ZH, a décidé de faire les donations suivantes: a) Elle fait donation à sa femme de ménage de longue date Monika Kopp, domiciliée à Rapperswil-Jona/SG, d'une collection de pièces d'or achetée à l'époque pour la somme de CHF 120 000 et dont la valeur vénale actuelle s'élève à CHF 300 000. b) Elle offre à Claude Moullet, domicilié à Torgon/VS son immeuble collectif de Coire/GR d'une valeur vénale actuelle de CHF 4,3 millions. Le prix d'achat de l'époque était de CHF 2,5 millions et la dernière valeur fiscale déclarée de CHF 1,8 million. Claude Moullet reprend l'hypothèque existante de CHF 1,3 million grevant cet immeuble. c) Elle fait donation à Luca De Aliprandini, domicilié à Bellinzona/TI de titres d'une valeur actuelle de CHF 250 000 (prix d'achat CHF 120 000).	1	
a)		
b)		
c)		

Exercice B8	2	
Quelles conditions de base doivent être remplies pour qu'une vente d'immeuble puisse être imposée à la TVA par option ? Mentionnez-en deux . 1 point par réponse correcte.		
1)		
.....		
.....		
2)		
.....		
.....		

Exercice B9	4	
Questions générales relatives à la TVA dans le secteur immobilier.		
a) Quel seuil de valeur doit être respecté, du point de vue de la TVA, pour qu'un investissement à plus-value puisse justifier un dégrèvement ultérieur ou une réduction de l'impôt préalable sur plusieurs années ?	1	
b) Sur quelle période (en années), de tels investissements peuvent-ils justifier une correction de la TVA (dégrèvement ultérieur ou réduction de l'impôt préalable) ?	1	
c) Quel état de fait peut engendrer un dégrèvement ultérieur ou une réduction de l'impôt préalable? Mentionnez le terme technique fiscal.	1	
d) Un immeuble entièrement imposé par option et auquel de gros investissements ont été consacrés pendant 12 ans, avec les déductions correspondantes de l'impôt préalable, doit maintenant être vendu. Comment cette vente doit-elle être gérée, en termes de TVA, pour que l'acheteur ne doive pas subir une correction de l'impôt préalable et que le vendeur ne doive assumer le risque de réduction de l'impôt préalable que pour une durée réduite ?	1	
a)		
b)		
c)		
d)		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de courtière/courtier en immeubles 2021
Examen écrit

Épreuve: Vente d'immeubles

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton : _____

Outils autorisés

Généralités

L'utilisation de laptops, tablettes et smartphones est interdite pendant l'examen.

Calculatrice de poche

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

Textes légaux

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

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

1. Veuillez **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veuillez absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **90 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Etat locatif au 1.11.21

Abréviations

CO Code des obligations

CC Code civil suisse

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

Épreuve	Sujet	Pondération
A	Cas pratique	42
B	Propriété par étages	25
C	Questions d'ordre général	23
	Total	90

A) Cas pratique

42 points

Contexte

Vos services ont été recommandés par l'un de vos clients très satisfait de vos conseils avisés en tant que courtier en immeubles avec brevet fédéral. Celui-ci vous a mis en relation avec Madame Josiane Arn et Monsieur René Lavanchy, tous deux héritiers de l'immeuble de leur papa qui est décédé il y a un peu plus d'une année et qui exploitait en tant que médecin dentiste le rez-de-chaussée de l'immeuble qu'ils souhaitent vous confier à la vente. En 2010, il a vendu cet immeuble qu'il possédait en nom propre à sa société Sourire SA qui représente son principal actif. En 2018, il a réceptionné de l'entreprise générale deux nouveaux appartements qu'il a créés dans les combles. Depuis son décès, le cabinet n'as pas été reloué et vos clients vous sollicitent afin de vendre cet objet par cession d'actions dans les meilleurs délais et bien entendu au meilleur prix. Dans le but de vous faire une idée plus précise de cette affaire, ils vous communiquent les informations suivantes :

- Parcelle N° 2610 de la commune d'Echallens – localité d'environ 6'000 habitants à 15 km de Lausanne
- Surface : 1'700 m²
- Volume : 5'025 m³
- Immeuble construit en 1975
- 12 logements et une surface commerciale
- Réserve de construction de 40 % de la surface à bâtir, soit une couverture au sol de 225 m² y.c bonus MINERGIE
- Coefficient d'occupation au sol : 0.3
- Coefficient d'utilisation du sol : 1.5 (quatre niveaux sur rez-de-chaussée)
- Possibilité de réaliser un second immeuble de 10 appartements
- Précatité des constructions à charge de la parcelle N° 2610 en faveur de la ville
- Prix de vente souhaité par les vendeurs : Frs 7'600'000.--
- Rendement brut annuel : 3,76%
- Impôt sur le bénéfice : 13,9%
- Loyer durable du cabinet médical Frs 3'500 / mois

Ils vous remettent également l'état locatif au 01.11.2021 établi par la régie (Annexe N°1).

Exercice A1	4	
Sur la base de ces quelques informations, quelle est votre impression par rapport au prix demandé par les vendeurs. Prenez position et argumentez votre réponse en mentionnant trois points essentiels qui ont une influence sur la valeur. <u>Structure de la solution :</u> 1 point pour la réponse et 1 point pour chaque point essentiel.		
Réponse :		
Points essentiels : 1) 2) 3)		

Exercice A2	3	
Afin de déterminer la valeur des actions qui font l'objet de cette vente, quels documents devez-vous impérativement étudier et vous faire remettre ? Citez en trois. <u>Structure de la solution :</u> 1 point pour chaque document.		
1) 2) 3)		

<p>Exercice A3</p> <p>Compte tenu de votre expérience, vous décidez de mettre en place une stratégie de commercialisation et déterminez quels groupes cibles pourraient être susceptibles de conclure cette affaire.</p> <p>Mentionnez-en trois et argumentez votre réponse.</p> <p><u>Structure de la solution :</u> 1 point par réponse et argument</p>	6	
<p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice A4</p> <p>Selon les groupes cibles que vous avez identifiés, quelle solution pourriez-vous proposer à vos mandants afin d'optimiser le délai de commercialisation tout en optenant un prix supérieur. Justifiez votre réponse et mentionnez deux arguments pertinents.</p> <p><u>Structure de la solution :</u> 2 point pour la solution et 1 point par argument.</p>	4	
<p><u>Solution proposée</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Arguments</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p>		

Exercice A5

Afin de vérifier le prix demandé par les vendeurs, vous jugez utile de calculer sommairement la valeur des droits à bâtir résiduels de cette parcelle. En effectuant quelques recherches vous obtenez les renseignements suivants :

- Ratio surface brute de plancher et surface nette habitable : 0,86
- Prix du m² moyen annuel dans le quartier : Frs 240.--
- Possibilité de créer 10 places de parc en sous-sol louées Frs 120.-- /mois
- Charges entretien et d'exploitation : 20% de l'état locatif
- Provisions de rénovations : 5% de l'état locatif
- Taux de capitalisation net 3%
- Incidence foncière : 30%

Présentez vos calculs par étape afin de déterminer la valeur des droits à bâtir résiduels de cette parcelle.

Structure de la solution :

1 point pour la réponse correcte et 1 point par étape de calcul

7

Exercice A6

Selon les calculs que vous avez établis ci-dessus, quelle est la valeur vénale de l'immeuble bâti, respectivement quel est son rendement brut ?

Présentez votre solution par étape.

Structure de la solution :

1 point par étape de calcul et 1 point pour le rendement.

Calcul

2	

Exercice A7

En cours de commercialisation, vous rentrez en contact avec le conseiller financier de l'un de vos clients et lui présentez le dernier bilan de la société SOURIRE SA. Ce document fait apparaître les éléments suivants :

Bilan au 31.12.2020

ACTIFS

Actifs circulants Frs 890'000.--

Actifs immobilisés Frs 4'000'000.--

TOTAUX EGAUX Frs 4'890'000.--

PASSIFS

Fonds étrangers Frs 4'240'000.--

Fonds propres Frs 500'000.--

Bénéfice Frs 150'000.--

Frs 4'890'000.--

Selon les informations ci-dessus, quelle est la valeur d'aliénation de la société SOURIRE SA ?

Structure de la solution :

1 point pour chaque étape de calcul.

Calcul

6

Exercice A8

En consultant l'état locatif, le conseiller financier vous demande également s'il peut compter sur la revalorisation du loyer du cabinet médical qu'exploitait le père de vos clients au prix du marché et ceci sans aucun risque financier.

Que pouvez-vous lui répondre par rapport à cela ?

Argumentez votre réponse et si un risque existe, veuillez le mentionner avec ses conséquences.

Structure de la solution :

2 points pour la réponse correcte et 2 points pour la justification.

4

Réponse :

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

Justification :

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

B) Propriété par étages

25 points

Exercice B1

Vous présentez à votre client quatre appartements en PPE dans une copropriété qui totalise sept lots. Ces appartements représentent 398/1000 et le fonds de rénovation est suffisamment alimenté pour assurer la réfection des façades dont l'état actuel freine l'enthousiasme de votre client. Il vous demande s'il aurait la possibilité de remporter à lui seul la majorité en faisant voter ces travaux lors de la prochaine assemblée générale ordinaire des copropriétaires.

Répondez en motivant votre réponse et en mentionnant également l'article de loi correspondant.

Structure de la solution :

1 point pour la réponse, 1 point la motivation et 1 point pour l'article de loi

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice B2 Vous êtes mandaté pour la vente d'une maison mitoyenne en PPE et en cours de mandat, le propriétaire vous interpelle en vous indiquant que l'un des copropriétaires ne paie plus ses charges depuis maintenant quatre ans. Il vous informe également que l'administrateur n'arrive pas à récupérer l'arriéré de ces charges impayées malgré ses nombreux rappels. De quels moyens légaux dispose l'administrateur afin d'encaisser ces arriérés de charges ? Citez en trois. Indiquez également la prescription pour chacun de ses moyens ainsi que l'article de loi pertinent. <u>Structure de la solution :</u> 1 point par moyen, 0.5 point par prescription et 0.5 article de loi. <th data-bbox="1270 188 1366 714">6</th> <th data-bbox="1366 188 1461 714"></th>	6	
1) Prescription : Article de loi :		
2) Prescription : Article de loi :		
3) Prescription : Article de loi :		

<p>Exercice B3</p> <p>Juridiquement, comment désigne-t-on la propriété d'un appartement en copropriété et respectivement en PPE ?</p> <p>Citez deux points importants qui distinguent ces deux formes de propriété.</p> <p><u>Structure de la solution</u> :</p> <p>1 point par désignation de propriété correcte, 0,5 point par point important.</p>	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">3</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> </table>	3	
3			
<p>Désignation :</p> <p>.....</p> <p>Points importants pour chaque type de propriété :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>			

<p>Exercice B4</p> <p>Un de vos amis proche qui est propriétaire d'un appartement qu'il loue vous demande de vous occuper de la vente de son bien. Il est convaincu que son appartement pourrait être proposé à un prix supérieur s'il était libre de bail et vous demande de l'aider à le résilier.</p> <p>a) Quelle est votre prise de position ? Justifiez votre réponse.</p> <p>b) Son appartement a-t-il vraiment moins de valeur en le proposant à la vente loué ? Justifiez votre réponse.</p> <p>c) De quel moyen dispose le futur acquéreur afin d'occuper de son logement dans les meilleurs délais ?</p> <p><u>Structure de la solution</u> : 1 point par réponse correcte.</p>	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">3</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> </table>	3	
3			
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p>			

Exercice B5

Vous avez vendu sur plans un lot de PPE à l'un de vos clients investisseur pour le compte d'un promoteur. Ce dernier a désigné sa société qu'il a inscrite au registre foncier en tant qu'administrateur puisqu'elle est également active dans la gestion d'immeubles en PPE. Lors de l'assemblée constitutive, votre client qui est aussi inscrit au registre du commerce en tant qu'administrateur avec signature individuelle informe l'assemblée qu'il souhaite reprendre ce mandat.

D'un point de vue légal, a-t-il la possibilité d'entreprendre cette démarche ? Dans tous les cas, justifiez votre réponse en précisant l'article de loi auquel vous vous référez.

Structure de la solution :

1 point pour la réponse et 1 point pour la justification.

2	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Exercice B6</p> <p>Avant de proposer à la vente sa propriété qui fait partie d'un habitat groupé, votre client souhaite construire sur sa partie privative une piscine de 4 x 5m, située en dessus du garage souterrain de la parcelle de base. Il vous informe que l'architecte qu'il a mandaté lui a garanti la faisabilité de ce projet au niveau des autorisations de construire et de l'étanchéité du garage souterrain. Il s'agit maintenant de faire valoir ce droit au sein de la communauté des copropriétaires. Celle-ci peut-elle s'y opposer ? Motivez votre réponse.</p> <p><u>Structure de la solution</u> :</p> <p>1 point pour la réponse et 1 point pour la justification.</p>	2	
<p>Opposition possible ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Justification :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B7</p> <p>De quelles manières une communauté des copropriétaires peut-elle être organisée selon le Code civile suisse ? Mentionnez-en trois ainsi que l'article de loi pertinent.</p> <p><u>Structure de la solution</u> :</p> <p>1 point par mention correcte avec l'article de loi.</p>	3	
<p>1)</p> <p>Article de loi :</p> <p>2)</p> <p>Article de loi :</p> <p>3)</p> <p>Article de loi :</p>		

Exercice B8

Une belle propriété est proposée à la vente et celle-ci vous intéresse fortement. Lors de la visite organisée avec le propriétaire, ce dernier vous informe qu'il souhaite vendre son bien à terme le temps de trouver un autre logement. A cet effet, il vous propose une vente avec un droit d'emption ou de préemption.

Quelle solution allez-vous accepter afin de vous garantir au mieux l'acquisition de la maison de vos rêves ? Motivez votre réponse en expliquant précisément la distinction entre ces deux droits.

Structure de la solution :

1 point pour la réponse exacte, 1 point pour la définition du droit d'emption et 1 point pour la définition du droit de préemption.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

C) Questions d'ordre général

23 points

Exercice C1

La digitalisation n'épargne pas le métier de l'immobilier ainsi que celui du courtage. Depuis quelques années, plusieurs sociétés se sont spécialisées dans ce modèle d'affaires en proposant notamment des forfaits de courtage plutôt que des commissions. Selon vous, quelles sont les opportunités de ce marché ainsi que les plus-values que le courtage traditionnel offre au client ? **Citez deux opportunités et deux plus-values.**

Structure de la solution :

2 points pour les opportunités et 2 points pour les plus-values.

Opportunités

.....

Plus-values

.....

4

Exercice C2

Dans quels cas un transfert de propriété peut intervenir sans signature par acte authentique des parties ? Citez-en quatre.

Structure de la solution : 1 point par cas

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

4

Exercice C3

- a) Lorsque vous rédigez un contrat de courtage, sur quel principal article de loi vous basez-vous ?
- b) Afin de garantir au mieux le paiement de vos honoraires, que stipulez-vous dans ce contrat de mandat ?
- c) Quel avantage vous assure le fait d'inclure cette clause ?

Structure de la solution : 1 point par mention correcte.

3	

a).....

.....

b).....

.....

.....

.....

c).....

.....

.....

.....

.....

Exercice C4 En matière de suretés d'exécution d'un contrat de vente, le courtier qui commande un acte de vente doit s'assurer de la bonne exécution de celui-ci. A cet effet, il peut demander au notaire qu'une peine conventionnelle ou un dédit soit convenu entre les parties contre celle qui ne s'exécute pas. Quelle est la définition légale de ces deux types de sûretés et quelles sont les avantages de celles-ci en ce qui concerne le créancier / le vendeur ? <u>Structure de la solution</u> : 1 point par définition correcte et 1 point par obligation.	4	
<p><u>Peine conventionnelle</u></p> <p>Définition :.....</p> <p>Avantage du vendeur :</p> <p>.....</p> <p><u>Dédit</u></p> <p>Définition :.....</p> <p>Avantage du vendeur :</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C5</p> <p>a) Énergétiquement, comment un propriétaire peut-il améliorer la consommation de son bien ? Mentionnez six possibilités</p> <p>b) Ces travaux sont subventionnés par l'État. Comment se nomme cette subvention ?</p> <p>c) Sur quelle stratégie est-elle basée du point de vue de la Confédération ?</p> <p><u>Structure de la solution :</u> 0,5 point pour les possibilités d'amélioration énergétiques. 0,5 point pour le nom de la subvention et 0.5 pour la stratégie.</p>	<p>4</p> <hr/> <p>3.0</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	
<p>a) <u>Améliorations</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>6)</p> <p>b) <u>Subvention</u></p> <p>.....</p> <p>c) <u>Stratégie</u></p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C6</p> <p>a) Votre client vous demande d'estimer son terrain. Avant de consulter les documents qui vous permettront de définir les droits à bâtir et donc la valeur de sa parcelle, quelles vérifications allez-vous effectuer par rapport à la nature du sol ? Citez-en deux ainsi que la source de renseignement.</p> <p>b) Dans le cas où ces risques seraient identifiés, quelles démarches entreprendriez-vous afin de définir la valeur vénale de ce bien fonds en tenant compte de ceux-ci ? Citez-en deux.</p> <p><u>Structure de la solution</u> :</p> <p>1 point pour la vérification et la source de renseignement et 1 point par démarche à entreprendre.</p>	4	
<p>a) Vérifications</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Démarches</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p>		

Etage	Numéro	Pièces	Surface nette	Disponible	Cave	Terrasse balcon	Prix m2/an	Loyer mensuel net
Rez	1	cabinet médical	158	30	1	40		VACANT
	2	4,5	96		2	15	SFr. 225	SFr. 1'800
1er	3	4,5	92		3	12	SFr. 233	SFr. 1'790
	4	3,5	75		4	15	SFr. 264	SFr. 1'650
	5	4,5	96		5	12	SFr. 241	SFr. 1'930
2ème	6	4,5	92		6	12	SFr. 253	SFr. 1'940
	7	3,5	75		7	15	SFr. 232	SFr. 1'450
	8	4,5	96		8	12	SFr. 244	SFr. 1'950
3ème	9	4,5	92		9	12	SFr. 256	SFr. 1'960
	10	3,5	75		10	15	SFr. 259	SFr. 1'620
	11	4,5	96		11	12	SFr. 246	SFr. 1'970
4ème	12	3,5	103		12	15	SFr. 239	SFr. 2'050
	13	3,5	102		13	15	SFr. 245	SFr. 2'080

Parking	1						SFr. 120	SFr. 120
	2						SFr. 120	SFr. 120
	3						SFr. 120	SFr. 120
	4						SFr. 120	SFr. 120
	5						SFr. 120	SFr. 120
	6						SFr. 120	SFr. 120
	7						SFr. 120	SFr. 120
	8						SFr. 120	SFr. 120
	9						SFr. 120	SFr. 120
	10						SFr. 120	SFr. 120
	11						SFr. 120	SFr. 120
	12						SFr. 120	SFr. 120
	13						SFr. 120	SFr. 120
	14						SFr. 120	SFr. 120

Etat locatif mensuel net	SFr. 23'870
Etat locatif annuel net	SFr. 286'440