

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019

Contenu

1 Droit

- **CC**
- **CO-CPC**
- **Fiscalité**

2 Connaissances de la construction

3 Economie d'entreprise et politique

- **Economie d'entreprise**
- **Economie politique**
- **Financement immobilier**
- **Marchés immobiliers et commercialisation**

4 Estimation immobilière

- **Partie I – Valeur de marché**
- **Partie II – Mathématiques financières**



Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: Droit

Épreuve partielle: Code civil (CC)

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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/40 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble du droit
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Notions de droit, principes de droit, structure de l'ordre juridique	2
A2	Droit des personnes	2
A3	Droit des personnes	2
A4	Droit des personnes, droits réels, etc.	2
B1	Droits réels	6
B2	Droits réels	11
B3	LFAIE «Lex Koller»	4
B4	Droits réels	8
C	Droits réels, etc.	3
Total		40

Vue d'ensemble du droit

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

A) Groupes de questions à répondre par juste ou faux 8 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A4

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice A1 – Notions de droit, principes de droit, structure de l'ordre juridique			2	
Le législateur cantonal est libre d'édicter des règles de voisinage fixant les distances de plantation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'abus de droit manifeste est légitime si l'on peut se fonder sur une disposition légale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le livre cinquième du code civil est le code des obligations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le registre des réserves de propriété pour les motocycles est tenu par l'Office de la circulation routière.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Exercice A2 – Droit des personnes			2	
Un nourrisson dispose de la capacité juridique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'exercice des droits civils nécessite la majorité.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La société anonyme acquiert la capacité juridique lors de la signature de l'acte constitutif devant notaire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le siège d'une société simple ressort du registre du commerce.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice A3 – Droit des personnes			2	
<p>Vous assurez la gérance d'un immeuble collectif à Schaffhouse.</p> <p>Rahel, 20 ans, y loue un logement de 1,5 pièce depuis un an. En ce moment, après avoir achevé son apprentissage, elle passe l'hiver à Lenzerheide, où elle travaille comme monitrice de ski. Elle a loué sur place un studio avec une amie pour quatre mois.</p>				
Rahel a maintenant son domicile à Lenzerheide.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Rahel ne peut laisser son logement de Schaffhouse vide pendant ces quatre mois qu'avec l'assentiment du bailleur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Rahel a l'exercice de ses droits civils.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
À l'époque, alors âgée de 19 ans, Rahel a pu conclure seule son contrat de bail.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice A4 – Droit des personnes, droits réels, etc.			2	
<p>Paul a un oncle riche et sans enfant, Walter. Celui-ci dit depuis des années à qui veut l'entendre qu'à sa mort, son neveu Paul héritera de l'immeuble qu'il possède dans la vieille ville de Bâle. Walter l'a même confirmé sur une carte postale adressée à son neveu depuis le lieu où il passait ses vacances.</p> <p>Paul apprend par hasard que l'immeuble de son oncle est proposé à la vente. Quand il interpelle son oncle à ce sujet, Walter refuse de le renseigner et rompt tout contact avec lui. Paul ne doute pas que son oncle possède l'exercice de ses droits civils.</p>				
Si le transfert de propriété n'est pas encore accompli, Paul peut se fonder sur la carte postale reçue et obtenir qu'un tribunal interdise à son oncle de vendre l'immeuble.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si le transfert de propriété a été effectué, Paul peut obtenir l'identité du nouveau propriétaire auprès du bureau du registre foncier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Paul peut demander au bureau du registre foncier quel a été le prix de vente. Le bureau du registre foncier le renseignera.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Après le décès de Walter, Paul peut exiger et obtenir du nouveau propriétaire qu'il lui transfère la propriété de l'immeuble.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2 – Droits réels

La commune politique de M. souhaite attirer plus de familles et décide en assemblée communale de mettre à disposition pour cela le terrain communal situé au centre de la localité. Ce terrain doit accueillir des maisons mitoyennes construites en DDP (droit de superficie). Un contrat DDP est rédigé à cet effet.

Question 1 :

Mentionnez six éléments du contenu d'un contrat DDP

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

11	
6	

Exercice B2 – Suite

La famille Wyss, qui s'intéresse à l'achat d'une maison individuelle en droit de superficie, vous demande si cette acquisition peut s'accompagner d'une hypothèque.

Question 2 :

Répondez à la question de la famille Wyss et motivez votre réponse.

La famille Wyss envisage toutefois aussi de réaliser un logement séparé qui, le cas échéant, devrait être vendu.

Question 3 :

Est-ce possible ? Si oui, sous quelle forme et avec quelles restrictions ?

3

2

1)
.....
.....
.....

2) oui non

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

Exercice B3 – LFAIE «Lex Koller»

Bengt Schmidt, ressortissant allemand, est marié avec Anni Schmidt-Bürgi, suisse; tous deux sont domiciliés sur l'île de Sylt (Allemagne).

Bengt Schmidt a l'intention d'acheter un immeuble collectif de placement à Schlieren ZH. À cet effet, il fonde la société «Schmidt Immobilien AG», dont le siège est à Schlieren. Bengt Schmidt en est l'actionnaire unique. Bengt Schmidt et Anni Schmidt-Bürgi en sont les deux administrateurs.

Question 1 :

«Schmidt Immobilien AG» peut-elle acquérir cet immeuble collectif ?
Motivez votre réponse.

Question 2 :

Anni Schmidt-Bürgi peut-elle acheter cet immeuble collectif à titre privé ?
Motivez votre réponse.

Question 3 :

Variante : Les Schmidt déménagent à Zurich. La société «Schmidt Immobilien AG» peut-elle acquérir l'immeuble ? *Motivez votre réponse.*

4

1,5

1,5

1

1) oui non

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

2) oui non

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

3) oui non

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

<p>Exercice B4 – Droits réels</p> <p>Peter et Anna ont l'intention d'acquérir un logement. Ils peuvent couvrir 30% du prix d'achat à l'aide de capitaux propres. Une banque leur octroie un crédit pour 60% du prix. Une cédule hypothécaire est établie à cet effet.</p> <p><u>Question 1 :</u></p> <p>Expliquez ce qu'est une cédule hypothécaire à l'aide de quatre caractéristiques.</p> <p>Pour les 10% restants du prix d'achat, une connaissance fortunée de Peter et Anna leur octroie un prêt, à rembourser en trois tranches sur 5 ans. Cette personne souhaite aussi disposer d'une garantie. Mais un ami juriste de Peter recommande de constituer une hypothèque.</p> <p><u>Question 2 :</u></p> <p>Mentionnez : 2a) deux différences entre l'hypothèque et la cédule hypothécaire 2b) expliquez pourquoi le juriste recommande une hypothèque.</p>	<p>8</p> <hr/> <p>4</p> <p>2</p> <p>2</p>	
<p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: Droit

Épreuve partielle: CO, CPC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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 / 60 points**, respectivement 120 minutes / 120 points pour l'ensemble du droit.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

CO Code des obligations
CC Code civil suisse

Épreuves	Sujet	Pondération
A	CO partie générale	30
B	CO partie spéciale	20
C	CPC, garanties	10
Total		60

Vue d'ensemble du droit

Partie 1	CC	40
Partie 2	CO, CPC (la présente partie)	60
Partie 3	Fiscalité	20
Total		120

A) CO, partie générale

30 points

Évaluation des groupes de questions A1 – A2

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1			2	
Les créances ne naissent que par des contrats.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une créance n'est valable que si elle a été convenue par écrit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une créance peut naître à la suite d'un acte illicite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Des créances ne naissent qu'en présence d'un acte juridique bilatéral.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice A2			2	
L'envoi d'un objet non commandé fait naître un contrat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La conclusion d'un contrat est nulle si l'une des parties a été trompée.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Un acte illicite fait naître un contrat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les règles sur la conclusion du contrat s'appliquent aussi aux contrats portant sur des droits réels.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice A3

Patrizia Fontaine examine un violon dans un magasin de musique. L'instrument lui plaît et elle en demande le prix. Le vendeur explique que le violon coûte Fr. 12'300.-.

Répondez aux questions suivantes *en précisant les articles de loi pertinents* :

Question 1

Si Patrizia Fontaine quitte le magasin sans se décider, le vendeur peut-il augmenter le prix le lendemain, lorsque Patrizia Fontaine revient dans le magasin et souhaite tout de même acheter le violon ?

Question 2

Si Patrizia Fontaine achète le violon et paie au comptant, quelle forme de contrat doit ici être respectée ?

Question 3

Que peut faire Patrizia Fontaine si elle constate, onze mois et demi après l'achat, que le prix était excessif car le vendeur a menti sur l'identité du fabricant du violon ? À quoi doit-elle alors prêter attention ?

Question 4

Les parties conviennent que Patrizia Fontaine pourra passer prendre le violon lorsque le prix de vente sera entièrement réglé. Patrizia Fontaine paie toutes les tranches ponctuellement mais peu avant que Patrizia Fontaine ne paie la dernière tranche, le violon est volé chez le vendeur lors d'un cambriolage. Qu'en est-il alors du contrat de vente ?

8

2

1,5

3

1,5

1)

.....

2)

3)

.....

.....

.....

4)

.....

.....

B) CO, partie spéciale

20 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B2

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 1 point = 1
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			4	
Maximilian promet à Paolo qu'il lui fera don de son bateau actuel quand il s'en achètera un nouveau.				
Il s'agit ici d'un contrat qui n'est valable que s'il est conclu sous forme écrite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		
Le contrat doit revêtir la forme authentique car il s'agit d'une embarcation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		
L'épouse de Maximilian doit approuver ce contrat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		
La condition associée à ce contrat, aux termes de laquelle la fille de Maximilian doit pouvoir utiliser le bateau pendant un mois par an, est nulle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		

Exercice B2			4	
Bibi et Jules Wassmer souhaitent vendre leur appartement PPE. La société Housevent AG, spécialisée dans ce type de transactions, prend en charge la vente pour Bibi et Jules Wassmer. Ses honoraires seront dus si un contrat peut être conclu avec un acquéreur potentiel. Hans Huber signe le contrat d'achat le 2 mai 2019 à la condition que la commune approuve le changement de zone, de H2 à H3, le 19 mai 2019.				
Le contrat entre le couple Wassmer et Housevent AG doit revêtir la forme authentique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		
Dès la conclusion du contrat avec Hans Huber, Bibi et Jules Massmer doivent verser les honoraires de Housevent AG.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		
Bibi et Jules Wassmer peuvent résilier le contrat avec Housevent AG en tout temps.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		
Si le contrat Wassmer/Housevent AG le prévoit, les dépens de Housevent AG sont dus même si la vente à Huber n'est pas menée à bien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	
	juste	faux		

C) CPC, garanties et prescription

10 points

Évaluation des groupes de questions C1 – C4

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice C1			2	
Le code de procédure civile règle également la procédure en droit civil.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le CPC s'applique dans tous les cantons à titre de loi fédérale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le CPC règle différents types de procédure telles que les procédures ordinaires, sommaires ou simplifiées.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les cantons peuvent choisir d'appliquer le CPC ou de créer leur propre droit procédural.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice C2			2	
Yosi Tellmann a reçu la résiliation du contrat de bail de son logement, pour lequel il paie un loyer mensuel de Fr. 960.-. Il a contesté ce congé et exigé une prolongation de trois ans. Il se prépare à la procédure de conciliation et ignore si les éléments suivants sont justes ou faux.				
Yosi doit craindre que l'autorité de conciliation soit composée uniquement de représentants des bailleurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si le bailleur le souhaite aussi, les deux parties peuvent renoncer à une procédure de conciliation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Comme son bailleur est une personnalité publique, il se peut que l'autorité de conciliation permette à la presse d'assister aux négociations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si l'autorisation de procéder lui est délivrée, il doit prendre en charge les frais de la procédure de conciliation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice C3			2	
John doit Fr. 5'000.- à Marianne. Salomé est prête à régler cette dette de John en versant le montant à Marianne.				
John peut annoncer à Marianne sans entente avec Salomé que cette dernière paiera sa dette.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si Salomé verse un acompte à Marianne et que Marianne l'accepte, elle est réputée avoir approuvé le changement de débiteur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les objections de John envers Marianne peuvent toujours être défendues par Salomé.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
John et Salomé peuvent fixer à Marianne un délai dans lequel elle doit reconnaître Salomé comme débitrice. Si Marianne ne réagit pas dans le délai fixé, Salomé est automatiquement réputée débitrice.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice C4			4	
Évaluez si les déclarations suivantes relatives à la prescription sont justes ou fausses.				
La prescription doit toujours être examinée d'office pendant la procédure.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si un débiteur quitte la Suisse pour l'étranger, le délai de prescription est suspendu jusqu'à ce qu'il s'annonce à nouveau en Suisse.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les créances de travaux d'artisans se prescrivent par cinq ans.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les créances inscrites pour un gage immobilier ne se prescrivent pas.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le délai de prescription court dès la réception du rappel.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si le délai de prescription est suspendu, il reprend ensuite à zéro.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
On peut renoncer à faire valoir la prescription.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si la prescription est interrompue, le délai de prescription reprend ensuite au départ.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	



Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: Droit

Épreuve partielle: Fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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/20 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble du droit
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

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

Vue d'ensemble du droit

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

A) Le système fiscal suisse **4 points**

Évaluation du groupe de questions A

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice A			4	
Les déclarations suivantes relatives au système fiscal suisse sont-elles justes ou fausses ?				
L'impôt d'affectation sert au financement de certaines tâches.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les taxes ou émoluments sont des contributions pour la sollicitation d'équipements ou de prestations de la collectivité.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les contributions causales font partie des services obligatoires.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les charges publiques sont subdivisées en services obligatoires et en contributions publiques.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les impôts sur le tabac sont prélevés par les cantons.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le droit fiscal fait partie du droit privé car les particuliers paient aussi des impôts.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La souveraineté fiscale désigne l'autorisation de collecter des impôts au sein d'un cercle de personnes.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le sujet fiscal répond à la question : qu'est-ce qui est imposé ?	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

B) Taxe sur la valeur ajoutée

16 points

Évaluation du groupe de questions B1

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			4	
Les déclarations suivantes relatives à la taxe sur la valeur ajoutée sont-elles justes ou fausses ?				
Les consommateurs sont assujettis à la TVA.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La TVA est un impôt direct.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La TVA fonctionne via un taux d'imposition unique.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La taxe occulte est constituée d'impôts préalables non déductibles par les entreprises.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les particuliers aussi peuvent déduire les impôts préalables.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les créances TVA se prescrivent par 10 ans à compter du terme de la période fiscale pendant laquelle elles sont apparues.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'option désigne une imposition volontaire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La période fiscale de la TVA coïncide avec l'année civile.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019

Examen écrit

Épreuve: Connaissances de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Sans

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) **de chaque page**. Sur les pages supplémentaires (brouillons ou annexes), 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 pour cette épreuve : **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 ne sera effectuée.**

Annexes

Sans

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

A) Groupe d'exercices -
Bases de la technique de construction **60 points**

Directives et normes :

<p>Exercice A1</p> <p>Les directives techniques servent à l'application des normes de construction notamment pour les installations techniques.</p> <p>Citez 6 types de directives techniques sur la construction.</p> <p>Remarque : 0,5 point par réponse correcte.</p>	3	
<p>Solution A1</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>6)</p>		

Consommation d'énergie :

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

Évaluation du groupe de questions de l'exercice A2

Décidez, pour chacune des déclarations suivantes, si sa réponse 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 A2			3	
Les nouvelles constructions doivent répondre à des exigences de confort et normalisation thermiques.				
Minergie est une directive destinée à des constructions répondant à des exigences spécifiques au niveau de l'isolation, de l'énergie (production et consommation), du renouvellement d'air et du respect de l'environnement.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La combustion de charbon, tout comme la combustion de gaz, sont des types de production de chaleur à partir d'énergie fossile.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Il est impératif de répondre aux exigences données par Minergie afin d'obtenir le permis de construire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Dans le cadre de la demande de l'autorisation de construire, le plan de détail de façades et toiture doit être annexé au dossier.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le CECB - Code Etabli pour les Coûts du Bâtiment - donne le classement de l'immeuble par rapport à son coût énergétique.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Un classement bas du CECB signifie que l'immeuble consomme peu d'énergie.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A3

Dans le cadre des problèmes de consommation énergétique des bâtiments, des mesures d'économies ont été mise en place.

Donnez la définition de Minergie.

Remarque : 1,0 point par réponse correcte.

1

Solution A3

Exercice A4

Donnez la définition de la Norme SIA 416 et citez 2 applications y relatives.

Remarque : - 1,5 point pour la réponse concernant la définition
- 1,0 point par application

3,5

Solution A4

Définition :

Applications :

1)

2)

Exercice A5 Donnez le nom des plans réalisés et remis à l'ingénieur civil pour le calcul du ferrailage du béton armé. Quelle est l'échelle usuelle pour ces plans ? Remarque : 1,0 point par réponse.	2	
Solution A5 - -		

Exercice A6 Donnez la signification des abréviations CRB et CFE. Remarque : 1,0 point par réponse correcte.	2	
Solution A6 - CRB - CFE		

Construction, enveloppe :

<p>Exercice A7</p> <p>Une maison se compose de différents éléments de construction. L'enveloppe est un élément important du bâtiment. Répondez aux questions suivantes relatives à l'enveloppe du bâtiment :</p> <p>a) Mentionnez (en mots-clés) 4 différents systèmes constructifs pour un mur extérieur.</p> <p>b) Esquissez sous forme de schéma les différentes couches d'une façade ventilée en bois. Dessinez les couches en centimètres et nommez-les.</p> <p>Remarques : a) 1,0 point par réponse correcte. b) 1,5 point max. pour une esquisse correctement dimensionnée; 0,5 point pour la désignation correcte des couches.</p>	8,5	
<p>Solution A7</p> <p>a) Systèmes constructifs pour un mur extérieur</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>		

b) Coupe d'une façade ventilée en bois

1)

2)

3)

4)

5)

6)

--	--

Exercice A8

Répondez aux questions suivantes relatives à la construction de toiture :

6,5

- a) Donnez la définition de toiture inversée.
- b) Mentionnez **trois caractéristiques** importantes à cet égard.
- c) Donnez la composition de la toiture inversée et dessinez son schéma

Remarques : a) 1,0 point pour la réponse correcte

b) 0,5 point par réponse correcte

c) 1,5 point le schéma, 0,5 point pour chaque désignation correcte

Solution A8

a) Définition de toiture inversée :

b) 3 caractéristiques importantes de la toiture inversée :

1)

2)

3)

c) Composition de la toiture inversée + dessin de son schéma

1)

2)

3)

4)

5)

--	--

Groupe de questions à répondre par juste ou faux
Évaluation du groupe de questions de l'exercice A10

Décidez, pour chaque déclaration suivante, si sa réponse 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 A10			4	
Répondez par juste ou faux aux affirmations suivantes relatives aux exigences de protection incendie.				
Dans un immeuble de 10 étages, construit en 1960, les gaines techniques verticales sont souvent fermées par un élément coupe-feu REI-30.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Dans le hall d'entrée d'une bibliothèque universitaire, il est interdit d'aménager une zone de repos composée de fauteuils.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La largeur d'un couloir de fuite doit être d'au minimum 1.20 m.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Des cages d'escaliers pressurisées sont obligatoires dans les bâtiments publics.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le système porteur, les parois et les plafonds des maisons individuelles, y compris les sous-sols ne sont soumis à aucune exigence sur le plan de la résistance au feu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les normes AEAI sont régies au niveau cantonal.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les appareils de production de chauffage peuvent être installés dans des locaux servant à d'autres usages, pour autant que le type de l'appareil ne l'interdise pas et que le risque d'incendie soit faible.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les installations sprinkler sont obligatoires dans les parkings publics.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Technique domestique :

Exercice A11

- a) Citez les **3 phases** caractéristiques du cycle de la ventilation à double flux.
- b) Quand est-ce que la ventilation type double-flux est conseillée ?

Remarque : a) 1,0 point par réponse correcte
b) 1,0 point pour la réponse correcte

4

Solution A11

- a) Étapes du cycle de la ventilation :

1)

2)

3)

- b) Ventilation double-flux conseillée :

Exercice A12

M. de la Planchaz vous mandate pour expertiser son immeuble construit par son oncle en 1966. Il s'agit d'un immeuble de 45 appartements constitué de 3 entrées, 5 niveaux et d'un toit plat. L'immeuble est excavé avec garage, communs et techniques en sous-sol. Il possède également 3 ascenseurs datant de la construction.

Quelles sont les pathologies physiques typiques de ce type d'immeuble ?

- a) Citez **5 pathologies physiques typiques** de ce type d'immeuble
- b) Nommez **5 normes constructives** qui ont évolué depuis sa construction.

Remarque : 0,5 point par réponse correcte.

5	

Solution A12

a) 5 pathologies physiques typiques :

1)

2)

3)

4)

5)

b) 5 normes ayant évolué depuis la construction en 1966 :

1)

2)

3)

4)

5)

--	--

<p>Exercice A14</p> <p>Les travaux de ferblanterie assurent la protection durable et esthétique des bâtiments contre les intempéries. Ils assurent l'étanchéité contre l'humidité et l'évacuation contrôlée de l'eau de pluie au moyen de pièces de tôle adéquates.</p> <p>a) Mentionnez quatre types de tôles servant à des raccords et de finitions de pièces de ferblanterie.</p> <p>b) Que se passe-t-il lorsqu'une gouttière est fortement chauffée par le rayonnement solaire ?</p> <p>c) Quelle mesure faut-il prendre pour résoudre le problème évoqué à la question b ?</p> <p>Remarque : a) 0,5 point par réponse correcte b) et c) 1,0 point par réponse correcte</p>	4	
<p>Solution A14</p> <p>a) -</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>b)</p> <p>c)</p>		

B) Groupe d'exercices -
Droit de l'aménagement du territoire **14 points**

Contexte

Loi sur l'aménagement du territoire

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

Annexes: sans

Exercice B1	3	
Donnez 3 compétences des Communes dans la mise en pratique de l'aménagement territorial. Remarque : 1,0 point par réponse correcte.		
Solution B1		
1)		
2)		
3)		

<p>Exercice B2</p> <p>L'un des acquis fondamentaux du droit de l'aménagement du territoire réside dans la distinction entre les zones constructibles.</p> <p>Citez 4 exemples de zones non constructibles.</p> <p>Remarque : 1,0 point par réponse correcte.</p>	<p>4</p>	
<p>Solution B2</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		
<p>Exercice B3</p> <p>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.</p> <p>Qu'entend la loi par « constructions et installations » ?</p> <p>Remarque : 1,5 point par réponse correcte.</p>	<p>1.5</p>	
<p>Solution B3</p>		

<p>Exercice B4</p> <p>Nous savons qu'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.</p> <p>Il existe plusieurs méthodes permettant de régler la densité d'utilisation du sol.</p> <p>Donnez les 3 indices de mesures de la densité du bâti et leurs définitions.</p> <p>Remarque : 0,5 point par indice et 0,5 point pour chaque définition</p>	3	
<p>Solution B4</p> <p>1) -</p> <p>-</p> <p>2) -</p> <p>-</p> <p>3) -</p> <p>-</p>		

Groupes de questions à répondre par juste ou faux
Évaluation des groupes de questions des exercices B5

Décidez, pour chacune des déclarations suivantes, si sa réponse 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 B5			2.5	
Jugez les phrases suivantes en relation avec les procédures lors de la mise en application de l'aménagement du territoire.				
Le plan général d'affectation et son règlement sont de compétences fédérales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le plan directeur cantonal doit être approuvé par la confédération.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La population est consultée lors de la mise en application du plan directeur communal.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La confédération est consultée lors de la mise en application du plan directeur cantonal.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les plans directeurs cantonaux sont de la compétence du canton.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Groupes de questions à répondre par juste ou faux
Évaluation des groupes de questions des exercices B5

Décidez, pour chacune des déclarations suivantes, si sa réponse 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 C4			4	
Durant la procédure de mise à l'enquête, l'auteur du projet doit constituer un dossier solide et complet pour la présentation aux autorités et différents services. Indiquez par juste ou faux les documents susceptibles de faire partie dudit dossier pour une nouvelle construction (p.ex. un centre commercial avec une surface de vente de plus de 7'500 m2) sur un terrain nu.				
Rapport d'impact sur l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
Rapport sismique de la région	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
L'indice brut d'utilisation du sol de la zone en question	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
Calcul de la densification du quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
Déclaration fiscale du MO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
Diagnostic amiante et PCB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
Plans d'exécution	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
Extrait cadastral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	

Exercice C5 Que définit la loi sur les résidences secondaires (Lex Weber/LRS) ? Remarque : 1,5 point pour la réponse correcte.	1,5	
Solution C5		

Exercice C6 Que désigne la couleur jaune sur un plan que l'on s'apprête à déposer à l'enquête publique ? Remarque : 1,0 point pour la réponse correcte.	1	
Solution C6		

<p>Exercice C7</p> <p>Une commune, dont la zone à bâtir est surdimensionnée, a dû mettre en place une zone réservée.</p> <p>Citez trois conséquences du passage d'un terrain en zone constructible à zone réservée.</p> <p>Remarque : 1,0 point par réponse correcte.</p>	<p style="text-align: center;">3</p>	
<p>Solution C7</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		
<p>Exercice C8</p> <p>L'art. 22 al.2 LAT prévoit notamment que les autorisations de construire ne peuvent être octroyées que si le terrain est suffisamment équipé.</p> <p>Citez 2 exigences correspondant à un équipement suffisant.</p> <p>Remarque : 1,0 point par réponse correcte.</p>	<p style="text-align: center;">2</p>	
<p>Solution C8</p> <p>1)</p> <p>2)</p>		



Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: EP, EE

Épreuve partielle: Économie d'entreprise

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **30 minutes / 30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de cette épreuve.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

CC	Code civil suisse
CO	Code des obligations
Cst.	Constitution fédérale
EE	Économie d'entreprise
EP	Économie politique

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Ratios sur la rentabilité d'une entreprise	3
A2	Calcul du cash-flow	4
A3	Calcul d'investissement basé sur la valeur actuelle nette	5
A4	Clôture de la comptabilité des titres	3
A5	Prestations imposables TVA / Immeubles	3
A6	Amortissement non planifié	2
B1 – B5	Questions à choix multiple	10
	Total	30

Vue d'ensemble de l'économie politique et d'entreprise

EE	Examen écrit (la présente partie)	30
EP	Examen écrit	30
Financement	Examen écrit	30
Marchés immobiliers	Examen écrit	30
	Total	120

A) Partie A

20 points

Exercice A1	3	
Rédigez et nommez les trois formules suivantes servant à mesurer la rentabilité :		
a) Rentabilité des capitaux propres	1	
b) Retour sur investissements	1	
c) Rentabilité du chiffre d'affaires	1	
a)		
b)		
c)		

<p>Exercice A2 - Calcul du cash-flow</p> <p>Pour déterminer le cash-flow de manière indirecte, il faut écarter les positions sans effet sur la trésorerie. Le schéma suivant est alors applicable :</p> <p>Bénéfice annuel ./ les produits sans effet sur la trésorerie + les charges sans effet sur la trésorerie = Cash-flow</p> <p>Énumérez au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • quatre produits sans effet sur la trésorerie et • quatre charges sans effet sur la trésorerie 	<p>4</p> <hr/> <p>2 2</p>	
<p>Produits sans effet sur la trésorerie :</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>Charges sans effet sur la trésorerie :</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p>		

<p>Exercice A3 - Méthode de la valeur actuelle nette</p> <p>Calculez la valeur actuelle nette en fonction des indications suivantes :</p> <p>L'investissement unique s'élève à un CHF 1'000'000.-. Ensuite, les produits suivants interviennent pendant quatre ans :</p> <p>Produits la 1^{ère} année : CHF 100'000.- Produits la 2^e année : CHF 50'000.- Produits la 3^e année : CHF 200'000.- Produits la 4^e année : CHF 250'000.-</p> <p>La 5^e année, l'investissement est récupéré, avec un solde estimé à CHF 750'000.-</p> <p>.</p> <p>L'intérêt sur le capital à utiliser est de 5% par an. Tous les paiements interviennent annuellement, à terme échu.</p> <p>Calculez la valeur du capital engagé à l'aide de la méthode de la valeur actuelle nette, puis indiquez si cette dernière est positive ou négative et si l'investissement est judicieux compte tenu du taux d'intérêt exigé de 5% par an.</p> <p><i>À chaque calcul, arrondissez les montants des flux de trésorerie au franc le plus proche.</i></p>	5	

Exercice A4	3	
Quelle est la procédure à suivre lors de la clôture de la comptabilité des titres ?		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice A5	3	
Énumérez au moins six prestations du domaine de l'immobilier imposables pour la TVA.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

B) Groupes de questions à répondre par juste ou faux 10 points

Évaluation des groupes d'exercices B1 – B5

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			2	
En Suisse, les passifs d'une entreprise sont classés selon le principe de l'échéance.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Au compte de résultat, le cas échéant, un bénéfice est porté du côté des charges.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Lors du calcul du taux d'intérêt interne (calcul d'investissement), la valeur actuelle (Present Value) est fixée à CHF 0.-.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Avec l'amortissement dégressif, la valeur d'acquisition arrive rapidement à CHF 0.-.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Exercice B2			2	
Avec la méthode de la valeur actuelle nette, si le taux d'intérêt est réduit, la valeur du capital augmente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Pour les amortissements sur des immeubles, on admet que le terrain peut être amorti au terme de la durée d'utilisation des constructions.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les actifs d'un bilan sont classés selon leur degré de liquidité.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Toutes choses étant égales par ailleurs, un rendement indirect positif à la date t0 a pour effet de réduire le rendement direct (rendement du cash-flow) l'année suivante.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B3			2	
En règle générale, le cash-flow d'une entreprise est déterminé plutôt à l'aide de la méthode indirecte, et non directe.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
En relation avec la méthode de la valeur actuelle nette, on entend souvent dire qu'on n'a jamais vraiment la valeur actuelle dans la poche – cette déclaration est correcte.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
En principe, lors de l'estimation d'immeubles, on ne tient pas compte du financement – celui-ci n'est pas intégré dans l'estimation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Lors de l'estimation d'une entreprise, le multiple du cash-flow est régulièrement plus pertinent que le multiple de capitalisation (ratio cours/bénéfices).	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B4			2	
Si un immeuble doit être aliéné par le biais d'un <i>share deal</i> , la structure de risque est avantageuse pour l'acquéreur, car il peut se protéger des prétentions de tiers sous le manteau de la personne morale.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Avec la méthode d'évaluation DCF en deux étapes, la valeur résiduelle ou de sortie, proportionnelle à la part de la valeur actuelle, est négligeable, d'autant plus que les taux actuels sont très bas.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'horizon économique de paiements futurs s'allonge à mesure que le taux d'intérêt augmente.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La qualité d'une méthode d'estimation dynamique dépend fortement, entre autres, de la qualité des hypothèses.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B5			2	
L'IAS 16 (IFRS) prévoit que les bâtiments et les terrains doivent être traités comme des actifs distincts dans le cadre de la présentation des comptes.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Selon l'IAS (IFRS), la méthode de la valeur intrinsèque convient très bien à l'estimation des immeubles spéciaux (châteaux forts, châteaux, bunkers, etc.) pour lesquels aucun produit réaliste ne peut être pris pour base de calcul.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les risques de management d'une SA sont plus élevés selon le droit suisse que pour une REIT anglo-américaine ou un fonds selon le droit suisse.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le marché secondaire des bourses du monde génère généralement un chiffre d'affaires beaucoup plus important que celui des nouvelles émissions.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: EP, EE

Épreuve partielle: Économie politique

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **30 minutes / 30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de cette épreuve.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

CC	Code civil suisse
CO	Code des obligations
Cst.	Constitution fédérale
EE	Économie d'entreprise
EP	Économie politique

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Notion et exemples de <i>stakeholders</i>	4,5
A2	Dessin de la pyramide des besoins selon Maslow	3
A3	Ratios décrivant la situation économique	3
A4	Les trois questions centrales de l'économie	1,5
A5	Objectifs de politique économique	3
A6	Courbes de l'offre et de la demande	3
A7	Courbes de l'offre et de la demande avec hausse d'impôt	2
A8	Défaillances du marché (restrictions de la concurrence et biens publics)	2
A9	Calcul du salaire réel en cas de déflation	2
A10	Défaillances du marché (informations asymétriques)	2
B1 - B2	Questions à choix multiple	4
	Total	30

Vue d'ensemble de l'économie politique et d'entreprise

EE	Examen écrit	30
EP	Examen écrit (la présente partie)	30
Financement	Examen écrit	30
Marchés immo.	Examen écrit	30
	Total	120

Partie A

26 points

Exercice A1

4,5

Expliquez la notion de parties prenantes, ou « stakeholders ». Mentionnez **huit exemples** ou groupes de parties prenantes.

Notion :

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

Exemples de groupes de parties prenantes :

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

Exercice A2

Dessinez la pyramide de **Maslow** en indiquant les **différents niveaux** des besoins.

3

Exercice A3	3	
Quels indicateurs, agrégats ou ratios permettent de décrire l'état actuel d'une économie ? Mentionnez six éléments parmi les plus typiques.		
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Exercice A4	1,5	
Quelles sont les trois questions centrales de l'économie ?		
1.		
2.		
3.		

Exercice A5		3	
Mentionnez les six objectifs de la politique économique.			
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Exercice A8

- a) Décrivez les défaillances du marché en présence de restrictions de la concurrence.
- b) Décrivez les défaillances de marché pour ce qui concerne les biens publics.

2	

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice A9	2	
De quel pourcentage évolue le salaire réel lorsque le salaire nominal augmente de 2% parallèlement à une déflation de - 5% ?		
Rédigez la formule du calcul et indiquez le résultat.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice A10	2	
Décrivez les défaillances du marché en présence d'informations asymétriques.		
Donnez deux exemples.		
<u>Description</u> :		
.....		
.....		
.....		
<u>Exemples</u> :		
1.		
.....		
2.		
.....		

B) Groupes de questions à répondre par juste ou faux 4 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B2

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			2	
La concurrence parfaite est rare.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une hausse de la TVA tend à engendrer un recul de la demande à la suite de l'augmentation des prix.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'indice d'actions suisses SMI n'est pas inclus dans le calcul de l'indice national des prix à la consommation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les principaux bénéficiaires d'une forte inflation sont les débiteurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2			2	
En raison de l'absence presque complète d'intérêts personnels, les économies planifiées étaient régulièrement confrontées au problème de la motivation des travailleurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
D'une manière générale, à risques plus élevés, rendements plus élevés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Internet rend les connaissances explicites accessibles à une plus large part de la population. Mais les connaissances implicites restent difficilement accessibles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Aujourd'hui, le modèle de l'homo oeconomicus et les hypothèses qu'il suppose suscitent des controverses et par ex. la finance comportementale tente ici d'ouvrir de nouvelles voies pour expliquer le comportement des gens.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: EP, EE

Épreuve partielle: Financement immobilier

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **30 minutes / 30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de cette épreuve.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

CC	Code civil suisse
CO	Code des obligations
Cst.	Constitution fédérale
EE	Économie d'entreprise
EP	Économie politique

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Types d'immeubles dans le CC	2
A2	Conditions à remplir pour le droit distinct et permanent	1
A3	Risques de crédit	2
A4	Notion de crédit en compte courant	1
A5	Amortissements et annuités	2
A6	Dossier pour l'analyse d'une hypothèque	5
B1 - B3	Exemples de cas	15
C1 - C4	Questions à choix multiple	2
Total		30

Vue d'ensemble de l'économie politique et d'entreprise

EE	Examen écrit	30
EP	Examen écrit	30
Financement	Examen écrit (la présente partie)	30
Marchés immobiliers	Examen écrit	30
Total		120

Partie A

13 points

Exercice A1

Quels sont les **quatre types d'immeubles**, au sens du Code Civil suisse (CC), pouvant être financés par des prêts hypothécaires ?

2

1.
2.
3.
4.

Exercice A2

Expliquez les conditions auxquelles un droit de superficie peut être qualifié de **distinct** et **permanent** au sens du Code Civil suisse ?

1

Distinct :

-
-

Permanent :

-
-

Exercice A3

Mentionnez **quatre types de risques de crédit** dont une banque doit se préoccuper.

2

1.
2.
3.
4.

Exercice A4 Expliquez la notion de crédit en compte courant.	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice A5 Dessinez un diagramme illustrant comment un emprunt est rémunéré et remboursé au moyen d'amortissements et d'annuités.	2	

Exercice A6

Quels documents doivent être soumis à la banque comme base d'évaluation lors de l'analyse du crédit ? Mentionnez **dix documents** (*il peut s'agir d'objets occupés par leur propriétaire comme d'immeubles de placement ou de projets de construction*).

Remarque : 0,5 point par réponse correcte.

5	

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

Cas d'exemple B2

Un couple achète un appartement PPE pour la somme de CHF 750'000.-. Les deux conjoints sont retraités. Ils disposent de rentes totalisant CHF 120'000.- par an. En cas de décès de l'un d'eux, la rente de veuve ou veuf atteindrait CHF 60'000.-.

Quel peut être le montant du prêt hypothécaire afin que la viabilité soit assurée du point de vue de la banque ? Celle-ci souhaite un apport de 35% de fonds propres, car les conjoints sont déjà à la retraite.

Calculez les variantes suivantes en admettant que le taux d'intérêt des fonds étrangers est de 5% :

- a) Les deux conjoints sont en vie.
- b) Un conjoint est décédé.

5

a) Deux conjoints en vie

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Un conjoint décédé

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Questions à choix multiple

2 points

Évaluation des groupes de questions C1 – C4

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice C1 La cédule hypothécaire de registre n'est pas un papier-valeur, à la différence d'une cédule hypothécaire au porteur ou établie au nom du propriétaire.	0,5	
<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
Exercice C2 Pendant la phase de travaux, un crédit de construction est généralement octroyé sous forme de crédit en compte courant affecté à un but déterminé.	0,5	
<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
Exercice C3 La somme du crédit de construction ne correspond généralement qu'au 1 ^{er} rang de l'hypothèque octroyée, en raison des risques inhérents à la construction.	0,5	
<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		
Exercice C4 L'amortissement indirect d'un prêt hypothécaire via le 3 ^e pilier se révèle souvent peu judicieux en termes fiscaux.	0,5	
<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve: EP, EE

Épreuve partielle: Marchés immobiliers et commercialisation

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **30 minutes / 30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de cette épreuve.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

CC	Code civil suisse
CO	Code des obligations
Cst.	Constitution fédérale
EE	Économie d'entreprise
EP	Économie politique

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Notion de «marketing amont/aval de l'entreprise»	2
A2	Critères d'estimation d'un portefeuille	3
A3	Application du mix-marketing à un immeuble du parc	8
A4	Notion et exemples de segmentation	4
A5	Immeubles de rendement, notions	3
B1 – B5	Questions à choix multiple	10
	Total	30

Vue d'ensemble de l'économie politique et d'entreprise

EE	Examen écrit	30
EP	Examen écrit	30
Financement	Examen écrit	30
Marchés immobiliers	Examen écrit (la présente partie)	30

Total	120
--------------	------------

A) Partie A **20 points**

Exercice A1	2	
Expliquez la notion de marketing amont/aval (dual marketing) avec l'exemple d'une entreprise opérant dans le domaine de la gérance immobilière.		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A2	3	
Si vous étiez chargé de qualifier un portefeuille immobilier en fonction de trois critères seulement , afin que chacun des immeubles du portefeuille puisse être évalué selon un même schéma (donc les trois critères en question), quels seraient ces critères ?		
Les critères doivent permettre au management de décider de la marche à suivre avec les différents immeubles.		
<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p>		

2.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Exercice A4

4

Expliquez **la notion et le but de la segmentation** dans le marketing.

Donnez ensuite **quatre exemples** de segmentations possibles pour un immeuble collectif situé dans une grande ville.

Notion et but :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exemples de segmentations possibles :

1.
2.
3.
4.

B) Groupes de questions à répondre par juste ou faux 10 points**Évaluation des groupes d'exercices B1 – B5**

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1		2	
<p>Quand l'économie immobilière subit un «cycle du porc*», ce dernier est plus prononcé dans les agglomérations que sur les meilleurs sites urbains, car les agglomérations offrent plus de possibilités que les centres urbains de réagir aux taux de capitalisation élevés en multipliant les nouvelles constructions.</p> <p><i>* de l'allemand « der Schweinezyklus », qui désigne une variation périodique de l'offre et du prix du marché (élasticité de l'offre).</i></p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Les immeubles suisses sont détenus en majeure partie par des personnes physiques.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Une forte augmentation des taux hypothécaires ne devrait pas affecter sensiblement la consommation privée des ménages.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>En Suisse, le cours des sociétés immobilières cotées en Bourse présente une certaine corrélation avec le marché des actions.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B2		2	
<p>L'indice des prix à la consommation reflète bien les augmentations des prix des immeubles de rendement.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>En Suisse, il vaut la peine de chercher un logement dans lequel on pourra habiter longtemps, car le droit du bail pénalise financièrement les déménagements fréquents.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Ce qu'on appelle le label dans le marketing des biens de consommation est la situation dans le domaine immobilier (cum grano salis – à prendre avec un grain de sel).</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>La limitation des loyers par la loi peut engendrer un effet de dégradation sociale et entraîner l'appauvrissement de quartiers entiers en raison du manque d'investissements.</p>	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B3			2	
La phase de construction peut aussi servir de phase de commercialisation, d'autant que les progrès visibles du chantier peuvent convaincre des acheteurs ou locataires sceptiques.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Avec les contrats DDP comme avec les contrats triples nets, le delta entre les rendements brut et net sur l'actif est généralement modeste du point du vue du cédant du droit ou du bailleur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si les valeurs de rendement par m ² restent longtemps supérieures aux frais de construction par m ² , cela peut engendrer un incitatif à bâtir.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La réalisation de centres commerciaux proches des centres urbains engendre un cannibalisme commercial pour les surfaces de vente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Exercice B4			2	
En Suisse, le marketing immobilier sur les sites n'est pas aussi développé qu'aux États-Unis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Lors de l'achat d'une propriété par étages, la rémunération des capitaux propres est considérée comme un coût d'opportunité que les acheteurs n'incluent généralement pas dans leur évaluation d'une unité d'étages.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Du point de vue de la finance comportementale, la valeur des choses qu'on possède soi-même est souvent surestimée – c'est aussi le cas des immeubles utilisés par leur propriétaire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Sur le marché immobilier, des taux d'intérêt élevés ont plutôt pour effet de décourager de nombreux propriétaires de construire du neuf.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Exercice B5			2	
La méthode hédoniste protège avant tout les banques des phases de surchauffe des prix.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Un investissement réparti entre différents types d'immeubles en fonction de leur utilisation génère un effet de diversification supérieur à un investissement dans une même utilisation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les immeubles spéciaux offrent souvent de hauts rendements mais ils ne sont pas accessibles à tous les investisseurs et nécessitent des connaissances techniques spécifiques.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les immeubles résidentiels de rendement peuvent être financés en grande partie par des capitaux étrangers, car ce type d'immeuble convient à de très nombreux utilisateurs différents.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte / expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve : Estimation immobilière

Partie : Estimation de la valeur de marché

(d'un immeuble, d'une portion de terrain à morceler et de droits réels)

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice

Seul le modèle **TI-30X IIB (Texas Instruments)** peut être utilisé. Les laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires sont formellement interdits.

Textes de loi

Sont mis à disposition par la commission d'examen les textes légaux suivants : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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 pour cette partie : **240 minutes**.
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

1. Tableau des classes de situation
2. Formules de calcul des classes de situation
3. Espérances de vie moyennes Stauffer/Schätzle, 2013/Base 2010
4. Plans et coupes avec cotations
5. Plan de situation avec cotations
6. État locatif de l'immeuble à la date d'estimation

Sujets	Points
Groupe de Questions : Valeurs AVANT les négociations de vente	
A Détermination de la Valeur Intrinsèque avant les modifications des Droits Réels et le rachat de la portion de terrain (en l'état, pour Valeur mixte pondérée).	40
B Calcul de la Valeur Locative durable et détermination de la Valeur de Rendement par capitalisation avant modifications des Droits Réels et le rachat de la portion de terrain (pour Valeur mixte pondérée).	45
C Évaluations des Droits Réels pour les négociations à mener : C1 Droit d'usufruit existant sur RF 22. C2 Droit d'habitation à inscrire sur RF 22. C3 Droit d'utilisation des parkings 4 -16 sur RF 23. C4 Droit d'usage sur RF 21 (empiètement, usage des parkings 1-3).	65
D Détermination de la Valeur de la portion de terrain RF 21 concernée par la servitude d'usage en Droit (empiètement et usage des Parkings 1-3).	10
E Détermination de la Valeur Vénale mixte pondérée avant l'acquisition de la portion de terrain et les modifications à négocier de Droits Réels.	20
Groupe de Questions : Valeur projetée APRES les négociations de vente	
F Détermination de la Valeur Vénale au moyen de la Valeur de Rendement dans l'état partiellement rénové (une fois les travaux urgents effectués) : F1 Valeur Actuelle améliorée , après les modifications en négociation et le rachat de la portion de terrain. F2 Valeur de Rendement par Capitalisation , après les modifications en négociation et le rachat de la portion de terrain.	35
Groupe de Questions générales et QCM	
G Définitions et questions à choix multiple	25
TOTAL	240

Exigences imposées pour les calculs

Les exigences suivantes doivent être respectées lors de la réalisation et de la présentation des solutions pour chacune des valeurs à déterminer :

Vérifiabilité : *Il doit être possible de déterminer comment les résultats de vos calculs ont été obtenus. Vos solutions doivent donc montrer étape par étape, sans lacune, comment les résultats ont été calculés. De plus, toutes les valeurs utilisées et si possible tous les résultats intermédiaires doivent être désignés de manière univoque.*

Hypothèses : *Partout où vous devez poser des hypothèses ou effectuer des appréciations pour poursuivre vos calculs, celles-ci doivent être clairement désignées comme telles. Les indications suivantes sont nécessaires :*

- Description de l'hypothèse ou indication de la valeur estimée.
- **Justification de l'hypothèse ou de la valeur estimée en phrases complètes. Cette justification basée sur le cas traité doit montrer pourquoi votre hypothèse ou votre appréciation peut être considérée comme correcte.**

En cas de différences entre les plans et la description proposée, la description est réputée correcte.

Présentation : *Le calcul doit être présenté de façon claire et bien structurée. Réfléchissez à la meilleure manière de présenter la solution avant d'entamer vos calculs. Veillez tout particulièrement à observer les points suivants:*

- Les descriptions et les justifications des hypothèses et des appréciations doivent toujours figurer directement à l'étape de calcul à laquelle elles se rapportent.
- La présentation doit favoriser la vérifiabilité. Une disposition en forme de tableau ou de liste structurée peut y contribuer.
- Une écriture lisible aide à mieux distinguer les différentes étapes de calcul et à en vérifier l'exactitude.
- **Les présentations incomplètes, non vérifiables ou inutilisables des calculs et des commentaires entraînent une déduction de points.**

Contexte : *Tous les calculs doivent être effectués sans tenir compte du renchérissement (pas d'indexation à appliquer, que ce soit sur les coûts, les charges ou les revenus).*

En cas de divergence entre les plans et l'énoncé, c'est l'énoncé qui fera foi.

Informations et remarques sur l'énoncé

Contexte

L'investisseur Roland Kauz souhaite acquérir la parcelle RF 22, consistant en un terrain d'une contenance de 1'748 m² en zone d'habitation et incorporant un immeuble résidentiel locatif grevé pour sa totalité d'un usufruit. Dans ce contexte, l'investisseur est en négociation :

- Avec la propriétaire de l'immeuble RF 22 à évaluer, afin d'éventuellement l'acquérir.
- Avec le bénéficiaire de l'usufruit en vue de le faire éventuellement radier en contrepartie d'un versement unique en capital, à déterminer.
- Avec le propriétaire du fonds voisin RF 21, grevé d'une servitude foncière d'usage en charge (droit d'empiètement et d'utilisation de trois parkings 1-3 au profit de l'immeuble RF 22 évalué). La négociation porte sur l'éventuel morcellement et rachat par l'investisseur de la portion de terrain RF 21 qui permettrait la radiation de cette servitude.

La propriétaire actuelle de l'immeuble évalué RF 22, Gertrud Nold (6.5.1950), est intéressée à vendre la propriété. Toutefois, comme elle ne veut pas quitter la région, elle souhaite bénéficier d'un droit d'habitation par acte authentique pour un logement au rez-de-chaussée, avec une place de parking. Gertrud Nold serait dans ce cas disposée à verser 50% du loyer du marché pour un logement et une place de parking extérieure, ainsi que les mêmes frais accessoires exigés des autres locataires, mais n'assumerait plus aucune autre charge après avoir vendu l'immeuble.

Max Muster (7.5.1950), le bénéficiaire de l'usufruit sur la totalité de l'immeuble RF 22 évalué, serait quant à lui disposé à renoncer aux revenus nets de cette servitude en échange d'un versement unique en capital (avec acte authentique). Il serait également prêt à prendre en charge les coûts de rénovation de CHF 375'000.- nécessaires pour l'assainissement imminent et à court terme du toit plat et des logements vacants.

D'autre part, le propriétaire du fonds voisin RF 21, un homme célibataire, est prêt à avoir un entretien avec vous en votre qualité d'expert. Il souhaite entrer en négociation avec M. Kauz afin de faire éventuellement radier la servitude d'usage grevant sa parcelle au profit de l'immeuble à évaluer, dans le cadre d'un éventuel morcellement par acte authentique et rachat par M. Kauz de 252 m² de terrain afin de les incorporer au bien-fonds RF N° 22. Votre évaluation de la valeur de cette portion de terrain sera déterminante dans cette négociation. Ce morcellement et rachat permettraient de radier la servitude (concernant l'empiètement du bâtiment évalué et l'usage de trois places de parkings extérieurs 1 à 3), servitude qui est aujourd'hui concédée à titre onéreux contre une redevance annuelle de CHF 8'000.- par an. Toutes les charges afférentes à cette servitude sont aujourd'hui assumées par le propriétaire du fonds dominant RF 22.

En dernier lieu, le bien-fonds RF 22 à évaluer est au bénéfice d'une servitude d'usage des places de parkings extérieurs 4 à 16, servitude à la charge du fonds servant voisin RF 23. Selon la convention existante, ce droit d'utilisation est concédé à titre gratuit, pour une durée indéterminée. Cette servitude restera inchangée. Pour ces places de parking 4 à 16, il faut tenir compte dans l'évaluation de frais équivalant à 10% de la valeur locative pour l'exploitation et l'entretien et de 5% de la valeur locative alloués à la provision pour travaux futurs de rénovation. Ces frais sont à la charge exclusive du bénéficiaire de cette servitude, soit le propriétaire du fonds dominant RF 22 à évaluer.

L'investisseur Roland Kauz a de grandes attentes concernant votre estimation. Elle va constituer la base des autres décisions qu'il prendra. Votre évaluation doit donc présenter de manière claire, exhaustive et compréhensible les impacts sur la valeur de :

- La radiation de l'usufruit existant en échange d'un versement unique en capital, à déterminer, et tenant compte de la prise en charge du coût des travaux urgents.
- La constitution d'un nouveau droit d'habitation au profit de la venderesse, pour un impact sur la valeur vénale à déterminer après son inscription.
- D'une évaluation du montant que l'investisseur devrait concéder en vue d'acquérir la portion du terrain voisin RF N° 21 par morcellement, avec la radiation de la servitude d'usage à titre onéreux pour 252 m² de terrain.

La servitude d'usage au bénéfice du bien-fonds N° 22 évalué pour les parkings 4 à 16 grevant le bien-fonds servant N° 23 restera quant à elle inchangée à l'avenir. En vous fondant sur les informations ci-dessus et les annexes mises à votre disposition, établissez l'estimation complète de l'immeuble selon l'énoncé et les questions qui suivent, avec une présentation claire de chaque étape du travail.

Les points suivants doivent être observés pour votre estimation :

- La date d'estimation est le 7 mai 2019. L'horizon-temps d'évaluation pour le calcul de la valeur actuelle est de 100 ans.
- Le taux d'intérêt sur le capital (taux de base) doit être fixé et décomposé en fonction de l'actif et des conditions du marché. Vos calculs reposeront sur une approche en Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC ou WACC) mettant en évidence le taux hypothécaire de référence et le taux hypothécaire de long terme pour les capitaux étrangers, ainsi que les primes applicables au rendement requis sur le capital propre. Le renchérissement est ignoré pour la détermination des valeurs fondées sur le rendement ou les coûts.
- Le cycle de rénovation est de 35 ans. Les investissements nécessaires représentent 30% de la valeur à neuf qui est à considérer à hauteur de CHF 595.-/m³ SIA 416. Il s'agit d'un immeuble de construction massive Béton-Armé et maçonnerie de 1975.

- L'immeuble a été correctement entretenu, des rénovations ponctuelles ont été effectuées au gré des rotations de locataires, mais sans rénovation lourde complète de l'immeuble. Certains des logements loués nécessitent encore des rénovations, et quatre logements aux 1er et 2e étages sont vacants en raison de leur état, avec un besoin en travaux différés depuis de nombreuses années. La chaufferie et la production d'eau chaude ont été rénovées en 2010. Les travaux à entreprendre à court terme pour assainir le toit plat et rénover intérieurement les quatre appartements vacants ont été estimés par la venderesse à hauteur de CHF 375'000.- Ce montant est fiable et accepté par l'investisseur, qui vous a demandé d'en tenir compte.
- Les loyers mentionnés dans l'état locatif en annexe sont des revenus nets, sans frais accessoires. Après les rénovations urgentes, les loyers des logements actuellement vacants pourront être augmentés de 8%. La hausse, conforme à l'OBLF, est déterminée en fonction des revenus locatifs des mêmes étages. Concernant les parkings extérieurs, les charges des places 1 à 3 sont à considérer comme identiques à celles des revenus locatifs des logements. Pour les places 4 à 16, veuillez prendre en compte des ratios sur revenus locatifs en résultant de 10% Opex et 5% Capex.

Description de la commune

La commune de Musterfeld est de taille moyenne, compte quelque 16'500 habitants et assume une fonction économique centrale dans la région. Elle dispose de bons accès aux voies de circulation offertes par la route cantonale et les chemins de fer régionaux. La liaison autoroutière est atteignable en 15 minutes de route environ. Musterfeld possède des écoles primaires et secondaires ainsi que de bonnes possibilités d'achat. La commune propose aussi des offres culturelles variées.

Le fonds se trouve au cœur de la commune, dans une zone réservée à l'habitation. La gare est à quelques minutes de marche. Le bus local circule tous les quarts d'heure. Un arrêt de bus se trouve à proximité immédiate de l'immeuble. Les nuisances émises par les immeubles commerciaux voisins sont légères à moyennes. En dépit de sa situation centrale, le fonds n'est que moyennement attractif comme lieu de résidence.

L'ensoleillement est globalement bon tout l'année et l'immeuble offre une vue partielle sur le paysage montagneux.

Les conditions locales du marché pour des immeubles résidentiels bien situés sont équilibrées.

Inscriptions au Registre Foncier, RF 22 Musterfeld :

(Avant les modifications envisagées dans le cadre de la transaction et des négociations en cours).

Mentions : Aucune.

Servitudes :

En Charge : Usufruit en faveur de Max Muster (07.05.1950), à titre gracieux. Le bénéficiaire assume l'intégralité des charges courantes, entretien et d'annuités pour travaux futurs.

En Droit : Servitude d'usage, à charge du bien-fonds servant RF 21, à titre onéreux (Fr. 8'000.- par an). Elle inclut l'empiètement de la construction évaluée et l'usage de 3 places de parkings extérieurs 1 à 3 à charge du bien-fonds servant RF 21. L'aménagement de l'assiette de la servitude ainsi que les charges d'entretien sont assumés par le bien-fonds dominant.

En Droit : Servitude d'usage de 13 places de parkings extérieurs à charge du bien-fonds servant RF 23, à titre gracieux. L'aménagement de l'assiette de la servitude ainsi que les charges d'entretien sont assumés par le bien-fonds dominant.

Description de l'immeuble résidentiel

L'immeuble abrite les caves et des locaux communs au sous-sol partiel. Il comporte huit logements de 3,5 pièces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et trois logements de 4,5 pièces au 2^e étage, tous avec balcon ou jardin. La circulation intérieure est assurée par une cage d'escalier centrale. Les locataires utilisent les places de parking réalisées à cet effet sur les fonds voisins. Les visiteurs se garent sur la voie publique.

Exercice A

Détermination de la valeur intrinsèque

40 points

Déterminez la valeur Intrinsèque dans l'optique de servir d'élément de calcul ultérieur pour la valeur vénale pondérée.

Tous les éléments de l'énoncé exerçant une influence sur la valeur vénale sont à considérer également pour la détermination de la Valeur Intrinsèque **dans l'état avant réunion d'une portion du bien-fonds RF 21 et des modifications de droits réels à négocier** . Ils feront l'objet des questions suivantes.

La solution doit être présentée de manière structurée, de sorte que les différentes étapes de calcul de l'estimation soient clairement visibles et compréhensibles.

CFC 0 - La valeur du terrain doit être établie à l'aide des Classes de Situation (CS).

CFC 2 - Utilisez le volume du bâtiment, à calculer sur base des plans et coupes selon SIA 416.

CFC 4 - A prendre en compte à hauteur de 150.- CHF/m² de surface aménagée.

CFC 5 - A prendre en compte à hauteur de 6% des CFC 2 et 4.

--	--	--

--	--	--

Exercice B

Calcul de la valeur locative durable et détermination de la valeur de rendement par capitalisation

45 points

Calculez la valeur locative durable en tenant compte de tous les éléments de l'énoncé exerçant une influence sur la valeur, incluant l'impact des travaux urgents à effectuer.

Déterminez la valeur de rendement par capitalisation dans l'optique de servir d'élément de calcul ultérieur pour la valeur vénale pondérée, **dans l'état avant réunion d'une portion du bien-fonds RF 21 et des modifications de droits réels à négocier**. Ils feront l'objet des questions suivantes. Les différents paramètres de détermination des taux de capitalisation net et brut doivent être présentés de manière détaillée, tant en % qu'en francs. Le financement est prévu à 60% en capital étranger. Tenez compte de l'intégralité des servitudes d'usage de parkings extérieurs.

Votre solution doit être présentée de manière à rendre les différentes étapes de calcul clairement visibles et compréhensibles.

Justifiez cinq de vos paramètres en une à deux phrases chacun au maximum.

--	--	--

--	--	--

Exercice C

**Évaluations : usufruit, droit d'habitation,
droit d'empiètement et droit d'utilisation de PP**

65 points

Chaque servitude doit être évaluée sous forme de valeur actuarielle en capital, en tenant compte de tous les éléments de l'énoncé exerçant une influence sur la valeur. Les paramètres et valeurs nécessaires doivent être tirés des réponses apportées aux questions A et B, et reportés dans les réponses C ci-dessous pour assurer la clarté de la démonstration.

Veillez traiter :

- C1** La Valeur en Capital du Droit d'Usufruit (DU) grevant RF 22 pour le bénéficiaire de ce droit, dont la radiation est envisagée.
- C2** La Valeur en Capital du futur Droit d'Habitation (DH) grevant éventuellement RF 22 pour la bénéficiaire de ce droit, dont l'inscription est envisagée.
- C3** La Valeur en Capital du Droit d'Utilisation des places de parkings 4-16 grevant le bien-fonds voisin RF 23, du point de vue du bénéficiaire, soit du propriétaire du bien-fonds dominant RF 22.
- C4** La Valeur en Capital du Droit d'usage incluant l'empiètement et les places de parkings 1-3 grevant le bien-fonds voisin RF 21, du point de vue du bénéficiaire de ce droit.

--	--	--

--	--	--

Exercice D

Détermination de la valeur du terrain en droit d'empiètement

10 points

L'investisseur souhaite connaître la valeur du terrain concerné par le droit d'empiètement.

Sur la base des solutions apportées aux questions A ou B, déterminez la valeur du terrain pour la surface de 252 m² à acquérir par morcellement en vue de la radiation du droit d'empiètement et d'usage des places de parkings 1-3.

Calculez la valeur de cette partie du terrain du point de vue du bénéficiaire de la servitude, soit du fonds dominant RF 22.

Présentez votre solution de manière à rendre les différentes étapes de calcul clairement visibles et compréhensibles.

--	--	--

Exercice E

Détermination de la valeur vénale au moyen de la valeur mixte pondérée avant l'acquisition de la portion de terrain et modifications des droits réels

20 points

Déterminez la **valeur vénale mixte pondérée** dans l'état avant réunion d'une portion du bien-fonds RF N° 21 et des modifications de Droits Réels à négocier (soit avant le rachat du DU et l'inscription future d'un DH). Elle doit tenir compte de tous les éléments exerçant une influence sur la valeur selon vos réponses aux questions A à D.

Justifiez, en une à deux phrases au maximum, la pondération que vous utilisez pour déterminer la valeur vénale et les éléments affectant la valeur.

Présentez vos solutions de manière à rendre les différentes étapes de calcul clairement visibles et compréhensibles.

--	--	--

Exercice F

Détermination de la valeur vénale au moyen de la valeur de rendement dans l'état partiellement rénové

35 points

F1

Déterminez la **valeur vénale** au moyen de la **valeur actuelle améliorée**, dans l'état escompté futur après que toutes les modifications à négocier dans le cadre de la transaction aient été effectuées :

- Tenez compte de la radiation de la servitude d'usage d'une portion de RF 21 (empiètement et utilisation des parkings 1-3), soit dans l'état futur après le rachat de la portion de terrain concernée.
- Ne tenez pas compte du Droit d'Usufruit, soit dans l'état après son rachat et sa radiation, ainsi que des travaux urgents envisagés.
- Tenez compte du Droit d'Habitation à inscrire au bénéfice de la venderesse.

Fondez vos calculs sur les éléments de réponses apportées aux questions A à E.

F2

Déterminez la **valeur vénale** au moyen de la **valeur de rendement par capitalisation**, dans l'état escompté futur après que toutes les modifications à négocier dans le cadre de la transaction aient été effectuées.

Pour les deux questions **F1** et **F2**, déterminez le prix d'achat recommandé de l'immeuble en l'état, avant modifications à négocier.

Présentez votre solution de manière à rendre les différentes étapes de calcul clairement visibles et compréhensibles.

--	--	--

--	--	--

Exercice G

Définitions et questions à choix multiple

25 points

G1 – Définitions

16 points

Définissez les notions suivantes en deux à quatre phases au maximum. *La présence de simples mots-clés ou de longues descriptions n'octroieront pas le maximum de points.*

Servitude foncière

	4	
--	---	--

Servitude personnelle

	4	
--	---	--

Droit de superficie au second degré

	4	
--	---	--

Rente

	4	
--	---	--

G2 – Questions à choix multiple

9 points

Évaluation des groupes de questions 1 - 5

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

Cochez (x) à chaque fois la case «oui» ou «non».

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse correcte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Question 1			2	
Qu'entend-on par la notion d'horizon-temps économique ?				
La durée de vie restante prévisible d'un bâtiment.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
La période future, à compter d'aujourd'hui, pendant laquelle sera générée 85% de la valeur résultant de la rente perpétuelle.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
La durée d'utilisation restante, jusqu'à la démolition d'un bâtiment.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
L'horizon-temps d'estimation, qui vaut toujours 99 ans.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	

Question 2			2	
Dans le cadre de l'estimation de la Valeur Vénale d'un immeuble exploité en usage propre par son propriétaire, vous vérifiez la valeur locative estimée en la comparant à la capacité de l'actif à générer du Cash-Flow net au profit du propriétaire. Pour ce faire, vous ré-imputez les produits et les charges correspondants. Dans le compte de résultat, vous remarquez un montant significatif porté dans les charges pour la constitution de réserves latentes au Bilan.				
Ce montant doit-il être déduit du Cash-Flow net au profit du propriétaire ?				
La moitié des charges de constitution de réserves latentes au Bilan doit être prise en compte (Réserves latentes partiellement imputées sur la Valeur de Marché).	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Les charges de constitution de réserves latentes au Bilan doivent être prises en compte (Réserves latentes non imputées sur la Valeur de Marché).	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Un tiers des charges de constitution de réserves latentes au Bilan ne doit pas être pris en compte. (Réserves latentes partiellement imputées sur la Valeur de Marché).	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Les charges de constitution de réserves latentes au Bilan ne doivent pas être prises en compte (Réserves latentes imputées sur la Valeur de Marché).	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	

Question 3			2	
<p>Une commune est propriétaire d'un terrain de golf qu'elle exploite elle-même. Aucun loyer n'est versé pour l'exploitation de ce bien-fonds, qui est exploité par son propriétaire. Cette commune vous charge d'estimer le bien-fonds. Comme il s'agit d'un immeuble à l'usage propre de son propriétaire, vous confrontez la valeur locative estimée avec la capacité de l'exploitation commerciale du bien-fonds à assumer les charges générées par l'actif immobilier.</p> <p>De quels documents supplémentaires avez-vous besoin pour mener votre analyse ?</p>				
Rapports de gestion provisoires des dix dernières années.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Bilan et compte de résultats consolidés par l'organe de révision pour les trois derniers exercices comptables.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Bilan du dernier exercice.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Budget des cinq prochaines années.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	

Question 4			2	
<p>Qu'entend-on par la notion d'horizon-temps d'estimation ?</p>				
La durée d'exploitation future d'un bâtiment jusqu'à sa prochaine rénovation.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
La durée de vie restante d'un droit distinct et permanent.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
Pour permettre d'estimer une valeur crédible, l'horizon-temps d'estimation doit porter au moins aussi loin dans l'avenir que l'horizon-temps économique.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
L'âge d'un bâtiment plus sa durée de vie restante.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	

Question 5			1	
<p>Les déclarations suivantes, en rapport avec la servitude d'usage grevant RF 21 (droit d'empiètement de la partie d'ouvrage de l'habitation y compris les places de parking 1 à 3) sont-elles correctes ?</p>				
La servitude d'usage est limitée dans le temps.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	
La servitude d'usage est distincte et transmissible (immatriculée au RF sous un numéro d'immeuble distinct).	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	0,5	

Fin de l'examen.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte / expert en estimations immobilières 2019

Examen écrit

Épreuve : Estimation immobilière

Partie : Estimation de la valeur de marché

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Annexes

Annexe 1 : Tableau des classes de situation

Annexe 2 : Formules de calcul des classes de situation

Annexe 3 : Espérances de vie moyennes (Stauffer/Schätzle 2013, Base 2010)

Annexe 4 : Plans et coupes avec cotations

Annexe 5 : Plan de situation avec cotations

Annexe 6 : Etat locatif de l'immeuble à la date d'estimation



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

308

Annexe 1

Clé de répartition des classes de situation - Habitations

Critères principaux	CS 1	CS 2	CS 3	CS 4	CS 5	CS 6	CS 7	CS 8	CS 9	CS 10
A Situation										
Hameau, ferme	Isolé	À proximité d'un village	À proximité d'une ville							
Village, petite localité, isolé		En bordure de village	Au centre du village							
Village dans une région importante			En bordure de village	Au centre du village						
Grande localité, petite ville		Périphérie	Rue principale	Centre de la localité						
Ville de taille moyenne				Banlieue	Aux abords de la ville	Quartier excentré	Cœur de la ville			
Grande ville CH					Banlieue	Aux abords de la ville	Quartier excentré	Quartier de ville	Centre-ville	Centre commercial
Localité touristique			Localités touristiques simples		Localités touristiques d'importance moyenne		Localités touristiques exclusive et de premier choix			
B Affectation										
Zones mixtes	En-dehors de zones à bâtir ordinaires	Utilisation résidentielle en zones I/G		Zones mixtes diminuant la valeur		Zones mixtes augmentant la valeur				
Zones résidentielles			Zones résidentielles simples		Zones résidentielles aisées		Zones centrales			
Indice d'utilisation possible	Mauvaise utilisation	Utilisation très faible (IU 0.20 - 0.39)	Utilisation réduite (IU 0.40-0.59)	Utilisation moyenne (IU 0.60 - 0.79)	Utilisation élevée (IU 0.80 - 0.99)	Utilisation très élevée (IU 1.0 et plus)				
C Situation d'habitation										
Attractivité	Inadéquate	Mauvaise situation	Sans attrait	Situation moyenne	Bonne situation	Très bonne situation	Quartier chic de villas	Situation exclusive, vue dégagée, bon ensoleillement, vue sur le lac		
Nuisances, immissions	Nuisances importantes		Nuisances moyennes		Nuisances faibles		Aucune nuisance			
D Accessibilité										
Transport publics	Pas de desserte	Mauvaise fréquence	Fréquence faible, éloigné	Fréquence moyenne, éloignement moyen	Plusieurs transports publics ; bonne fréquence, proche		Nœud de communication des transports publics ; proximité immédiate		En ville, situation optimale de circulation et de fréquence	
Services publics, commerces, culture, etc.	Écoles et commerces éloignés ou inexistantes		Écoles et commerces à distance moyenne		Écoles et commerces ainsi que culture peu éloignés		Écoles, commerces, cultures et administrations à proximité			
E Situation du marché										
Offre et demande pour l'objet considéré	Aucune demande	Demande faible; offre importante		Situation du marché équilibrée		Forte demande ; offre réduite		Très forte demande		

Remarques importantes

Appréciation toujours concrète pour l'objet considéré

Attribuer une seule note à chaque critère principal

Classe de situation = moyenne des 5 critères principaux

Voir les différences avec le tableau des classes de situation "bâtiments commerciaux, bâtiments artisanaux, bureaux, vente"

© USECE + CSE/SVIT 2012

Annexe 2 - Calcul des Classes de situations

a) Classes de situation (CS)

Critère 1 : Note₁
Critère 2 : Note₂
Critère 3 : Note₃
... : ...
Critère N : Note_N

$$a1) \quad \text{Total Notation CS} = \sum_{k=1}^N (Note_k)$$

b) Incidence foncière (Part en % de la Valeur du terrain dans la Valeur de l'immeuble)

$$b1) \quad IF(\%) = 6,25\% \times \frac{\text{Total Notation CS}}{N} = 6,25\% \times \frac{\sum_{k=1}^N (Note_k)}{N}$$

Avec :

Valeur du terrain seul (CFC 0) = Valeur_{Terrain}
Valeur des constructions seules (CFC 2, 4, 5) = Valeur_{Constr}
Valeur de l'immeuble (CFC 0, 2, 4, 5) = Valeur_{Imm}

$$b2) \quad \text{Valeur}_{(Imm)} = \text{Valeur}_{(Terrain)} + \text{Valeur}_{(Constr)}$$

$$b3) \quad IF(\%) = \frac{\text{Valeur}_{(Terrain)}}{\text{Valeur}_{(Imm)}}$$

et

$$IF(\%) = \frac{\text{Valeur}_{(Terrain)}}{\text{Valeur}_{(Terrain)} + \text{Valeur}_{(Constr)}}$$

D'où

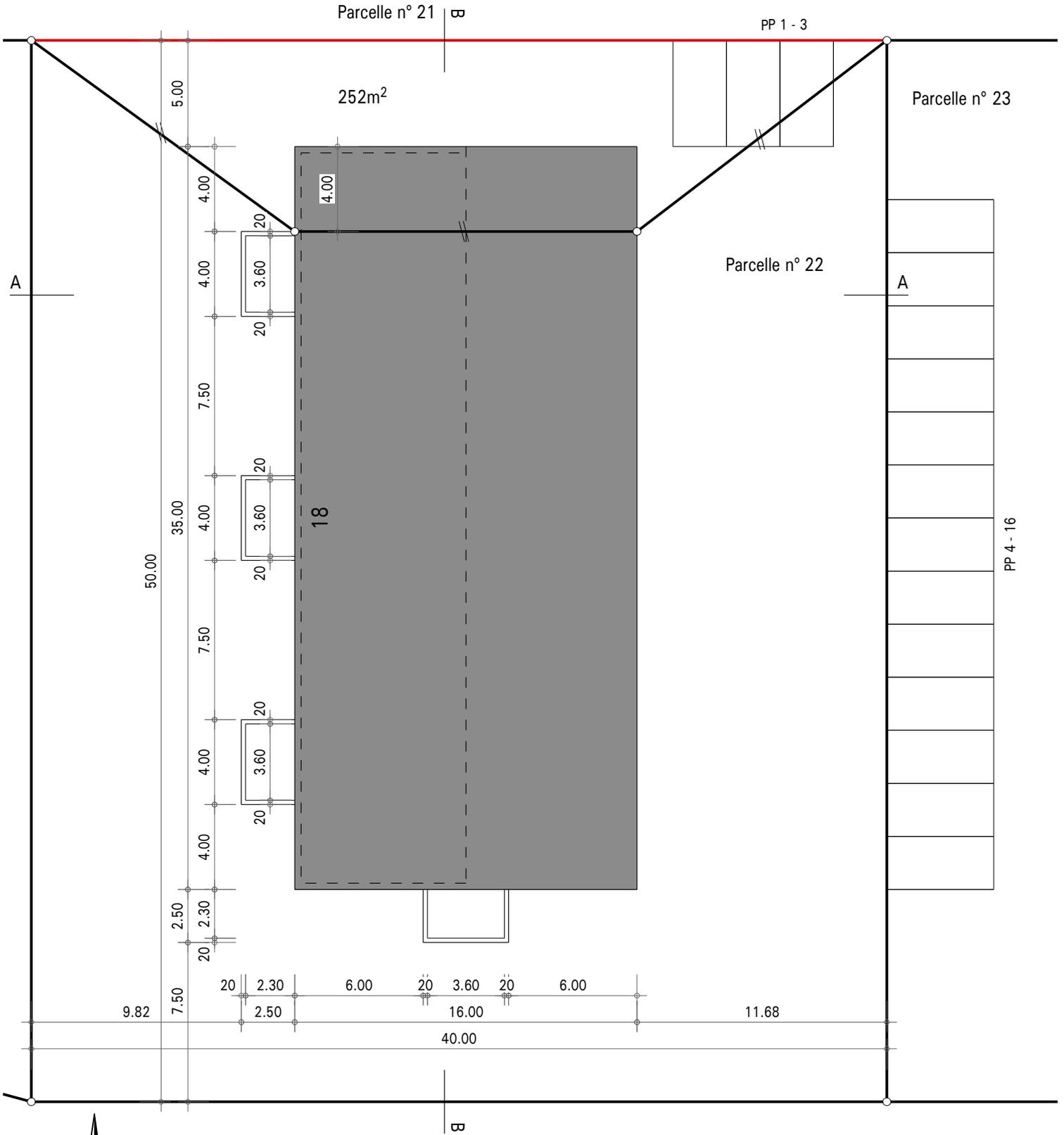
$$b4) \quad \text{Valeur}_{(Terrain)} = IF(\%) \times \text{Valeur}_{(Imm)}$$

$$b5) \quad \text{Valeur}_{(Terrain)} = \left(\frac{IF(\%)}{1 - IF(\%)} \right) \times \text{Valeur}_{(Constr)}$$

Annexe 5

COMMUNE MUSTERFELD Copie du plan cadastral 9999

échelle 1:250



Rue de Muster

Parcelle n°1

Pour l'exactitude de la copie du plan cadastral:
Musterfeld, 31. Octobre 2018
Le géomètre conservateur



Les parcelles avec des numéro soulignés
ne sont pas encore juridiquement contraignant

Hans Mustermann

Annexe 6

Étage	Objets	Base de loyer	Surface utile nette	Loyers selon état locatif		
				par mois	par an	CHF/m ²
Logements						
RDC	3,5 pièces	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
	3,5 pièces	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
	3,5 pièces	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
	3,5 pièces	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
1er étage	3,5 pièces	1'300	112.0 m ²	1'300	15'600	139
	3,5 pièces	1'300	112.0 m ²	1'300	15'600	139
	3,5 pièces	1'300	112.0 m ²		-	-
	3,5 pièces	1'300	112.0 m ²		-	-
2e étage	4,5 pièces	1'450	140.0 m ²	1'450	17'400	124
	4,5 pièces	1'450	140.0 m ²		-	-
	4,5 pièces	1'450	140.0 m ²		-	-
		14'850	1'316 m ²	<u>9'350</u>	<u>112'200</u>	
Loyers selon état locatif						
PP			par unité	par mois	par an	Loyers potentiels
Nombre	N°					
16	1 à 16		45	<u>720</u>	<u>8'640</u>	
				<u>720</u>	<u>8'640</u>	
Réunion des valeurs						
				Loyers effectifs, par an		
Logements			1'316.0 m ²	9'350	112'200	
PP				720	8'640	
Total			1'316 m ²	<u>10'070</u>	<u>120'840</u>	



Examen professionnel d'experte / expert en estimations immobilières 2019
Examen écrit

Épreuve : Estimation immobilière

Partie : Mathématiques financières

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom :

N° de candidat/e :

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant : CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC. Les experts se réservent le droit de procéder à un contrôle des textes légaux sur place.

Outils non autorisés

L'utilisation de laptops, tablettes, smartphones ou autres appareils similaires est formellement interdite.

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 : **120 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexe

Espérances de vie moyennes (Stauffer/Schätzle 2013, Base 2010)

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Modification des flux financiers d'un immeuble à l'échéance d'une fin de bail	60
B	Droits d'usufruit et d'habitation, QCM et questions générales	60
	Total	120

A) Modification des flux financiers d'un immeuble à l'échéance d'une fin de bail

60 points

Vous avez effectué une estimation immobilière pour un client propriétaire d'un immeuble administratif et commercial au centre-ville de Lausanne en date du 01.01.2019. Le contenu essentiel de votre évaluation est relaté ci-dessous.

**Evaluation de la Valeur Vénale (VV) de l'immeuble 20, Rue David-Vincent - 1000 Lausanne
RF 6789 LAUSANNE. ETAT LOCATIF AU 01.01.2019, hors acomptes de charges des locataires**

Locataire	Surface	CHF/m2	Échéance du bail	Revenus Locatifs	
1 S-					
Sol Arcade One Mode SA	40 m2		31.12.2020	Y compris	
Rez Arcade One Mode SA	170 m2	882.-	31.12.2020	150'000.-	42.2%
1er Fiduciaire & Co	200 m2	375.-	30.06.2019	75'000.-	21.1%
2ème Archi Tekture	50 m2	346.-	01.01.2025	17'300.-	4.9%
Medical Trust LTD	150 m2	347.-	30.06.2019	52'000.-	14.6%
3ème Informagique SA	125 m2	304.-	30.06.2021	38'000.-	10.7%
Les Experts Associés sàrl	75 m2	307.-	30.06.2022	23'000.-	6.5%
TOTAL ETAT LOCATIF		439.-		355'300.-	100.0%

Ratio de charges (courantes, gestion, entretien, provisions pour travaux futurs par annuités) **19.84%**

Prime de risque sur taux de base pour vacance locative naturelle du marché (segment de marché commercial) **0.20%**

Taux de base déterminé **4.25%**

Récapitulatif de la constitution du taux de capitalisation :

Rubrique	Montant	Ratio	Taux / Primes
Etat Locatif Brut	355'300.-	100.00%	5.55%
Charges d'exploitation et provisions pour travaux futurs	-70'492.-	-19.84%	-1.10%
Risque locatif	-12'800.-	-3.60%	-0.20%
Revenus Locatifs Nets	272'008.-	76.56%	4.25%

VV = 355'300.- / 5,55%

Valeur Vénale de l'immeuble = 6'400'000.-

Suite de vos calculs question A1a

--	--

Question A1b

Quel est l'impact sur votre évaluation de l'immeuble projetée au 01.07.2019 dans le cas d'une réussite de la négociation avec Fiduciaire & Co et d'une conclusion du nouveau bail aux conditions ci-dessus ?

La réponse est attendue en termes de décote ou de prime à appliquer sur votre évaluation du 01.01.2019. Partez du principe que cette évaluation serait demeurée pertinente si Fiduciaire & Co n'avait pas résilié son bail. **Démontrez toutes les étapes intermédiaires des calculs sur le revenu locatif net de l'immeuble, en arrondissant le résultat final au millier de francs.** Tous les autres paramètres d'évaluation en ratios (%) de charges et primes demeurent inchangés. Vos calculs devront tenir compte des coûts et pertes locatives.

15

Suite de vos calculs question A2a

--	--

Question A2b

Considérant vos réponses A1b et A2a, que recommandez-vous à votre client et pourquoi ?

Motivez votre réponse sur la base de **deux critères distincts** : la valorisation de l'actif d'une part, et les risques d'autre part.

*Les mots clés ne sont pas acceptés, veuillez formuler vos réponses **avec trois phrases au maximum**.*

6

Du point de vue de la valorisation de l'actif :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Du point de vue du risque :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Question A2c

Votre client s'interroge encore sur la bonne décision à prendre. Il s'est adjoint les conseils d'une agence immobilière ayant plusieurs prospects très intéressés par la conclusion d'un bail pour les locaux qui seront libérés par Fiduciaire & Co au 01.07.2019.

Cette régie immobilière est disposée à forfaitiser ses honoraires et les coûts de commercialisation à hauteur de CHF 15'500.- TTC mais payables dès conclusion du mandat de courtage. Votre client vous demande donc d'étudier la variante suivante d'évaluation :

- Pas de travaux entrepris, les locaux seraient reloués bruts aménageables au gré du futur preneur de bail.
- Gratuité de loyer envisagée pendant 12 mois afin de stimuler la relocation, au titre d'incentive.
- Honoraires et frais de courtage forfaitisés, payables d'avance le 01.07.2019. Dans ce contexte, partez de l'hypothèse que le bail sera conclu de suite avec l'un des prospects avec lesquels le commercial est en contact.

A quel niveau de loyer faut-il envisager relouer les locaux vacants après le départ de Fiduciaire & Co pour que la valeur de l'immeuble au 01.07.2019 soit identique à celle du 01.01.2019, en tenant compte de tous les coûts et manques à gagner durant la relocation (Break event ou Point mort économique) ?

La réponse est attendue pour un loyer exprimé en francs par m2 par an, arrondi au franc. **Démontrez toutes les étapes intermédiaires du calcul.** Les données d'énoncé de la question A1 demeurent applicables.

15

Réalisez vos calculs ci-dessous :

Suite de vos calculs question A2c

--	--

B) Droit d'usufruit et d'habitation, QCM et questions générales

60 points

Considérez une habitation individuelle dont vous avez effectué l'évaluation comme suit :

CFC 0	Terrain	860 m2	à	550.-	473'000.-	43.7%
CFC 2	Habitation, valeur à neuf	770 m3	à	750.-	577'500.-	
	./. Vétusté			15%	-86'600.-	45.5%
CFC 4	Aménagements extérieurs	698 m2	à	110.-	76'800.-	7.1%
CFC 5	Frais secondaires	654'300.-		6.0%	39'300.-	3.6%
TOTAL VALEUR VENALE					1'080'000.-	100.0%

Valeur comparative 187,5 m2 SBP Habitable hors-sol 5'760.- CHF/m2

Exercice B1 – Calcul d'un droit d'usufruit

36

Contexte

Considérez un droit d'usufruit au profit d'un bénéficiaire selon les données ci-dessous :

Date d'évaluation	01.07.2019
Date de naissance du bénéficiaire	Femme née le 01.07.1935
Type d'usufruit	A titre gratuit, charges courantes et d'entretien assumées par la bénéficiaire
Valeur locative (Loyer théorique)	300.- CHF/m2 par an
Ratio de charges sur revenus locatifs	7.30% Courantes et entretien à charge du bénéficiaire
Provisions pour rénovations futures	En annuités, cycles de 30 ans pour 35% de la valeur à neuf. CFC 2, à charge du propriétaire.
Ratio SN Locative / SBP habitable	80%
Taux de rendement net du calcul	3.50%

16

Question B1a

Veillez calculer la valeur en capital du droit d'usufruit pour la bénéficiaire, soit la valeur incorporée dans ce droit du point de vue économique de la bénéficiaire uniquement.

Veillez fonder vos calculs sur la méthode de la valeur actuelle basée sur le rendement locatif exclusivement. *Arrondissez le résultat au millier de francs.*

Réalisez votre calcul en page suivante svp

Calculs question B1a

--	--

<p><u>Question B1b</u></p> <p>Veillez calculer la valeur de l'habitation pour le propriétaire, tenant compte du droit d'usufruit concédé, soit la valeur du point de vue économique du propriétaire uniquement.</p> <p>Veillez fonder vos calculs sur la méthode de la valeur actuelle exclusivement, en détaillant toutes les étapes de calcul correspondant aux charges et revenus actualisés.</p> <p>Horizon-temps du calcul actuariel de 200 ans. <i>Arrondissez le résultat au millier de francs.</i></p>	20	

Exercice B2 – Questions générales sur les DU et DH – QCM	24	
Question B2a Expliquez trois différences entre un droit d'habitation et un droit d'usufruit. <i>Les mots-clés sont insuffisants et n'octroieront pas la totalité des points, veuillez répondre par une phrase maximum par différence identifiée.</i>	6	
Différence 1 :		
Différence 2 :		
Différence 3 :		

Question B2b		12		
<p>Dans les tableaux ci-dessous, veuillez déterminer si les formules proposées sont correctes ou non.</p> <p>Si une formule est incorrecte, ou si une proposition énoncée est incorrecte, veuillez cocher "NON". Si la formule ou la proposition énoncée est correcte, veuillez cocher "OUI".</p>				
<p>Considérez un placement déterminé par les paramètres suivants :</p>				
Capital initial placé, ou valeur actualisée	<i>Cap Initial</i>			
Capital final à l'échéance, ou valeur future capitalisée	<i>Cap Final</i>			
Taux d'intérêt annuel rémunérant le capital investi (%)	<i>i</i>			
Durée du placement (ans)	<i>n</i>			
Flux d'une annuité fixe perçue prae-numerando pour chaque période	<i>F prae</i>			
Flux d'une annuité fixe perçue post-numerando pour chaque période	<i>F post</i>			
		OUI	NON	
1.	Le Capital initial (Valeur Actualisée) s'exprime $Cap_{initial} = Cap_{final} \times (1 + i)^n$			1
2.	Le facteur suivant est relevant $(1 + i)^n = \frac{Cap_{final}}{Cap_{initial}}$			1
3.	Le taux d'intérêt se définit par la relation $i(\%) = \left(\frac{Cap_{final}}{Cap_{initial}}\right)^n - 1$			1
4.	La durée du placement s'exprime par la relation $n(ans) = \log\left(\frac{Cap_{final}}{Cap_{initial}}\right) / \log(1 + i)$			1
5.	La valeur capitalisée est toujours supérieure à la valeur actuelle, pour autant que le rendement du placement ne soit pas inférieur ou égal à zéro et ce, quelle que soit la durée du placement.			1
6.	La valeur capitalisée d'une rente à termes échus (post-numerando) s'exprime $Cap_{final} = F_{post} \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$			1

	OUI	NON
7. Si le facteur de capitalisation de rentes post-numérando = FCR _{post} et le facteur de capitalisation de rentes prae-numérando = FCR _{prae} , alors : $FCR_{prae} = FCR_{post} / (1 + i)$		
8. La valeur actualisée d'une rente perçue post-numérando s'exprime $Cap_{initial} = F_{post} \times \frac{1 - (1 + i)^n}{(1 + i)^n \times i}$		

1

1

9. Soit i (%) le rendement (taux d'intérêt annuel) d'un placement, pour lequel vous souhaitez effectuer un calcul actuariel pour des périodes mensuelles. Laquelle des formules suivantes est-elle correcte ?

	OUI	NON
$i(\%)_{mois} = (1 + i_{an})^{1/12} - 1$		
$i(\%)_{mois} = (1 - i_{an})^{1/12} + 1$		
$i(\%)_{mois} = (1 + i_{an})^{12} - 1/12$		

2

10. Soit une rente annuelle fixe (annuité), réputée être indexée chaque année d'un pourcentage g (%) constant sur l'horizon-temps de n années du placement considéré. Laquelle des formules suivantes est correcte ?

	OUI	NON
$i_{réel} = i_{nominal} \times (1 + g)$		
$i_{réel} = i_{nominal} - g$		
$i_{réel} = i_{nominal} - (1 + g)^n$		

2

Question B2c

Citez et clarifiez, en une seule phrase par facteur, **quatre facteurs de risques** de nature à modifier la valeur attribuable à un droit d'usufruit ou d'habitation.

Les mots-clés ne donneront pas droit à la totalité des points.

6	

- 1.
.....
.....
.....
.....

- 2.
.....
.....
.....
.....

- 3.
.....
.....
.....
.....

- 4.
.....
.....
.....
.....

Fin de l'examen.

