



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021

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**



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experts en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Epreuve: Droit Partie: Code civil

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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
Feuillet RF	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	Droits réels	2
A4	Droit des personnes	2
B1	Droits réels	12
B2	Droits réels	3
B3	Droit d'emption et de préemption	6
B4	Droits réels	7
C	Droits réels, etc.	4
	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	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
La Suisse n'a pas de tribunal constitutionnel pour les lois fédérales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le droit de l'aménagement du territoire et le droit des constructions font partie du droit public.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Il est possible de déroger au droit dispositif par une convention contractuelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si la société de gymnastique loue la halle de sport de la commune, il s'agit de droit public.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Exercice A2 – Droit des personnes			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Une société anonyme est une personne morale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Selon la loi, la capacité de discernement n'est plus réputée présente dès l'âge de 100 ans.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un nourrisson n'a qu'une capacité juridique restreinte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La communauté PPE naît avec son inscription au registre du commerce.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A3 – Droits réels			2	
<p>Marcel, étudiant, distribue des journaux tôt le matin avec son e-bike. Pendant ses vacances à l'étranger, il prête ce vélo à son voisin, Mike. Quand il revient de vacances, il rencontre Denise, qui lui montre l'e-bike qu'elle vient juste d'acheter. Il s'avère qu'il s'agit de celui que Marcel a prêté à Mike.</p> <p>Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?</p>				
<p>Si Denise a acheté l'e-bike à Mike de bonne foi, elle est protégée dans son acquisition.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Marcel peut reprendre l'e-bike à Denise, le cas échéant avec l'intervention de la police.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Si Denise savait au moment de l'achat, que Marcel était le propriétaire de l'e-bike, elle aurait pu demander en retour à Mike le montant que Marcel avait payé l'e-bike, avant de le restituer à ce dernier.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Quoi qu'il en soit, l'e-bike doit être restitué à Marcel, car ce vélo constitue un bien insaisissable.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

Exercice A4 – Droit des personnes		2	
<p>Vous assurez la gérance d'un immeuble collectif à Genève. Alexandre, un étudiant de 22 ans, y loue depuis trois ans un logement de 3,5 pièces dont le loyer est de 4'000 francs. Comme Alexandre ne dispose encore d'aucun revenu, ses parents lui versent chaque mois une certaine somme lui permettant notamment de payer le loyer. Le logement reste vide pendant les vacances semestrielles.</p> <p>Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?</p>			
Alexandre a son domicile à Genève.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Alexandre a l'exercice de ses droits civils en Suisse.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
À l'époque, âgé de 19 ans, Alexandre a pu conclure seul le contrat de bail.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
<p>Il y a quatre ans, Alexandre a fondé une Sàrl avec un collègue. Le siège de la société était à Vernier GE, car un bureau y a été aménagé pour l'entreprise au domicile de son collègue (la maison de ses parents). Entretemps, le collègue a déménagé à Carouge GE et le bureau de la Sàrl se trouve dans le logement d'Alexandre à Genève. Les statuts n'ont pas été modifiés.</p>			
Le siège de la Sàrl est toujours à Vernier GE.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5

B) Exemples d'application du droit des personnes et des droits réels **28 points**

Exercice B1 – Droits réels	12	
Paul Klauser, marié sous le régime de la participation aux acquêts, souhaite vendre sa parcelle de forêt à Peter Benz, forestier, marié sous le régime de la participation aux acquêts.		
Question 1 : Définissez et désignez l'«acte générateur d'obligation».	2	
Question 1a : Quelle forme est requise ici pour l'acte générateur d'obligation ?	1	
Question 1b : L'épouse de Paul Klauser doit-elle participer à la transaction ?	1	
Question 2 : Définissez et désignez l'«acte de disposition».	2	
Solution 1 :		
<u>Définition</u>		
.....		
.....		
.....		
Solution 1a :		
.....		
Solution 1b :		
<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Solution 2 :		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Suite de l'exercice B1 – Droits réels</p> <p>À la date du transfert de propriété, Peter Benz aurait dû verser à Paul Klauser le prix de vente convenu de 10 000 francs. Mais ce montant reste impayé 2,5 mois après l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.</p> <p>Question 3 :</p> <p>Que recommanderiez-vous à Paul Klauser ?</p>	2	
<p>Solution 3 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Paul Klauser vend aussi sa voiture favorite, une «Maybach», à Kurt Hämmi pour la somme de 200 000 francs.</p> <p>Question 4 :</p> <p>Quelle forme est requise ici pour l'acte générateur d'obligation ? Indiquez l'article correspondant du CO.</p>	2	
<p>Solution 4 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>À la date du transfert de propriété, Kurt Hämmi aurait dû verser à Paul Klauser le prix de vente convenu, soit 200 000 francs. Mais ce montant reste impayé 2.5 mois après la remise du véhicule et l'inscription au service des automobiles.</p> <p>Question 5 :</p> <p>Que recommanderiez-vous à Paul Klauser ?</p>	2	
<p>Solution 5 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B2 – Droits réels</p> <p>Cinq musiciens amateurs ont l'intention d'acquérir ensemble un local pour leurs répétitions.</p> <p>Question 1 :</p> <p>Quels sont les deux principaux groupes de propriété collective ?</p> <p>Question 2 :</p> <p>Les cinq musiciens décident de fonder une association. Plus tard, celle-ci vend le local de répétition. Sous quelle forme de propriété le bien avait-il été acquis par l'association ?</p>	<p>3</p> <hr/> <p>2</p> <p>1</p>	
<p>Solution 1 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Solution 2 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice B3 – Droit d’emption et de préemption

Stefan Silberschmidt, joaillier, loue un local de vente donnant sur une rue très fréquentée d’une ville suisse de moyenne importance. Le bail prévoit une durée de 15 ans. Pendant cette période, les propriétaires octroient au locataire, dans le contrat de bail, un droit d’emption et de préemption sur la chose louée.

Question 1 :

Selon vous, ce droit d’emption est-il valable ?

Question 2 :

Selon vous, ce droit de préemption est-il valable ?

Question 3 :

Le droit de préemption n’a pas été annoté au registre foncier. Dans quelle mesure le droit de préemption est-il contraignant pour les propriétaires actuels ou pour un tiers acheteur ?

6

2

2

2

Solution 1 :

.....
.....

Solution 2 :

.....
.....

Solution 3 :

.....
.....

Exercice B4 – Droits réels

Jakob Gisler, agriculteur, transfère son exploitation agricole à son fils Peter. Jakob Gisler et son épouse Käthi Gisler-Frick obtiennent un droit d'habitation sur un appartement indépendant de la ferme.

Question 1 :

Expliquez ce qu'est un droit d'habitation en indiquant **cinq** de ses caractéristiques (1 point par caractéristique).

Solution 1 :

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

7	
5	

Trois ans plus tard, Peter Gisler connaît des difficultés financières et souhaite constituer une cédula hypothécaire de registre en faveur de sa banque sur l'exploitation agricole.

Question 2 :

Peter est-il en droit de grever le fonds, respectivement l'exploitation agricole, en constituant ainsi une cédula hypothécaire ? **Motivez votre réponse.**

Solution 2 :

oui non

Justification :

-
-
-

2	

C) Questions générales

4 points

Exercice C – Droits réels, etc.

Max Zurbuchen est un amateur d'art passionné mais il est au bord de la faillite. Il a obtenu l'accord du marchand d'art pour le paiement par acomptes d'une sculpture coûtant 5'000 francs. Connaissant la situation financière précaire de son client, fidèle depuis de longues années, le marchand a rédigé un contrat de vente spécial aux termes duquel la sculpture ne deviendra la propriété de Max Zurbuchen que lors du paiement du dernier acompte. Le contrat est signé par les deux parties lors de la remise de la sculpture. Aucune autre mesure n'est prise.

Deux semaines plus tard, la faillite de Max Zurbuchen est ouverte. L'administration de la faillite estime que Max Zurbuchen est le propriétaire de la sculpture et donc que celle-ci fait partie de la masse de la faillite. Le marchand d'art est d'avis que la sculpture lui appartient.

Question 1 :

Qui a raison ? *Motivez votre réponse.*

Solution 1 :

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

4	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experts en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Epreuve : Droit
Partie : CO/CPC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

Informations à l'intention des 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

CC	Examen écrit	40
CO, CPC	Examen écrit (la présente partie)	60
Fiscalité	Examen écrit	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 affirmations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Une obligation ne naît qu’avec la signature des deux parties.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les créances doivent revêtir la forme écrite pour être valables.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un acte illicite fait naître une obligation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le code des obligations est le livre cinquième du code civil.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2			2	
Les affirmations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Une obligation ne naît que si des personnes capables d’exercer leurs droits civils y participent.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les parties peuvent déroger même aux dispositions impératives du code des obligations si elles s’entendent entre elles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les contrats nuls doivent être attaqués dans un délai d’un an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le code des obligations est une loi fédérale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A3

Le 20 août, Beat Hochberger a acheté un téléviseur à écran plat dans un commerce spécialisé pour la somme de 2'500 francs – la livraison devant intervenir dans quatre semaines environ. Le 20 septembre, le téléviseur n'a toujours pas été livré. Entretemps, Beat Hochberger a trouvé chez un discounter un autre téléviseur offrant une résolution supérieure, mais coûtant 250 francs de plus.

Répondez aux questions suivantes et justifiez vos réponses.

- a) Le commerce spécialisé est-il en demeure ?
- b) Si ce n'est pas le cas, que doit faire Beat Hochberger pour que le commerce spécialisé soit en demeure ? **Indiquez l'article de loi pertinent.**
- c) De quelles possibilités légales dispose Beat Hochberger si le commerce spécialisé est en demeure ? **Indiquez l'article de loi pertinent.**
- d) Si Beat Hochberger achète l'autre téléviseur chez le discounter, peut-il exiger avec succès que le commerce spécialisé lui paie la différence ? Peut-il faire valoir une indemnité pour les désagréments causés ?

8

1

2

3

2

Solutions A3 :

a)

b)

.....

c)

.....

.....

.....

d)

.....

Exercice A4

René Meier est un expert de premier plan dans le domaine de la numérisation des services immobiliers. Il a été engagé comme conférencier lors d'un grand salon immobilier. Sa rémunération est de 500 francs.

Peu après, il est invité comme membre d'un jury pour une remise des prix lors d'une autre manifestation, à la même date. Il toucherait alors une rémunération de 600 francs. Il se demande s'il remplirait son contrat avec le salon immobilier en y faisant lire un discours par son assistant, pendant qu'il participe à l'autre manifestation comme membre du jury.

- a) Une telle représentation est-elle admissible ?
- b) Justifiez votre réponse en *indiquant la disposition légale pertinente*
- c) Est-il en droit d'exiger une augmentation de son indemnité de 500 francs prévue par le contrat avec le salon immobilier ?

5	
1	
3	
1	

Solution A4 :

a) Oui Non

b)

c) Oui Non

Exercice A5

Laura Gut a hérité d'un immeuble collectif. Facility manager de formation, elle se charge aussi de la conciergerie et de l'entretien du jardin de l'immeuble. En automne, très prise par ses activités professionnelles, elle n'a pas pu balayer à temps les feuilles mortes amassées devant l'entrée de son immeuble. Le visiteur d'un locataire de l'immeuble de Laura Gut a alors glissé sur les feuilles mortes et s'est cassé la cheville. Il a dû passer quatre semaines à l'hôpital et a subi un manque à gagner de 5'500 francs en tant qu'indépendant. Sur les frais de médecin et d'hospitalisation d'un total de 4'500 francs, il a dû payer 2'000 francs de sa poche.

- a) Sur quelle base légale le visiteur du locataire peut-il se fonder pour se retourner contre Laura Gut ?
- b) Vérifiez si toutes les conditions sont remplies pour permettre au visiteur du locataire de faire valoir des prétentions contre Laura Gut.
- c) Quelle est la différence avec la responsabilité selon l'art. 41 CO ?
- d) De quelles autres manières peuvent naître des créances ?

13

1

8

2

2

Solution A5 :

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

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 «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	
Les déclarations suivantes relatives au contrat de vente sont-elles justes ou fausses ?				
Un contrat de vente doit toujours être conclu par écrit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'obligation du vendeur résultant d'un contrat de vente consiste à remettre à l'acheteur l'objet du contrat mais sans créer la propriété de l'objet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le vendeur répond toujours des défauts matériels mais pas des vices de droit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Lorsque le contrat prévoit un jour d'exécution déterminé. L'acheteur est en demeure de paiement dès l'expiration de la date prévue pour le versement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Exercice B2			2	
Y a-t-il contrat d'entreprise dans les exemples suivants ?				
Réalisation d'une piscine couverte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Transport de pavés pour la construction d'une rue	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Rénovation d'une façade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Peinture d'une chambre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice B3	4	
Quels éléments sont nécessaires à la naissance d'un contrat de vente valable ? (1 point par élément correct)		
Solution B3 : 1) 2) 3) 4)		
Exercice B4	4	
Répondez aux questions suivantes sur le contrat de vente d'immeuble. Questions : a) Quelles sont les exigences de forme ? b) Quel est son but ? c) Le vendeur répond-il des propriétés promises ? d) Quand se prescrit la garantie pour les défauts d'un bâtiment ? Répondez aux questions en indiquant les dispositions légales pertinentes , le cas échéant.	1 1 1 1	
Solution B4 : a) b) c) d)		

Exercice B5	8	
<p>Martin Suter souhaite vendre son immeuble en s'impliquant le moins possible dans les opérations. Aidez-le en répondant aux questions suivantes.</p> <p>Questions :</p> <p>a) Le contrat de courtage est-il une forme de mandat, au sens juridique ?</p> <p>b) Le contrat de courtage doit-il obligatoirement être conclu par écrit ?</p> <p>c) Le contrat peut-il être révoqué en tout temps ?</p> <p>d) Quelles sont les deux formes de contrat de courtage; laquelle recommanderiez-vous à monsieur Suter et pourquoi ?</p> <p>e) Expliquez à Monsieur Suter dans quels cas une commission de courtage est due et comment sont gérées les dépenses du courtier.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>2</p>	
<p>Solution B5 :</p> <p>a) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>b) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>c) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C) CPC, sûretés d'exécution

10 points

Évaluation des groupes de questions C1 – C3

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice C1		2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?			
Le CPC régit les compétences des autorités de conciliation et des tribunaux.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Le CPC ne contient pas de dispositions particulières pour les rapports de bail et d'affermage.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Le CPC régit l'organisation des tribunaux.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Le CPC statue sur le droit d'être entendu.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Exercice C2		3	
Petra Meier est dérangée par les exercices dominicaux de son voisin musicien, dans le même immeuble. Après avoir tenté sans succès de parler à ce voisin, elle intervient par écrit auprès du bailleur qui lui répond que les locataires doivent régler ce type de problème entre eux.			
Petra Meier peut exiger du bailleur qu'il impose au voisin le respect des restrictions légales en matière de musique.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Si le bailleur n'entreprend rien, Petra Meier peut faire consigner son loyer.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Un office de conciliation spécial est disponible pour cette procédure.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
L'office compétent est celui qui se trouve au domicile du bailleur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5

Exercice C2 - Suite				
L'office de conciliation ne serait pas compétent si le contrat de bail prévoyait que le locataire n'est pas autorisé à faire consigner le loyer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le bailleur pourrait prévoir une interdiction générale de faire de la musique dans les contrats de bail puis faire valoir cette interdiction en justice.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Exercice C3			5	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
La peine conventionnelle est une pénalité prévue par un contrat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La peine conventionnelle n'est pas due si aucun dommage n'est survenu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les peines conventionnelles convenues par les parties sont contraignantes pour le juge.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
On distingue quatre types de peines conventionnelles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Aucun des types de peines conventionnelles ne permet au débiteur de se libérer unilatéralement de son obligation de fournir des prestations en versant le montant de la peine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une convention, dans le contrat d'entreprise, aux termes de laquelle l'entrepreneur doit verser une peine conventionnelle de 1'000 francs par jour de retard dans l'achèvement du bâtiment est valable.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La peine conventionnelle alternative donne au débiteur le droit de choisir.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le dédit constitue une convention des parties aux termes de laquelle il est possible de se départir d'un contrat contre paiement d'une certaine somme d'argent.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La garantie bancaire implique un rapport quadripartite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le cautionnement a pour but d'assurer l'exécution d'un engagement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		



Examen professionnel d'experts en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Epreuve: Droit

Partie: Fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

Informations à l'intention des 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.**

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

Vie d'ensemble du droit		
Partie 1	CC	40
Partie 2	CO/CPC	60
Partie 3	Fiscalité (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 exacte = 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 général sert à couvrir des tâches spécifiques.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les charges publiques sont subdivisées en services obligatoires et en contributions causales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le droit fiscal fait partie du droit administratif.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La souveraineté fiscale désigne le droit de prélever des impôts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le sujet fiscal est la personne tenue de s'acquitter de l'impôt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le taux d'imposition désigne l'ampleur de l'exemption fiscale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'impôt immobilier est prélevé par la Confédération.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les taxes douanières sont prélevées par les cantons frontaliers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

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 TVA sont-elles justes ou fausses ?				
La TVA vise à imposer la consommation de biens et de services.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La TVA est aussi qualifiée d'impôt de consommation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La TVA est un impôt indirect.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Plusieurs chiffres d'affaires peuvent intervenir entre la production et la consommation d'un bien ou d'un service.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La TVA est aussi qualifiée d'impôt multistade brut.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les banques et les assurances peuvent aussi payer volontairement la TVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'imposition volontaire à la TVA est appelée l'option.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La TVA est versée par les entreprises.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice B2	5	
--------------------	----------	--

En 2020, le propriétaire d'une entreprise assujettie à la TVA achètera une voiture de service pour la somme de 45 000 francs (hors TVA 7.7%). Plus tard, il utilisera ce véhicule pour son seul usage personnel, de sorte que la voiture sera transférée dans sa fortune privée en 2022.

- a) Indiquez les effets en matière de TVA du transfert de la voiture dans la fortune privée, en précisant l'article pertinent de la LTVA (1 point).
- b) Effectuez les calculs correspondants (4 points).

Solution B2 :

a)

.....

b) Calcul :

.....

.....

.....

.....

Exercice B3

- a) Quels sont les deux types de décompte TVA (1 point) ?
- b) Dans quel article de la LTVA sont-ils réglés (1 point) ?
- c) Lequel ne peut être utilisé que sur demande (1 point) ?

Solution B3 :

a)

b)

c)

3	

Exercice B4	2	
Au premier trimestre 2022, une entreprise assujettie à la TVA réalisera un chiffre d'affaires de 240 000 francs (hors TVA 7.7%) et saisira un impôt préalable déductible de 2'820 francs. Quelle sera la créance TVA de l'administration fiscale compétente pour cette période ?		
Calcul solution B4 :		

Exercice B5	2	
a) Selon quels principes une entreprise assujettie à la TVA doit-elle tenir ses livres de compte et ses pièces comptables (1 point) ? b) Quelle est la base légale (article) dans la LTVA (1 point) ?		
Solution B5 :		
a)		
b)		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Epreuve : Connaissances de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, Prénom:

N° de candidat/e:

Canton:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Informations à l'intention des candidates/candidats à l'examen

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **90 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**

Annexes

Sans

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

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

A) Bases de la technique de construction

60 points

Normes et standards

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	
Le Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB) est connu pour la définition de différents standards utilisés dans le secteur du bâtiment en Suisse. Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Le catalogue des articles normalisés (CAN) est utilisé pour la réalisation d'un catalogue de prestations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Dans le système du Code des frais de construction (CFC), la position 4 «Aménagements extérieurs» se situe avant la position 211 «Travaux de l'entreprise de maçonnerie».	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le système de couleur NCS (Natural Colour System) distribué par le CRB décrit les teintes en fonction de la perception humaine des couleurs, indépendamment de la composition physique des produits utilisés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
À la différence du Code des coûts de construction Bâtiment (eCCC-Bât), le Code des coûts de construction Génie civil (eCCC-GC) n'est pas édité par le CRB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2			3	
La Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) est l'association professionnelle de référence des spécialistes de la construction, de la technique et de l'environnement. La SIA est surtout connue pour son importante collection de normes. Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Les normes SIA sont toujours juridiquement contraignantes.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
En Suisse, les concours d'architecture organisés de manière non conforme aux standards de la SIA sont illégaux.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» règle notamment la réalisation conforme des débouchés de chaussées sur les routes cantonales.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Toutes les normes SIA sont constamment contrôlées et adaptées à l'évolution des circonstances.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
NS est l'abréviation de «norme SIA».	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La norme SIA 416 «Surfaces et volumes des bâtiments» a remplacé la norme SIA 116 «Normes pour déterminer le prix au m ³ des bâtiments».	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

Énergie et durabilité

<p>Exercice A3</p> <p>L'optimisation énergétique du parc immobilier suisse est intimement liée au label «Minergie». L'association Minergie certifie différents standards et produits complémentaires.</p> <p>Expliquez les notions suivantes et indiquez les exigences correspondantes en deux à trois mots-clés :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Minergieb) Minergie-Pc) Minergie-Ad) Minergie-Eco <p>Remarque : 1 point par réponse correcte</p>	4	
<p>Solution A3:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice A4</p> <p>Le parc immobilier suisse est responsable d'une grande partie des émissions de gaz à effet de serre du pays. Les autorités attachent donc beaucoup d'importance à l'optimisation de la consommation d'énergie dans ce domaine. Le MoPEC et le CECB constituent deux instruments permettant de gérer l'optimisation de la consommation d'énergie.</p> <p>a) Qu'est-ce que le MoPEC ?</p> <p>b) Qu'est-ce que le CECB ?</p> <p>c) Mentionnez le meilleur et le moins bon label pouvant être octroyé selon le CECB. Commencez par le meilleur.</p> <p>d) Que désigne l'appellation CECB Plus ?</p> <p>e) Expliquez le «Programme Bâtiments»</p> <p>Remarque : a, b, d = 0,5 point par réponse correcte / c, e = 1 point par réponse correcte</p>	<p>3.5</p>	
<p>Solution A4:</p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c) Meilleur label :</p> <p>Moins bon label :</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Physique du bâtiment

<p>Exercice A6</p> <p>Environ les trois quarts des bâtiments suisses ont été bâtis avant 1990. L'assainissement (énergétique) de ces bâtiments va constituer une activité centrale du secteur ces prochaines années.</p> <p>a) Mentionnez la construction <u>la plus typique</u> des murs extérieurs d'une maison individuelle du Plateau suisse bâtie en 1950.</p> <p>b) Mentionnez un avantage et un inconvénient de la construction évoquée à la question a).</p> <p>c) Vous recommandez à un maître d'ouvrage de réaliser une isolation de façade extérieure avec façade rideau comme mesure d'assainissement énergétique. Décrivez schématiquement la structure de cette construction à l'aide d'un dessin (anciens et nouveaux composants).</p> <p>d) Ajoutez au dessin les cotes en centimètres.</p> <p>Remarques : c, d : 0,5 point par couche correctement dessinée (max. 2 points). 2 points pour un dessin correctement <u>coté</u>.</p>	<p><u>5.5</u></p> <p>0.5</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p>	
<p>Solution A6:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b) Avantage :</p> <p>.....</p> <p>Inconvénient :</p> <p>.....</p> <p>c) et d) Dessin et cotes :</p>		

Exercice A7	3	
Un locataire d'un immeuble collectif se plaint auprès de vous du bruit causé par les voisins vivant dans le logement situé à l'étage supérieur.		
a) Décrivez une mesure de construction permettant de réduire les émissions de bruit dans le logement, sans que les voisins aient à adapter leur comportement.	1	
b) Expliquez la différence entre bruits solidiens et bruits aériens.	1	
c) Lors de construction dans des zones exposées au bruit (par ex. à proximité d'autoroutes), des mesures doivent être prévues pour réduire les nuisances sonores subies par les occupants. Mentionnez deux mesures possibles.	1	
Solution A7:		
a)		
b)		
c) Mesures possibles de réduction des nuisances sonores		
1)		
2)		

<p>Exercice A8</p> <p>Le salon des sponsors d'un nouveau stade de football possède une baie vitrée.</p> <p>a) Mentionnez une exigence de sécurité qu'un tel vitrage doit remplir et une manière possible de satisfaire cette exigence.</p> <p>b) Mentionnez deux autres exigences <u>générales</u> imposées au verre des vitrages.</p> <p>c) Des convecteurs sont encastrés dans le sol du côté intérieur du vitrage. Expliquez cette notion et la raison pour laquelle ces dispositifs devraient être installés directement devant les vitrages.</p>	<p>4</p> <hr/> <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p>	
<p>Solution A8:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Installations techniques

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:

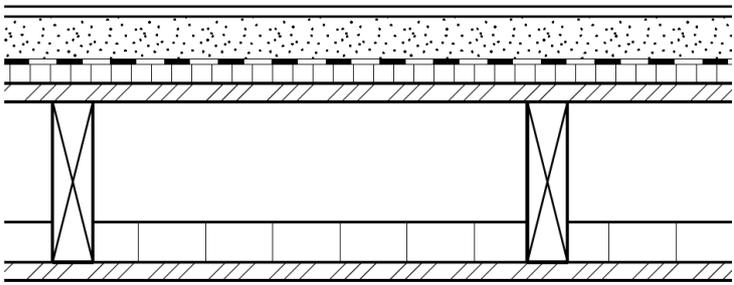
Réponse exacte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice A9			4	
<p>Vous recevez un schéma électrique devant servir à noter les souhaits d'un nouveau locataire.</p> <p>Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.</p>				
<p>Ce symbole désigne une prise de données (usage général).</p> 	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Ce symbole désigne un raccordement électrique pour un plafonnier.</p> 	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Les prises plates de type T12 ne peuvent plus être montées.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Un disjoncteur de protection à courant de défaut est appelé disjoncteur FI dans le langage courant.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>En règle générale, les machines à café n'utilisent pas de courant fort.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Une installation UKW (CUC) permet de recevoir des ondes radio.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>Les installations AP nécessitent généralement des travaux de découpe.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
<p>KNX désigne un standard dans l'automatisation des bâtiments.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

<p>Exercice A10</p> <p>Votre oncle a fait isoler après coup sa maison individuelle selon la norme Minergie et souhaite maintenant également remplacer le chauffage au mazout par une solution plus durable.</p> <p>a) Quelle condition doit être remplie pour que sa pompe à chaleur puisse vraiment être exploitée de manière neutre en CO₂ ?</p> <p>b) Mentionnez trois sources d'énergie auxquelles une pompe à chaleur peut recourir.</p> <p>c) Votre oncle rejette la construction d'une installation photovoltaïque (PV). Mentionnez deux arguments en faveur d'une telle installation.</p>	<p>5</p> <hr/> <p>1.5</p> <p>1.5</p> <p>2</p>	
<p>Solution A10:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Sources d'énergie auxquelles une pompe à chaleur peut recourir</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>c) Arguments en faveur installation photovoltaïque</p> <p>1)</p> <p>2)</p>		

Construction

Exercice A11	6
Le chef de chantier exige de votre part des plans d'exécution.	
a) À quelle échelle sont généralement réalisés de tels plans ?	0.5
b) Dessinez le symbole d'une cote de niveau	0.5
c) Que signifie l'abréviation «NSF»	0.5
d) Nommez les 8 couches sur la coupe de sol ci-après	4
e) De quelle(s) couche(s) le charpentier est-il responsable ?	0.5
Remarque : d) 0,5 point par couche correctement nommée.	
Solution A11:	
a)	
b)	
c)	
d) Couches de haut en bas	
1)	
2)	
3)	
4)	
5)	
6)	
7)	
8)	
	
e)	

d) Dessin et éléments

--	--

Défauts de construction

<p>Exercice A13</p> <p>Vous remplacez les fenêtres à vitrage simple et cadre en bois de votre ancien logement par des fenêtres bois-métal à triple vitrage. En hiver, vous découvrez une tache de moisissures dans un angle du salon, derrière le canapé.</p> <p>a) Expliquez la formation de moisissures en quelques mots-clés.</p> <p>b) Mentionnez trois mesures de construction permettant de prévenir la formation de moisissures sur la face intérieure des façades.</p> <p>c) Comment pourrait-on aussi, dans certaines conditions, prévenir la formation de moisissures sans mesures de construction ?</p>	<p>6</p> <hr/> <p>2</p> <p>3</p> <p>1</p>	
<p>Solution A13:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Mesures de prévention</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

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

--	--

Exercice B2

Les plans directeurs, resp. les plans directeurs partiels et leurs modifications, doivent pouvoir être approuvés par la Confédération.

- a) Qui, auprès de la Confédération, approuve les plans directeurs ?
- b) Décrivez les effets juridiques en présence lorsqu'une modification du plan directeur ne peut pas être approuvée par la Confédération.

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

2	
----------	--

Solution B2:

a)
.....
b)
.....
.....
.....
.....

--	--

Exercice B3

Quels types de plans d'affectation connaissez-vous ?
Mentionnez **au moins trois types** de plans d'affectation.

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

3	

Solution B3:

- 1)
- 2)
- 3)

Exercice B4	2	
<p>La famille E possède une maison individuelle dans un quartier des années 1960. La commune souhaite aujourd'hui densifier ce quartier et en adapter le plan d'affectation.</p> <p>a) La famille E a manqué l'occasion de s'impliquer dans la procédure de consultation sur la modification du plan d'affectation. Cette omission a-t-elle des effets juridiques ?</p> <p>b) Peut-on encore entreprendre quelque chose contre la modification du plan d'affectation après sa mise à l'enquête publique et si oui, quoi ?</p> <p>c) La famille E craint que la densification ait des effets négatifs sur la qualité de vie dans le quartier. Toutes les voies de droit et de recours contre la modification du plan d'affectation ont maintenant été épuisées sans succès et le nouveau plan d'affectation est entré en vigueur. Existe-t-il d'autres moyens juridiques pour lutter contre les effets redoutés ?</p> <p>Remarque : a) 1 point pour la réponse correcte, b) et c) 0.5 point par réponse correcte</p>		
<p>Solution B4:</p> <p>a) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>b) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice B5	1	
<p>Votre client a hérité d'un fonds, en qualité d'unique héritier, sur lequel le défunt exploitait une entreprise de nettoyages chimiques.</p> <p>Votre client a omis de répudier la succession et n'a rien entrepris pour garantir son patrimoine. La parcelle a été inscrite au cadastre des sites contaminés mais il n'est pas encore établi si celle-ci doit simplement être surveillée oui si elle doit être assainie.</p> <p>De nouveaux examens onéreux seront donc nécessaires.</p> <p>a) Votre client doit-il payer ces examens où sont-ils financés par les autorités ?</p>		
<p>Solution B5:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice B6	1	
<p>Pour estimer un immeuble, vous devez avoir accès aux bases d'aménagement du territoire.</p> <p>a) Les plans d'aménagement du territoire sont-ils librement accessibles ?</p> <p>b) Dans quelle loi trouve-t-on les dispositions sur l'accès public aux plans d'aménagement ?</p>	0.5	
	0.5	
<p>Solution B6:</p> <p>a).....</p> <p>b)</p>		

Exercice B7 Quels projets doivent impérativement être prévus dans un plan directeur ?	1	
Solution B7:		

Exercice B8 Énumérez quatre conditions à remplir pour que les terrains qui ne se trouvent pas encore en zone à bâtir puissent être classés en zone à bâtir. Remarque : 0,5 point par réponse correcte, max. 2 points.	2	
Solution B8: 1) 2) 3) 4)		

Exercice B9

La commune de X manque de terrains à bâtir. Elle dispose de bonnes possibilités de créer du terrain à bâtir près du centre mais les parcelles en question se situent dans une zone très bruyante.

À quelles conditions les terrains exposés à de fortes émissions causées par le bruit peuvent-ils être classés dans une zone à bâtir pour des immeubles d'habitation ou d'autres bâtiments destinés au séjour prolongé de personnes ?

Mentionnez **deux conditions**.

Remarque : 1 point par réponse correcte.

2	

Solution B9:

- 1)
-
-

- 2)
-
-

C) Droit de la construction

14 points

Contexte

Loi sur les constructions (LC), loi sur l'aménagement du territoire (LAT), loi sur la protection de l'environnement (LPE), ordonnance sur les sites contaminés (OSites)

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

<p>Exercice C1</p> <p>Monsieur H. possède une maison individuelle avec un grand jardin dans une zone purement résidentielle proche du centre-ville. Après sa retraite, il a décidé d'exploiter un poulailler et possède maintenant 20 poules et un coq. Il a aménagé un vaste poulailler avec sortie libre, sans demander une autorisation de construire. Depuis, le coq chante tous les matins très tôt, ce qui exaspère les voisins. Ceux-ci se plaignent auprès de l'administration des constructions.</p> <p>a) La réalisation du poulailler aurait-elle nécessité une autorisation de construire ?</p> <p>b) Le poulailler est-il conforme à la zone ?</p> <p>c) Justifiez votre réponse b)</p> <p>Remarque : a) et b) 0,5 point pour la réponse correcte; c) 1 point pour la justification correcte (max. 2 points).</p>	2	
<p>Solution C1:</p> <p>a) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>b) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Justification</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C2	4	
<p>Les époux N ont récemment quitté la ville pour s'installer dans une nouvelle villa d'une zone à bâtir établie il y a quelques années à la périphérie d'un petit village. Non loin de là, dans une zone agricole, se trouve une porcherie qui a été déplacée hors du village 25 ans auparavant. Le vent transporte souvent des odeurs insupportables vers la villa.</p> <p>a) Que peuvent faire les propriétaires de la villa contre ces odeurs ? <i>Indiquez deux démarches possibles.</i></p> <p>b) Quelles sont les conséquences de cette situation pour l'exploitant de la porcherie ? <i>Indiquez deux alternatives.</i></p> <p>c) Motivez votre réponse b) et mentionnez au moins un principe de droit applicable dans la situation en question.</p> <p>d) Qui doit assumer les suites financières de cette situation ?</p> <p>Remarque : a)1 point par démarche correcte, max. 2 points, b) 0.5 point par alternative correcte, c) et d) 0.5 point</p>		
<p><u>Solution C2:</u></p> <p>a) 1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>b) 1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C3	2	
La plupart des cantons imposent la mise en place de gabarits (ou profilés de construction) pour certains projets.		
a) À quoi servent ces gabarits ?	0.5	
b) Pour quels projets les gabarits sont-ils nécessaires ?	0.5	
c) À quel moment des gabarits doivent-ils être mis en place ?	0.5	
d) Combien de temps les gabarits doivent-ils rester en place ?	0.5	
Solution C3: a) b) c) d)		

<p>Exercice C4</p> <p>Si vous souhaitez réaliser une nouvelle construction, vous devez certainement vous orienter en fonction du plan de zones.</p> <p>a) Peut-on trouver toutes les prescriptions relatives aux distances à la limite dans les règlements et plans en matière de construction ou peut-il arriver que certaines de ces prescriptions se trouvent dans d'autres documents ?</p> <p>b) Motivez votre réponse avec des exemples.</p>	1	
	0.5	
<p>Solution C4:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C5	2	
<p>Un grand projet de construction doit être réalisé sur des fonds comportant jusqu'à présent des maisons individuelles très espacées, dans le voisinage d'un de vos clients. La demande d'autorisation de construire vient juste d'être publiée. Votre client n'apprécie pas l'aménagement prévu et les dimensions du projet; il craint aussi les effets négatifs d'une augmentation du trafic routier.</p> <p>a) Que peut entreprendre votre client contre le projet de construction ?</p> <p>b) Que doit démontrer votre client avant l'octroi de l'autorisation de construire pour avoir une chance de voir sa préoccupation prise en compte ?</p> <p>Remarque : 1 point pour la réponse a) correcte; 0.5 point par réponse b) correcte.</p>		
<p>Solution C5:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C6</p> <p>La famille Z possède une maison âgée de 50 ans et qui doit maintenant être modernisée et subir un assainissement énergétique. Elle va être dotée d'une isolation intérieure ainsi que d'une installation solaire, laquelle constituera la seule modification visible de l'extérieur.</p> <p>a) La pose d'une isolation intérieure nécessite-t-elle une autorisation de construire ?</p> <p>b) À quelles trois conditions la réalisation d'une installation solaire ne nécessite pas d'autorisation de construire ? (0.5 pt par réponse correcte).</p>	<p>2</p> <hr/> <p>0.5</p> <p>1.5</p>	
<p>Solution C6:</p> <p>a) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>b) Conditions</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C7</p> <p>Avant de construire un bâtiment, il faut réaliser différents calculs pour déterminer comment le fonds sera bâti. On recourt pour cela à plusieurs termes techniques. Indiquez la définition des deux termes techniques suivants :</p> <p>a) Qu'est-ce que l'indice d'utilisation du sol ?</p> <p>b) Qu'est-ce que l'indice de surface verte ?</p>	1	
	0.5	0.5
<p>Solution C7:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021
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

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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 : **30 minutes/30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de l'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

Pas d'annexes.

Abréviations

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Structure minimale du passif du bilan	3
A2	Sources de financement	3
A3	Calcul d'investissement basé sur la valeur actuelle nette	4
A4	Ratios de couverture des immobilisations	4
A5	Décassements influençant le compte de résultat	4
A6	Principe de prudence et principe de l'image fidèle	2
B1 – B5	Questions à choix multiple	10
	Total	30

A) Partie A

20 points

Exercice A1

Pour chaque catégorie ci-dessous, citez **deux comptes** du passif du bilan qui sont conformes aux prescriptions de structure minimale du CO (art. 959a, al. 2 & 3):

- a) Capitaux étrangers à court terme
- b) Capitaux étrangers à long terme
- c) Capitaux propres

(0,5 pt. pour chaque compte correct)

3

1

1

1

Solution :

- a) Capitaux étrangers à court terme

1.

2.

- b) Capitaux étrangers à long terme

1.

2.

- c) Capitaux propres

1.

2.

<p>Exercice A2</p> <p>Le passif du bilan renseigne sur les origines externes et internes du financement de l'entreprise. Citez les comptes du passif qui indiquent cette origine lorsque :</p> <p>a) Une banque prête de l'argent à l'entreprise dans le cadre d'un investissement pour l'acquisition d'une halle de stockage ?</p> <p>b) Les propriétaires de l'entreprise acquièrent de nouvelles parts/actions ?</p> <p>c) L'entreprise est capable de s'autofinancer grâce à son cycle d'exploitation ?</p> <p><u>Précisez en outre la source de financement : interne ou externe, pour chaque compte.</u></p> <p>(0,5 pt. pour chaque compte et 0,5 pt. pour la source de financement correcte)</p>	<p>3</p> <hr/> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	
<p><u>Solution :</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>Financement <input type="checkbox"/> externe <input type="checkbox"/> interne</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>Financement <input type="checkbox"/> externe <input type="checkbox"/> interne</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>Financement <input type="checkbox"/> externe <input type="checkbox"/> interne</p>		

<p>Exercice A3</p> <p>On vous propose deux terrains de tailles différentes :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Le terrain A, qui coûte CHF 180'000, aura une valeur d'environ CHF 270'000 dans 7 ans.2. Le terrain B, qui coûte CHF 210'000, aura une valeur d'environ CHF 330'000 dans 7 ans. <p>Le taux d'actualisation est de 6%.</p> <p>a) Calculez la valeur actuelle nette (VAN) de ces deux investissements.</p> <p>b) Quel terrain choisissez-vous en vous basant sur la VAN ? <i>Justifiez votre réponse</i></p> <p>Remarque : a) 1.5 pt par réponse correcte b) et 1 pt. pour la justification</p>	4	
<p><u>Solution</u> :</p> <p>a) Calcul</p> <p>b) Justification</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A4

Rédigez et nommez les deux formules ci-dessous relatives à la couverture des immobilisations :

- a) Degré de couverture des immobilisations 1
- b) Degré de couverture des immobilisations 2 (règle d'or)

De plus, veuillez répondre aux questions suivantes :

- c) Expliquez la raison pour laquelle le second ratio est aussi appelé la « règle d'or » en analyse financière ?
- d) Expliquez le terme de « capitaux permanents ».

4

1
1

1

1

Solution :

a) Degré de couverture des immobilisations 1 =

b) Degré de couverture des immobilisations 2 (règle d'or) =

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

Exercice A5		4	
Parmi les exemples de décaissements ci-dessous, veuillez indiquer lesquels ont une influence sur le compte de résultat et lesquels n'en ont pas.			
a) Remboursement d'une dette hypothécaire		1	
b) Distribution d'un dividende aux propriétaires		1	
c) Achat d'un bâtiment pour les nouveaux bureaux administratifs		1	
d) Paiement du loyer des locaux de l'entreprise		1	
<u>Solution :</u>			
a) <input type="checkbox"/> Influence sur le compte résultat <input type="checkbox"/> Pas d'influence sur le compte de résultat			
b) <input type="checkbox"/> Influence sur le compte résultat <input type="checkbox"/> Pas d'influence sur le compte de résultat			
c) <input type="checkbox"/> Influence sur le compte résultat <input type="checkbox"/> Pas d'influence sur le compte de résultat			
d) <input type="checkbox"/> Influence sur le compte résultat <input type="checkbox"/> Pas d'influence sur le compte de résultat			

<p>Exercice A6</p> <p>Indiquez pourquoi le principe de prudence est en contradiction avec le principe de l'image fidèle.</p> <p>(1 pt. pour le principe de prudence et 1 pt. pour le principe de l'image fidèle)</p>	2	
<p><u>Solution :</u></p> <p>.....</p>		

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	
Les ratios de liquidités renseignent sur la capacité de l'entreprise à honorer ses dettes à court terme.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le CO autorise la compensation entre comptes d'actifs et de passifs, ainsi que celle entre comptes de charges et de produits.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La structure du bilan d'une entreprise du secteur industriel se caractérise par une plus importante valeur des actifs immobilisés que celle des actifs circulants.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une coopérative d'habitation est considérée juridiquement et fiscalement comme une personne morale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2			2	
En règle générale, plus le montant de l'investissement est élevé, plus la durée de la décision (p. ex : lors d'une vente) augmente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Dans le processus de décision d'investissement, la prise en compte des impondérables techniques, sociaux, économiques ou environnementaux est impossible à calculer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
En évaluation d'entreprise, on appelle la valeur substantielle la somme des actifs circulants et des actifs immobilisés évalués à leurs valeurs d'exploitation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si la valeur substantielle est inférieure à la valeur de rendement, il en résulte un « goodwill » négatif, appelé aussi « badwill ».	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B3			2	
La comptabilité de l'entreprise rassemble le cycle d'exploitation financier et le cycle d'exploitation matériel.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le calcul de la capacité d'autofinancement fait partie intégrante du calcul du cash-flow.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Selon le CO, lorsque la valeur de la perte au bilan dépasse le 50% de la valeur du capital-actions et des réserves légales, l'entreprise est en situation de surendettement.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le ratio de rentabilité des fonds propres correspond à diviser l'EBIT par le total des fonds propres moyens et multiplier ce résultat par 100, afin d'obtenir ROE en %.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B4			2	
Lorsque l'inventaire du « stock » en fin d'année indique une augmentation des marchandises par rapport à l'inventaire du début de l'année, le comptable comptabilise une contrepartie en diminution du compte « Achats de marchandises ».	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La valeur minimale des parts sociales dans une Sàrl est de CHF 100.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Dans le cas d'une société en raison individuelle ayant une activité commerciale de courtage immobilier en Suisse, lorsque le chiffre d'affaires annuel dépasse CHF 100'000, l'inscription au registre du commerce et l'assujettissement à la TVA deviennent obligatoires.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La méthode de calcul d'amortissement dégressif permet de comptabiliser l'amortissement le plus important durant la première année d'utilisation, et le moins important durant la dernière année d'utilisation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B5			2	
<p>Selon le CO, un « bon de jouissance » est un titre de copropriété qui confère au porteur non pas la qualité d'actionnaire mais uniquement un droit de vote limité à l'assemblée générale des actionnaires.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Un « agio », dans son acception boursière, correspond à la différence entre le cours d'émission et la valeur nominale de l'action.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Selon le CO, il est possible de priver des actionnaires indésirables de l'exercice de leurs droits d'associés en émettant des actions nominatives liées.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Toujours selon le CO, lorsque les actions nominatives sont cotées en bourse, dans le cas d'une SA ouverte au public, la société peut refuser comme actionnaire l'acquéreur si les statuts prévoient une limite en pour-cent des actions nominatives, et que cette limite est dépassée.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	



Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021
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

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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 : **30 minutes/30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de l'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

Pas d'annexes.

Abréviations

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Critique du modèle de Maslow	4
A2	Dessins de courbes de l'offre et de la demande et commentaires	4
A3	Politiques économiques	3
A4	Formes de marchés	1.5
A5	Intervention de l'État dans l'économie	2
A6	L'homo oeconomicus	4
A7	Principales causes de l'inflation et de la déflation	2
A8	Politiques environnementales	2
A9	Calcul du salaire réel en cas d'inflation	2
A10	L'élasticité de la demande	1.5
B1-B2	Questions à choix multiple	4
	Total	30

A) Partie A

26 points

Exercice A1

Veillez émettre **quatre critiques** du modèle élaboré par le psychologue *Abraham Maslow* (1908-1970), en les étayant chacune par un exemple ou une justification.

(0,5 pt. pour chaque critique et 0,5 pt. pour chaque exemple)

4

Solution :

1)

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

2)

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

3)

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

4)

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

Exercice A2

4

En partant de la situation initiale ci-dessous correspondant au marché du jeans, **indiquez les déplacements des courbes de la demande D_0 et de l'offre O_0** lorsque :

1. La mode valorise le jeans et sa consommation augmente. L'offre reste stable.
2. Les producteurs s'adaptent en améliorant les outils de production ce qui leur permet de proposer plus de jeans sur le marché à moindre coût. La demande reste stable

Dessinez **2 autres graphiques** pour chaque point ci-dessus en indiquant par :

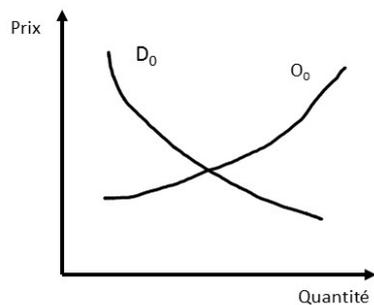
1. D_1 le déplacement de la courbe de la demande D_0
2. O_1 le déplacement de la courbe de l'offre O_0

Pour chaque graphique dessiné, expliquer brièvement comment évolue le prix d'équilibre du marché et les quantités consommées ou produites (augmentation ou diminution).

(1 pt. par déplacement et 1 pt. par explication complète)

Solution :

Situation initiale



Situation 1

Situation 2

<p>Exercice A3</p> <p>Citez 3 exemples de politiques conjoncturelles et 3 exemples de politiques structurelles mis en place par la Confédération Suisse.</p> <p>(0,5 pt. pour chaque exemple)</p>	3	
<p><u>Solution :</u></p> <p>Politiques conjoncturelles</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>Politiques structurelles</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

<p>Exercice A4</p> <p>Quels sont les noms des formes de marchés suivantes :</p> <p>a) Un vendeur face à beaucoup d'acheteurs.</p> <p>b) Un acheteur face à beaucoup de vendeurs.</p> <p>c) Beaucoup d'acheteurs face à beaucoup de vendeurs proposant des offres différenciées.</p>	1,5	
<p><u>Solution :</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p>		

Exercice A5

Pour chacun des deux courants de pensées de politiques économiques suivants :

- a) Le libéralisme
- b) L'interventionnisme

veuillez indiquer :

- 1. Une définition générale du principe
- 2. Le rôle de l'état dans l'économie du pays

(0,5 pt. pour la définition du principe et 0,5 pt. pour le rôle de l'État)

2

Solution :

- a) 1.
.....
- 2.
.....

- b) 1.
.....
- 2.
.....

<p>Exercice A6</p> <p>Veillez citer deux caractéristiques du modèle de « l'Homo oeconomicus », ainsi qu'une critique de votre choix pour chaque caractéristique.</p> <p>(1 pt. par caractéristique et 1 pt. par critique)</p>	4	
<p><u>Solution :</u></p> <p>Caractéristiques</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Critiques</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A7

En vous basant sur les mécanismes de l'offre et de la demande, indiquez une cause liée à chaque dérèglement monétaire suivant :

- 1. L'inflation
- 2. La déflation

2

1
1

Solution :

Inflation

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

Déflation

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

Exercice A8 Du point de vue de la politique environnementale, citez deux mesures de lutte contre le changement climatique que les locataires et/ou les propriétaires d'habitations en Suisse peuvent mettre en place volontairement. (1 pt. pour chaque mesure)	2	
<u>Solution :</u> 1) 2)		

Exercice A9 Un salaire de CHF 4'900.- n'a pas été augmenté depuis décembre 2015 (base d'indice IPC 100). Quel serait le salaire actuel en tenant compte du renchérissement selon l'indice IPC 102,0 de septembre 2019 ? Rédigez la formule du calcul et indiquez le résultat. (1 pt. pour la formule et 1 pt. pour le résultat)	2	
<u>Solution :</u> Formule de calcul Résultat		

Exercice A10 Décrivez les conséquences de variations de prix et des quantités consommées lorsque : 1. L'élasticité de la demande est positive 2. L'élasticité de la demande est nulle 3. L'élasticité de la demande est négative	1.5	
	0,5 0,5 0,5	
<u>Solution</u> :		
1)		
.....		
.....		
.....		
2)		
.....		
.....		
.....		
3)		
.....		
.....		
.....		

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	
Le Conseil des États, aussi appelé « chambre haute », compte 200 députés représentant la population suisse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le progrès économique se définit par toute action qui permet à l'homme d'obtenir une même satisfaction avec moins d'effort.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si la hausse des prix est inférieure à l'augmentation du salaire nominal, le salaire réel sera renforcé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les taux d'intérêt directeurs de la BCE et de la BNS sont proches de 0%, voire même négatifs depuis la crise immobilière et financière des « <i>subprimes</i> » de 2008 aux États-Unis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2			2	
En général, « spéculer » consiste à espérer réaliser un gain sur par exemple une opération immobilière en acceptant le risque de perdre de l'argent.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une récession correspond à une diminution de la croissance économique pendant au moins deux trimestres consécutifs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le PIB suisse s'élève à environ CHF 550 milliards en 2018.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La Poste Suisse dispose encore d'un monopole sur le marché des colis et du courrier pour les lettres du service intérieur de moins de 100 grammes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Épreuve : EP, EE

Epreuve partielle : Financement immobilier

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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 : **30 minutes/30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de l'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

Pas d'annexes.

Abréviations

CC	Code civil suisse
Cst.	Constitution fédérale
CO	Code des obligations

Épreuves	Sujet	Pondération
A1-A7	Connaissances en financement immobilier	12
B1-B3	Cas pratiques	12
C1-C6	Questions à choix multiple	6
	Total	30

A) Connaissances en financement immobilier **12 points**

Exercice A1

Pour des financements hypothécaires, citez **4 exemples de gages immobiliers** qui peuvent être inscrits sur un extrait de registre foncier
 (0,5 pt. par réponse correcte)

2	

Solution :

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

Exercice A2

Tant que la valeur locative existe, quel type d'amortissement est préféré lors d'un financement d'une résidence principale ? Motivez votre réponse.
 (0.5 pt. pour le type d'amortissement et 0.5 pt. pour la motivation)

1	

Solution :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Exercice A3</p> <p>Lors du financement d'un logement à usage propre, le créancier hypothécaire se retrouve face à un débiteur avec des revenus irréguliers.</p> <p>Comment ce créancier doit-il considérer les revenus de ce débiteur ?</p>	1	
<p><u>Solution</u> :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Exercice A4</p> <p>Lors d'un financement standard de résidence principale :</p> <p>- quel pourcentage minimal de fonds propres est requis (basé sur la valeur de nantissement) ?</p> <p>- et quelle peut en être la provenance (2 réponses requises) ?</p> <p>(0,5 pt. pour le pourcentage et 0,5 pt. pour la provenance)</p>	1	
<p><u>Solution</u> :</p> <p>% de fonds propres minimal :</p> <p>Provenance :</p> <p>.....</p>		
<p>Exercice A5</p> <p>Depuis le 1.1.2020, quel est le pourcentage minimum de fonds propres requis par l'association suisse des banquiers (ASB) pour un financement d'immeuble de rendement ?</p>	1	
<p><u>Solution</u> :</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A6

Pour permettre l'analyse d'une demande de financement d'un immeuble de rendement construit en 1970, dont le propriétaire est une société, de quels documents aura besoin le créancier hypothécaire pour :

- l'analyse du bien immobilier ? (citez 7 documents)
- l'analyse du débiteur ? (citez 3 documents).

(0,5 pt. par réponse correcte)

5

Solution :

Pour le bien immobilier

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

Pour le débiteur

- 1)
- 2)
- 3)

Exercice A7

Un prêt hypothécaire à taux fixe dispose de plusieurs caractéristiques. Citez **2 inconvénients** du prêt hypothécaire à taux fixe (dans la majorité des établissements financiers).

(0,5 pt. par réponse correcte)

1

Solution :

- 1)
.....
- 2)
.....

B) Cas pratiques

12 points

Exercice B1

Dans le respect des normes usuelles, quelle serait l'articulation du financement maximum ainsi que le calcul des charges hypothécaires théoriques au taux de 5% (si l'on ne tient pas compte des frais de notaire et droits de mutation) pour un couple de partenaires enregistrés dont Jules, 43 ans, perçoit un revenu annuel de CHF 85'000.- et Marc, 35 ans, CHF 6'500.- par mois + 13ème salaire ?

Les fonds propres, qui se composent de la trésorerie et des titres, s'élèvent à CHF 160'000.-.

Quel serait le calcul détaillé, ainsi que le ratio de supportabilité des charges (calculer à un taux d'intérêt théorique de 5%) ?

N'oubliez pas de considérer la charge d'amortissement et des frais d'entretien d'immeuble.

Votre calcul en page suivante svp

4

Solution :

--	--

Exercice B2

4

La société xy SA nous demande de refinancer la reprise et augmentation d'un financement d'un de ses immeubles composés d'appartements. Voici les données :

- Valeur comptable : CHF 2'350'000.-
- Valeur de nantissement : CHF 3'500'000.-
- Valeur intrinsèque : CHF 3'250'000.-
- Prêt hypothécaire à reprendre : CHF 2'000'000.-
- Augmentation souhaitée : CHF 400'000.-
- Revenu locatif net annuel : CHF 180'000.-
- Taux d'imposition pour calculer la charge fiscale latente : 15 %
- Taux d'intérêt : 2%
- Charges de l'immeuble : 16% (hors charges hypothécaires & amortissement)

En tant que créancier hypothécaire, veuillez démontrer par un calcul complet, les éléments suivants :

- La charge fiscale latente à considérer
- Le montant restant de l'état locatif après la 1^{ère} année de crédit et paiement de l'amortissement (selon les normes de l'ASB valables dès le 01.01.2020)

Solution :

Exercice B3

Dans le cadre d'un financement immobilier d'une résidence principale, veuillez regrouper les fonds listés ci-après sous chacune des deux catégories du tableau ci-dessous (reportez seulement les lettres correspondantes).

- A) Avances sur hoirie
- B) Compte 3A en fonds de placement
- C) Prêt familial à taux de 1% remboursable
- D) Dépôt titres
- E) Libre passage (2^{ème} pilier) de CHF 30'000.--
- F) Police d'assurances-vie
- G) Prêts avec cession de créances
- H) Nantissement d'avoir en compte

Pour un financement hypothécaire selon directives de l'ASB (Association Suisse des Banquiers).

(0,5 pt. par réponse correcte)

4

Solution :

Fonds propres reconnus	Fonds non reconnus comme fonds propres

C) Groupe de questions à répondre par juste ou faux 6 points

Évaluation du groupe de questions de la partie C

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 = 1,0 point = 1,0

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice C1 à C6			6	
Répondez par juste ou faux aux affirmations suivantes.				
Une hypothèque légale peut être déposée dans les 3 mois qui suivent la dernière exécution du maître d'état sur le chantier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,0	
	juste	faux		
La consolidation consiste à clôturer un crédit de construction en un prêt hypothécaire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,0	
	juste	faux		
Le créancier hypothécaire facture les intérêts à terme échus (postnumerando).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,0	
	juste	faux		
Une cédule de registre est un papier-valeur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,0	
	juste	faux		
La fin de cotation du LIBOR interviendra au 31.12.2021 et sera remplacé par le TARAN.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,0	
	juste	faux		
En Suisse, en 2018, le volume des créances hypothécaires est moins élevé que le produit intérieur brut (PIB).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,0	
	juste	faux		



Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021
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

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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 : **30 minutes/30 points**, respectivement 120 minutes/120 points pour l'ensemble de l'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

Pas d'annexes.

Abréviations

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Phases de vie d'un produit	2
A2	La méthode de la politique des prix	5
A3	Le risque des prix cassés	3
A4	Régulation des immeubles de rendements	5
A5	Cas de figure : étude d'un projet de vente	5
B1 – B5	Questions à choix multiple	10
	Total	30

A) Partie A

20 points

Exercice A1	2	
Quelles sont les 4 phases de vie d'un produit ? (0,5 pt pour chaque phase)		
<p><u>Solution :</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p>		

Exercice A2

5

Vous devez proposer une politique de prix pour la vente d'appartements en PPE issue d'une même promotion immobilière. Citez **5 éléments à connaître et à comparer entre eux**, qui vont vous permettre de préparer votre stratégie de prix.

(1 pt. pour chaque élément)

Solution :

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

<p>Exercice A3</p> <p>Une agence immobilière souhaite baisser le prix de ses prestations afin d'attirer de nouveaux clients. Quels sont les risques liés à une telle stratégie ? Citez 6 éléments.</p> <p>(0,5 pt. pour chaque risque)</p>	3	
<p><u>Solution :</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p> <p>5)</p> <p>.....</p> <p>6)</p> <p>.....</p>		

Exercice A4	5	
a) Citez 3 raisons pour lesquelles les immeubles de rendement sont aujourd'hui si demandés.	1.5	
b) Quelles sont les deux actions prises par l'ASB (Association Suisse des Banquiers) dès le 1er janvier 2020 pour réduire le risque sur le marché des immeubles de rendement ?	2	
c) A votre avis, quel est l'impact de ces décisions sur le marché des immeubles de rendement ? <i>Argumentez votre réponse.</i>	1.5	
<u>Solution :</u>		
a) Raisons pour lesquelles les immeubles de rendement sont si demandés		
1.		
2.		
3.		
b) Actions prises par l'ASB		
1.		
.....		
2.		
.....		
c)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

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	
Les placements immobiliers directs présentent, entre autres, l'inconvénient d'être peu liquide.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les placements immobiliers indirects non cotés en bourse présentent une liquidité meilleure que les placements immobiliers indirects cotés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Aujourd'hui, transformer coûte plus cher que construire, pour autant que le terrain d'une construction neuve ne nécessite pas de travaux spéciaux trop importants.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La méthode par comparaison directe consiste à étudier statistiquement chaque caractéristique d'un bien qui influence significativement le bien et en déduire une valeur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2			2	
Dans un investissement immobilier direct, le fonds est identique à la fortune du propriétaire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Dans le cash-flow (liquidités) d'un immeuble, sont exclus les ajustements comptables (amortissements, provisions) mais pas les flux liés aux emprunts et aux amortissements financiers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le marketing en aval concerne les clients finaux et les revendeurs ou distributeurs des produits.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'illiquidité des biens immobiliers signifie qu'un investissement immobilier a un degré d'endettement souvent élevé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B3		2	
Un des avantages de la méthode hédoniste est la possibilité d'isoler l'impact d'un attribut sur le prix d'un bien immobilier.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'amortissement économique représente la perte de valeur d'un bien du fait de son usure ou de son obsolescence, le long de sa période d'utilisation.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
La valeur est estimée alors que le prix est payé.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Faire une opération « sale and leaseback » consiste à vendre un bien immobilier exploité par la société venderesse (vente d'actif) à un investisseur, tout en concluant un contrat de bail avec l'acquéreur et le vendeur-exploitant.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice B4		2	
La valeur de nantissement désigne en Suisse la valeur la plus basse entre la valeur de la cédule hypothécaire et le prix d'achat d'un bien immobilier.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
La comparaison directe est la seule méthode d'estimation permettant d'atteindre sans détour le prix probable.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le ralentissement de l'activité de construction de logements en propriété en Suisse est principalement imputable au recul de l'immigration.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
En règle générale, il faut plus de temps pour vendre des centres commerciaux que pour réaliser la vente d'un appartement ou d'une maison.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice B5		2	
Dans les facteurs incitant un locataire à déménager, celui de la qualité des extérieurs est plus décisif que celui du manque d'entretien de l'appartement par le bailleur.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'offre dans l'immobilier est très inélastique ; ce qui signifie qu'elle ne peut pas s'adapter rapidement à des modifications de la demande.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Sous l'effet du rebond conjoncturel et de la hausse de la demande de surfaces qui en découle, l'immobilier de bureau s'est redressé dans les centres urbains suisses en 2019.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les investisseurs effectuant des placements directs dans l'immobilier ne devraient pas espérer de fortes hausses de la valeur des immeubles.	<input type="checkbox"/> juste <input type="checkbox"/> faux	0,5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte / expert en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Examen: Estimation immobilière
Épreuve: Estimation de la valeur de marché

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **240 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact.**

Annexes

Annexe 1 – Extrait cadastral RF 9085

Annexe 2 – Extrait cadastral avec l'alignement à respecter et limitant l'IUS

Annexe 3 – Plans types par étages ; rez inférieur, 1^{er}, 2^{ème}, rez supérieur

Annexe 4 – Plans types par étages : 3^{ème}, 4^{ème}, attique en cas de surélévation future

Annexe 5 – Coupes types de l'immeuble avec et sans surélévation éventuelle future

Questions	Sujet	Points
A	Evaluation d'un projet de construction	215
A1	Projet tenant compte de la contrainte d'alignement	155
A2	Evaluation dans le cas de l'abandon futur du projet de route et suppression de l'alignement	60
B	Evaluation d'un droit réel	25
B1	Rentabilité de l'opération	15
B2	Sachant que le prix d'achat négocié pour la servitude est de 20'000.- CHF, que proposez-vous ?	5
B3	Sans égard pour la rentabilité financière, quels autres paramètres prendre en compte ?	5
Total		240

Contexte

Votre client a acquis un terrain et a fait développer un projet de construction par son architecte mandataire.

Le terrain RF 9085 est figuré en annexe 1, le projet de construction en annexes 2, 3, 4 et 5.

La contenance totale du foncier est de 2'300 m², pour une zone à bâtir légalisée d'Habitation de Moyenne Densité (ZHMD) permettant un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,2 (soit 1,2 mètres carrés de Surface Brute de Plancher SP habitable hors-sol selon SIA 416 par mètre carré de terrain).

Cependant, la commune prévoit la construction future d'une nouvelle rue distributive pour le quartier, dont la densification future est prévue au plan directeur. Pour ce faire, la commune a imposé une contrainte d'alignement que les futurs immeubles à construire devront respecter.

La surface de terrain concernée par cet alignement, 300 m² de foncier selon annexe 2 en bleu, devra faire l'objet d'une cession gratuite à l'Etat et ne peut pas être incluse dans le calcul des surfaces de plancher à construire. L'architecte en a tenu compte dans son projet.

Votre client hésite quant à la stratégie immobilière à adopter, pouvant consister soit à prévoir une mise en PPE pour une vente des appartements à la fin du chantier, soit à conserver l'immeuble construit dans son patrimoine, avec une mise en location des appartements construits. Il vous sollicite donc afin d'obtenir des conseils à ce sujet.

A) Evaluation d'un projet de construction

215 points

A1) Projet tenant compte de la contrainte d'un alignement

155 points

Exercice A1.1 - Calcul des surfaces SP et cubages selon sia 416

40

a) Calcul des SUP selon sia 416

20

Sur la base des plans en annexes 3 et 4, déterminez la Surface de Plancher SP selon sia 416 pour le projet de construction. Les surfaces considérées sont figurées en rose. Arrondissez vos résultats au mètre carré, sans fraction. **Le projet est-il bien conforme à l'IUS maximum légalisé ?** Détaillez toutes les étapes intermédiaires de calcul.

Solution A1.1 a)

b) Calcul du cubage selon sia 416

Sur base des annexes 3, 4 et 5, ainsi que de vos calculs des SP, **déterminez le cubage du projet**. Tenez compte des prolongements extérieurs tels que les balcons. Les fondations sont exécutées en radier général, pour une épaisseur de 40 cm en plus de la hauteur d'étage du rez inférieur. Arrondissez vos résultats au mètre cube, sans fraction.

20

Solution A1.1 b)

<p>Exercice A1.2 - Calcul des coûts de construction et de valorisation pour chaque variante</p> <p>a) <u>Calcul des coûts de construction pour la variante locative</u></p> <p>Tenez compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CFC1 Travaux préparatoires et démolitions pour 150'000.- CHF. • Les coûts de construction CFC2 ont été estimés par l'architecte à 720.- CHF/m3 sia 416. • Les aménagements extérieurs sont prévus pour 140.- CHF/m2 aménagé, ne tenez pas compte de la portion à céder à l'Etat pour réaliser la future route (cession du terrain en l'état, non aménagé). • Les frais secondaires CFC5 s'élèvent à 8% du total des CFC 1 à 4. <p>Quel est le prix de revient du projet dans sa variante locative, sans le terrain (Soit pour les CFC 1, 2, 4, 5) ?</p> <p>Votre calcul de la valeur attribuable au foncier selon les classes de situations ayant établi une notation de 4.8, quelle est la valeur attribuable au terrain dans cette variante locative, exprimée en CHF/m2 de terrain, y compris la future cession au domaine public pour réaliser la future rue de desserte ?</p>	<p>40</p> <hr/> <p>20</p>	
<p><u>Solution A1.2 a)</u></p>		

<p>b) Calcul des coûts de construction pour la variante PPE à la vente</p> <p>Tenez compte :</p> <ul style="list-style-type: none">• CFC1 Travaux préparatoires et démolitions identiques à A1.2 a).• Les coûts de construction CFC2 ont été estimés par l'architecte à 900.- CHF/m3 sia 416.• Les aménagements extérieurs sont prévus pour 140.- CHF/m2 aménagé, non compris la portion à céder à l'Etat pour réaliser la future route.• Les frais secondaires CFC5 à 8% du total des CFC1 à 4. <p>Quel est le prix de revient du projet dans sa variante PPE, sans le terrain (Soit pour les CFC 1, 2, 4, 5) ?</p> <p>Quelle est la valeur attribuable au terrain dans cette variante, exprimée en CHF/m2 de terrain y compris la future cession au domaine public pour réaliser la future rue de desserte sur la même base de calcul que A1.2 a) ?</p> <p>Comment expliquez-vous la différence avec A1.2 a) à votre client ?</p>	20	
<p><u>Solutions A1.2 b)</u></p>		

<p>Exercice A1.3 – Etablir le potentiel de la valeur vénale future pour chaque variante</p> <p>a) <u>Pour la variante locative</u>, établir le potentiel de valeur vénale future par la méthode de la capitalisation directe. Pour vos calculs, tenez compte des paramètres suivants :</p> <p><i>Taux de rendement net</i> : - Financement capitaux étrangers à 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenez compte du taux hypothécaire de référence OFL ainsi que du taux hypothécaire durable selon l'historique du marché. - Le rendement Capitaux propres investis est demandé par l'investisseur à 5,0% <p><i>Charges applicables</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ratio de 18% de la valeur locative durable future estimée, le risque de vacance locative naturelle du marché local est de 1,5% - Annuités Capex pour rénovations futures par cycles de 5% de la valeur locative escomptée future <p><i>Valeur locative future</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface locative nette du projet (ou Surface Utile Principale SUP) résulte d'un ratio de 80% des SP sia 416 calculées sous A1.1 a). - La valeur locative escomptée future des appartements à construire est estimée en moyenne à 300.- CHF/m2 SUP par an en comparatif du marché local. - La valeur locative des 15 parkings est estimée à 120.- CHF/mois. 	<p>20</p> <hr/> <p>10</p>	
<p>Solution A1.3 a)</p>		

Suite solution A1.3 a)

--	--

b) Pour la **variante PPE**, établir le potentiel de valeur vénale. Pour vos calculs, tenez compte des paramètres suivants :

- Prix de vente futurs :
- La surface PPE du projet pour vente sur le marché aux acquéreurs futurs résulte d'un ratio de 85% des SP sia 416 calculées sous A1.1 a)
 - La surface pondérée PPE du projet pour les balcons est à considérer sur la base des recommandations de l'USPI à hauteur de 50% des surfaces de balcons calculées sous A1.1 a). Faites abstraction des jardins privatifs en servitudes d'usage au rez inférieur et supérieur.
 - La demande du marché local est estimée à 6'750.- CHF/m2 pondéré.
 - La valeur vénale des 15 parkings est estimée à 25'000.- CHF/pièce.

10

Solution A1.3 b)

Exercice A1.4 – Etablir le planning général de l’opération, ainsi que le tableau complet des Cash-Flow et la Valeur Actuelle pour chaque variante (locative et vente PPE)

50

a) **Pour la variante locative**, établir le tableau des Cash-Flow complets et la Valeur Actuelle de la promotion immobilière, en considérant les paramètres suivants dans vos calculs actuariels :

35

- Effectuez tous vos calculs en périodes annuelles, sur la base du taux net WACC/CMPC que vous avez déterminé à la question A1.3 a). N'effectuez pas de calcul mensuel et ne tenez pas compte du renchérissement (IPC=0 pour un taux réel = taux nominal).
- Tenez compte des coûts afférents au capital (service de la dette pour CE, sans amortissement, et rémunération du CP exposé aux risques) pendant la durée de possession effective du terrain, dès son acquisition et jusqu'à la revente future de l'immeuble au niveau estimé de votre valeur vénale selon A1.3 a).
- Tenez compte des coûts de construction sur la base d'un décaissement régulier sur toute la durée du chantier, admis être équivalent à un décaissement unique pour la moitié des coûts totaux échéant à la moitié de la durée du chantier. Impactez les coûts post-numerando par périodes semestrielles selon l'exemple fourni.
- L'intégralité des flux financiers est à considérer post-numerando. Reportez les charges et dépenses en sommes négatives (-), les produits et revenus en sommes positives (+). Déterminez la Valeur Actuelle à la date de référence pour la promotion immobilière jusqu'à son achèvement.

Pour le prix de revient de la promotion immobilière, tenez compte des coûts complémentaires suivants par rapport à votre réponse A1.2 a) :

- Prix d'achat initial du terrain pour 2'000'000.- avec frais de notaire et de création de cédules pour 4,0% du montant.
- Honoraires et frais de commercialisation locative négociés à 10% de la Valeur Locative théorique estimée annuelle, payables à l'achèvement complet de la mise en location. Tenez compte d'une perte locative durant la commercialisation, estimée à la moitié des revenus locatifs estimés durant la commercialisation.
- Tenez compte d'une hypothèse de vente de l'actif sur le marché à hauteur de la Valeur Vénale que vous avez déterminée sous A1.3 a).

Pour le planning du déroulement de la promotion immobilière, tenez compte des échéances suivantes :

- La date d'évaluation est le 01.07.2019
- L'acquisition initiale du terrain a eu lieu le 01.01.2019
- Le démarrage du chantier est prévu le 01.07.2019 pour une durée de 18 mois.
- La commercialisation locative est prévue pour une durée de 6 mois, entre la consolidation du chantier et la revente de l'actif de rendement sur le marché, qui interviendra après l'achèvement complet de la mise en location.

a1) Planning de la promotion immobilière

Veillez compléter le tableau ci-dessous avec les dates pertinentes, ainsi que les durées y relatives, dans l'ordre chronologique du déroulement de la promotion immobilière.

	5	
--	----------	--

Solution A1.4 a1)

	Rubrique, étape du développement immobilier	Durée (ans)	Date de début	Date de fin
1				
2				
3				
4				

a2) Tableau des flux financiers de la promotion immobilière, valeur actuelle du projet de construction variante locative.

Veillez impérativement saisir vos réponses dans le tableau en page suivante. Veillez tenir compte du tableau ci-dessous fourni à titre d'exemple de la solution attendue :

	30	
--	-----------	--

Exemple fictif	Taux de Base = 3.50%		Date de Référence = 01.01.2019				FLUX		
Rubrique	Montant total	Montant ventilé	Durée, pendant (ans)	Date début	Date fin	Date occurrence / Annuité	Dans / Pendant	Valeur ou Annuité	Valeur Actualisée / Capitalisée
Frais décaissés progressivement	-400'000		1.0 an(s)	01.07.2019	30.06.2020				
1er semestre		-200'000				31.12.2019	Dans 1.0 an(s)	-200'000	-193'237
2ème semestre		-200'000				30.06.2019	Dans 1.5 an(s)	-200'000	-189'941
Frais unique CHF	-100'000		-	-	-	31.12.2020	Dans 2.0 an(s)	-100'000	-93'351
Revenu périodique CHF/an	10'000		2.0 an(s)	01.01.2019	31.12.2020	Annuité	Pendant 2.0 an(s)	10'000	18'997
Revenu unique CHF	520'000		-	-	-	30.06.2021	Dans 2.5 an(s)	520'000	477'147
TOTAL DE LA VALEUR ACTUELLE (VA) DU PROJET =									19'615

Solution A1.4 a2)									
Taux de base = _____ % _____ Date de Référence = _____									
Tableau des Cash-Flow Rubrique	Montant total	Montant ventilé	Durée, Pendant (ans)	Date début	Date fin	Date occurrence / Annuité	Dans / Pendant	FLUX FINANCIER	
								Valeur ou Annuité	Valeur Actualisée / Capitalisée
CFC0 Coûts du foncier									
Acquisition									
Frais									
TOTAL =									
Coût du Capital investi									
CFC1, 2, 4, 5 Coûts de construction									
1 ^{er} Semestre									
2 ^{ème} Semestre									
3 ^{ème} Semestre									
4 ^{ème} Semestre									
Commercialisation locative									
Frais et Marketing									
Perte locative initiale									
Valeur de Marché escomptée future (A1.3 a)									

TOTAL VA =
Arrondi à hauteur de = _____

b) **Pour la variante PPE, établir le tableau des CF complet et la VA de la promotion immobilière, selon les mêmes bases de calcul que A1.4 a).**

15

Pour le prix de revient de la promotion immobilière, tenez compte des coûts spécifiques suivants :

- Honoraires et frais de courtage à pour vente PPE aux acquéreurs négociés à 5% du montant total des ventes, payables à l'achèvement complet de la commercialisation PPE.
- Tenez compte d'une hypothèse de vente PPE de l'actif sur le marché à hauteur de la Valeur Vénale que vous avez déterminée sous A1.3 b).

Pour le prix de revient de la promotion immobilière, tenez compte des coûts complémentaires suivants :

- Prix d'achat initial du terrain identique à la question A1.4 a) ci-dessus. Tenez compte également du coût du capital exposé aux risques.
- Coûts de construction CFC 1-2-4-5 selon votre réponse A1.2 pour la variante concernée.

Pour le planning du déroulement de la promotion immobilière, tenez compte des mêmes échéances que pour la question A1.4 a), étant entendu qu'une vente PPE interviendra en lieu et place d'une mise en location des logements et parkings.

Veillez impérativement saisir vos réponses dans le tableau en page suivante.

Solution A1.4 b)		Taux de base =	%	Date de Référence =						FLUX FINANCIER	
Tableau des Cash-Flow Rubrique	Montant total	Montant ventilé	Durée, Pendant (ans)	Date début	Date fin	Date occurrence / Annuité	Dans / Pendant	Valeur ou Annuité	Valeur Actualisée / Capitalisée		
CFC0 Coûts du foncier											
Acquisition											
Frais											
TOTAL =											
Coût du Capital investi											
CFC1, 2, 4, 5 Coûts de construction											
1 ^{er} Semestre											
2 ^{ème} Semestre											
3 ^{ème} Semestre											
4 ^{ème} Semestre											
Commercialisation Vente PPE											
Frais et Marketing											
Valeur de Marché escomptée future (A1.3 b)											

TOTAL VA =
Arrondi à hauteur de =

A2) Evaluation dans le cas de l'abandon futur du projet de route et suppression de l'alignement

60 points

Contexte

Le projet développé par l'architecte mandataire a tenu compte de la volonté de la Commune de réaliser une route de distribution du quartier au bas de la parcelle, impliquant une cession de terrain au domaine public et une limitation des Droits à Bâtir de la parcelle RF 9085 évaluée.

Après une concertation entre les autorités communales et les divers propriétaires fonciers concernés, la Commune s'est déclarée favorable à l'éventuel abandon de la création de cette route dans la mesure où les propriétaires seraient disposés à régler les accès et stationnements privés des parcelles concernées par l'inscription de servitudes de passages.

Votre mandat vous demande donc, sur base de la variante de mise en PPE pour revente future :

- D'analyser le potentiel éventuel de densification ultérieure de la parcelle dans l'hypothèse où la Commune renoncerait à imposer la contrainte d'alignement impliquant la cession gratuite de 300 m2 pour la réalisation de la future route (questions A2.1 et A2.2 ci-dessous).
- D'analyser la rentabilité de la construction d'un parking en sous-sol sur le haut de la parcelle évaluée, qui nécessiterait l'inscription à titre onéreux d'une servitude de passage en droit pour en assurer l'accès. Cette réalisation ne pourrait se concrétiser que si un accord financier est trouvé avec le propriétaire voisin quant à l'indemnité unique en capital à concéder en échange de l'inscription de cette future servitude (question B ci-après).

<p>Exercice A2.1 – Calcul des surfaces et cubages de la surélévation potentielle future</p>	<p>10</p>	
<p>a) <u>Calcul des SP de la surélévation éventuelle selon sia 416</u> Sur la base des plans en annexes 4 et 5, déterminez la Surface de Plancher selon sia 416 pour l'éventuel projet de surélévation. Les surfaces considérées sont figurées en rose dans les annexes. Arrondissez vos résultats au mètre carré, sans fraction. Le projet est-il bien conforme à l'IUS maximum légalisé ? Détaillez toutes les étapes intermédiaires de calcul.</p>	<p>5</p>	
<p>b) <u>Calcul du cubage de la surélévation éventuelle selon sia 416</u></p>	<p>5</p>	
<p><u>Solution A2.1 a)</u></p>		

Suite Solution A2.1 a)

Solution A2.1 b)

--	--

<p>Exercice A2.2 – Etablissement du potentiel de valeur vénale future de la surélévation dans la variante de vente en PPE.</p> <p>Pour les terrasses en toiture, tenez compte d'une pondération de 33% des surfaces effectives selon les plans de l'annexe 4.</p>	<p>5</p>	
<p><u>Solution A2.2</u></p>		
<p>Exercice A2.3 – Calcul de la marge bénéficiaire de la surélévation potentielle future</p> <p>En considérant des coûts de construction identiques à ceux de la question A1.2 b) et des prix de revente PPE selon l'énoncé de la question A1.3 b), déterminez la marge probable de risques et bénéfices de la surélévation. La réponse est attendue en pourcentage sur le prix de revient de l'opération de surélévation.</p> <p>Considérez les paramètres suivants pour le solde :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coût des démontages, protections et adaptation de l'ouvrage pour surélévation sont estimés à hauteur de CHF 100'000.- Les coûts de surélévation sur majorés de 100.- CHF/m3 sia 416 pour la complexité du chantier. - Par prudence, une réserve pour divers et imprévus est prise en compte à hauteur de 5% du CFC 2 au vu d'un futur chantier à mener sur un immeuble habité. - Les coûts de la commercialisation PPE sont estimés selon l'énoncé de la question A1.4 b). 	<p>15</p>	
<p><u>Solution A2.3</u></p>		

Suite Solution A2.3

Exercice A2.4 – Quels sont les facteurs qui pourraient affecter la rentabilité de la surélévation ?

Mentionnez quatre facteurs de risques en une seule phrase chacun au maximum.

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

10	
4x2.5	

<p>Exercice A2.5 – Quelles mesures prendre à l’avance pour permettre la surélévation future ?</p> <p>a) Du point de vue de la technique de construction. Mentionnez cinq mesures en une seule phrase chacune au maximum.</p> <p>b) Du point de vue de la propriété de l’actif immobilier, au vu d’une variante PPE, et pourquoi ?</p>	<p>10</p> <hr/> <p>5</p> <p>5</p>	
<p>Solution A2.5 a)</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p> <p>5)</p> <p>.....</p> <p>Solution A2.5 b)</p> <p>.....</p>		

Exercice A2.6 – Quels avantages percevez-vous à cette surélévation future ?	10	
Mentionnez deux avantages en deux phrases chacune au maximum.	2x5	
1)		
2)		

B) Evaluation d'un droit réel

25 points

Contexte

Dans le cadre de la négociation en vue de l'inscription d'une future servitude de passage en droit au profit de RF 9085 évaluée et à charge d'un bien-fonds voisin, votre mandant vous demande de le conseiller sur les négociations en cours portant sur la valeur à octroyer à cette servitude. Son octroi permettrait de réaliser un parking en sous-sol sur le haut de la parcelle considérée, avec le potentiel de marché suivant :

- Possibilité de construire un parking de 10 places additionnelles. Emprise au sol de la construction de 25 m² par place de parking en termes de surface brute, prévue sur une hauteur d'étage de 2,40 m incluant la dalle de couverture mais non compris le radier de 0,50 m d'épaisseur.
- Les coûts de construction ont été devisés à 400.- CHF/m³ soit 416 pour le CFC 2 y compris les fondations spéciales du fait de la déclivité naturelle du terrain et les terrassements y relatifs. Les coûts pour le CFC 1 sont devisés à CHF 50'000.- et le CFC 5 retenu à 10% des coûts globaux au vu des spécificités d'un ouvrage au sous-sol. Un budget de CHF 50'000.- est prévu au CFC 4 pour une réfection des abords à l'achèvement du chantier.
- Le potentiel de vente PPE, dans la variante de projet demandée par votre mandant, est perçu à 45'000.- CHF/boîte pour des stationnements individuels clos. Tenez compte de frais de courtage et de vente PPE pour des acquéreurs usage propre, à charge du promoteur immobilier, à hauteur de 3% du volume des ventes.

Exercice B1 – Rentabilité de l’opération

- a) Calculez les coûts de construction
- b) Déterminez la valeur vénale future
- c) Déterminez la marge probable de risques et bénéfices de la construction

15

5

5

5

Solution B1 a)

Solution B1 b)

Solution B1 c)

Exercice B3 – Sans égard pour la rentabilité financière, quels autres paramètres prendre en compte ?

Mentionnez **deux** paramètres (2.5 pts par paramètre correct)

5	

1)

.....

.....

.....

.....

.....

2)

.....

.....

.....

.....

.....

Fin de l'examen.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte / expert en estimations immobilières 2020

Examen écrit

Épreuve : Estimation immobilière

Partie : Estimation de la valeur de marché

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Annexes

Annexe 1 – Extrait cadastral RF 9085

Annexe 2 – Extrait cadastral avec l'alignement à respecter et limitant l'IUS

Annexe 3 – Plans types par étages ; rez inférieur, 1^{er}, 2^{ème}, rez supérieur

Annexe 4 – Plans types par étages : 3^{ème}, 4^{ème}, attique en cas de surélévation future

Annexe 5 – Coupes types de l'immeuble avec et sans surélévation éventuelle future

Annexe 2

DOCUMENT A USAGE DE L'EXAMEN BFEI-CSEEI EXCLUSIVEMENT / DONNEES FACTICES

Extrait cadastral avec alignement à respecter pour une nouvelle route à construire

Illustrations schématiques. Ne pas prendre de dimension graphique, vous référer aux cotes données

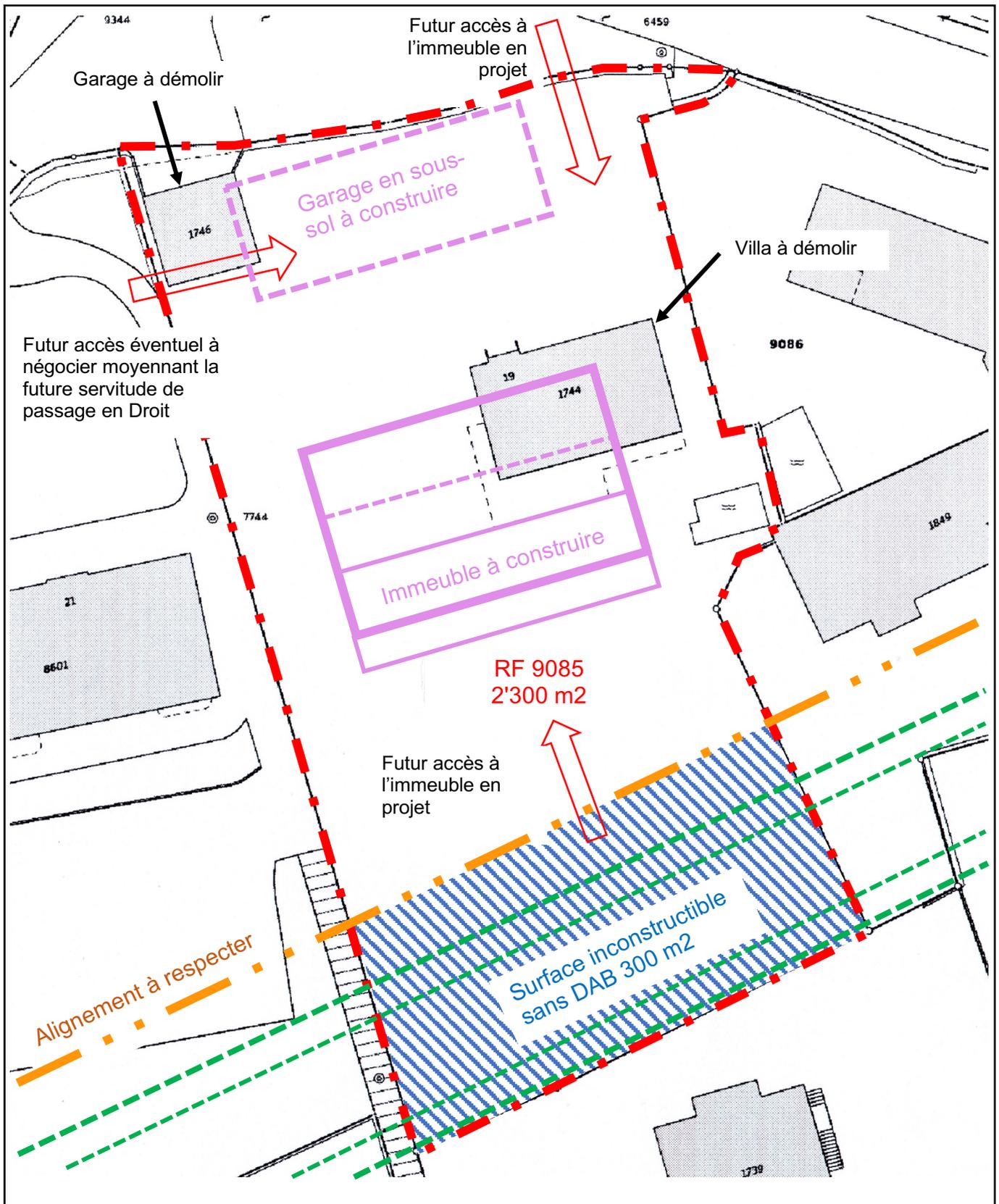


Illustration sans échelle graphique.

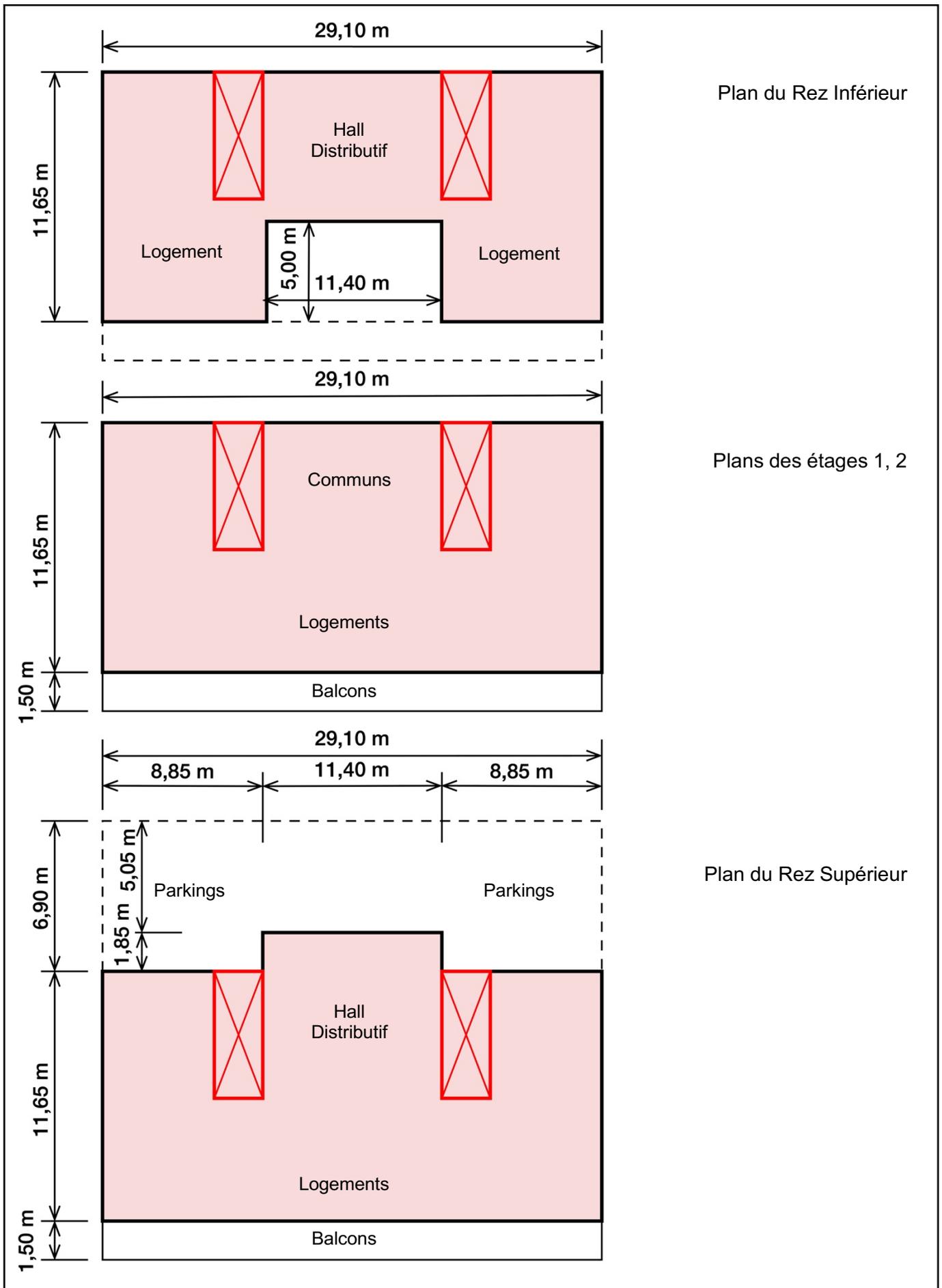
Le projet de future route est figuré en vert, impliquant que la surface de terrain figurée en bleu est dénuée de tout droit à bâtir (surface considérée non incluse dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol) induit par un alignement à respecter, figuré en orange sur le plan. Le solde de la surface de RF 9085 incorpore des Droits à bâtir pour l'IUS légalisé de la zone ZHMD.

Annexe 3

DOCUMENT A USAGE DE L'EXAMEN BFEI-CSEEI EXCLUSIVEMENT / DONNEES FACTICES

Plans types par étages

Illustrations schématiques. Ne pas prendre de dimension graphique, vous référer aux cotes données

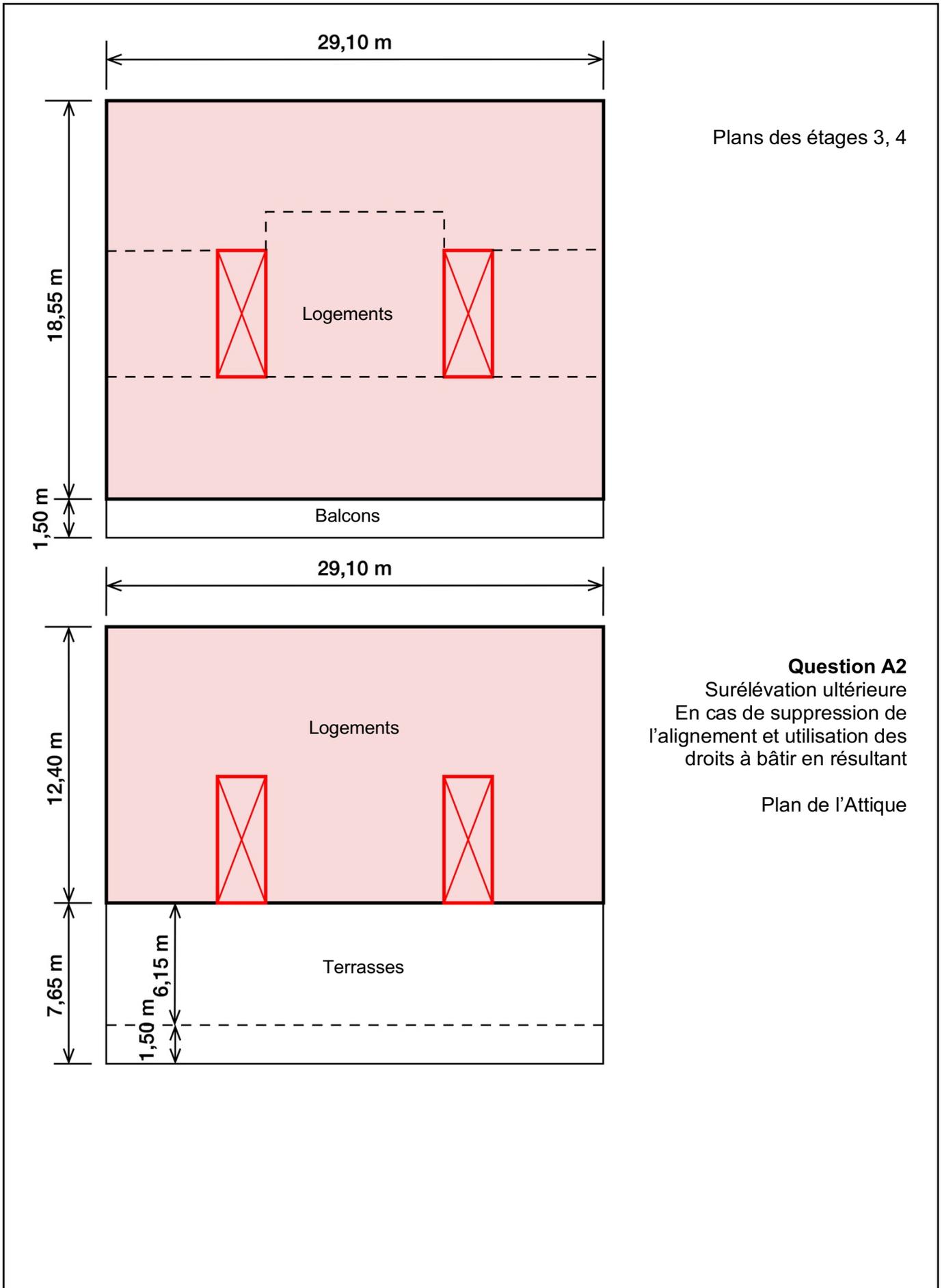


Annexe 4

DOCUMENT A USAGE DE L'EXAMEN BFEI-CSEEI EXCLUSIVEMENT / DONNEES FACTICES

Plans types par étages

Illustrations schématiques. Ne pas prendre de dimension graphique, vous référer aux cotes données



Annexe 5

DOCUMENT A USAGE DE L'EXAMEN BFEI-CSEEI EXCLUSIVEMENT / DONNEES FACTICES

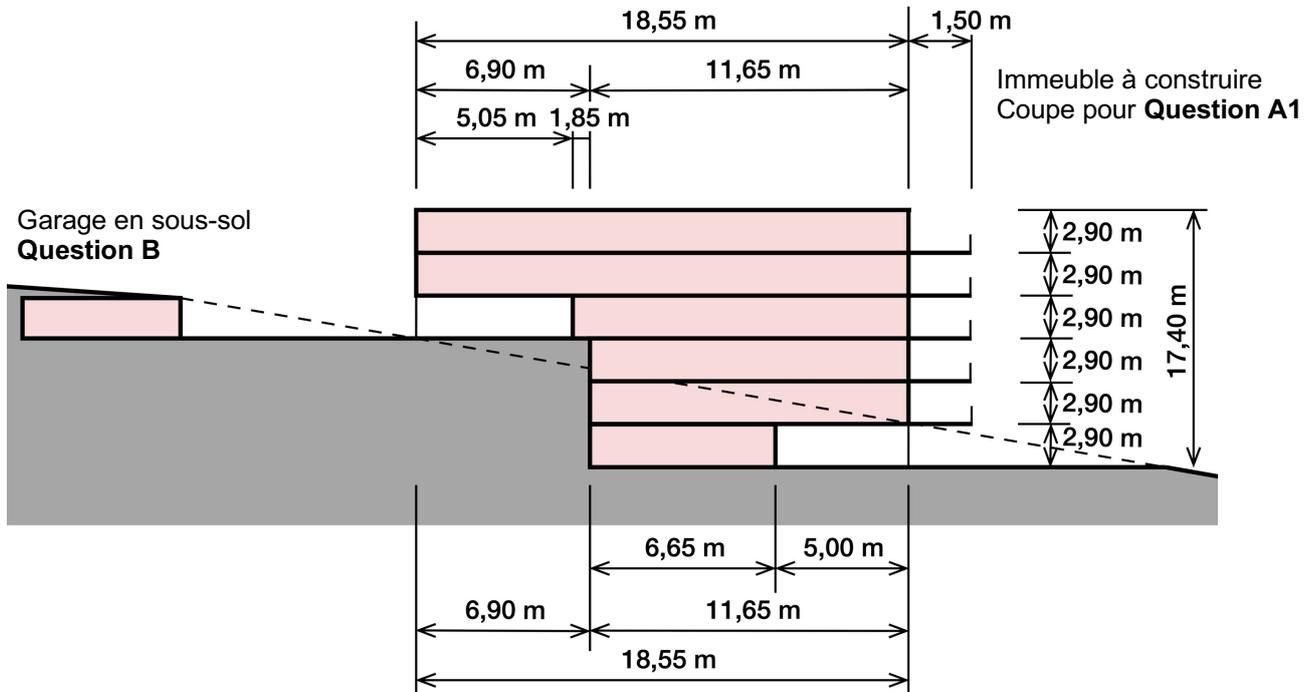
Coupe type

Illustrations schématiques. Ne pas prendre de dimension graphique, vous référer aux cotes données

Question A1

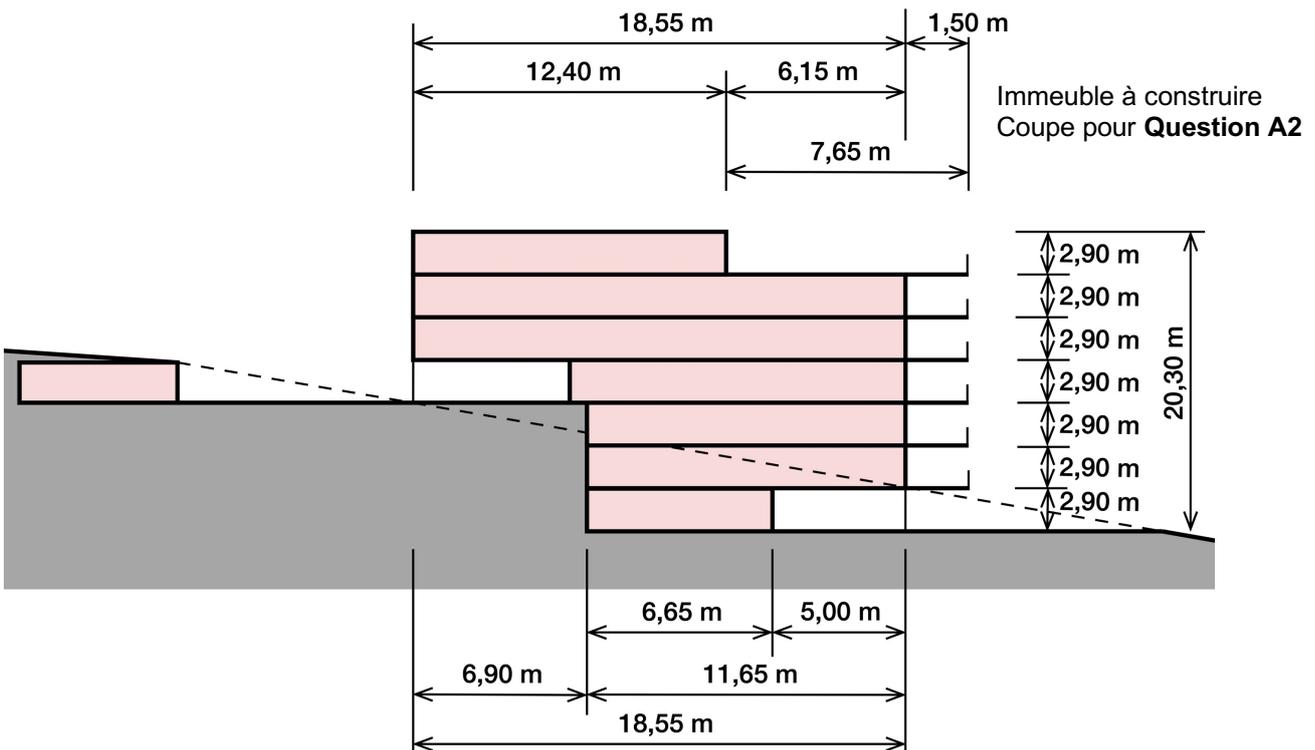
Les hauteurs d'étages sont standardisées à 2,90 m soit 2,55 m de vide d'étage et 0,35 m d'épaisseurs de dalles, qu'elles soient intérieures ou extérieures (Dalles intérieures, toiture, balcons et terrasses).

Le garage à construire en sous-sol est représenté dans le cadre de la question B.



Question A2

Dans l'hypothèse de l'abandon du projet de construction d'une nouvelle rue distributive au sud du site, la disparition de la contrainte d'alignement permettrait d'utiliser des droits à bâtir additionnels en surélévation, selon la coupe suivante :





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel d'experte/expert en estimations immobilières 2021
Examen écrit

Examen: Estimations immobilières

Partie: Mathématiques financières

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice de poche

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

Textes légaux

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

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.**

Annexes

Sans

Abréviations

CO Code des obligations

CC Code civil suisse

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Définitions	5
B	Valeur de rendement, questions à choix multiple	8
C	Calculs de valeur	30
D	Avance	40
E	Droit de prélèvement d'eau	6
F	Capital initial	5
G	Droit d'habitation	26
	Total	120

A) Définitions

5 points

Définissez les notions techniques suivantes des mathématiques financières en une à deux phrases au plus. Un point est déduit en présence de simples mots-clés ou de longues explications.

À terme anticipé	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		
À terme échu	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		
Valeur de rendement	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		
Valeur actuelle	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		

Taux d'intérêt de base	1	
.....		
.....		
.....		
.....		

B) Valeur de rendement, questions à choix multiple

8 points

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 1 point = 1

Sans réponse = 0 point = 0

Le nombre minimal de points pour le groupe de questions est de 0 point.

Évaluez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.			8	
La valeur actuelle sur un horizon d'estimation de 250 ans peut être supérieure à la valeur de rendement calculée de manière classique.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Une valeur actuelle sur un horizon d'estimation de 250 ans est aussi une valeur de rendement.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Une valeur actuelle est une valeur de rendement sur une durée limitée.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Une valeur de rendement calculée de manière classique est limitée dans sa durée, comme la valeur actuelle.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Une valeur de rendement peut être calculée par une méthode classique ou dynamique.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Dans un calcul de valeur actuelle, le coût des futures rénovations cycliques n'est pas pris en compte sous forme de provisions annuelles mais de dépenses uniques escomptées.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Lors du calcul de la valeur actuelle, les revenus bruts sont capitalisés puis toutes les dépenses et tous les frais en sont déduits sous forme de dépenses uniques escomptées.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	
Les frais d'exploitation (à la charge du propriétaire et ne pouvant pas être refacturés au locataire) sont les mêmes dans le calcul de la valeur actuelle et le calcul de la valeur de rendement.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	1	

C) Calculs de valeur

30 points

Contexte

Votre client dispose d'une récente estimation d'immeuble et souhaite des compléments d'information et des calculs supplémentaires. Vos réponses et calculs de valeur doivent se fonder uniquement sur les indications ci-après.

Indications:

Dettes bancaires/hypothèque	1 200 000
Revenu locatif brut en CHF/an	50 000
Taux d'intérêt de base en %	3.48
Cycle de rénovation en années	35
Part en % des frais de construction de CHF 800 000 à rénover cycliquement	30
Horizon d'estimation en années	105
Frais d'exploitation en % du revenu locatif brut	14
Superficie du fonds selon extrait du RF, en m ²	500

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

C3

Calculez la valeur finale des rendements locatifs perçus par le propriétaire à la fin de la quatrième année en admettant que les paiements sont versés à terme échu. Décrivez et désignez chaque étape du calcul.

<u>7</u>	
----------	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

C5 Énumérez tous les paramètres des indications mentionnées en page 6 qui ne sont pas nécessaires pour le calcul de la valeur de rendement sur la base d'une rente perpétuelle.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		

C6 Énumérez tous les paramètres des indications mentionnées en page 6 qui ne sont pas nécessaires pour le calcul de la valeur actuelle.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		

D5	2	
Quel est le montant de la dette à la fin de la quatrième année si le couple Meier n'a payé aucune tranche et que la dette entière reste due ? Décrivez et désignez chaque étape du calcul.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

D6	10	
Le couple Meier obtient une année de plus (total cinq ans) pour rembourser l'avance. Comme rien n'a été payé la première année, il a été convenu que les tranches annuelles seraient dès lors dues à terme anticipé et en montants égaux. Le taux d'intérêt est maintenu. Quelle est la nouvelle tranche annuelle ? Décrivez et désignez chaque étape du calcul.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

E) Droit de prélèvement d'eau

6 points

Contexte:

Monsieur König dispose d'un droit de prélèvement d'eau gratuit, de durée indéterminée et exempt de redevance pour 270 m³ par an. L'eau arrive dans la maison par la conduite d'adduction existante. L'entretien et la rénovation de cette conduite sont à la charge de Monsieur König. La taxe de base de CHF 268/an et la redevance de consommation de CHF 1.97/m³ (toutes deux hors TVA) sont incluses dans le droit de prélèvement d'eau. La TVA est de 2.5% et le taux d'intérêt du calcul de 2.78%.

Calculez la valeur du droit de prélèvement d'eau. <i>Votre calcul doit être détaillé et chaque étape doit être clairement compréhensible.</i>	6	
.....		

G) Droit d'habitation

26 points

Contexte:

Josef Meier est propriétaire d'une maison comportant deux logements. Josef Meier et son fils Max occupent chacun un des logements. Chacun des logements a ses propres locaux accessoires (cave, grenier, etc.); seule la buanderie, au SS, est utilisée en commun. Les deux logements contigus sont identiques en termes d'état et de possibilité de location.

Josef Meier (60 ans) annonce à son fils Max qu'il souhaite lui céder la maison en conservant un droit d'habitation à vie sur l'un des deux logements ainsi que le droit d'utilisation de la buanderie commune. Josef Meier est prêt à prendre en charge 75% des besoins actuels de rénovation sous forme d'un versement unique; ensuite le droit doit rester gratuit.

Les données de base:

Frais de construction à neuf CFC 2 concernés par les rénovations	575 000
Dépréciation à la date actuelle (pour les deux logements)	50 000
Revenus de location à des tiers en l'état actuel (net, par an, conforme au marché, pour les deux logements)	33 000
Frais annuels d'exploitation et d'entretien en % d'une location à des tiers (exploitation, pour les deux logements)	14%
Taux d'intérêt du calcul	2.5%
Espérance de vie de Josef Meier	27.27 ans
Cycle de rénovation	30% des CFC 2 tous les 35 ans

