



Examen professionnel supérieur
d'administratrice/administrateur de biens immo-
biliers 2020

Partie: **Gestion d'entreprise, écrit**

Modèles de solutions



Sommaire

A Direction des finances	60 points
A1	2 points
A2	2 points
A3	2 points
A4	2 points
A5	3 points
A6	5 points
A7	4 points
A8	12 points
A9	12 points
A10	10 points
A11	5 points
B Marketing d'entreprise	60 points
B1 Médias sociaux	8 points
B2 – Prestations de services de homegate.ch	23 points
B3 – Positionnement	23 points
B4 – <i>push et pull</i>	6 points
C Gestion des ressources humaines	60 points
C1 – Certificat de travail	16 points
C2 – Entretien de présentation	5 points
C3 – Fin des rapports de travail	13 points
C4 – Restructuration	7 points
C5 – Profil d'exigences et description de poste	12 points
C6	7 points
D Direction des affaires juridiques	60 points
D1 – Résiliation	13 points
D2 – Assurances	6 points
D3 – Vacances	11 points
D4 - Impôts	10 points
D5	20 points



A Direction des finances

60 points

A1

2 points

Le rendement total d'un placement immobilier correspond au rendement global généré par un placement sur une certaine durée et se compose du rendement direct et du rendement indirect.



juste



faux

Les projets immobiliers opportunistes tels que la reprise d'un immeuble vide conviennent bien aux investisseurs immobiliers peu enclins au risque.



juste



faux

La catégorie d'investissements immobiliers *Added Value* comprend par exemple des immeubles dont l'entretien a été retardé.



juste



faux

Avec les placements immobiliers *Core*, le rendement global est essentiellement déterminé par l'augmentation de valeur.



juste



faux

A2

2 points

Des taux négatifs peuvent engendrer une surchauffe du marché immobilier.



juste



faux

Les taux de vacance augmentent en présence d'une forte croissance économique.



juste



faux

Les placements immobiliers offrent une protection contre l'inflation.



juste



faux

La règle d'admissibilité lors de l'octroi d'hypothèques a pour effet une augmentation des acquisitions d'immeubles.



juste



faux



A3

2 points

La méthode d'estimation hédoniste se base sur des critères qualitatifs et est mise en œuvre sur place par un estimateur.

juste

faux

La méthode de la valeur intrinsèque admet qu'un acquéreur ne paiera pas plus pour l'achat d'un immeuble qu'il ne devrait payer aujourd'hui pour l'achat du terrain et la construction du bâtiment.

juste

faux

La méthode de la valeur de rendement est très utilisée pour l'estimation d'immeubles locatifs.

juste

faux

Avec la méthode DCF (*discounted cash-flow*), plus le taux d'escompte de la méthode est élevé, plus l'évaluation de l'immeuble est élevée.

juste

faux

A4

2 points

Le compte Charges d'immeubles réunit les travaux d'entretien pour le maintien de la valeur.

juste

faux

Les recettes locatives de tiers sont portées au compte Produits des immeubles.

juste

faux

Lors d'un achat, les frais de notaire sont inscrits comme charges dans les charges d'immeubles.

juste

faux

L'État a axé la législation sur la protection des créanciers. Il interdit donc une présentation conservatrice des bilans.

juste

faux

Pour les dépenses, il faut indiquer notamment la date de la transaction et le nom du prestataire.

juste

faux

L'assemblée générale doit se tenir dans les six mois suivant la clôture des comptes.

juste

faux



A5

3 points

1. Comparabilité de la rentabilité (1 point)
2. La rentabilité ressort du compte de résultat et non du bilan (2 points)

A6

5 points

Gonflement du chiffre d'affaires au moyen de mesures à court terme, déclaration agressive de l'évolution du chiffre d'affaires, erreurs d'écriture de titres, non-mention d'opérations hors bilan, non-déclaration de droits à des dédommagements ou à des programmes d'options pour le management, rapport sectoriel incomplet, influence des investisseurs avec des données pro forma, infraction à la publicité ad hoc, activation d'excédents du système de prévoyance vieillesse, utilisation de méthodes de consolidation économiques

A7

4 points

- a) La capacité à contracter un crédit répond à la question: le client paiera-t-il (1 point)? Facteurs mous/qualitatifs tels qu'aptitudes personnelles et techniques, taux négatifs, comportement de paiement par le passé, facteurs de risque statistiques tels que l'âge, le lieu de domicile, etc. (0.5 point par mention correcte).
- b) Solvabilité (1 point): l'hypothèque excède l'admissibilité en raison du revenu (1 point).

A8

12 points

- a) 3 points pour le tableau, 1 point pour la NPV, 1 point pour l'IRR

T	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5	T=6	T=7	T=8	T=9	T=10
CF	-80	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	122.52
Disc. CF	-80	2.42	2.32	2.24	2.15	2.07	1.99	1.91	1.84	1.77	82.77

NPV: 21,5 mio

IRR: 6,8%

- b) 3 points pour le tableau, 1 point pour l'IRR

T	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5	T=6	T=7	T=8	T=9	T=10
CF	-30	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	72.02
Disc. CF	-30	1.94	1.86	1.79	1.72	1.66	1.59	1.53	1.47	1.41	48.65

NPV: 33,67 mio

IRR: 13,72%



c) Effet de levier (1 point)

d) 1 point pour la mention, 1 point pour la justification

La variante avec emprunt génère une NPV et un IRR plus élevés. L'effet de levier peut être exploité sans problème, car le crédit peut être octroyé dans le cadre de l'admissibilité.

A9

12 points

1 point par exemple de mise en œuvre correct

Phase 1:

Formulation dépendant de la propension au risque. La stratégie de risque définit des objectifs qualitatifs et quantitatifs indiquant dans quelle mesure l'entreprise peut ou a le droit de supporter des risques. La gestion du fonds, par ex. pour les fonds immobiliers, comprend généralement des profils de fonds prédéfinis prévoyant notamment, outre les rendements visés, la propension au risque des investisseurs potentiels. Cela permet de fixer par exemple la taille des objets à l'achat ou le taux de financement étranger lorsque ces valeurs ont été identifiées comme facteurs de risque. Une comparaison entre les objectifs et les résultats permet d'évaluer constamment si les directives sont respectées ou si des mesures doivent être prises pour atteindre les valeurs visées.

Phase 2:

Risques macroéconomiques, risques environnementaux, risques commerciaux, risques opérationnels, risques liés aux sites.

Phase 3:

En principe, les effets d'un risque peuvent être classés dans les domaines Qualité des immeubles, Charges et produits, Situation stratégique de l'entreprise et Négociabilité.

Phase 4:

Le choix de la méthode d'évaluation dépend du type de risque. Dans la pratique, de nombreuses méthodes d'analyse sont utilisées ici, par exemple techniques de scénarios, valeur exposée au risque, modèles d'évaluation par points ou méthodes de simulation.

Phase 5:

Prévention des risques, prise de risque, recherche, limitation des risques, partage des risques, transfert des risques, compensation des risques, évitement des risques.

Phase 6:

Contrôle du risque: vérification des écarts par rapport aux valeurs définies plus haut en vue d'atteindre les objectifs et de maintenir la rentabilité et l'efficacité.



A10

10 points

1 point par formule correcte, 1 point par résultat correct

- a. Résultat annuel / Fonds propres (y compris bénéfice annuel) = $20/1020 = 1,96\%$
- b. Capitaux étrangers / Fonds propres (y compris bénéfice annuel) = $80/1020 = 7,84\%$
- c. Actifs circulants / Dettes (à court terme) = $300/80 = 375\%$
- d. $EBIT \times (1-t) - \emptyset \text{ capital} \times WACC = 36 \times 70\% - 1150 \times 5\% = -32,3 \text{ moi}$
- e. $EBIT / \text{Charges d'intérêts} = 36 / 11 = 3,27$

A11

5 points

- a. 2018: 1 point
Fonds propres (y compris bénéfice annuel) / Capital total = $1010/1200 = 84,16\%$
2019: 1 point
Fonds propres (y compris bénéfice annuel) / Capital total = $1020/1100 = 92,72\%$

Les fonds propres ont nettement progressé, l'entreprise repose sur une base extrêmement solide, bonne solvabilité (1 point).

- b. WACC =
Taux de fonds propres x Coût des fonds propres + Taux de capitaux étrangers x Charges d'intérêts (1-t) =
 $620/1100 \times 5\% + 480/1100 \times 2\% \times 70\% =$
 $2,81\% + 0,61\% = 3,42\%$



B Marketing d'entreprise

60 points

B1 Médias sociaux

8 points

MySpace a été la première plateforme de médias sociaux.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
LinkedIn comptait quelque 415 millions d'utilisateurs enregistrés au 1 ^{er} janvier 2020.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux
La durée de présence sur les médias sociaux s'élève en moyenne à 142 minutes par jour.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
Facebook a plus de 8 millions d'annonceurs actifs.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux
Au 1 ^{er} janvier 2020, on comptait 2,725 milliards d'utilisateurs des médias sociaux dans le monde.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux
Tiktok a aujourd'hui plus d'utilisateurs que Facebook.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
En 2018, quelque 90 milliards de dollars ont été dépensés pour les médias sociaux.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
Près de 50% des marques commerciales utilisent deux médias sociaux ou davantage pour leur publicité.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux



B2 – Prestations de services de homegate.ch

23 points

- a. Avantages des annonces en ligne: (1 point par avantage correct, 1 point pour la formulation judicieuse de l'avantage)
1. **Portée maximale:**

Avec plus de dix millions de visiteurs par mois, nous sommes le portail immobilier le plus fréquenté de Suisse.
 2. **Flexibilité:**

Chez nous, vous décidez toujours librement de la durée d'insertion de votre annonce et vous ne payez que pour les semaines de publication effectivement utilisées.
 3. **Simplicité:**

Nous vous guidons étape par étape dans la réalisation d'une annonce parfaite.
 4. **Meilleur rapport qualité/prix:**

Vous pouvez publier votre objet immobilier à partir de CHF 99.90, selon le site (prix tbd – il s'agit du modèle actuel de homegate)
- b. Abonnés actuels de la newsletter (particuliers et entreprises); auteurs d'abonnements de recherche; courtiers immobiliers des principales agglomérations (Genève, Lausanne, Zurich, Lucerne, etc.); tous les annonceurs par exemple des trois derniers mois; abonnés du blog, etc. (tous les autres groupes-cibles pertinents). 0.5 point par groupe-cible correct.
- c. Une USP (Unique Selling Proposition) est la proposition commerciale unique permettant à une entreprise (ici un portail immobilier) de se démarquer sur le marché.
- d. Réponses possibles: rapide, simple, relativement économique, haute visibilité, leader du marché, flexibilité, etc. (similarités avec questions a). 1 point pour une réponse relativement judicieuse.
- e. Appréciation libre. 1 point pour une réponse relativement judicieuse.
- f. Appréciation libre. 1 point pour une réponse relativement judicieuse
- g. Par exemple (catégories actuelles du blog de homegate):
1. Habiter et meubler
 2. Louer
 3. Construire et acheter
 4. Financer



5. Mettre en location
6. Maison de vacances et émigration
7. Glossaire immobilier
8. Général

1 point par catégorie judiciaire

h. Par exemple (2 points par titre pertinent)

1. Tendances habitat 2020: retour vers le futur
2. Se loger de manière durable? C'est facile!
3. Prévenir et remédier à une canalisation bouchée
4. Vivre en économisant l'énergie, c'est facile

i. Instrument de marketing supplémentaire. Fait partie des médias sociaux. Plus axé sur les contenus, donc plus approprié pour des clients ou prospects déjà intéressés (implication plus prononcée). Un blog permet de communiquer davantage que des informations sur son propre produit – l'exploitation, le personnel et diverses actions peuvent aussi y être décrits de manière particulièrement plaisante.

j. Pas ou très peu de publicité. Il ne s'agit pas de gagner de l'argent avec le blog, mais d'en faire un instrument de communication. Un blog permet de présenter les produits aux prospects et aux clients de manière plus détaillée. Il permet de fidéliser la clientèle grâce à des services d'assistance, des informations plus approfondies sur les produits et des conseils utiles. Positionne l'entreprise à un autre niveau, plus holistique, telle une partie prenante de l'écosystème.



B3 – Positionnement

23 points

- a. Est qualifiée de mix-marketing la combinaison des (de tous les) instruments de marketing qu'une entreprise met en œuvre à un certain moment dans un certain but.
- b. Analyse SWOT avec quatre attributs possibles par champ.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Marque connue, établie • Leader du marché, portail le plus fréquenté, 10 millions de visiteurs/mois • Flexibilité du produit • Adaptabilité du prix selon l'importance, la durée, le placement, etc. • Processus simple • Rapport qualité/prix attractif • etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plateforme numérique pour des produits physiques • Infrastructure informatique performante nécessaire (grandes images) • Contrôles des contenus nécessaires pour la gestion de la qualité et la crédibilité (perte de temps) • Gros investissements informatiques nécessaires pour assurer la sécurité des données • Dépendance de la position de leader du marché; risque relativement lourd. Risque existentiel si les annonceurs ne publient pas • etc.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • Croissance du marché grâce à la numérisation • Améliorations des techniques de présentation des immeubles (2D>3D; vidéos, visites virtuelles, etc.) • Confort d'utilisation accru; grande transparence et comparabilité des offres • Marché immobilier ponctuellement asséché (agglomérations) rendu attractif par un portail comme homegate (faible coût pour une courte durée d'insertion) • Faible concurrence pour des offres comparables • etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Portails concurrents • Autres canaux tels que les médias sociaux; réseau personnel • Marché immobilier en partie asséché peu porteur (peu d'annonces, car peu d'offres) • Gros risque en qualité de leader du marché • Coûts d'entrée sur le marché relativement faibles • etc.

- c. Publicité imprimée, marketing direct, marketing en ligne: bannières, google adwords, SEO, blog, médias sociaux; participation à des forums ou réseaux start up; promotion des ventes auprès de la clientèle actuelle (incitatifs, donc rabais, forfaits), etc.
- d. Croix de positionnement



1. Dessin de la croix.
 2. Désignation des axes; notation selon appréciation.
 3. Avantages et inconvénients de la croix de positionnement:
 - i. Avantages : simple et rapide; clair, bonne pondération des attributs.
 - ii. Inconvénients: seulement bidimensionnel, soit quatre attributs, étroitesse du spectre; pas de visualisation complète en comparaison avec la concurrence.
 4. Araignée de positionnement (plus multidimensionnel).
- e. Entreprises de déménagement (movu et ses partenaires), association SIV (experts en estimations immobilières), Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CSEEI), UBS real estate fact sheet (guide); banques telles que Crédit agricole, Banque cantonale de Genève (hypothèques).

B4 – push et pull

6 points

- a. En marketing, la stratégie *push* et la stratégie *pull* sont deux stratégies de vente opposées (mais qui peuvent être utilisées en parallèle).
1. Avec la **stratégie push**, l'entreprise tente d'apporter ses produits vers la clientèle via leur disponibilité dans le commerce. Les produits sont ainsi poussés (*push*) sur le marché via les points de vente.
 2. En revanche, avec la **stratégie pull**, l'entreprise tente de susciter une forte demande sur le marché. Il s'agit d'inciter les commerces à inclure ses propres produits dans leur assortiment par l'intermédiaire des attentes des clients.
 3. Lors de stratégie *push*, les commerçants sont interpellés et une partie du budget de marketing leur est consacrée (bonus, contributions aux frais publicitaires), et lors de stratégie *pull* le client est interpellé directement et le budget de marketing est consacré essentiellement à la publicité.
 4. Bien entendu, les deux stratégies peuvent aussi être déployées en parallèle.
- b. Par exemple à l'aide d'efforts publicitaires massifs, dans les trams, à la TV, à la radio, dans les journaux, sur les médias sociaux, avec des bannières en ligne, des cookies, du reciblage et autres actions spéciales tels que jeux-concours, promotions de produits, forfaits, offres d'immeubles haut de gamme très bien situés, etc. Une stratégie *pull* devrait être conçue de sorte que le client (annonceur ou propriétaire) intervienne de lui-même sur homegate.ch, de manière intensive.



C Gestion des ressources humaines

60 points

C1 – Certificat de travail

16 points

- a) Homegate SA doit délivrer un certificat **exact** (0.5 point), **bienveillant** (0.5 point), **complet** (0.5 point) ainsi que **clair et précis/univoque** (0.5 point).
- b) *N'octroyer que 2 points au maximum!*
 - Lorsque le premier certificat était un certificat intermédiaire: un deuxième certificat intermédiaire (sauf abus de droit) (1 point) ou un certificat final (1 point).
 - Lorsque le premier certificat était une attestation de travail: un certificat complet (1 point).
 - Lorsque le premier certificat était une attestation de travail: une attestation de travail (1 point).
- c) Le travailleur doit d'abord **chercher le dialogue direct** avec son supérieur et/ou les RH (1 point). Si cela ne permet pas de trouver une solution, il peut déposer une **plainte** (1 point) auprès de l'autorité de conciliation compétente, resp. du tribunal compétent si le certificat est inexact, incomplet ou équivoque. Le tribunal peut **obliger l'employeur à établir un certificat de travail préformulé** (1 point).
- d) **Non**, un antidatage n'est pas admissible (1 point). Pour respecter le **principe d'exactitude**, le document doit porter **la date correcte** lors de l'établissement (2 points).
- e) **Oui**, cette mention est admise (1 point). Si les maladies sont de durée et de fréquence usuelles, le **principe de bienveillance** dicte de ne pas les mentionner. Mais **si la maladie a eu une influence considérable sur la performance du travailleur ou compromet son aptitude à remplir ses tâches précédentes**, il est correct de la mentionner (2 points).
- f) **Non** (1 point). **Le certificat doit indiquer la fonction effectivement exercée**. Ceci pour respecter le **principe d'exactitude**. Ce qui doit être compris comme étant exact est déterminé par la perception d'un tiers non concerné. La désignation de «responsable logiciel» peut suggérer une position de direction et des responsabilités correspondante, ce qui n'est pas le cas ici (2 points).

C2 – Entretien de présentation

5 points

- a) Les questions admissibles portent sur l'activité professionnelle antérieure, la formation, les maladies actuelles (dans la mesure où elles peuvent compromettre les prestations en termes de temps ou de capacité), etc. (1 point par question admissible, max. 2 points).
- b) Les questions inadmissibles sont celles sans rapport avec l'activité, notamment sur la vie privée, les grossesses prévues ou actuelles, les futurs services militaires, etc. (1 point par question admissible, max. 2 points).
- c) Elle peut refuser de répondre aux questions inadmissibles (1 point). La possibilité de mentir est controversée (point supplémentaire).



C3 – Fin des rapports de travail

13 points

- a) Le licenciement a été prononcé avant l'incapacité de travail – il est donc valable (2 points). Donovan Lewis est alors dans sa deuxième année de service – le délai de résiliation est donc de deux mois (1 point). La période de blocage (de la résiliation) est de 90 jours (1 point). En raison du certificat médical, le délai de résiliation qui aurait débuté le 16 avril 2020 est suspendu pour 20 jours (1 point). Le délai de résiliation de deux mois débute donc le 6 mai 2020 (1 point). Les rapports de travail cessent ainsi au 31 juillet 2020 (1 point).
- b) Linda Lombardi accomplit sa première année de service – le délai de résiliation est donc d'un mois (1 point). Le délai de résiliation est bloqué pendant toute la durée du service militaire ainsi que pendant les quatre semaines précédentes et suivantes (car le service dure plus de 11 jours (1 point)). La résiliation a été prononcée pendant une période de blocage, ce qui entraîne sa nullité, elle ne peut donc pas mettre fin aux rapports de travail (2 points). La résiliation doit être prononcée à nouveau à la fin de la période de blocage (1 point) + 1.

C4 – Restructuration

7 points

- a) Licenciement collectif (1 point).
- b) Tous les employés concernés ou le cas échéant leur représentation (1 point) ainsi que l'office cantonal du travail (1 point).
- c) **Droit à l'information** quant aux motifs du licenciement collectif, au nombre d'employés devant être licenciés, à l'effectif du personnel occupé d'une manière générale et à la période au cours de laquelle des licenciements devraient être prononcés (*l'expression en gras suffit pour obtenir 1 point*).

Droit au renseignement quant à tous les renseignements utiles (*l'expression en gras suffit pour obtenir 1 point*).

Droit à la consultation: L'employeur qui envisage de procéder à un licenciement collectif est tenu de consulter la représentation des travailleurs ou, à défaut, les travailleurs. Il leur donne au moins la possibilité de formuler des propositions sur les moyens d'éviter les congés ou d'en limiter le nombre, ainsi que d'en atténuer les conséquences (*l'expression en gras suffit pour obtenir 1 point*).

- d) Définition légale: Le plan social est une convention par laquelle l'employeur et les travailleurs fixent les moyens d'éviter les licenciements, d'en limiter le nombre ou d'en atténuer les conséquences (1 point).

Définition du Tribunal fédéral: Un plan social a pour fin d'atténuer les effets pour les travailleurs concernés de licenciements pour motifs économiques. Au sens large, il fait partie des mesures destinées à protéger le travailleur en cas de licenciements collectifs (ATF 133 III 215) (1 point alternatif pour une description analogue).



Homegate SA.

Le plus grand portail immobilier de Suisse

Homegate SA accorde la première priorité aux besoins de son personnel. En spécialiste des services, vous êtes en contact quotidien avec nos partenaires internes et externes. «Client first» et «Be creative, fail fast» sont deux de nos crédos.

Responsable Facility Management (f/h), 80-100%, Lausanne

Vos tâches: (1 point par mention correcte, max. 5 points)

Organisation et direction technique de la division Facility Management
Responsabilité des immeubles d'exploitation et de placement
Management des prestataires externes et fournisseurs, y compris la négociation de contrats
Réalisation de projets de construction et d'assainissement
Conduite d'une équipe (six personnes)
Collaboration active aux projets internes au niveau de l'organisation des postes de travail
Assistance lors d'acquisition d'immeubles et pour la gestion du portefeuille
Réunions régulières et séances de coordination avec le FM à Zurich

Exigences: (formation, formation complémentaire, expérience, connaissances, compétences)

(1 point par mention correcte, max. 5 points)

Formation technique achevée, de préférence dans la construction ou la technique domestique
Formation complémentaire dans le domaine FM, agent/e de maintenance avec brevet fédéral, gérant/e d'immeubles avec brevet fédéral ou formation complémentaire en gestion d'entreprise
Plusieurs années d'expérience dans le domaine du facility management
Expérience de la conduite de personnel
Bonnes connaissances de MS Office
Bonnes connaissances d'allemand

Vos avantages en qualité de membre de homegate.ch: (1 point par mention correcte, max. 2 points)

Modèle de temps de travail annualisé avec cinq à sept semaines de vacances
Structure d'entreprise ouverte et collégiale
Cotisations à la caisse de pension sensiblement supérieures au minimum légal

Stéphane Epiney, chef des opérations, se tient volontiers à votre disposition pour des compléments d'information. Veuillez soumettre votre candidature en ligne. Discrétion absolue garantie.

Adresse

Stéphane Epiney, architecte dipl. EPFL
Tél.: +41 79 606 22 44
E-mail s.epiney@homegate.ch
Internet: www.homegate.ch

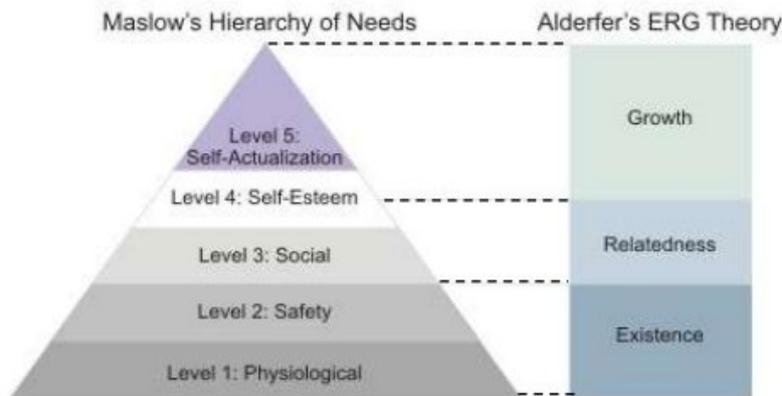


C6

7 points

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) Une organisation est efficiente (=gestion des coûts) quand elle met en œuvre les bons moyens pour atteindre les objectifs visés (to do the right things). | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | juste | faux |
| b) L'«organisation fonctionnelle» est une forme d'organisation primaire. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | juste | faux |
| c) Une organisation matricielle convient particulièrement bien aux PME en raison de la subordination multiple. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | juste | faux |
| d) «Rémunération et salaire» fait partie des facteurs d'hygiène selon la théorie des deux facteurs de Frederick Herzberg. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | juste | faux |
| e) Pyramide des besoins selon Maslow: les «besoins sociaux» sont attribués aux besoins de croissance. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | juste | faux |
| f) Une haute rémunération, source de motivation extérieure, a le danger de corrompre la bonne exécution du travail. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | juste | faux |
| g) La théorie de la valeur perçue de la tâche (expectancy value) de John Atkinson avance que les gens pour lesquels la motivation à réussir est plus prononcée que la motivation à éviter l'échec choisissent des tâches de difficulté moyenne alors que dans le cas contraire ils préfèrent des tâches très faciles et très difficiles. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | juste | faux |

À propos de g): selon la théorie de John William Atkinson (1957), un incitatif est déterminant pour qu'un individu déploie une motivation à la performance, ce qu'il a formulé dans sa théorie de la valeur perçue. Aux termes de celle-ci, la valeur doit être définie essentiellement comme un affect, l'expression d'un sentiment ou d'une émotion qui accompagne l'impression subjective d'un individu quand il a accompli la tâche exigée de lui. Dans sa thèse, il avance que plus les chances de l'individu d'atteindre le résultat visé sont faibles, plus il augmente sa performance pour atteindre l'objectif, car la fierté d'y être parvenu est alors d'autant plus marquée. L'incitatif incite aussi à éviter les échecs. Selon Atkinson, les gens pour lesquels la motivation à réussir est plus prononcée que la motivation à éviter l'échec choisissent des tâches de difficulté moyenne alors que dans le cas contraire ils préfèrent des tâches très faciles et très difficiles. Le résultat dépend donc de la disposition à fournir des performances et de la volonté des individus.



D Direction des affaires juridiques

60 points

D1 – Résiliation

13 points

- La période de protection contre les congés n'est valable qu'à l'expiration du temps d'essai (1 point), art. 336c CO (1 point). Sauf convention contraire écrite, le premier mois de travail est réputé temps d'essai (1 point), le délai de congé pendant le temps d'essai est de sept jours (1 point) (art. 335b al. 1 CO (1 point)). Les rapports de travail prennent donc fin le 28 avril 2020 (1 point).
- Pendant l'incapacité de travail pour cause de maladie, Deborah Riniker n'a pas droit au maintien du versement du salaire car ses rapports de travail n'ont pas encore duré plus de trois mois (1 point) (art. 324a al. 1 CO (1 point)). Son salaire mensuel est de CHF 9000.00 (1 point). Pour les 15 jours du 1^{er} au 15 avril 2020, elle touche CHF 4500.00 (demi-salaire mensuel) (1 point).
- Non (1 point). La prohibition cesse si l'employeur résilie le contrat sans que le travailleur lui ait donné un motif justifié (1 point) (art. 340c al. 2 CO (1 point)).

D2 – Assurances

6 points

- a)/b) service militaire / maternité (0.5 point chacun, formulations similaires acceptées)
- c) allocations familiales (0.5 point, allocations pour enfants ou pour formation acceptées)
- d) prévoyance professionnelle (0.5 point, formulations similaires acceptées)
- e)/f)/g) vieillesse / invalidité / décès (0.5 point chacun, formulations similaires acceptées)
- h) le maintien du niveau de vie (0.5 point, formulations similaires acceptées)
- i)/j) LPP / LAA (0.5 point chacune)
- k) assurance d'indemnités journalières en cas de maladie (0.5 point, formulations similaires acceptées)
- l) équivalente (0.5 point, formulations similaires acceptées)



D3 – Vacances

11 points

- a) Johann Jung a un droit légal à cinq semaines de vacances = 25 jours par an (1 point). Compte tenu de son entrée en service le 1^{er} juillet, il a droit en 2020 à la moitié de cela (1 point), soit à 12,5 jours (1 point).
- b) Oui (1 point), mais seulement à partir du deuxième mois entier, car le service militaire est une «cause inhérente à la personne du travailleur» (1 point). Armando Armeo a un droit légal à quatre semaines ou 20 jours de vacances par an (1 point). Les trois mois qui lui sont imputables justifient une réduction d'un quart, soit de 5 jours (1 point).
- c) Pour un emploi à plein temps, Leonie Liniger aurait droit à quatre semaines de vacances, soit 20 jours par an (1 point). Pour un emploi à 50%, ce droit est donc de 10 jours (1 point). Comme elle a débuté en avril, soit après un quart de l'année, son droit restant est de 7,5 jours (1 point) + 1p.

D4 - Impôts

10 points

1 point par réponse, 1 point par justification

- a) Oui. Le bénéfice est soumis à la réduction pour participation et aucun impôt sur le bénéfice ne devrait intervenir. Le bénéfice n'est pas imposable. Pour revendiquer une réduction pour participation, une société de capitaux doit détenir au moins 10% des parts pendant plus d'un an (art. 70 LIFD).
- b) Non, le bénéfice est en principe imposable (transfert économique). Il y a transfert économique lors de la cession de participations majoritaires d'une société immobilière par laquelle le vendeur donne à l'acquéreur le contrôle de la société. Est réputée participation majoritaire, en règle générale, une participation de plus de 50%.
- c) Oui, dans le système moniste, les bénéfices sur la vente d'actifs privés et les plus-values sur des immeubles commerciaux sont soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Ainsi, avec le système moniste, les gains sur la vente d'immeubles intervenant dans le domaine commercial ne sont soumis à l'impôt ordinaire sur le revenu et le bénéfice que dans la mesure où ils constituent des amortissements récupérés.

Dans un système dualiste, l'impôt sur les gains immobiliers ne porte en principe que sur le bénéfice résultant de la vente d'immeubles de la fortune privée, alors que le bénéfice sur la vente d'immeubles de la fortune commerciale est soumis à l'impôt sur le revenu, resp. sur le bénéfice.
- d) Oui, la distribution de dividendes mise au débit des autres réserves (bénéfices non distribués) est soumise à l'impôt anticipé.
- e) Non, une déclaration d'impôt doit toujours être déposée.



D5

20 points

1 point par réponse, 1 point par justification

- a) Oui, il est possible de faire recours dans les 30 jours.
- b) Non, les personnes morales qui exploitent des sites hors de leur canton de domicile sont aussi imposables dans l'autre canton concerné en raison de l'appartenance économique qui en résulte (répartition intercantonale).
- c) Non, seules les pertes des sept exercices précédant la période fiscale actuelle peuvent être déduites du bénéfice net de cette période (art. 67 LIFD).
- d) Non, dans le système dualiste, l'impôt sur les gains immobiliers ne porte que sur les bénéfices réalisés lors de la vente d'immeubles de la fortune privée, alors que les bénéfices issus de la vente d'immeubles de la fortune commerciale sont soumis à l'impôt sur le revenu ou le bénéfice.
- e) Oui, si des dépenses ne sont pas justifiées par l'usage commercial, elles peuvent être imputées (dérogation au principe de l'importance déterminante du bilan commercial).
- f) Non, les prestations de la société aux détenteurs de droits de participation qui ne correspondent à aucune prestation fournie ou à des prestations insuffisantes et qui ont été fournies à un tiers non impliqué dans la société ou seulement dans une mesure insuffisante ont leur cause dans la nature du destinataire. De telles prestations sont généralement qualifiées de distributions dissimulées de bénéfices en droit fiscal et dans la pratique.
- g) Oui, le capital propre dissimulé augmente d'autant la base de capital propre et engendre un impôt supplémentaire sur le capital.
- h) Oui. L'acquéreur doit pour cela utiliser l'immeuble à des fins soumises à la TVA. Si cette condition est remplie, le vendeur peut faire usage de l'option lors de la vente et le prix de vente est alors soumis à la TVA.
- i) Non. La vente d'un immeuble est en principe une prestation exclue du champ de l'impôt et la TVA ne doit pas être versée. C'est obligatoirement le cas lorsqu'un immeuble de la fortune commerciale est vendu dans une fortune privée et que l'immeuble est ensuite utilisé à des fins privées.
- j) Non, la valeur du sol est soumise à un traitement spécial en matière de TVA. Comme le sol n'est pas consommable, la part de la rémunération imputable à la valeur du sol n'est pas intégrée dans la base de calcul. La vente de terrain n'est donc jamais soumise à la TVA.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2020

Partie: **Gérance immobilière, écrit**

Modèles de solutions



Sommaire

A	Droit du bail: cas brefs	47 points
A1	.....	8 points
A2	.....	12 points
A3	.....	3 points
A4	.....	7 points
A5	.....	5 points
A6	.....	6 points
A7	.....	6 points
B	Droit du bail: questions à choix multiple	20 points
B1	.....	2 points
B2	.....	2 points
B3	.....	2 points
B4	.....	2 points
B5	.....	2 points
B6	.....	2 points
B7	.....	2 points
B8	.....	2 points
B9	.....	2 points
B10	.....	2 points
C	Droit des assurances: cas brefs	10 points
C1	.....	6 points
C2	.....	4 points
D	Droits des assurances: questions à choix multiple	8 points
D1	.....	2 points
D2	.....	2 points
D3	.....	2 points
D4	.....	2 points
E	Cas pratiques (exercices de rédaction)	35 points
E1	.....	22 points
E2	.....	13 points



Liste des abréviations

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



A Droit du bail: cas brefs

47 points

A1

8 points

- a. Une convention d'indexation devrait préciser les éléments suivants du point de vue du bailleur
- Durée minimale de cinq ans selon l'art. 269b CO.
 - L'indice suisse des prix à la consommation (IPC) doit obligatoirement faire référence pour l'indexation.
 - Régularité de l'indexation (par ex. une fois par an ou tous les deux ans, etc.).
 - Délai de préavis et date d'indexation (par ex. préavis de 30 jours pour la fin d'un mois, au 1^{er} janvier, etc.).
 - Convention au terme de laquelle l'indexation intervient à 100% ou moins.
 - Le cas échéant convention précisant qu'aucune adaptation du loyer initial n'intervient en cas de baisse de l'IPC (donc que le loyer initial reste le loyer minimal) [quoiqu'un tel loyer minimal ne soit probablement pas admissible en regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral].
 - Mention d'une formule d'adaptation.
 - [...]
- b. En cas d'option déterminée, le contrat de bail conclu, avec ses contenus déjà fixés, est prolongé sur décision de volonté unilatérale du locataire (déclaration d'exercice). Le loyer et les autres conditions contractuelles essentielles en cas d'exercice de l'option doivent donc être déterminées ou déterminables [1 point]. En cas d'option ouverte, une entente doit encore intervenir à la date de l'exercice de l'option sur les principaux points du contrat (notamment le loyer). Comme la prolongation du bail requiert une entente sur les principaux points du contrat, le locataire ne peut pas prolonger un bail avec option ouverte par une simple déclaration unilatérale [1 point].
- c. Une disposition relative à une option ouverte devrait contenir notamment les règles suivantes [0.5 point par mention, max. 2.5 points; des points peuvent être attribués aussi pour des réponses pertinentes/correctes qui ne figurent pas expressément ci-après]:
- Date limite à laquelle le droit d'option doit être exercé.
 - Formalités de l'exercice de l'option (par ex. lettre recommandée).
 - Durée de la prolongation éventuelle.



- Délai dans lequel le bailleur doit soumettre au locataire une offre de prolongation.
 - Délai dans lequel les parties doivent avoir trouvé un accord sur les nouvelles modalités.
 - Conséquence juridique si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur les nouvelles conditions (résiliation automatique du bail ou maintien sous forme de bail de durée indéterminée).
 - [...]
- d. En présence d'une option déterminée, le bailleur n'a aucune possibilité d'adapter le loyer (ou d'autres conditions contractuelles) à la situation du marché pour la durée de l'option. Avec une indexation à 80% seulement et un bail de longue durée (15 ans + 10 ans), le bailleur serait durablement lié par un contrat de bail pour lequel il ne pourrait même pas compenser l'intégralité du renchérissement. De nombreux investisseurs exigent donc une indexation à 100% lorsqu'ils proposent une option déterminée, afin de pouvoir au moins compenser le renchérissement [1 point, également pour une réponse analogue].

A2

12 points

- a. Selon l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur [1 point]. Office SA n'avait donc pas le droit de faire réaliser ces travaux sans autre et aurait dû obtenir préalablement votre accord écrit [1 point].
- b. Le locataire est responsable envers le bailleur en raison de la violation de l'art. 260a CO (nécessité d'obtenir un consentement écrit préalable pour réaliser de tels aménagements) et des art. 257s CO (devoir de diligence du locataire) pour ce qui concerne les dommages matériels causés au bâtiment [0.5 point].

Le bailleur, en qualité de propriétaire foncier et propriétaire de l'ouvrage, est responsable envers les clients et les employés du locataire au titre de la responsabilité pour des bâtiments et autres ouvrages (art. 679 CC et art. 58 CO) [0.5 point]. Mais si le bailleur est attaqué par les employés ou les clients du locataire, il peut recourir contre le locataire, car les dommages imputés au bailleur (= actions en responsabilité des clients/employés du locataire) sont dus à une violation du contrat par le locataire [0.5 point].

Le locataire est responsable envers ses clients et employés en raison de la violation de ses obligations (contractuelles) à leur égard (par ex. violation du devoir de prévoyance de l'employeur à l'égard des employés) [0.5 point].

- c. Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f CO) [0.5 point]. La réalisation de travaux de transformation sur le toit de l'immeuble (installation d'une



unité de climatisation/ventilation) sans étude des conditions statiques constitue une violation de l'obligation de diligence du locataire [0.5 point]. Cette violation doit présenter une certaine gravité pour rendre le maintien du bail insupportable pour le bailleur et il faut ici tenir compte de l'ensemble des circonstances de l'incident (fréquence et gravité de la violation, comportement du locataire, situation et caractéristiques de la chose louée, conventions contractuelles, intérêts particuliers du locataire, etc.) [1 point]. Un effondrement partiel du toit causé par la négligence du locataire pourrait être considérée comme grave au point de rendre le maintien du bail insupportable pour le bailleur [0.5 point]. [Argumentation 1]: Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat si le locataire cause intentionnellement de graves dommages à la chose louée [0.5 point]. La réalisation d'une installation sur le toit sans étude des conditions statiques devrait constituer un cas de dol éventuel (= acceptation du risque de causer de graves dommages au bâtiment) pouvant justifier une résiliation avec effet immédiat par le bailleur selon l'art. 257f al. 4 CO [1 point] [Fin de l'argumentation 1].

[Argumentation 2]: Le bailleur peut adresser un avertissement au locataire et lui fixer un délai pour la remise en état du toit [0.5 point]. À l'expiration de ce délai, le bailleur peut, si les autres conditions sont remplies (notamment maintien du bail insupportable pour le bailleur), résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO) [1 point] [Fin de l'argumentation 2].

[max. 4 point au total, même si les deux argumentations sont mentionnées]

- d. Si le bailleur a approuvé par écrit les modifications apportées par le locataire à la chose louée, il ne peut exiger la remise en état de la chose (soit la déconstruction de l'installation) que s'il en a été convenu par écrit (art. 260a al. 2 CO) [1 point]. Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value (art. 260a al. 3 CO) [1 point].

Vous recommandez au bailleur d'ajouter un avenant au bail prévoyant que le bailleur, à la fin du bail, a le droit d'exiger la remise en état de la chose louée (soit la déconstruction de l'installation) [1 point]. L'avenant devrait également prévoir que les modifications apportées à la chose louée deviennent la propriété du bailleur, sans indemnisation, si celui-ci décide à la fin de bail de renoncer à la remise en état de la chose [1 point].



A3

3 points

L'art. 254 CO interdit les **transactions couplées** avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée [1 point]. L'obligation faite au locataire de conclure une assurance RC véhicule auprès du bailleur constitue une telle transaction couplée selon l'art. 254 CO, car la conclusion du contrat de bail est ainsi (de facto) subordonnée à l'acceptation de cette disposition par le locataire et la conclusion d'une police d'assurance véhicule n'est pas en relation directe avec l'usage de la chose louée [1 point]. Les conditions légales sont donc remplies et la clause en question est nulle (et non «seulement» contestable) selon l'art. 254 CO [1 point].

A4

7 points

- a. En principe, l'acquisition n'annule pas le bail, lequel passe au nouveau propriétaire (art. 261 al. 1 CO): si le bailleur aliène la chose après la conclusion du contrat de bail, celui-ci passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose [1 point].
- b. Si le nouveau propriétaire fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés, il peut en revanche résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal (art. 261 al. 2 let. a CO) [0.5 point]. Dans le cas présent, donc en présence d'un besoin urgent pour le nouveau propriétaire, une résiliation serait possible en observant un délai de congé de six mois pour le terme fixé par l'usage local (art. 266d CO), c'est-à-dire pour fin septembre 2020 [1 point].

Pour faire valoir un besoin urgent, le bailleur doit pouvoir présenter des motifs sérieux et clairement compréhensibles d'utiliser la chose pour lui-même ou pour des parents ou alliés – le besoin doit être concret (pas simplement hypothétique) et actuel [1 point]. Production SA a urgemment besoin d'un nouveau site de production, de sorte que cette condition est remplie dans le cas présent [0.5 point].

- c. Selon l'art. 261 al. 3 OR, le vendeur (en qualité de bailleur précédent) doit répondre des dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire (donc nouveau bailleur) résilie le contrat plus tôt que ne l'aurait permis le bail [1 point].

Réponse possible 1: Il faut recommander au propriétaire actuel (vendeur) d'inclure une disposition dans le contrat de vente avec le nouveau propriétaire (acquéreur) aux termes de laquelle ce dernier s'engage à ne pas résilier le bail de manière anticipée (pour satisfaire un besoin urgent pour lui-même). **Réponse possible 2:** En guise d'alternative, le



nouveau propriétaire (acquéreur) peut aussi être tenu par le contrat de vente de préserver l'ancien propriétaire de tout dommage lié à une résiliation fondée sur un besoin urgent pour lui-même [1 point pour chacune des réponses possibles (max. 1 point, même si les deux réponses possibles sont mentionnées)].

- d. L'art. 261b al. 2 CO prévoit qu'une annotation au registre foncier oblige tout nouveau propriétaire à laisser au locataire l'usage de l'immeuble en conformité du bail. Une résiliation fondée sur un besoin urgent du nouveau propriétaire n'est donc pas possible en présence d'une telle annotation [1 point].

A5

5 points

- a. Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation [1 point]. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton [1 point].
- b. La part à plus-value de l'investissement pour la nouvelle cuisinière avec four coûtant 4000 francs est de 25%, soit de 1000 francs [0.5 point].

Sa rémunération se base sur 50% du taux hypothécaire actuel augmenté de 0.5%:
 $1.5\% + 0.5\% = 2\%$ divisé par 2 = 1%. La division par 2 est motivée par le fait que la valeur de l'investissement (cuisinière/four) diminue au cours de sa durée de vie [0.5 point].

L'amortissement intervient sur 15 ans, soit avec un taux de 6,667%, ce qui correspond à un montant annuel de CHF 66,67 (6,667% de la part à plus-value de l'investissement, soit CHF 1000) [0.5 point].

Il existe deux pratiques pour la détermination de la part d'«entretien» (Tribunal fédéral TF et pratique zurichoise):

- TF: part d'entretien = 10% de la somme des taux de rémunération et d'amortissement: $10\% \text{ de } 1\% + 6,667\% = 0,7667\%$
- Pratique zurichoise: 1% fixe

[0.5 point – il suffit ici de se référer à l'une des pratiques]

Selon la pratique utilisée, le taux global pour la rémunération, l'amortissement et l'entretien, resp. le taux de majoration admissible du loyer est le suivant:

- $1\% + 6,667\% + 0,7667\% = 8,4337\%$ resp. **CHF 84,34 p.a.** (TF)



- $1\% + 6,667\% + 1\% = 8,667\%$ resp. **CHF 86,67 p.a.** (pratique zurichoise)

[1 point pour un résultat correct; il suffit ici de se référer à l'une des pratiques]

A6

6 points

a. Une restitution anticipée de la chose louée est possible aux conditions suivantes:

- Le locataire doit présenter au bailleur un nouveau locataire qui [0.5 point]
- soit solvable, que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser et qui est disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions [0.5 point].

Un locataire de remplacement est réputé acceptable selon la jurisprudence, en règle générale, s'il est solvable et en mesure d'assurer un usage de la chose conforme au bail [0.5 point].

Le retrait du locataire actuel de son contrat de bail n'est pas conditionné à la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre le locataire de remplacement et le bailleur: il suffit que le locataire présente un locataire de remplacement acceptable et que celui-ci soit disposé à reprendre le bail [0.5 point].

Du point de vue du bailleur, il serait judicieux de vérifier l'acceptabilité (et notamment la solvabilité) du locataire de remplacement en exigeant un extrait du registre des poursuites [0.5 point] et un justificatif du revenu du locataire (par ex. un certificat de salaire pour une personne physique), resp. les comptes annuels (bilan, compte de résultats, etc.) des dernières années (pour une personne morale) [0.5 point].

b. Le locataire pourrait tenter de transférer le bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur selon l'art. 263 CO [1 point]. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs. Sont réputés justes motifs notamment un doute sérieux quant à la solvabilité du locataire repreneur ainsi que l'absence de garantie que le locataire repreneur utiliserait le bail comme le locataire précédent y était autorisé [1 point].

Contrairement à la situation en cas de restitution anticipée de la chose louée selon l'art. 264 CO, le locataire est ici responsable solidairement avec le tiers pour l'ensemble des obligations résultant du bail jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (art. 263 al. 4 CO) [1 point].



A7

6 points

- a. Une hypothèque des artisans et entrepreneurs est un instrument de sûreté lié à un immeuble pour la couverture des créances d'artisans et d'entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement (art. 837 al. 1 ch. 3 CC) [1 point].

L'hypothèque des artisans et entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où les artisans et entrepreneurs se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis et au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux (art. 839 al. 1 et 2 CC) [1 point]. L'inscription n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge et elle ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier [1 point].

- b. D'abord, le contrat de bail devrait prévoir que le bailleur peut exiger du locataire une sûreté suffisante (du montant du coût total des aménagements) avant le début des travaux et qu'à défaut il peut refuser son accord à la réalisation des aménagements du locataire [1 point].

Ensuite, du point de vue du bailleur, le contrat de bail devrait prévoir que le locataire est tenu de déposer immédiatement une sûreté suffisante (par ex. dépôt en espèces, garantie bancaire, etc.) pour libérer l'hypothèque grevant l'immeuble du bailleur [1 point] et de se charger de la procédure correspondante avec les artisans et/ou entrepreneurs selon les règles de procédure civile [0.5 point].

Enfin, un droit de résiliation extraordinaire (moyennant un délai de congé de six mois pour des locaux commerciaux ou de trois mois pour des habitations) pourrait être prévu pour le cas où le locataire ne remplirait pas les obligations susmentionnées dans un délai raisonnable [0.5 point].



B Droit du bail: questions à choix multiple

20 points

B1

2 points

Les travaux d'assainissement des anciens objets locatifs doivent être tolérés par les locataires. Ces derniers n'ont alors aucun droit à une réduction du loyer pendant l'assainissement, car celui-ci génère une plus-value [0.5 point].

juste

faux

Si la résiliation d'un bail est fondée sur l'assainissement de la chose louée, tout droit du locataire à obtenir une prolongation est exclu [0.5 point].

juste

faux

Après l'achèvement d'un assainissement complet, la totalité des frais d'assainissement peut être répercutée sur les loyers, car le locataire n'a pas droit non plus à une réduction du loyer pendant les travaux [0.5 point].

juste

faux

En règle générale, après un assainissement complet, 50-70% des frais d'assainissement peuvent être répercutés sur les loyers à titre d'investissements à plus-value [0.5 point].

juste

faux



B2

2 points

Au maximum 0.5% de plus que la rémunération actuelle d'une obligation de la Confédération [0.5 point].

juste faux

Au maximum 2% de plus que le taux de référence actuel [0.5 point].

juste faux

Au maximum 3% de plus que le taux de référence actuel [0.5 point].

juste faux

Au maximum 5% de plus que l'indice national des prix à la consommation [0.5 point].

juste faux

B3

2 points

La fixation du délai de paiement, resp. la menace de congé par le bailleur doit impérativement intervenir au moyen de la formule agréée par le canton [0.5 point].

juste faux

Le délai de paiement au terme duquel le bail peut être résilié doit être d'au moins 10 jours pour les locaux commerciaux et d'au moins 30 jours pour les habitations [0.5 point].

juste faux

Le droit du bailleur à prononcer un congé lors de demeure du locataire est également applicable si le locataire n'est en demeure que pour des frais accessoires impayés (et que le loyer lui-même est payé ponctuellement) [0.5 point].

juste faux

À l'expiration du délai de paiement, le bailleur d'habitations et de locaux commerciaux peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours au moins pour un terme fixé par l'usage local. [0.5 point].

juste faux



B4

2 points

Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal, même si le bailleur a autorisé la sous-location [0.5 point].

juste faux

Le locataire peut sous-louer la chose louée sans le consentement du bailleur s'il ne sous-loue qu'une partie de la chose [0.5 point].

juste faux

Le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location pour un motif quelconque aussi longtemps que son refus n'est pas abusif [0.5 point].

juste faux

Le sous-locataire doit respecter l'injonction du bailleur à utiliser la chose louée conformément à son usage prévu, même s'il n'existe aucun rapport contractuel entre le sous-locataire et le bailleur [0.5 point].

juste faux

B5

2 points

Le locataire doit tolérer des travaux dans la chose louée lorsque ceux-ci sont nécessaires pour la réparation de défauts ou l'amélioration du fonctionnement [0.5 point].

juste faux

Le locataire doit annoncer au bailleur les défauts qu'il n'a pas à éliminer par lui-même. Si le locataire omet cet avis, il doit éliminer les défauts lui-même et à ses propres frais [0.5 point].

juste faux

Le bailleur est en droit d'inspecter la chose louée dans la mesure où cela est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Si le locataire tolère par ex. la réalisation de travaux par le bailleur, il peut tout de même exiger une réduction du loyer pour ce motif [0.5 point].

juste faux

Si le locataire ne tolère pas la réalisation de travaux d'entretien nécessaires de la chose louée, resp. ne donne pas au bailleur accès à la chose louée, il risque d'avoir à répondre envers le bailleur d'éventuels dommages consécutifs [0.5 point].

juste faux



B6

2 points

Les chances d'obtenir une prolongation du bail sont plutôt minces lorsque le congé a été donné par le bailleur à la suite de la demeure du locataire [0.5 point].

juste faux

Si un bail prévoit expressément que celui-ci doit prendre fin au plus tard en présence d'une autorisation de construire pour un futur projet de nouveau bâtiment ou d'assainissement, sa prolongation est exclue [0.5 point].

juste faux

Le locataire peut renoncer à l'avance, par convention contractuelle, à exiger une prolongation de son bail [0.5 point].

juste faux

Une prolongation est exclue pour des appartements de vacances loués pour trois mois ou moins ainsi que pour des garages et places de parc loués séparément [0.5 point].

juste faux

B7

2 points

Les créances de loyer se prescrivent par cinq ans à compter de la date d'exigibilité [0.5 point].

juste faux

Si un procès-verbal a été établi à la fin du bail précédent, le locataire a le droit de consulter celui-ci. En revanche, le montant du loyer précédent n'a pas à lui être communiqué, même sur demande [0.5 point].

juste faux

Les faibles hausses de loyer (moins de 10%) sont valables également si le bailleur les a communiquées au locataire verbalement [0.5 point].

juste faux

Sauf convention contractuelle contraire, si le locataire est en demeure du paiement du loyer, le bailleur peut exiger (outre le loyer dû) des intérêts moratoires de 5% [0.5 point].

juste faux



B8

2 points

L'obligation de diligence et d'égard du locataire exclut d'office la détention d'animaux domestiques, à moins que celle-ci ne soit expressément autorisée par le contrat de bail [0.5 point].

juste

faux

Le locataire ne répond pas de l'usure normale des locaux loués, il n'est responsable que des dommages causés par une usure excessive, ceci indépendamment du fait que ces dommages soient imputables à lui-même, à des enfants ou à des invités [0.5 point].

juste

faux

Lors de la restitution anticipée de locaux commerciaux par le locataire, avec proposition d'un locataire de remplacement, le locataire répond solidairement avec le nouveau locataire jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou sa résiliation mais pour deux ans au plus [0.5 point].

juste

faux

Si le bailleur découvre des défauts lors de la restitution de la chose louée, il doit en aviser le locataire dans les deux à trois jours ouvrables suivants si les défauts sont imputables au locataire [0.5 point].

juste

faux

B9

2 points

Le bailleur de locaux commerciaux peut exiger du locataire des sûretés équivalant au maximum à trois mois de loyer [0.5 point].

juste

faux

Sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire, le locataire doit également prendre en charge les frais accessoires. Le locataire doit donc veiller à ce que le contrat de bail règle clairement la question des frais accessoires [0.5 point].

juste

faux

Sauf convention entre le bailleur et le locataire ou usage local contraire, le loyer est dû par le locataire à la fin de chaque mois mais au plus tard à l'expiration du bail [0.5 point].

juste

faux

Le loyer d'objets situés en Suisse doit être fixé contractuellement en francs suisses pour des raisons de protection des locataires [0.5 point].

juste

faux



B10

2 points

Lors du décès d'un locataire (personne physique), le bail prend fin automatiquement, à la date du décès [0.5 point].

juste faux

Un congé qui ne remplit pas les conditions des art. 266l à 266n CO est nul [0.5 point].

juste faux

Outre aux époux, l'art. 266m CO s'applique également aux partenaires enregistrés ainsi qu'aux concubins [0.5 point].

juste faux

Pour la protection du bailleur, la loi prévoit qu'un bail prend fin dès l'ouverture de la faillite du locataire (à la date de l'ouverture de la faillite par le juge) [0.5 point].

juste faux



C Droit des assurances: cas brefs

10 points

C1

6 points

- a) Le canton de Vaud n'est pas un canton GUSTAVO, c'est-à-dire que l'assurance bâtiment obligatoire (incendie et événements naturels) doit être contractée auprès d'un établissement cantonal. Selon le droit public cantonal, l'assurance bâtiment obligatoire passe à l'acquéreur d'un immeuble en vertu de la loi [1 point].

De plus, selon l'art. 54 LCA, en cas de changement de propriétaire, les droits et obligations découlant d'un contrat d'assurance dommages (par ex. bris de verre) passent au nouveau propriétaire [1 point].

- b) Les principaux risques dans l'immobilier résident en principe dans la destruction (totale ou partielle) d'un bâtiment ainsi que dans la responsabilité envers des tiers (locataires, voisins, passants) liée au bâtiment (ouvrage) et au terrain. Le bailleur devrait donc assurer les risques d'incendie et de dommages causés par des événements naturels ainsi de responsabilité civile bâtiment (= conclusion d'une police incendie et événements naturels ainsi que d'une police RC bâtiment) [1 point].

Le locataire répond envers le bailleur des dommages causés au bâtiment ou à la chose louée à la suite de violation de son obligation de diligence. Pour s'assurer que le locataire pourra s'acquitter de sa responsabilité en cas de dommages, le bailleur devrait exiger dans le contrat de bail la conclusion d'une assurance RC prévoyant une couverture convenable [1 point].

- c) Sont dits «GUSTAVO» les cantons dans lesquels l'assurance bâtiment contre l'incendie et les événements naturels peut (doit) être conclue auprès d'un assureur privé et non pas auprès d'un établissement cantonal détenant un monopole [1 point].

Les cantons suivants sont dits GUSTAVO [1 point pour la réponse correcte et complète; 0.5 point de déduction par erreur ou lacune; sans notation négative]:

- Genève
- Uri
- Schwyz
- Tessin
- Appenzell Rhodes-Intérieures
- Valais
- Obwald



C2

4 points

- a) L'assurance bâtiment cantonale couvre les dommages causés au bâtiment [0.5 point], et le mobilier endommagé du locataire devrait être couvert par l'assurance ménage [0.5 point].
- b) Un avis de sinistre est indispensable [0.5 point]. Celui-ci doit intervenir dès la prise de connaissance du sinistre et du droit d'assurance qui en découle (art. 38 LCA) [0.5 point]. Selon l'art. 38 al. 2 LCA, l'assureur a le droit de réduire l'indemnité si l'ayant-droit contrevient à son obligation par sa faute [0.5 point]. Les CCG peuvent prévoir des conséquences plus sévères [0.5 point].
- c) Selon l'art. 46 al. 1 LCA, les créances qui dérivent du contrat d'assurance se prescrivent par deux ans à dater du fait d'où naît l'obligation (ici: l'incendie) [0.5 point]. Il reste possible d'établir un avis de sinistre dans le cas présent, mais l'assureur peut refuser (et refusera très probablement) de couvrir les dommages en se fondant sur la prescription [0.5 point].



D Droits des assurances: questions à choix multiple

8 points

D1

2 points

Un visiteur de votre maison individuelle glisse sur le chemin d'accès au bâtiment enneigé et verglacé (sur votre fonds) et se casse la jambe [0.5 point].

juste faux

Un immeuble collectif vous appartenant subit des dommages considérables à la suite d'une inondation [0.5 point].

juste faux

Un automobiliste fait une sortie de route et détruit le jardin d'hiver de votre maison individuelle [0.5 point].

juste faux

Le toit de votre immeuble de bureaux s'effondre en partie, endommageant le mobilier d'un locataire [0.5 point].

juste faux

D2

2 points

Les obligations de l'assureur sont suspendues si l'assuré ne paie pas les primes malgré les sommations [0.5 point].

juste faux

Un contrat d'assurance doit toujours être conclu par écrit [0.5 point].

juste faux

Après un sinistre, un contrat d'assurance peut être résilié tant par l'assureur que par l'assuré [0.5 point].

juste faux

L'assurance RC privée ne compte pas parmi les assurances obligatoires [0.5 point].

juste faux



D3

2 points

L'assurance bâtiment obligatoire couvre les dommages causés par des faits de guerre [0.5 point].

juste faux

Si l'on acquiert un piano pour la somme de 40 000 francs, il n'est pas indiqué d'augmenter la couverture de l'assurance ménage [0.5 point].

juste faux

Chaque canton dispose de sa propre assurance bâtiment cantonale [0.5 point].

juste faux

Une assurance séisme n'est pas obligatoire partout en Suisse [0.5 point].

juste faux

D4

2 points

Dans le canton de Neuchâtel, en vertu de la loi, une assurance bâtiment obligatoire passe à l'acquéreur si celui-ci ne refuse pas le transfert dans les 30 jours [0.5 point].

juste faux

Lors de la vente d'un immeuble, en vertu de la loi, les assurances dommages et RC privées concernant celui-ci passent au nouveau propriétaire, l'assurance pouvant être résiliée par l'acquéreur dans les 30 jours à compter de la mutation et par l'assureur dans les 14 jours à compter de la prise de connaissance de l'acquéreur [0.5 point].

juste faux

Un contrat d'assurance peut être résilié par l'assuré lors de l'adaptation des conditions d'assurance [0.5 point].

juste faux

Le gérant d'un immeuble peut, s'il dispose d'une procuration correspondante du propriétaire de l'immeuble, signer un contrat d'assurance au nom du propriétaire [0.5 point].

juste faux



E Cas pratiques (exercices de rédaction)

35 points

E1

22 points

- a) Dans de tels cas, la loi prévoit la possibilité d'un congé extraordinaire à la suite de demeure de paiement dont les conditions sont fixées par l'art. 257d CO [0.5 point]. Les conditions suivantes doivent être remplies: (i) retard de paiement du locataire [0.5 point]; (ii) après le retard, le bailleur peut fixer par écrit au locataire un délai de paiement [0.5 point] et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail [0.5 point]. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux [0.5 point]. (iii) Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations et de locaux commerciaux moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois [0.5 point]. Le bailleur doit pour cela utiliser une formule agréée par le canton (art. 266l al. 2 CO) [0.5 point] et tant la fixation du délai de paiement avec menace de congé que le congé lui-même doivent le cas échéant être adressés séparément aux deux conjoints (art. 266m CO) [0.5 point].
- b) Dans le cadre de résiliations de contrats de bail (contrairement à la fixation de délai de paiement avec menace de congé), il y a lieu d'appliquer la théorie dite de la réception absolue [1 point]: si la Poste ne peut pas remettre l'envoi (recommandé) (congé avec usage de la formule agréée), elle laisse au destinataire un avis de passage lui fixant un délai de sept jours, à compter du jour suivant, pour passer prendre son courrier [1 point]. Le congé est donc réputé remis dès le premier jour du délai de garde de sept jours, c'est-à-dire le lendemain du dépôt de l'avis de passage [1 point]. Dans le cas présent, l'avis de passage sera déposé le mardi 21 juillet 2020 dans la boîte aux lettres des locataires, de sorte que le congé sera réputé remis le 22 juillet 2020 [1 point].
- c) Aux termes de l'art. 268 CO, le droit de rétention du bailleur ne porte que sur des meubles [0.5 point] qui se trouvent dans les locaux loués [0.5 point] et qui servent à l'aménagement ou à l'usage de ceux-ci [0.5 point]. Ces exigences devraient être remplies pour les meubles antiques et peut-être pour les montres de poche (c'est toutefois discutable pour ces dernières car il faut pouvoir admettre qu'elles servent à l'aménagement des locaux) [1 point]. Les chaussures en cuir de Monsieur Leroux ne servent en revanche certainement pas à l'aménagement ou à l'usage de la chose louée [0.5 point], de sorte qu'elles ne sont pas concernées par le droit de rétention [1 point]. Le bailleur ne dispose en outre pas d'un droit de rétention sur les objets dont il sait ou aurait dû savoir qu'ils n'appartiennent pas au locataire [1 point]. Comme le bailleur sait, selon l'énoncé, que les montres de poche appartiennent non pas au locataire, mais à un tiers, il ne peut pas non plus faire valoir ici son droit de rétention (art. 268a al. 1 CO) [1 point].
- d) Si le locataire ne quitte pas de son propre chef un immeuble à l'expiration du bail, le bailleur peut le faire expulser par décision d'un tribunal. Si les faits sont incontestables et que la situation juridique est clairement établie, le bailleur peut requérir l'expulsion du locataire en **procédure sommaire auprès d'un juge unique** [1 point]. Si la résiliation du



bail est contestée et que les faits ne sont pas clairement établis, une procédure ordinaire devant **l'autorité de conciliation ou le tribunal des baux** doit d'abord établir si le bail a été résilié valablement et si oui, quand [1 point]. L'expulsion se déroule donc comme suit:

- 1^{ère} étape: Établissement d'une réquisition d'expulsion à l'instance compétente du lieu où se trouve la chose louée (dans les cas clairs, le juge unique, en procédure sommaire), au terme du délai de restitution de la chose louée [1 point].
 - 2^e étape: Prise de position dans le cadre de la réquisition avec exposé des faits et présentation de moyens de preuve. Réunion des moyens de preuve [1 point].
 - 3^e étape: Examen du bien-fondé du congé par le tribunal (présence d'un congé abusif? Respect des formalités de congé?) [0.5 point].
 - 4^e étape: Le tribunal émet un ordre d'expulsion et une instruction relative à l'exécution [0.5 point]. Si le locataire s'y oppose, le bailleur peut faire procéder à une expulsion forcée: l'office des poursuites et la police se rendent sur les lieux à la date de l'expulsion et accompagnent le locataire hors du logement [0.5 point]. Si le locataire n'a pas encore de nouveau domicile, ses meubles sont entreposés [0.5 point].
- e) Non, le bailleur ne doit en aucun cas faire évacuer les locaux sans une décision du tribunal ou accéder aux locaux sans le consentement du locataire [1 point]. Un tel comportement est punissable, car le bailleur commet alors une violation de domicile [1 point].

E2

13 points

- a) En principe, le locataire peut exiger une réduction de loyer selon l'art. 259d CO ou des dommages-intérêts selon l'art. 259e CO si la chose louée présente un défaut ou s'il est empêché d'utiliser la chose conformément au contrat (art. 259a CO) [1 point]. Un défaut ou un empêchement d'user de la chose normalement peut se situer non seulement dans la chose elle-même, mais aussi, comme dans le cas présent, dans le voisinage, dans le comportement de tiers et autres circonstances qui ne relèvent pas de la sphère d'influence et de la responsabilité du bailleur [1 point]. Si les conditions d'une réduction de loyer semblent réunies ici, l'exigence de dommages-intérêts nécessiterait également la présence d'une faute du bailleur pour être valable, selon l'art. 259e CO, ce qui n'est sans doute pas le cas ici (car le bailleur n'exerce aucune influence directe sur les travaux en cours chez le voisin) [1 point].
- b) Comme le bailleur n'a pas causé lui-même le défaut en présence, il peut invoquer les dispositions sur les rapports de voisinage selon l'art. 679a CC et exiger des dommages-intérêts [1 point]. Il faut pour cela que les travaux du propriétaire du fonds voisin aient généré des nuisances excessives et ainsi causé un dommage [1 point]. Dans le cas présent, il semble que les immissions de bruit et de poussière sur le fonds du bailleur sont bel et bien excessives, et le bailleur subit bel et bien un dommage du montant de la réduction de loyer et pour lequel il peut donc se retourner contre le propriétaire voisin [1 point].



- c) Il appartient notamment au bailleur de veiller à ce que ses locataires ne soient pas dérangés par d'autres locataires (chose qui se situe dans sa sphère d'influence, contrairement aux travaux réalisés par des tiers sur le fonds voisin). S'il ne s'y conforme pas, il y a un défaut de la chose louée dont le locataire affecté peut exiger l'élimination selon l'art. 259a al. 1 let. a CO [0.5 point]. Le locataire peut aussi consigner le loyer selon l'art. 259a al. 2 CO [0.5 point] en fixant au bailleur un délai raisonnable pour la remise en état de la chose [0.5 point] tout en le menaçant de consigner le loyer s'il laisse passer le délai sans réagir [0.5 point] et enfin en annonçant par écrit la consignation du loyer [0.5 point]. De plus, le locataire pourrait exiger des dommages-intérêts [0.5 point] si le bailleur ne peut pas prouver qu'il n'a commis aucune faute causant le défaut (= immissions par les aménagements d'un autre locataire) [0.5 point] et si le locataire peut établir valablement les faits, resp. le montant du dommage [0.5 point].
- d) Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value (art. 260a al. 3 CO) [1 point]. La détermination du montant de l'indemnité doit se baser sur les investissements du locataire, sous déduction des amortissements effectués [1 point]. Mais il faut aussi établir si les modifications apportées par le locataire engendrent bien une valeur d'usage supérieure de la chose louée, donc si le bailleur en tire un avantage économique (c'est-à-dire un loyer potentiellement plus élevé) [1 point].

Diplôme d'administrateur de biens immobiliers 2020

Epreuve : **Commercialisation d'immeubles**

Modèle pour les solutions

Partie A Marketing immobilier 30 points

- Solution A1 2 points
- Solution A2 2 points
- Solution A3 2 points
- Solution A4 2 points
- Solution A5 2 points
- Solution A6 2 points
- Solution A7 4 points
- Solution A8 6 points
- Solution A9 4 points
- Solution A10 4 points

Partie B Vente d'immeubles 30 points

- Solution B1 2 points
- Solution B2 2 points
- Solution B3 2 points
- Solution B4 2 points
- Solution B5 2 points
- Solution B6 2 points
- Solution B7 4 points
- Solution B8 2 points
- Solution B9 2 points
- Solution B10 4 points
- Solution B11 2 points
- Solution B12 4 points

Partie C Travail pratique 60 points

- Solution C1 18 points
- Solution C2 9 points
- Solution C3 6 points
- Solution C4 6 points
- Solution C5 3 points
- Solution C8 2 points
- Solution C7 3 points
- Solution C8 3 points
- Solution C9 2 points
- Solution C10 2 points
- Solution C11 3 points
- Solution C12 3 points

Partie A Marketing immobilier

30 points

Solution A1

2 points

Le maintien de bonnes relations avec les pouvoirs publics, notamment les instances qui délivrent les permis de construire.

juste faux

Toutes les démarches qui consistent à assurer en priorité la vente du stock d'immeubles car, sans cela, l'entreprise est vouée à l'échec.

juste faux

La gestion et le développement des relations avec les fournisseurs et les clients.

juste faux

La gestion de ce concept permet d'assurer la pérennité de l'entreprise en mettant en relation l'offre et la demande.

juste faux

Solution A2

2 points

« Je souhaite acquérir un logement digne de mon statut. »

juste faux

« En tant que responsable d'agence, je souhaite maintenant acquérir ma villa individuelle au même titre que les autres cadres de l'entreprise. »

juste faux

« Depuis toutes ces années que je rêve de m'acheter ma propriété, le moment est venu d'acquérir une villa très luxueuse. »

juste faux

« Jamais je n'aurais pensé pouvoir acquérir une telle propriété un jour. »

juste faux

Solution A3

2 points

L'ensemble des marchés partiels constitue le potentiel de marché.

juste faux

Le potentiel de marché correspond au chiffre d'affaires maximum que pourrait réaliser une entreprise.

juste faux

L'ensemble des biens et services d'un même marché représente la capacité de marché.

juste faux

La capacité de marché ne peut être absorbée uniquement que par une entreprise sauf à certaines conditions.

juste faux

Solution A4

2 points

L'élasticité-prix de la demande permet de mesurer comment la demande d'un bien réagit par rapport à une variation du prix.

juste faux

L'élasticité-prix de l'offre permet de mesurer comment la demande d'un bien réagit par rapport à une variation de l'offre.

juste faux

L'élasticité-prix de l'offre permet de mesurer la capacité de la production à augmenter compte tenu des changements de prix.

juste faux

L'élasticité mesure la variation d'une grandeur en fonction de la variation d'une autre grandeur.

juste faux

Solution A5

2 points

Satisfaire au maximum le besoin de la clientèle.

juste faux

Susciter de la sympathie vis-à-vis de la clientèle par rapport à l'entreprise.

juste faux

Mettre en œuvre des activités de communication.

juste faux

Acquérir de nouveaux mandats ainsi que de nouveaux mandataires.

juste faux

Solution A6

2 points

D'anticiper des scénarios futurs en fonction des données primaires.

juste faux

De connaître le comportement du consommateur final.

juste faux

D'obtenir des informations utiles à moindre coût.

juste faux

D'obtenir des informations utiles dans un délai restreint.

juste faux

Solution A7

4 points

- a) Groupe cible : Il s'agit d'un ensemble de clients homogènes qui présentent les mêmes intérêts concernant l'acquisition d'un bien proposé à la vente.
- b) Définition : Il s'agit de la segmentation marketing ou segmentation de marché.
- c) Exemples :
Clientèle à la recherche de biens de consommation (propre usage appts/villas)
Clientèle à la recherche de biens de rendement
Clientèle à la recherche de biens commerciaux
Clientèle à la recherche de biens dévolus à une utilisation secondaire (résidence secondaire)

Solution A8

6 points

a) Facteurs d'influence spécifiques au marché immobilier :

- Démographique
- Solde migratoire
- Taux d'intérêts
- Recommandations de la FINMA
- Politique du logement
- Politique d'accession à la propriété du logement
- Valeur du Franc suisse
- Politique monétaire de la BNS, etc.

b) Face à la faible croissance économique mondiale, les banques centrales maintiennent des taux d'intérêts très bas afin de stimuler l'investissement. Ceci a pour conséquence un maintien des prix élevés des biens de consommation et une augmentation des prix des biens de rendement. La durée de commercialisation des biens est plus importante et beaucoup de propriétaires sont tentés de vendre au prix fort, ce qui aura pour conséquence une offre importante de biens proposés à la vente, voir un excès d'offre dans certaines régions et segments de marché.

Solution A9

4 points

a) Quatre principales actions qui font partie du concept de vente :

- Positionnement de l'immeuble – Analyse SWOT
- Définition des outils marketing
- Budget de commercialisation
- Calendrier plan d'action

b) Explication du concept :

Le concept de vente a pour but de définir la stratégie marketing à appliquer par rapport au bien qui est commercialisé. Il définit également les moyens financiers et humains à mettre en œuvre, ceci au moyen d'un budget ainsi que d'un plan d'action, sans oublier le suivi et les éventuelles modifications à entreprendre si nécessaire.

Solution A10

4 points

- a) Un prix correspond au montant de la transaction d'un bien immobilier, alors que la valeur est un prix d'équilibre entre l'offre et la demande d'un bien négocié dans des conditions normales et sans contrainte.
- b) 1. Le prix pourrait être plus important dans les conditions suivantes :
- Valeur sentimentale du bien pour l'acheteur
 - Bien particulier voir unique acquis sur la base d'une valeur d'amateur
 - etc.
2. Le prix pourrait être moins important dans les conditions suivantes :
- Vente aux enchères forcées
 - Besoin rapide ou immédiate de liquidités du vendeur
 - etc.

Partie B Vente d'immeubles

30 points

Solution B1

2 points

Améliorations foncières.

juste faux

Restriction du droit d'aliéner.

juste faux

PPE avant construction.

juste faux

Règlement de PPE ou de copropriété.

juste faux

Solution B2

2 points

Le droit de préemption légal est transmissible par succession et cessible.

juste faux

Le droit de préemption ne peut être constitué que sur un immeuble au sens du Code civil suisse.

juste faux

Le droit de préemption peut être annoté au Registre foncier pour une durée maximale de 30 ans.

juste faux

Il est conclu par un pacte de préemption qui fixe le prix à l'avance.

juste faux

Solution B3

2 points

- Un droit d'usage exclusif ne peut être constitué sur une partie commune. juste faux
- Les frais relatifs à l'entretien quant à ce droit sont définis dans l'acte constitutif. juste faux
- Ce droit peut avoir une incidence sur les millièmes de l'unité d'étage. juste faux
- Un droit d'usage exclusif doit être constitué exclusivement sur une partie fermée tridimensionnellement. juste faux

Solution B4

2 points

- Le droit de préemption doit figurer dans l'acte constitutif de superficiale pour être valable. juste faux
- Un droit de superficiale est un immeuble au sens du Code civil suisse. juste faux
- Il ne peut être constitué pour une durée inférieure à 30 ans. juste faux
- L'accord du superficiaire est impératif afin de constituer un degré subséquent au droit de superficiale juste faux

Solution B5

2 points

Les garanties

juste faux

La date du transfert et des risques

juste faux

Le for juridique

juste faux

La description de l'objet

juste faux

Solution B6

2 points

Le bénéficiaire de ce droit ne peut louer durablement le logement grevé, en revanche il peut le louer temporairement à certaines conditions.

juste faux

Il est cessible à un tiers mais n'est pas transféré aux héritiers.

juste faux

Le droit d'habitation prend fin avec le décès du bénéficiaire.

juste faux

Le bénéficiaire prend en charge les frais d'entretien et déclare la valeur locative à titre de revenu.

juste faux

Solution B7

4 points

Un transfert de propriété peut intervenir sans la signature d'un acte authentique dans les cas suivants :

- En cas de transfert par succession
- Dans le cas d'une vente forcée
- Dans le cas d'une expropriation
- Lors d'un jugement de divorce
- Share deal

Solution B8

2 points

- Honoraires du notaire
- Dépens du notaire
- Frais de constitution de cédule(s) hypothécaire(s)
- Emoluments du Registre foncier
- Droit de mutation

Solution B9

2 points

- Part de copropriété lorsque le parking forme un lot de PPE
- Servitudes liées à l'unité d'étage

Solution B10

4 points

- Acte constitutif
- Feuillet de la parcelle de base
- Feuillet du lot de PPE (feuillet de dépendance)
- Dossier de vente
- Règlement d'administration et d'utilisation
- Fonds de rénovation (état / part)
- Derniers décomptes annuels
- Derniers PV de l'Assemblée
- Pièces justificatives des servitudes
- Police d'assurance incendie
- Plan(s)
- Bail à loyer / Baux à loyer
- Dernières factures rénovations importantes

Solution B11

2 points

Le courtier indicateur est chargé d'indiquer à l'autre partie une occasion de conclure, alors que le courtier négociateur sert de surcroît, d'intermédiaire dans la négociation du bien.

Solution B12

4 points

- Les prix des biens en Suisse sont en moyenne plus élevés
- Les règles de financement diffèrent, notamment en ce qui concerne les conditions d'amortissement
- Pouvoir d'achat plus important
- Territoire réduit en Suisse
- Meilleure qualité de construction et coûts plus importants
- Politique d'aménagement du territoire plus contraignante
- Politique du logement différente notamment meilleure protection du locataire

Solution C1

18 points

a)

12 points

Analyse SWOT

	Forces	Faiblesses
Interne (Méthode)	<ul style="list-style-type: none"> - Répond à un besoin de logements de personnes souhaitant vivre hors périphérique urbaine. - Logements neufs prisés - Situation privilégiée dans la localité 	<ul style="list-style-type: none"> - Typologie des logements non optimale - Montant des loyers proposés - Manque de places de parc
Externe (Marché)	Opportunités	Risques
	<ul style="list-style-type: none"> - Bénéfice potentiellement intéressant en cas de vente - Dégager des fonds propres supplémentaires afin de les réinvestir dans une autre affaire - Offrir des logements de qualité et qui répondent aux dernières normes de construction 	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet ne trouve pas preneur - Contre-offre en raison de l'état locatif élevé si prix/taux pas adapté à la région - Devoir repenser le projet

b)

6 points

- Révision de la typologie et du nombre d'appartements car pas adaptées (appartements trop grands)
- Révision des prix à la baisse, car trop élevés pour ce marché
- Révision de l'état locatif car mal pondéré (selon typologies, grandeur, orientation etc ...)
- Architecture / esthétique du bâtiment peu moderne/épuré

Solution C2

9 points

a)

3 points

- Constitution d'une PPE et vente des lots à l'unité
- Constitution d'un droit de superficie
- Revente du projet avec le permis de construire en force
- Séparer en 2 parcelles afin de pouvoir proposer à de plus petits investisseurs locaux

b)

6 points

Vente des lots en PPE :

Avantage : Bénéfice plus important

Inconvénient : Durée de commercialisation plus importante

Droit de superficie :

Avantage : Encaissement d'une rente ainsi que d'un capital

Inconvénient : Demande moins importante pour des immeubles en droit de superficie

Revente du projet avec permis :

Avantage : Permet de sortir plus rapidement de l'affaire
Risque diminué

Inconvénient : Bénéfice réduit

Solution C3

6 points

a) Groupes cibles :

- Investisseurs institutionnels
- Investisseurs privés
- Sociétés coopératives
- Entités publiques
- Société de Crowdfunding
- etc.

b) Groupes privilégiés :

- Investisseurs privés
- Investisseurs institutionnels

Solution C4

6 points

Mesures relatives à la vente :

- Mailling clients
- Sous-traitance du mandat à d'autres partenaires
- Publicité / prospection ciblée

Mesures relatives à la location :

- Publipostages
- Portes ouvertes
- Offrir le premier loyer

Solution C5

3 points

- a) Une personne morale ne peut acquérir un immeuble en Suisse si elle est dominée par des personnes à l'étranger ce qui est le cas de Monsieur Riva puisqu'il n'a pas son domicile légal et effectif en Suisse. Toutefois, il ne peut acquérir cet immeuble que s'il ne possède pas plus d'un tiers du capital-actions de la société.
- b) Art 5. c. et 6 a. LFAIE

Solution C8

2 points

- a) Une baisse des loyers aurait pour conséquence une baisse de la valeur des immeubles. Dans le cas où la valeur des immeubles deviendrait inférieure à la valeur de gage, la banque pourrait demander un amortissement exceptionnel en cours de contrat ou éventuellement le résilier.
- b) Afin d'atténuer ce risque, il convient de recommander à Monsieur Meyer de mettre un pourcentage de fonds propres supplémentaires aux 25% demandés par les banques.

Solution C7

3 points

- L'orientation / l'ensoleillement
- La vue
- La surface
- Les droits d'usage exclusifs
- La tranquillité / nuisances
- L'étage
- etc.

Solution C8

3 points

- a) La constitution d'une PPE par bâtiment est plus justifiée pour ce projet. Chaque immeuble dispose d'un local technique et d'un local pour les caves. Le parking se trouve sous le bâtiment B; des servitudes seront à constituer.
- b) Avantage : Prises de décisions plus aisées en raison du nombre de copropriétaires restreint
Inconvénient : Frais pour la division parcellaire, création des servitudes, droits de passage, et du règlement de parking

Solution C9

2 points

- a) La double commission ne peut être envisagée par le courtier que si elle a été expressément convenue entre les parties. Si tel n'est pas le cas, aucune commission ne peut être demandée à l'acheteur. Si toutefois, il perçoit une pleine commission de la part de l'acheteur, il perd son droit à sa commission promise par son mandant.
- b) Art. 415 CO

Solution C10

2 points

1. Le fait d'attribuer le mandat d'administrateur immédiatement permet à Monsieur Meyer de se décharger de l'administration des lots de PPE.
2. Dans le cas où il confierait le mandat d'administrateur après la vente de tous les lots, il peut bénéficier d'une position dominante dans la PPE pour les décisions prises à la simple majorité et il économise les frais d'attribution au fonds de rénovation ainsi que les honoraires d'administration de PPE en proportion des lots invendus.

Solution C11

3 points

- a) Oui, il en a la possibilité.
- b) Afin de faire valoir ce droit il doit être élu à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés. Des indemnités en raison d'une résiliation en temps inopportun demeurent réservées à l'administrateur sortant.
- c) La résiliation du mandat d'administrateur est régie par l'art 404 al. 1 du Code des obligations qui précise que celui-ci peut être résilié en tout temps.
ou art. 712r Code civil suisse
ou art. 647a Code civil suisse

Solution C12

3 points

- a) Il doit s'adresser au vendeur respectivement à l'entreprise concernée par ce défaut, de préférence par écrit et sous pli recommandé, afin de lui signifier le défaut constaté. Il peut lui demander de remédier à ses frais au défaut et ceci dans un délai raisonnable.
- b) Le vendeur des lots PPE, ou son assurance
ou l'assurance de l'entreprise concernée par le défaut



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Diplôme d'administrateurs de biens immobiliers 2020

Epreuve : **Estimations immobilières**



Contenu

Partie A Questions à choix multiples 38 points

- Solution A1 2 points
- Solution A2 2 points
- Solution A3 2 points
- Solution A4 2 points
- Solution A5 2 points
- Solution A6 2 points
- Solution A7 2 points
- Solution A8 2 points
- Solution A9 2 points
- Solution A10 2 points
- Solution A11 2 points
- Solution A12 2 points
- Solution A13 2 points
- Solution A14 2 points
- Solution A15 2 points
- Solution A16 2 points
- Solution A17 2 points
- Solution A18 2 points
- Solution A19 2 points

Partie B Questions générales 122 points

- Solution B1 3 points
- Solution B2 4 points
- Solution B3 5 points
- Solution B4 6 points
- Solution B5 8 points
- Solution B6 12 points
- Solution B7 10 points
- Solution B8 4 points
- Solution B9 8 points
- Solution B10 4 points
- Solution B11 6 points
- Solution B12 6 points



- Solution B13 4 points
- Solution B14 4 points
- Solution B15 8 points
- Solution B16 6 points
- Solution B17 4 points
- Solution B18 4 points
- Solution B19 10 points
- Solution B20 6 points

Partie C Tâches pratiques d'estimation 80 points

- Solution C1 10 points
- Solution C2 12 points
- Solution C3 8 points
- Solution C4 10 points
- Solution C5 4 points
- Solution C6 6 points
- Solution C7 12 points
- Solution C8 6 points
- Solution C9 12 points



Partie A Questions à choix multiples

38 points

Solution A1

2 points

Méthode de comparaison statistique, sur la base des données actuelles du marché

juste

faux

Méthode d'évaluation des banques

juste

faux

Méthode d'évaluation spéciale qui s'applique uniquement pour un logement à usage personnel

juste

faux

Méthode de comparaison statistique qui s'appuie exclusivement sur des données publiques

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A2

2 points

Coûts du terrain, des aménagements extérieurs, du bâtiment et les frais secondaires

juste

faux

Somme de la valeur réelle du bâtiment existant sans terrain, mais avec aménagements extérieurs et frais accessoires

juste

faux

Somme de tous les revenus locatifs potentiels

juste

faux

Volume du bâtiment multiplié par un prix au m³, moins la vétusté

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Solution A3

2 points

La norme SIA 416 remplace la norme SIA 116

juste

faux

Le volume du bâtiment, calculé selon la norme SIA 416, comprend des suppléments pour les toits et les sols.

juste

faux

La norme SIA 416 a pour objectif de structurer et d'uniformiser le calcul des volumes et des surfaces des bâtiments.

juste

faux

Le volume total d'un bâtiment calculé selon la norme SIA 416 est souvent plus élevé que selon la norme SIA 116.

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A4

2 points

Impôts fonciers

juste

faux

Charges d'exploitation

juste

faux

Frais d'entretien

juste

faux

Frais de chauffage

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A5

2 points

Droit d'habitation

juste

faux

Limitation de la hauteur des plantations

juste

faux

Droit d'usufruit

juste

faux

Droit de préemption (non qualifié)

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Solution A6

2 points

Desserte de transports en commun

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Vue sur le lac

juste

faux

Distance par rapport aux infrastructures de base (école, etc...)

juste

faux

Nombre de places de parking privées

juste

faux

Solution A7

2 points

La valeur locative durable correspond toujours au revenu locatif annuel effectif

juste

faux

La valeur locative durable correspond au loyer libre, qui se situe toujours au-dessus du revenu locatif annuel effectif

juste

faux

La valeur locative durable est le revenu annuel estimé comme réalisable durablement

juste

faux

La valeur locative durable correspond au rendement net légalement autorisé de location.

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A8

2 points

Maison individuelle

juste

faux

Immeuble locatif

juste

faux

Propriété par étage

juste

faux

Objet industriel à usage propre

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Solution A9

2 points

Amélioration de l'isolation acoustique (bruit de la route, avion, etc.)

juste

faux

Réduction des frais de chauffage

juste

faux

Apparition de moisissures

juste

faux

Suppression des ponts de froid

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A10

2 points

Objets qui intéressent uniquement les spécialistes (architecte, entreprise générale) en raison du manque d'entretien

juste

faux

Objets qui sont commercialisables et vendables dans un bref délai

juste

faux

Objets qui, de par leur nature et/ou leur situation, ne sont susceptibles d'intéresser qu'un cercle d'acheteurs limités

juste

faux

Objets très appréciés en raison de leur rendement élevé

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A11

2 points

...des suppléments pour les frais d'exploitation, d'entretien, administratifs et de remise en état ainsi que le risque locatif.

juste

faux

....des suppléments pour la macro et micro-situation, les frais d'exploitation, d'entretien, administratifs et de remise en état ainsi que les provisions courues.

juste

faux

....des suppléments pour les frais d'exploitation et administratifs ainsi que les provisions courues pour les agrandissements

juste

faux

....un supplément de 1% sur le taux de capitalisation pour les bâtiments datant de > 20 ans

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Solution A12

2 points

CHF 50'000.- à 150'000.-

juste

faux

CHF 200'000.- à 400'000.-

juste

faux

CHF 500'000.- à 600'000.-

juste

faux

CHF 700'000.- à 900'000.-

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A13

2 points

Il s'agit d'un droit en vertu duquel une personne a la faculté d'ériger des constructions au-dessus ou au-dessous d'un fonds grevé par ce droit.

juste

faux

Il s'agit d'un droit en vertu duquel un superficiel peut construire sur un terrain appartenant à un superficiaire.

juste

faux

Il s'agit d'un droit en vertu duquel une personne a la faculté d'ériger des constructions au-dessus d'un fonds grevé par ce droit.

juste

faux

Le droit de superficie permet à quelqu'un de réaliser une construction sur un terrain dont il n'est pas également propriétaire.

juste

faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Solution A14 2 points

La convention concernant une éventuelle compensation financière que le superficiaire doit au superficiant à l'échéance du droit de superficie.

juste faux

La convention concernant une éventuelle compensation financière à l'échéance du droit de superficie (retour).

juste faux

Le dédommagement spécifique à une résiliation anticipé du DDP.

juste faux

La convention concernant une éventuelle compensation financière que le superficiant perçoit annuellement jusqu'à l'échéance du droit de superficie.

juste faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A15

2 points

Ratio entre la surface brute de plancher et la surface de la parcelle

juste faux

Ratio entre le volume d'assurance incendie et la surface de la parcelle

juste faux

Ratio entre la totalité des surfaces utilisées et la totalité des surfaces des étages

juste faux

Ratio entre la surface utile principale et la surface des abords

juste faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A16

2 points

Un site pollué est aussi un site contaminé

juste faux

Un site pollué est toujours répertorié au cadastre cantonal

juste faux

Une maison familiale des années 40 avec une citerne à mazout à simple paroi est répertoriée d'office comme site pollué.

juste faux

L'investigation d'un site est nécessaire lorsqu'une nuisance pour l'environnement existe ou est à craindre.

juste faux

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Solution A17

300 – 550 m³

1'500 – 1'700 m³

1'250 – 1'500 m³

600 – 1'200 m³

juste

juste

juste

juste

faux

faux

faux

faux

2 points

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A18

du profit généré par le passé

du profit généré à l'avenir par les cash-flows. La valeur actuelle sur un horizon d'estimation de 120 ans peut être identique à sa valeur de rendement

de l'âge de l'immeuble

du revenu temporaire supplémentaire

juste

juste

juste

juste

faux

faux

faux

faux

2 points

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Solution A19

Une importante exposition au rayonnement solaire

L'eau sous toutes ses formes (glace, liquide, vapeur)

Le raccourcissement des délais d'exécution

Le froid

juste

juste

juste

juste

faux

faux

faux

faux

2 points

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	



Partie B Questions générales

122 points

Solution B1

3 points

- Extrait RF
- Plan de situation
- Cahier PPE
- Plans de l'appartement
- Attestation assurance bâtiment
- Comptes PPE

Solution B2

4 points

- Droit d'habitation
- Droit d'usufruit
- Restriction de droit à bâtir
- Droit d'emption
- Bail inscrit
- Servitude pour places de stationnement

Solution B3

5 points

La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur **consentant** à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le **marché libre**, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une **période suffisante** pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.

Solution B4

6 points

- a. CFC 0: Terrain
CFC 2: Bâtiment
CFC 4: Aménagements extérieurs
CFC 5: Frais secondaires
- b. La méthode de la valeur réelle est facilement compréhensible pour un non-spécialiste.
Se baser sur des ratios de références
Seule méthode lorsque l'on ne dispose pas de données permettant d'appliquer les méthodes par les revenus, spécialement pour des immeubles très particuliers.
- c. L'appréciation portée par la valeur réelle sur un bien immobilier est purement orientée sur les coûts.
Précision sur la vétusté et l'obsolescence.



Solution B5

8 points

- a. Méthode de la valeur de rendement
Méthode DCF
Valeur actuelle
- b. Prise en compte d'un bénéfice supplémentaire temporaire jusqu'à la fin du bail. Revenus supplémentaire annuelle : $350 - 200 = 150.-/m^2 \times 200 m^2 = CHF 30'000.-$
Nombre d'année restante : 6 ans
Taux de cap. net correspondant à l'affectation : 4.6%
FARE : 5,14
 $30'000.- \times 5,15 = CHF 154'238.-$ de bénéfice supplémentaire temporaire

Solution B6

12 points

- a. Le droit d'habitation donne le droit à une personne d'user d'une part ou de l'entier de la chose, c'est-à-dire d'y habiter.
Dans le cas d'un usufruit, l'usufruitier peut autant récolter les fruits (loyers) que l'usage de la chose (1 point).
L'usufruitier doit payer tous les impôts en relation avec l'objet de l'usufruit.
L'usufruitier doit payer les intérêts hypothécaires et les primes d'assurance
Dans l'usufruit, le bénéficiaire peut être une personne morale.
La cessibilité
- b. 3,5% selon Tribunal fédéral
- c. La valeur du droit d'habitation est déduite de la valeur réelle de l'immeuble en tenant compte de l'espérance du bénéficiaire du droit. L'espérance de vie la plus longue, soit Madame, est prise en compte : 17 ans.
Loyer théorique pour la maison : $140 m^2 \times 210.- = CHF 29'400.-/an$.
Facteur d'actualisation des rentes selon table ci-joint : 12,65
Valeur actuelle du droit d'habitation : $29'400.- \times 12,65 = 371'910.-$

Solution B7

10 points

- a. Méthode des classes de situation
Méthode comparative
Méthode de la valeur à rebours / résiduelle
- b. La valeur relative du terrain est déterminée sur la base du bâtiment ou sur la valeur locative de l'immeuble
Valeur relative : découle de la construction existante, situation, densification (rapport entre le terrain et les constructions)
La valeur absolue du terrain correspond au prix effectivement payé pour des terrains sur des localisations comparables (1 point).
- c. Escompte jusqu'à la réalisation de la construction. Marge de risque.



Solution B8

4 points

- Année de construction
- Volume
- Frais de construction
- Surfaces de planchers (décomposition du cube)
- Valeur d'assurance

Solution B9

8 points

- a. Les OPEX ou dépenses d'exploitation (de l'anglais operational expenditure) sont les charges courantes pour l'exploitation. Les CAPEX ou dépenses d'investissement (de l'anglais capital expenditure) se réfèrent aux immobilisations, c'est-à-dire aux dépenses qui ont une valeur positive sur le long terme.
- b. Un coût moyen d'environ CHF 35.-/m² est admis pour les charges d'exploitation et de gérance et d'environ 20.-/m² pour les frais d'entretien en ce qui concerne des immeubles de logement récent ou rénové récemment.
Coûts d'exploitation CHF 20.-/m² à CHF 35.-/m²
Coûts d'entretien CHF 15.-/m² à 25.-/m² CHF
Coût de remise en état CHF 20.-/m²

Solution B10

4 points

La méthode **d'actualisation des flux financiers** (*DCF, discounted cash flows*) consiste à transformer une série de revenus futurs en une seule valeur. Il s'agit de trouver l'équivalent en valeur actuelle (à la date de l'expertise) de l'ensemble des revenus que devrait générer l'immeuble à l'avenir, en fonction du **rendement requis**. Concrètement, il faut prévoir les flux de revenu que peut générer l'immeuble, puis les **actualiser** avec le taux de rendement requis et les additionner.

Solution B11

6 points

Avantages

- Mise en évidence des détails des comptes d'exploitation, business plan
- Transparence des prévisions en matière de revenus, des coûts, de taux de vacances et de risque
- Elaboration des scénarii sur le modèle « qu'advierait-il si ...? »
- La méthode DCF est une méthode largement utilisée par les investisseurs institutionnels et est de plus en plus importante à l'échelle internationale.

Risques

- Difficulté à obtenir les comptes des trois à quatre derniers exercices



- Interprétation temporelle aléatoire des travaux lourds
- le savoir dont il faut disposer pour construire et maîtriser ce genre de tabelles financières.

Solution B12

6 points

- a. Le coût moyen pondéré du capital¹ (CMPC), ou weighted average cost of capital (WACC) en anglais, est un indicateur économique, représentant le taux de rentabilité annuel moyen attendu en retour d'un investissement.
- b. FP 20% x 9% = 1,8 %
FE 80% x 1,5% = 1,2 %
Total = 3,0 %

Solution B13

4 points

Objectifs différents des clients, mandat d'expertise différent, hypothèses différentes quant à l'avenir.
Pas le même objectif de rendement sur fonds propres.

Solution B14

4 points

- a. Transaction sous la contrainte avec une période de commercialisation comparativement trop brève.
- b. Valeur de vente forcée ou valeur de liquidation

Solution B15

8 points

- a. Minergie Au centre du label figure le confort – en termes d'habitat et de lieu de travail – pour les usagers du bâtiment. Ce confort est garanti grâce à une enveloppe du bâtiment de bonne qualité et à un renouvellement systématique de l'air. Les bâtiments Minergie se caractérisent également par des besoins très faibles en énergie et une exploitation des énergies renouvelables aussi élevée que possible.
- b. 5 à 15 %
- c. Isolation thermique haute performance Ventilation mécanique, protection thermique estivale, énergies renouvelables
- d. ECO garantit l'utilisation de matériaux particulièrement respectueux de la santé et de l'environnement et le recours à des méthodes de construction durable.



Solution B16

6 points

L'initiative a ajouté un article 75a à la Constitution fédérale **limitant** à **20 %** du parc des logements et de la surface brute au sol habitable le nombre accepté de résidences secondaires pour chaque commune.

Dans le cas des communes touchée par cette limitation, toute nouvelle construction devra être occupée en tant que résidence principale, donc limitation du cercle d'acheteurs potentiels et plus faible valeur. Différence de prix entre secondaire et principale.

Solution B17

4 points

Loi fédérale sur le droit foncier rural.

La LDFR contient des dispositions visant à favoriser l'acquisition de la propriété d'entreprises ou d'immeubles agricoles par des personnes qui désirent en assurer l'exploitation et en sont capables. Elle contient aussi des mesures qui restreignent le partage matériel d'entreprises agricoles ou le morcellement d'immeubles agricoles, réservent leur acquisition à des exploitants et garantissent, dans une certaine mesure, un prix équitable pour les transactions immobilières agricoles, par soumission de ces opérations à autorisation. Enfin, elle prévoit des mesures de prévention du surendettement, en instituant une limitation de la mise en gage des immeubles agricoles.

Solution B18

4 points

Aménagement du territoire (zone,...), Dangers naturels, Protection du patrimoine, Sites pollués, géologie, transports,....

Solution B19

10 points

- a. L'amiante est dangereux lorsqu'il est inhalé. De faibles concentrations de poussière d'amiante dans l'air peuvent déjà favoriser des maladies des poumons et de la plèvre.
- b. Éléments de construction :
 - Plaques en fibrociment (ardoises, plaques ondulées)
 - Revêtements de sols monocouche (amiante lié au plastique)
 - Revêtements de sols multicouches (dans la couche de support)
 - Colle pour carrelage contenant de l'amiante
 - Panneaux légers amiantifères (par ex. revêtement ignifuge)
 - Faux plafond
 - Isolation de conduites et de chaudières
 - Tableau électrique
 - Mastic amiantifère pour fenêtre
 - Objets moulés en fibrociment
 - Plaque Eternit
- c. Tous les bâtiments construits avant 1990 – 1991.



- d. Amiante fortement aggloméré, Amiante faiblement aggloméré
- e. Planifiez les mesures de protection adaptées aux travaux à réaliser. Il est recommandé de faire appel pour cela à des experts.

Solution B20

6 points

- a. Contenu Le rendement net ne tiens pas compte de financement avec des fonds étrangers. Il s'agit de l'effet de levier. Ce dernier permet d'augmenter son patrimoine plus rapidement. Il s'agit d'utiliser le financement bancaire ou autre et la dette pour augmenter la capacité d'investissement et donc la taille du patrimoine. Rendement sur FP.
- b. Il permet de comparer facilement différents immeubles sans tenir compte du financement.



Partie C Tâches pratiques d'estimation 80 points

Solution C1

10 points

- a. Valeur de rendement = CHF 165'000.- / 5,56 % = CHF 2'967'626.-
- b. La différence peut provenir de charges d'exploitation importantes ainsi que d'un fort besoin en termes de provisions pour travaux futurs.

c. Taux net	3.70%	66.55%	109'802.-
Exploitation et entretien	1.00%	17.99%	29'676.-
Frais administratifs	0.20%	3.60%	5'935.-
Risque locatif	0.06%	1.08%	1'781.-
Provisions	0.60%	10.79%	17'806.-
Taux brut	5.56%	100%	165 000.-

Solution C2

12 points

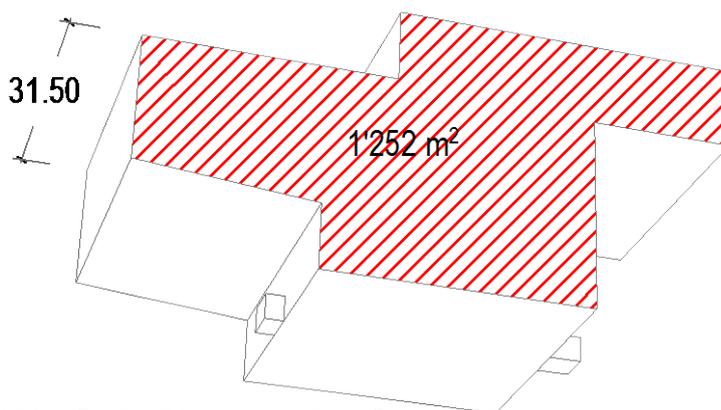
Selon la norme SIA 416, pour calculer le volume bâti VB, on multipliera la surface de plancher SP par la hauteur corrélative, sans suppléments ni déductions.

Ne sont pas considérées comme volume bâti les fondations particulières destinées à améliorer la portance du sol de fondation, telles que pieux, empierrements, radiers, etc.

Écart 0% à 3%, soit entre 38'300 m³ et 40'700 m³ = 12 pts

Jusqu'à 5%, soit entre 37'500 m³ et 41'500 m³ = 6 pts

Plus de 5% d'écart = 0 pts



$$1'252 \text{ m}^2 \times 31.50 \text{ m} = 39'438 \text{ m}^3$$

bonus pour sas d'entrée 22 + 39 m³



Solution C3

8 points

a.

	Variante A Cash Flow net	Variante A actualisée à 3,5%	Variante B Cash Flow net	Variante B actualisée à 3,5%
0	-100	-100.00	-100	-100.00
1	60	57.97	20	19.32
2	60	56.01	20	18.67
3	40	36.08	40	36.08
4	20	17.43	60	52.29
5	20	16.84	60	50.52
Total	100	84.33	100	76.88

- b. La valeur actuelle correspond au montant du flux espéré ou d'un flux de trésorerie dans le présent. La valeur actuelle est aussi appelée valeur actualisée. Avec un taux d'intérêt donné, les paiements qui ont lieu à des moments différents peuvent être comparés à l'aide de la valeur actuelle: plus la valeur actuelle est élevée, plus la valeur actualisée du paiement est élevée. Si la valeur d'un paiement effectué en n années est multipliée par $1 / (1 + (\text{taux d'intérêt en } \%) / 100)^n$, on obtient sa valeur actuelle (calculée avec la période d'intérêt annuelle et les intérêts composés). Ce processus est appelé escompte ou actualisation. La valeur actuelle tient compte de la valeur temps de l'argent: plus tôt vous recevez un paiement, plus il a de la valeur avec un taux d'intérêt positif. Le taux d'intérêt auquel les paiements futurs sont actualisés est donc essentiel pour le calcul de la valeur actuelle.

Solution C4

10 points

- Travaux, immeuble vidé
- Transition pour retrouver des locataires, baisse de loyer momentanée durant la fin des travaux.
- Croissance. 2% beaucoup trop élevé
- CHF 121'160.-
- $2'048'655 - 81'946 = 1'966'709$

Solution C5

4 points

La valeur de continuation résulte d'un calcul dans lequel la valeur est principalement déterminée par rapport au maintien de l'utilisation antérieure, c'est-à-dire par rapport à la poursuite des exploitations du groupe d'entreprises sur le site correspondant. Sous leur influence, la valeur peut descendre largement en dessous ou monter largement au-dessus de la valeur marchande.



Solution C6

6 points

- a. Objectivité et neutralité
Impartialité
Légitimité
Prendre la position de toutes les parties (DDP).
- b. Selon données disponibles
Confidentialité
Limité dans le temps
Éléments connus à ce jour,
Dans le but de... Pas utilisé dans un autre but que...

Solution C7

12 points

- a. Contenu Aucune exigence
- b. Tenu de respecter le droit du bail et ne pas faire de rendement abusif
- c. Situation injuste. Le locataire d'un appartement sur un terrain en DDP serait prétérité par rapport à un autre

Solution C8

6 points

	Année 1		Année 2		Année 3	
	01.01	31.12	01.01	31.12	01.01	31.12
Capital, y.c. intérêt 10%	5 000	5 500	6 000	6 600	7 150	7 865
Paiement de la rente	0	500		500		500
Intérêt sur la rente 10%	0	0		50		50
Total	5 000	6 000	6 000	7 150	7 150	8 415



Solution C9

12 points

- a. Stratégie de développement d'une promotion immobilière avec vente de logement en PPE.
Avec les différentes affectations possibles pour cette zone et au vu des prix de location au m², une vente des lots à CHF 5'800.-/m² permettrait de valoriser au mieux le terrain.
- b. Potentiel constructible selon IBUS, $1'580 \text{ m}^2 \times 0.85 = 1'343 \text{ m}^2 \text{ SBP}$
Bonus IBUS pour parking souterrain $1'580 \text{ m}^2 \times 0.25 = 395 \text{ m}^2 \text{ SBP parking s-s}$
Soit un total de SBP de $1'738 \text{ m}^2$
Hauteur max 13m, soit 4 niveaux de 3m hors sol et 1 niveau en sous-sol
Total 5 niveaux de $347 \text{ m}^2 = 1'735 \text{ m}^2 \text{ SBP}$, conforme avec un IOS de 0.22

Frais d'investissement :

Volume SIA 416 = $347 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} \times 5 \text{ niveaux} = 5'205 \text{ m}^3$

CFC 2 à CHF moyen de 800.-/m³ = CHF 4'160'000.-

CFC 4 et 5 -> 10% = **CHF 4'600'000.-**

Vente en PPE :

4 niveaux de $347 \text{ m}^2 = 1388 \text{ m}^2 \text{ SBP} \times 0.85 = 1'180 \text{ m}^2 \text{ SUP} + 5\% \text{ balcons} = 1'240 \text{ m}^2 \text{ surface}$
de vente PPE nette, soit 10 logements de 124 m^2 et 10 places de parc en s-s.

Produit brut de la vente =

$1'240 \text{ m}^2 \times 5'800.- = 7'200'000.-$

10 pp à CHF 25'000.- = 250'000.-

Total produit brut de la vente = 7'450'000.-

./. Part de risque et bénéfice de 15 % = 1'120'000.-

./. frais de commercialisation 3,5% = 260'000.-

Produit net de la vente = 6'070'000.-

Valeur terrain :

Produit net de la vente - frais d'investissement = CHF 1'470'000.-

escompte sur 4 ans à 3,5% pour la réalisation = CHF 190'000.-

Prix d'achat maximal pour notre client : CHF 1'280'000.-, soit CHF /m² 810.-/m²



Examen professionnel supérieur d'administratrice /
administrateur de biens immobiliers 2020

Épreuve : **Administration immobilière, écrit**

Solutions



Sommaire

Partie A **Gestion de projet d'ouvrage 60 points**

Solution A1	2 points
Solution A2	2 points
Solution A3	2 points
Solution A4	2 points
Solution A5	Surfaces SIA 416 4 points
Solution A6	Norme SIA 118 2 points
Solution A7	Réception d'ouvrage / délais 4 points
Solution A8	Chapitres principaux SIA 118 3 points
Solution A9	Loi sur l'aménagement du territoire 2 points
Solution A10	Objectifs de la loi sur l'aménagement du territoire 2 points
Solution A11	Installations solaires 2 points
Solution A12	Équipement des terrains 2 points
Solution A13	Plan des zones / ratios 7 points
Solution A14	Droits du maître d'ouvrage 2 points
Solution A15	Transfert de propriété / remise de logement 2 points
Solution A16	Inconvénients du contrat d'entreprise 4 points
Solution A17	Disposition de garantie SIA 118 3 points
Solution A18	Géologie 3 points
Solution A19	Acte authentique / transfert de propriété 2 points
Solution A20	Défauts 3 points
Solution A21	Notification de défaut 2 points
Solution A22	Vente du dernier appartement 3 points

Partie B **90 points**

Solution B1	2.5 points
Solution B2	3.5 points
Solution B3	3.5 points
Solution B4	4 points
Solution B5	3.5 points
Solution B6	2 points
Solution B7	3 points
Solution B8	8 points
Solution B9	6 points
Solution B10	1.5 point



Solution B11	1 point
Solution B12	10 points
Solution B13	4 points
Solution B14	1.5 point
Solution B15	5 points
Solution B16	2 points
Solution B17	1 point
Solution B18	5.5 points
Solution B19	3 points
Solution B20	5 points
Solution B21	5.5 points
Solution B22	9 points

Partie C Gestion de porte-feuille 60 points

Solution C1	2 points
Solution C2	2 points
Solution C3	2 points
Solution C4	3 points
Solution C5	2 points
Solution C6	3 points
Solution C7	1 points
Solution C8	5 points
Solution C9	3 points
Solution C10	4 points
Solution C11	1 points
Solution C12	1 points
Solution C13	3 points
Solution C14	10 points
Solution C15	6 points
Solution C16	6 points
Solution C17	6 points

Partie D 30 points

Solution D1	2 points
Solution D2	2 points
Solution D3	2 points
Solution D4	2 points
Solution D5	1.5 points



- Solution D6 3 points
- Solution D7 2 points
- Solution D8 4 points
- Solution D9 1.5 point
- Solution D10 6 points
- Solution D11 4 points



Partie A Gestion de projet d'ouvrage 60 points

Questions à choix multiple

30 points

Solution A1

2 points

Le maître d'ouvrage signe les contrats d'entreprise en qualité de directeur général.

juste faux

0.5

Le maître d'ouvrage et l'architecte doivent signer tous les contrats ensemble.

juste faux

0.5

Le contrat de planification est signé par le sous-traitant.

juste faux

0.5

Le contrat de planification est signé par l'architecte en qualité de directeur général.

juste faux

0.5

Solution A2

2 points

Non-obtention de l'autorisation de construire

juste faux

0.5

Dépassement du devis de 6% lors de l'exécution, lorsqu'aucune limite de tolérance n'a été convenue.

juste faux

0.5

Obligations techniques exigées par la police du feu

juste faux

0.5

Isolation acoustique insuffisante

juste faux

0.5



Solution A3

2 points

Qualité de l'air

X
juste

faux

0.5

Qualité phonique

juste

X
faux

0.5

Colonnes sanitaires

juste

X
faux

0.5

Immissions de lumière

X
juste

faux

0.5

		0.5	
		0.5	
		0.5	
		0.5	

Solution A4

2 points

Surface de construction porteuse

juste

X
faux

0.5

Surface utile

X
juste

faux

0.5

Surface de dégagement

X
juste

faux

0.5

Surface de construction

juste

X
faux

0.5

		0.5	
		0.5	
		0.5	
		0.5	

Questions générales

30 points

Solution A5 Surfaces SIA 416

4 points

- Surface de dégagement, 0.5 point
SD, 0.5 point
- Surface utile principale, 0.5 point
SUP, 0.5 point
- Surface externe utile, 0.5 point
SEU, 0.5 point
- Surface de construction porteuse, 0.5 point
SCP, 0.5 point



Solution A6 Norme SIA 118

2 points

- a. Société suisse des ingénieurs et architectes, 1 point
- b. Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction, 1 point

Solution A7 Réception d'ouvrage / délais

4 points

- a. 1. Garage souterrain / logements locatifs au 31 octobre 2019, 0.5 point
1. Appartements PPE au 31 janvier 2020, 0.5 points
- b. Entrepreneur total et maître d'ouvrage, 0.5 point chacun
- c. Problématique, car la remise par l'entreprise totale intervient 15 jours déjà avant la remise aux acquéreurs. Il en résulte une différence de 15 jours pendant lesquels le maître est responsable envers les acquéreurs (pour des défauts visibles et cachés). 2 points pour l'argument correctement fondé (0 point pour un argument correct sans justification).

Solution A8 Chapitres principaux SIA 118

3 points

- Contrat d'entreprise en général
- Rémunération des prestations de l'entrepreneur
- Modification de commande
- Exécution des travaux
- Métrés, acomptes, garanties et décompte final
- Réception de l'ouvrage et responsabilité pour les défauts
- Extinction prématurée du contrat et demeure du maître

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

Solution A9 Loi sur l'aménagement du territoire

2 points

- a. Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol, art. 14 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). 0.5 point pour la réponse, 0.5 point pour l'article de loi.
- b. 15 ans, art. 15 al. 1 LAT. 0.5 point pour la réponse, 0.5 point pour l'article de loi.

Solution A10 Objectifs de la loi sur l'aménagement du territoire

2 points

- Protéger les bases naturelles de la vie, 0.5 point
 - Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée, 0.5 point
 - Créer un milieu bâti compact, 0.5 point
 - Créer et maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques, 0.5 point
- ⇒ Voir aussi art. 1 LAT



Solution A11 Installations solaires

2 points

Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation, art. 18a al. 1 LAT.

1 point pour la réponse exacte, 1 point pour l'article de loi correct.

Solution A12 Équipement des terrains

2 points

- a. Lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès, 1 point
- b. Lorsqu'il est possible de se raccorder aux conduites sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées, 1 point

⇒ Voir aussi art. 19 al. 1 LAT

Solution A13 Plan des zones / ratios

7 points

- a)
 - a. Forme du fonds
 - b. Limite de propriété
 - c. Limite de la forêt à la bordure des zones à bâtir
 - d. Attribution aux zones (zones d'affectation)
 - e. Numéro de parcelle et de bâtiment
 - f. Rues

Autres réponses possibles:

- a. Eaux
- b. Zones de captage des eaux souterraines et des eaux de source

0.5 point par réponse correcte, max. 3 points.

- b)
 1. Indice d'utilisation (IU) = Surface de plancher imputable / surface de terrain déterminante
 2. Coefficient de masse (CM) = Volume bâti imputable / Surface de terrain déterminante
 3. Indice d'occupation du sol (IOS) = Surface bâtie déterminante / Surface de terrain déterminante
 4. Indice de surface verte (ISV) = Surface verte / Surface de terrain déterminante

1 point par réponse correcte, max. 4 points.

Solution A14 Droits du maître d'ouvrage

2 points

- a) Réfection de l'ouvrage
- b) Réduction du prix
- c) Résolution du contrat

1 point par réponse correcte, max. 2 points.



Exemple de cas

22 points

Solution A15 Transfert de propriété / remise de logement

2 points

Pour le maître d'ouvrage, l'avantage réside dans le fait que l'argent doit être viré, car les conditions selon la promesse de paiement sont alors remplies. Pour l'acheteur, l'inconvénient réside dans le fait qu'il doit entrer en propriété et payer le prix de vente avant de voir le logement (avant la remise).

D'autres solutions sont possibles aussi.

1 point par avantage et par inconvénient correct.

Solution A16 Inconvénients du contrat d'entreprise

4 points

Inconvénients possibles:

- Les paiements à des dates prédéterminées impliquent le risque que le maître d'ouvrage doive payer trop tôt des acomptes trop importants, car ceux-ci sont liés à des dates précises et non à l'état d'avancement des travaux.
- Le paiement final est dû dans les 30 jours après l'achèvement des travaux. Généralement, le paiement final n'est dû qu'après le dépôt de la documentation de construction et l'élimination des défauts. Un délai de 30 jours est très court. Il peut arriver que le maître d'ouvrage ne puisse plus garantir ses droits par une réserve de paiement.

Ce sont des solutions possibles – d'autres solutions sont acceptables aussi dans la mesure où elles sont correctement justifiées.

1 point par réponse correcte, max. 2 points.

1 point par justification correcte, max. 2 points.

Solution A17 Disposition de garantie SIA 118

3 points

a. La SIA 118 est une norme et non une loi, de sorte que son application nécessite une convention contractuelle.

1 point pour la réponse correcte

b. La norme SIA 118 contient les dispositions suivantes pendant le délai de garantie de deux ans:

- Dans les deux ans à compter de la réception de l'ouvrage, les défauts tant visibles que cachés peuvent être dénoncés en tout temps (art. 172, 173 SIA 118).
- Ce droit existe aussi pour les défauts qui doivent être immédiatement éliminés pour éviter de nouveaux dommages. Si le maître ne signale pas un tel défaut aussitôt après l'avoir découvert, il supporte lui-même le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une réparation immédiate (art. 173 SIA 118).

1 point par réponse correcte, max. 2 points.



Solution A18 Géologie

3 points

1. Il faut vérifier si les prestations facturées concernent bien un aspect géologique et ensuite si les créances sont justifiées
2. Les frais ne peuvent pas être refacturés aux acquéreurs car ceux-ci achètent clé en main, donc y compris toutes les prestations nécessaires

Solution A19 Acte authentique / transfert de propriété

2 points

- a - Acte authentique de vente = acte générateur d'obligations (contrat)
- a - Transfert de propriété = acte de disposition (remise)
- b - Le transfert de propriété est nécessaire à la remise, car celle-ci intervient non pas par la simple remise, mais par son inscription au registre foncier (les immeubles sont immobiliers).

1 par réponse correcte, max. 2 points.

Solution A20 Défauts

3 points

- 1 - Oui, il y a ici un défaut, 1 point
- 2 - Caractéristiques d'un défaut:
 - Ouvrage livré non conforme à celui prévu par le contrat
 - Absence d'une qualité promise ou convenue

1 point par réponse correcte, max. 2 points (voir aussi art. 166, ch. 1 et 2 SIA 118).

Solution A21 Notification de défaut

2 points

Vérification du contrat de vente et du fait que les droits du maître pour les défauts ont bien été transmis à l'acquéreur, 1 point

Communication à l'acquéreur indiquant que Bâtiment SA n'est plus responsable des défauts et qu'il doit s'adresser à l'entrepreneur total, 1 point



Solution A22 Vente du dernier appartement

3 points

Réponses possibles:

- La mention «Constitution de propriété par étages et réalisation des constructions» peut être radiée du registre foncier et ne doit donc plus apparaître dans le descriptif du fonds, car la réalisation des constructions est achevée.
- La date de l'acte authentique et celle du transfert de propriété peuvent être la même.
- Le paiement du prix de vente est adapté selon le déroulement, car l'authentification et le transfert de propriété interviennent à la même date.
- Le délai de dénonciation des défauts n'est plus de deux ans, mais de deux ans sous déduction du temps écoulé depuis la remise, car Bâtiment SA n'a qu'un délai de garantie de deux ans envers l'entrepreneur total.
- Annoter la conclusion de contrats tels que le contrat d'administration, etc. car l'acquéreur doit conclure les contrats existants et en avoir connaissance.

1 point par réponse correcte avec justification pertinente, max. 3 points.



Partie B

90 points

B) Groupes de questions à répondre par juste ou faux

22 points

Solution B1

2.5 points

Si le défunt marié ne laisse aucun descendant, la succession entière est dévolue à ses parents.

juste

faux

0.5

Le droit à la succession des parents prend fin avec la parentèle des arrière-grands-parents.

juste

faux

0.5

La réserve pour une partenaire enregistrée ou un partenaire enregistré est la moitié de la succession.

juste

faux

0.5

La loi prévoit deux formes de dispositions pour cause de mort: par testament ou par pacte successoral.

juste

faux

0.5

Un testament ne peut être fait que par acte public ou dans la forme olographe.

juste

faux

0.5

Solution B2

3.5 points

La propriété par étages donne au copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

juste

faux

0.5

Lors de l'acquisition d'un lot de propriété par étages, le droit exclusif sur le sol de l'immeuble et un éventuel droit distinct et permanent passent à l'acquéreur.

juste

faux

0.5

La part de la valeur d'un lot de propriété par étages sur la valeur totale d'un immeuble ou d'un droit distinct et permanent est exprimée en quotes-parts.

juste

faux

0.5

L'inscription au registre foncier de la mention d'un règlement d'administration et d'utilisation nécessite l'accord de la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

juste

faux

0.5

L'assemblée des copropriétaires nomme l'administrateur de l'immeuble et surveille son activité.

juste

faux

0.5

La constitution en propriété par étages intervient par un acte juridique revêtant la forme authentique.

juste

faux

0.5

L'assemblée des copropriétaires atteint toujours le quorum si la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés.

juste

faux

0.5



Solution B3

3.5 points

Les contrats portant sur des prestations qui ne peuvent être soumises à aucun type de contrat spécifique du code des obligations sont régis par les dispositions sur le contrat d'entreprise.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5
Avec le contrat d'entreprise et le mandat, le commanditaire ou le mandant est tenu de verser une rémunération.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5
Si l'élimination d'un défaut nécessite une charge de travail disproportionnée, le commanditaire peut refuser la réception de l'ouvrage réalisé sur son terrain et exiger des dommages-intérêts.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5
Si un commanditaire souhaite renoncer à un ouvrage encore non achevé, il peut se départir du contrat d'entreprise en indemnisant l'entrepreneur de tout dommage et en rémunérant le travail déjà accompli.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5
Le mandat peut être révoqué à tout moment par le mandant sans fournir de motif. En revanche, le mandataire doit fournir un motif particulier pour révoquer le mandat.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5
Le mandataire doit toujours exécuter le mandat en personne.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5
La mesure de diligence est identique pour le contrat d'entreprise et le mandat.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	juste	faux	0.5



Solution B4

4 points

Dans un bail, les obligations du locataire comprennent toujours, en vertu de la loi, le paiement du loyer et des frais accessoires.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

Si un locataire ne paie pas le loyer dû pour son logement, le bailleur peut résilier immédiatement le bail moyennant un délai de 30 jours au moins, pour la fin d'un mois.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

Lors de la location d'immeubles, trois mois de loyer au plus peuvent être exigés à titre de sûretés (caution).

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

Le bailleur peut refuser son consentement à une sous-location si le locataire n'en révèle pas le loyer.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

En cas de restitution anticipée de la chose louée, le locataire peut se libérer de ses obligations envers le bailleur en proposant un nouveau locataire disposé à reprendre le bail.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

Lorsqu'un bail de durée déterminée prend fin et que les parties maintiennent le bail tacitement, un nouveau bail de même durée déterminée que le précédent naît.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

Si les parties ne respectent pas les délais prévus à l'art. 266c CO lors de la résiliation du bail d'un logement, le congé est nul.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	

Une augmentation de loyer doit, en vertu de la loi, être communiquée au locataire, avec indication des motifs, au moins dix jours avant le début du délai de résiliation, au moyen d'une formule agréée par le canton.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
juste	faux	



Solution B5

3.5 points

Le gage immobilier se fonde sur un acte authentique revêtant la forme authentique et naît en principe avec son inscription au registre foncier.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Un copropriétaire PPE ne peut constituer un gage immobilier sur son unité d'étages qu'avec l'accord des autres copropriétaires.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
La poursuite pour dettes est effectuée par voie de saisie, de réalisation de gage ou de faillite.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Le contrat constituant un droit de préemption sur un bien-fonds doit pour être valable revêtir la forme écrite.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Un droit de préemption sur un bien-fonds ne peut être annoté au registre foncier que pour une durée de dix ans au plus.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Une personne physique a l'exercice de ses droits civils si elle est majeure et possède la capacité juridique.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) prévoit un régime d'autorisation pour la vente du sol suisse à des personnes à l'étranger.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5

Solution B6

2 points

Selon la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les plans d'affectation délimitent les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones de détente. Les cantons peuvent prévoir d'autres zones.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Selon la LAT, le terrain est réputé équipé lorsqu'il est atteignable à pied.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Il faut pouvoir démontrer un intérêt légitime pour consulter les plans d'affectation.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Des zones réservées ne peuvent être prévues que pour cinq ans au plus, à moins que le droit cantonal ne prolonge ce délai.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5



Solution B7

3 points

Dans le système moniste d'imposition des gains immobiliers, en cas de vente d'immeubles de la fortune commerciale, aucun impôt sur les gains immobiliers n'est perçu – seuls les impôts sur le bénéfice sont alors prélevés.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Les impôts sur les donations sont régis par le droit cantonal et le droit communal.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt direct.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
La location de bâtiments à des fins d'habitation est une prestation exclue de la taxe sur la valeur ajoutée, mais elle peut être imposée par option.	<input type="checkbox"/> juste	<input checked="" type="checkbox"/> faux	0.5
Carl, qui vit en Allemagne et possède un appartement de vacances à Davos, est assujetti de manière limitée en Suisse en raison de l'appartement de vacances.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5
Lors d'une succession, l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu – il est reporté.	<input checked="" type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5



B) Questions générales

40 points

Solution B8

8 points

- a. Si la créance est exécutable, le débiteur est en droit de la payer et le créancier est tenu d'accepter le paiement. 0.5
À l'échéance d'une créance, le créancier peut en exiger le paiement et le débiteur doit s'exécuter. 0.5
- b. En présence d'un mandat, seule une activité diligente est due. 0.5
En présence d'un contrat d'entreprise, un résultat est dû. 0.5
- c. Lors d'une expropriation formelle, la propriété est transférée formellement à l'expropriant. 0.5
Lors d'une expropriation matérielle, la propriété reste au propriétaire exproprié, mais son droit d'utiliser la propriété est restreint et les effets de cette restriction sont équivalents à ceux d'une expropriation formelle. 0.5
- d. Un contrat annulable est valable aussi longtemps qu'il n'est pas annulé. 0.5
Un contrat nul n'a aucune validité en vertu de la loi. 0.5
- e. Les créances de première classe sont des créances privilégiées et désintéressées avant les autres lors d'une faillite. 0.5
Les créanciers de troisième classe ne sont payés que lorsque les créanciers des classes précédentes ont été intégralement satisfaits. 0.5
- f. Le droit dispositif comprend des dispositions légales pouvant être modifiées par des conventions entre les parties. 0.5
Le droit impératif comprend des dispositions légales qui ne peuvent pas être exclues par les parties.
- g. La propriété est un droit réel conférant le plein pouvoir de contrôle et de disposition sur une chose. 0.5
La possession est la maîtrise effective d'une chose. 0.5
- h. Théorie de la réception absolue: le délai commence à courir lorsque la déclaration de volonté atteint la sphère de puissance du destinataire. 0.5
Théorie de la réception relative: le délai commence à courir au moment du retrait effectif de la déclaration de volonté par le destinataire. 0.5



Solution B9

6 points

- | | |
|--|---|
| a. Sites pollués nécessitant un assainissement. | 1 |
| b. Selon le principe de l'accession, les accessoires d'une chose partagent le sort de la chose principale. | 1 |
| c. Celui qui cause un dommage ou génère des charges assume les frais en résultant. | 1 |
| d. Définit la manière avec laquelle un acte juridique doit être accompli pour être valable. | 1 |
| e. Sont des immeubles les biens-fonds, les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier, les mines et les parts de propriété d'un immeuble. | 1 |
| f. Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. | 1 |

Solution B10

1.5 point

- | | |
|---|-----|
| 1. Le paysage doit être préservé. | 0.5 |
| 2. Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. | 0.5 |
| 3. Il importe de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. | 0.5 |

Solution B11

1 point

- | | |
|---|-----|
| Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. | 0.5 |
| Art. 20 al. 1 CO | 0.5 |



Solution B12

10 points

a. Conditions de la garantie en raison de défauts de la chose:

- Présence d'un défaut matériel 0.5
- Présence du défaut matériel à la date du transfert des profits et risques 0.5
- Absence de connaissance de défaut chez l'acheteur 0.5
- Contrôle immédiat et dénonciation dans les délais par l'acheteur 0.5
- Délai de prescription non échu 0.5
- Absence de limitation de la responsabilité 0.5
- Absence d'acceptation (tacite ou express) du défaut 0.5

Max 3 p.

Conditions de la garantie en cas d'éviction:

- Présence du vice juridique à la date de la conclusion du contrat
- Absence de connaissance du vice juridique chez l'acheteur 0.5
- Remise de la chose à l'acheteur 0.5
- Éviction partielle ou totale 0.5
- Absence de limitation contractuelle de la responsabilité 0.5
- Délai de prescription non échu 0.5

b. En cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur peut faire valoir les prétentions suivantes:

- Refus 1
- Réduction du prix 1
- Remplacement (*exception*) 1

c. Oui

(il y a concours entre règles sur l'inexécution générale (97 ss CO) et garantie en raison des défauts de la chose (197ss CO). Il y a toutefois une particularité issue de la jurisprudence du TF : les conditions de la garantie doivent également être remplies pour que l'acheteur puisse invoquer 97ss CO).

1

Solution B13

4 points

- a) Selon l'art. 37 LP, le terme «hypothèque» comprend «les hypothèques, les cédules hypothécaires, les gages immobiliers au sens de l'ancien droit, les charges foncières, les privilèges spéciaux sur certains immeubles et le gage sur les accessoires d'un immeuble». 1
- b) Le débiteur peut porter plainte contre une poursuite par voie de saisie ou de faillite et exiger que le créancier exerce d'abord son droit sur l'objet du gage. 1



- c) Au choix du créancier, soit par la réalisation du gage, soit par voie de saisie ou de faillite, suivant la qualité du débiteur. 1
- d) L'office des poursuites délivre au créancier un certificat d'insuffisance de gage. 1



Solution B14

1.5 point

- a. Si le locataire refuse de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location. 0.5
- b. Si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives. 0.5
- c. Si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs. 0.5

Solution B15

5 points

- a. Le bailleur doit communiquer le congé séparément au locataire et à son conjoint. 1
- e) Art. 266n al. 1 CO 1
- b. Un époux ne peut résilier le bail qu'avec le consentement exprès de son conjoint. 1
- f) Art. 266m al. 1 OR (et art. 169 al. 1 CC) 1
La mention d'un article suffit pour l'obtention du point.
- c. Le congé est nul. 1

Solution B16

2 points

1. Il doit s'agir d'investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ou de frais de démolition en vue d'une construction de remplacement.
 2. Le revenu net doit être négatif (pendant l'année de construction, les frais d'entretien n'ont pas pu être entièrement pris en compte car le revenu net était négatif).
 3. La déduction doit être répartie sur trois ans au plus.
- 1 point par réponse correcte, max. 2 points.*

Solution B17

1 point

- Les pertes des sept exercices précédant la période fiscale. 1



Questions relatives à des exemples de cas

28 points

Solution B18

Droit successoral / Lex Koller

5.5 points

- a. 1. Les parts successorales sont les suivantes:
- Antonia 1/2 0.5
 - Carlo 1/4 et Carla 1/4 0.5
2. Les réserves sont les suivantes:
- Antonia 1/4 0.5
 - Carlo 3/16 et Carla 3/16 0.5
3. La quotité disponible est de 3/8. 0.5
- b. Une résiliation ne peut être demandée que par les héritiers; Antonia doit donc donner le congé avec Carlo et Carla. 1
- La résiliation est possible moyennant le délai légal et pour le prochain terme légal. 1
- c. Selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, les héritiers légaux selon le droit suisse n'ont pas besoin d'autorisation. La mère d'Anton fait partie des héritiers légaux, de sorte qu'une autorisation n'est pas nécessaire. 1

Solution B19

Propriété par étage

3 points

- a)
- Max et Laura peuvent intenter une action contre Moritz pour obtenir son exclusion de la communauté PPE. 0.5
 - Art. 649b CC 0.5
- b)
- Par le comportement de Moritz ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers Max et Laura sont gravement enfreintes. 0.5
 - Cette infraction doit être si grave qu'on ne peut exiger de Max et Laura la continuation de la communauté. 0.5
- c) Oui, car l'exploitation de la boutique d'articles érotiques engendre des immissions considérables, ce qui n'est pas acceptable pour les autres copropriétaires dans une zone d'habitation. 1

0 point si la justification manque.



Solution B20

Loyers

5 points

a)

- Le bailleur doit
 - par écrit 0.5
 - fixer à Tim un délai de paiement d'au moins 30 jours, et 0.5
 - lui signifier qu'il résiliera le bail à défaut de paiement dans le délai fixé (menace de résiliation). 0.5
- Si le locataire ne paie pas le loyer dans le délai fixé, le bailleur peut
 - résilier le bail moyennant un délai de 30 jours au moins pour la fin d'un mois 0.5
 - au moyen d'une formule agréée par le canton. 0.5

b) La demande de prolongation doit être déposée

- dans les 30 jours suivant la réception de la résiliation 0.5
- auprès de l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers. 0.5

c) Le bail peut être prolongé de quatre ans au plus. 0.5

d) En cas de résiliation pour demeure de paiement du locataire, une prolongation est exclue, de sorte que les chances sont ici nulles. 1

0 point si la justification manque. La mention de l'art. 272a al. 1 let. a CO suffit aussi comme justification.



Solution B21 Vente d'immeuble

5.5 points

- a. Produit CHF 950 000
./. Valeur immobilisée CHF 550 000 (prix d'achat CHF 500 000 + investissements à plus-value CHF 50 000) 1
= Gain immobilier imposable CHF 400 000
0 point si le mode de résolution manque.
- b. L'impôt sur les gains immobilier est reporté car il s'agit d'une acquisition de remplacement. 1
0 point si la justification manque.
- c. Imposition sur le revenu (Confédération et canton) sur l'ensemble du gain de CHF 550 000 (CHF 950 000 – CHF 400 000) 1
- d. Des cotisations sociales sont prélevées. 1
- e. **Canton de St-Gall:** Impôt sur le revenu sur les amortissements récupérés 0.5
Valeur d'acquisition CHF 550 000 (CHF 500 000 plus CHF 50 000)
./. Valeur comptable actuelle CHF 400 000
= CHF 150 000
- Canton de St-Gall:** Impôt sur les gains immobiliers sur l'augmentation de valeur 0.5
Prix de vente CHF 950 000
./. CHF 550 000
= CHF 400 000
- Confédération:** Impôt sur le revenu sur l'ensemble du bénéfice de la vente 0.5
Prix de vente CHF 950 000
./. Valeur comptable actuelle CHF 400 000
= CHF 550 000
0 point si le mode de résolution manque.



Solution B22

TVA

9 points

- | | |
|---|-----|
| a. Exclu du champ de l'impôt (sans TVA) | 0.5 |
| Art. 21 al. 2 ch. 20 LTVA | 0.5 |
| b. Prestation à soi-même | 0.5 |
| X SA est dès maintenant l'utilisateur final. Comme le transfert de la TVA est exclu, le changement d'affectation doit être décompté via une prestation à soi-même et les impôts préalables doivent être remboursés. | 0.5 |
| • 2001 | 1 |
| Prix d'achat du bâtiment CHF 3 000 000 x 7,6% = CHF 228 000 | |
| ./ Amortissements CHF 216 600 (5% p.a. x 19 ans = 95%) | |
| = CHF 11 400 | |
| • 2008 | 1 |
| Seulement maintien de valeur, sans grandes rénovations = CHF 0 | |
| • 2010 | 1 |
| CHF 1 000 000 x 7,6% = CHF 76 000 | |
| ./ Amortissements CHF 38 000 = (5% x 10 ans = 50 %) | |
| CHF 38 000 | |
| • 2019 | 1 |
| CHF 50 000 x 7,7% = CHF 3 850 | |
| ./ Amortissements CHF 192.50 (5% x 1 an) | |
| CHF 3 657.50 | |
| • 2020 | 1 |
| CHF 50 000 x 7,7% = CHF 3 850 | |
| ./ Amortissements CHF 0 (5% x 0 an) | |
| CHF 3 850 | |
| • Total Prestation à soi-même CHF 56 907.50 | 1 |
| c. Transfert avec procédure de déclaration | 1 |



Partie C Gestion de portefeuille

60 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

6 points

Solution C1

2 points

La **SIA d0165** règle les «Ratios financiers pour les immeubles».

juste faux

Selon les **Swiss GAAP RPC 26** (Présentation des comptes des institutions de prévoyance professionnelle), la méthode de la valeur de rendement et la méthode de la valeur intrinsèque sont admises pour l'estimation des placements immobiliers.

juste faux

Le **ROIC** met en rapport le bénéfice global déduit des charges d'intérêt avec le patrimoine moyen du fonds dans son ensemble.

juste faux

Pour les placements immobiliers, le **CFROI** et le **rendement net** sont identiques.

juste faux

Solution C2

2 points

Le **Corporate Real Estate Management (CREM)** est la gestion active complète des biens immobiliers par une entreprise dont le cœur de métier n'est pas la gestion immobilière.

juste faux

En matière de décisions de placement, on peut distinguer entre deux méthodes. Avec la **méthode «top-down»**, le portefeuille est d'abord analysé globalement afin de former la base d'une planification stratégique judicieuse pour les différents objets. Avec la méthode **«bottom-up»**, on commence par analyser les différents objets avant de déterminer la stratégie de portefeuille.

juste faux

Un **«share deal»** désigne une acquisition d'immeuble réalisée par deux investisseurs indépendants l'un de l'autre. Ils sont alors inscrits au registre foncier à titre de copropriétaires.

juste faux

La **«volatilité»** désigne l'écart négatif par rapport à la valeur attendue et constitue un synonyme de «risque».

juste faux



Solution C3

2 points

La «**gestion de portefeuille**» désigne l'analyse, la planification, la gestion et le contrôle de différents objets immobiliers.

juste

faux

La notion de «**CAPEX**» (Capital Expenditure) s'applique à d'importantes dépenses d'investissement sur le long terme (mesures de modernisation et de revitalisation).

juste

faux

Par contraste avec les CAPEX, les dépenses couvrant les charges courantes sont qualifiées d'«**OPEX**» (Operational Expenditure).

juste

faux

L'«**effet de levier**» désigne l'effet d'amplification des capitaux étrangers. Le rendement des capitaux propres peut être amélioré par l'utilisation de capitaux étrangers (en lieu et place de fonds propres). Pour obtenir un effet de levier positif, le rendement des capitaux propres doit être supérieur au taux d'intérêt sur les capitaux étrangers.

juste

faux

Questions générales

36 points

Solution C4

3 points

- a) **Rendement**: désigne le bénéfice généré par un investissement. **Liquidité**: exprime la rapidité avec laquelle le montant investi peut être reconverti en liquide (espèces ou avoir bancaire). Plus la période est courte, plus le placement est liquide.
Sécurité: L'objectif consiste à préserver le patrimoine. La sécurité peut être favorisée par ex. par la gestion des actifs (diversification).

1,5 points

- b) Les trois objectifs sont à la fois **dépendants et concurrents les uns des autres** (*conflit d'intérêt*). Un placement très sûr et très liquide ne fournira sans doute pas un rendement élevé (part de risque plus faible). Un placement très rentable et très sûr ne sera sans doute guère liquide. Et les placements financiers à haut rendement et très liquides sont liés à d'importants risques (faible sécurité).

1 point

- c) **Durabilité** (ou éthique).

0,5 point

Solution C5

2 points

- Core
- Core+
- Value Added (ou Value Enhanced)
- Opportunistic

0,5 point par réponse correcte



Solution C6

3 points

0.5 point par réponse correcte (champ correct)

	Stratégie Core	Stratégie Core+
Aspect du placement	Immeubles du parc	Immeubles du parc
Site / marché	Très bons sites dans des centres / Sites A	Bonne situation dans des centres urbains plus petits que pour Core
Cash-flow	Taux de cash-flow élevé , vacance faible à nulle, haute solvabilité des locataires, locataires exploitants à haut pouvoir d'achat, gros risques faibles à nuls	Taux de cash-flow élevé , mais durée des baux plus courte que pour Core
Part de capitaux étrangers	Faible part de capitaux étrangers (0-50%)	Part plus élevée que pour Core 50-60%
Rendement indirect	Faible potentiel d'augmentation de la valeur	Potentiel plus élevé que pour Core, car plus risqué
Risque / volatilité	Faible	Risque plus élevé que pour Core (motifs: concessions sur les sites et les objets, durée plus courte, taux de CE plus élevé)
Horizon de placement / durée de détention	Longue durée de détention >10 ans	Durée de détention moins longue que pour Core = <10 ans
Risque de liquidité	Faible risque, cession possible à tout moment, car demande élevée pour de tels immeubles	Risque plus prononcé que pour Core, mais encore faible, vente relativement aisée compte tenu de la demande
Rendement (autoriser une large marge d'appréciation)	2-5 %	4-6%
Besoin de remise en état	Nul ou faible	Faible



	Stratégie Value enhanced / Value Added	Stratégie Opportunistic
Aspect du placement	Objets à assainir ou repositionner	Objets de développement
Site / marché	Sites B	Sites B et C
Cash-flow	Fort taux de vacance acceptable, faible nombre de locataire très solvables, gros risques aux niveaux des durées et des locataires	Fort taux de vacance, faible revenu locatif, faible solvabilité des locataires, mix locataires peut attractif, baux de courte durée
Part de capitaux étrangers	Élevée, capitaux étrangers sans garantie possibles, fort effet de levier	Part élevée à très élevée de capitaux étrangers, fort effet de levier, capitaux étrangers sans garantie possibles
Rendement indirect	Potentiel important	Potentiel très important
Risque / volatilité	Haut risque en raison de la part de CE, mix locataires, structure locataires, site, etc.	Très haut risque en raison de la forte part de CE, faible revenu locatif, gros risques, risque de location
Horizon de placement / durée de détention	Jusqu'à 8 ans	Env. 1-4 ans
Risque de liquidité	Prononcé, vu le petit nombre d'investisseurs sur ce marché	Faible liquidité, peu d'investisseurs sur le marché, vente difficile
Rendement (autoriser une large marge d'appréciation)	5-7 %	6-9 %
Besoin de remise en état	Moyen à élevé	Importants travaux d'assainissement nécessaires



Solution C7

1 points

- **Le moteur principal est le marché des capitaux** (offre / investisseurs)
- **Politique persistante de bas taux d'intérêt des banques nationales**
- **Pression sur les investisseurs** (surtout institutionnels) à **acheter**
- **Rendements nuls à négatifs** des obligations / emprunts d'État → l'immobilier est encore attractif en comparaison
- Les **taux d'intérêt négatifs** obligent les investisseurs à placer leur argent
- Fort **effet de levier** possible en raison des conditions favorables offertes pour les hypothèques

0.5 point par mot-clé correct

Solution C8

5 points

a) 1 point

1. Demande soutenue de logements dans les grandes villes (sites A), faible risque de vacance.
2. Augmentation de la valeur du portefeuille en raison de la pression à investir, faibles taux de capitalisation.
3. Demande croissante de fonds immobiliers, valeur des parts de fonds en hausse.

b)

Opportunités

Effet de diversification positif

Le capital supplémentaire permet d'étoffer le portefeuille Portfolio, ce qui en favorise la diversification. Le risque baisse. 1 point

Augmentation des recettes des commissions de gestion

L'extension du portefeuille Portfolio va de pair avec un accroissement de la valeur brute d'actifs (GAV), donc avec des commissions de gestion plus élevées, car celles-ci sont calculées en fonction de la GAV ou de la NAV. 1 point

Risques

Affaiblissement du rendement

Compte tenu de la situation régnant sur le marché immobilier, il sera difficile d'obtenir des rendements bruts de 4% dans les grandes villes suisses (= stratégie de placement). Une extension du portefeuille pourrait ne se révéler possible qu'en acceptant des rendements sensiblement plus faibles pour les nouvelles acquisitions. Cela entraînerait un affaiblissement du rendement brut.

1 point

Marché d'investissement très disputé

La forte pression à investir (affectant surtout les investisseurs institutionnels) accroît la demande d'immeubles. Il pourrait donc arriver que le nouveau capital ne puisse pas être entièrement investi ou pas dans des placements conformes à la stratégie fixée et/ou dans les délais souhaités.

1 point



Solution C9

3 points

a)

- Investissements dans le parc (remise en état / nouvelles constructions) *0,5 point*
- Remboursement de capitaux étrangers *0,5 point*
- Adaptation à la baisse du rendement minimal visé
- Extension de l'objectif de placement aux sites B/C
- Baisse du volume d'investissement minimal
- Extension géographique, par exemple Suisse romande, Tessin

b)

Adaptation du règlement de placement

1 point

c)

Apport de capitaux étrangers (selon les directives)

1 point

Solution C10

4 points

a)

- Descriptif / fiche d'informations de base
- Règlement de placement
- Prospectus du fonds
- Rapport annuel / rapport semestriel / rapport de gestion
- Brochures du fonds
- Rapports comparatifs

0,5 point par réponse correcte, max. 1,5 points

b)

- Surcote / décote
- Dividendes / taux de distribution / rendement des dividendes
- Taux de capitaux étrangers
- Rendement des placements
- TER (quote-part des charges d'exploitation du fonds)
- Commission de gestion
- Volume du fonds
- Pertes sur loyers / vacances
- Axes de placement (segments)
- Volatilité
- Ratio de Sharpe
- Commission d'émission / de rachat
- Évolution du cours
- Direction du fonds
- Taux d'entretien
- Divers ratios de rendement

0,5 point par réponse correcte, max. 2,5 points

Listes non exhaustives



Solution C11

1 points

Valeur vénale du fonds à une certaine **date** déduite des engagements et **divisée par le nombre de parts en circulation**. *1 point*

Solution C12

1 points

La notion d'agio (surcote) apparaît notamment chez les **fonds immobiliers** (*supplément de prix d'une part de fonds par rapport à la valeur effective du fonds*). Contrairement à d'autres fonds de placement, ils ne sont pas négociés à leur valeur nette d'actifs (NAV) mais au prix résultant de l'offre et de la demande. Si la **demande du fonds est très élevée, le prix de ses parts peut être supérieur à la NAV**. Le **supplément** qui en résulte est appelé agio, ou surcote.

1 point

Solution C13

3 points

a)

Sale & Lease Back

1 point

b) Bail double net et bail triple net

Bail double net

0,5 point

Les frais suivants peuvent être répercutés sur les locataires par convention contractuelle:

- Impôts et redevances
- Frais d'exploitation / assurances
- Frais de maintenance et de remise en état pour l'intérieur du bâtiment

(les points ne sont attribués que si tous les facteurs de frais sont énumérés, 0,5 point)

Bail triple net (contrat anglo-saxons)

0,5 point

Les frais suivants peuvent être répercutés sur les locataires par convention contractuelle

- Impôts et redevances
- Frais d'exploitation / assurances
- Frais de maintenance et de remise en état globaux (pour l'intérieur du bâtiment comme pour la toiture)

(les points ne sont attribués que si tous les facteurs de frais sont énumérés, 0,5 point)

Solution issue de la pratique suisse pouvant aussi être acceptée si les contenus sont décrits correctement:

Contrat clos et couvert

Les frais suivants peuvent être répercutés sur les locataires par convention contractuelle

- Frais d'exploitation
- Frais de maintenance et de remise en état pour l'intérieur du bâtiment

(les points ne sont attribués que si tous les facteurs de frais sont énumérés)



Solution C14

10 points

a) **Calcul de l'état locatif théorique:**

Description: Valeur vénale 2019 / 100 x Rendement brut 2019

Calcul: $7\,600\,000 / 100\% \times 4,34\% = \underline{\text{CHF } 329\,840}$ 2 points

Ou, si le calcul est effectué via le taux de vacance:

Calcul: $320\,000 / (100\% - 2,98\%) \times 100\% = \underline{\text{CHF } 329\,828,90}$ (ou CHF 329 829)

b) **Calcul du cashflow:**

Description: (Valeur vénale 2018 + Valeur vénale 2019) x 0,5 / 100% x Rendement direct

Calcul: $(7\,500\,000 + 7\,600\,000) \times 0,5 / 100\% \times 2,23\% = \underline{\text{CHF } 168\,365}$ 2 points

c) **Calcul des frais de remise en état:**

Description: Revenu locatif effectif / 100 x Taux de frais de remise en état

Calcul: $320\,000 / 100\% \times 12,5\% = \underline{\text{CHF } 40\,000}$ 2 points

d) **Total Return en CHF et en %:**

Description:

1^{ère} étape: Valeur vénale 2019 – Valeur vénale 2018 = Variation de valeur en CHF

2^e étape: Variation de valeur en CHF / 0,5 x (Valeur vénale 2018 + Valeur vénale 2019) = Variation de valeur en %

3^e étape: Rendement direct (selon énoncé) + Rendement indirect 1 point

Calcul:

1^{ère} étape: CHF 7 600 000 – 7 500 000 = CHF 100 000

2^e étape: $\text{CHF } 100'000 / (0,5 \times (7'600'000 + 7'500'000)) = 1,32\%$ 1 point

3^e étape: $2,23\% + 1,32\% = \underline{3,55\%}$ 2 points



Exemple de cas

18 points

Solution C15

6 points

Théorie moderne du portefeuille de Harry Markowitz. Le principe du modèle repose sur des investissements sur le marché financier. Le modèle montre qu'une diversification d'actifs non entièrement corrélés laisse le rendement du portefeuille inchangé, mais en permettant de minimiser le risque global.

Capital Asset Pricing Model (modèle CAPM). Le modèle CAPM est une adaptation de la «théorie moderne du portefeuille» de Markowitz. Il renonce au calcul de la corrélation des placements financiers entre eux et n'observe que la volatilité des différents placements en comparaison avec le marché. Le modèle CAPM divise le risque en deux composants (risque systématique et risque non systématique). Des deux, seul le risque non systématique peut être réduit par la diversification. Le modèle décrit la dépendance linéaire des rendements visés en tenant compte d'une valeur de risque. Il s'agit de trouver le portefeuille efficace, qui génère un risque minimal pour un rendement donné ou un rendement maximal pour un risque donné.

Asset Liability Management (ALM). Méthode de gestion active utilisée par les assurances et caisse de pension pour gérer les placements financiers (actif) et les obligations (passif) en considérant trois facteurs pertinents pour les investissements: rendement (résultat), risque et liquidité.

Scoring Model. Les modèles de scoring ou méthodes d'évaluation par points comptent parmi les méthodes d'évaluation multidimensionnelles. Il s'agit ici de considérer simultanément des facteurs monétaires et non monétaires puis de les pondérer et évaluer individuellement.

Index Model. L'objectif de l'Index Model consiste à simplifier la procédure jusqu'à n'utiliser qu'un ou un très petit nombre de facteurs.

(non exhaustif)

1 point par théorie mentionnée + 1 point par description correcte



Solution C16

6 points

Court terme:

Immeuble 7: Intensifier les efforts de location; revenu plus élevé, vacance réduite

Immeuble 11: Intensifier les efforts de location, société de commercialisation externe; revenu plus élevé, vacance réduite

Immeuble 8: Intensifier les efforts de location; revenu plus élevé, vacance réduite

Long terme:

Immeuble 1: Tirer au clair les loyers du marché et entamer des préparatifs pour la prolongation des baux des locataires de bureaux; revenu égal ou supérieur, valeur vénale plus élevée

Immeuble 2: Tirer au clair les loyers du marché et entamer des préparatifs pour la prolongation des baux des locataires de bureaux; revenu égal ou supérieur, valeur vénale plus élevée

Immeuble 11: Repositionner: vente au détail, bureau ou logement; revenu plus élevé, valeur vénale plus élevée et taux de vacance réduit

Immeuble 12: Suivre de près les mesures de location initiale; revenu supérieur, vacance minimale, valeur vénale plus élevée

Non exhaustif

4x 0,5 points par immeuble = 2 points

4x 0,5 points par les mesures = 2 points

4x 0,5 points par description d'influence = 2 points



Solution C17

6 points

- 0.5 point par axe principal "attrait du marché, faible, moyen, élevé" et "Position concurrentielle relative, faible, moyenne, forte"
Au total 1 point
- 1 point pour les descriptions de champs correctes soit 1 point pour la 1^{ère} ligne (3 éléments), 1 point pour la 2^{ème} ligne (3 éléments), 1 point pour la 3^{ème} ligne (3 éléments).
Au total 3 points
- 0.5 point par positionnement correct (ci-dessous : 1-5-6-11)
Au total 2 points

Attrait du marché	élevé	Stratégie de sélection: offensive	Stratégie de croissance: sélective	Stratégie d'investissement et de croissance
	moyen	Récolte	Stratégie de sélection: attente	Stratégie de croissance: sélective
	faible	Désinvestissement	Récolte	Stratégie de sélection: défensive
		faible	moyenne	forte
		Position concurrentielle relative		

Attrait du marché	élevé	Stratégie de sélection: offensive	Stratégie de croissance: sélective	1
	moyen	Récolte	5	6
	faible	11	Récolte	Stratégie de sélection: défensive
		faible	moyenne	forte
		Position concurrentielle relative		



Partie D

30 points

Groupes de questions à répondre par juste ou faux

4 points

Solution D1

2 points

L'immigration et la croissance démographique sont les principaux moteurs de l'attractivité d'immeubles.

juste

faux

0.5

Des salaires réels stagnants exercent une influence positive sur la valeur des immeubles.

juste

faux

0.5

La croissance économique n'exerce aucune influence sur les prix de l'immobilier.

juste

faux

0.5

La croissance démographique suisse en 2019 était de 1.9%.

juste

faux

0.5

Solution D2

2 points

L'encouragement de la construction de logements d'utilité publique est un mandat constitutionnel.

juste

faux

0.5

Les constructeurs de logements d'utilité publique exercent sans viser des profits.

juste

faux

0.5

En règle générale, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des entreprises privées.

juste

faux

0.5

La construction de logements d'utilité publique s'adresse à toutes les couches de population.

juste

faux

0.5



Questions générales

10.5 points

Solution D3

2 points

1. Risque de divorce à la suite duquel une partie ne peut plus financer la maison. 0.5
2. Risque de déménagement imposé par la carrière professionnelle, d'où résiliation anticipée de l'hypothèque. 0.5
3. La maison devient trop petite à la suite de l'agrandissement de la famille, d'où la nécessité d'un déménagement. 0.5
4. Le cas échéant, une dissolution coûte très cher. 0.5

Solution D4

2 points

- On parle de loyers en cours lorsque les objets sont loués. 1
- Les loyers de l'offre portent sur des objets pour lesquels on cherche des locataires par voie d'annonce ou sur des portails immobiliers. 1

Solution D5

1.5 points

- Les banques doivent établir leurs calculs avec un taux théorique de 5%, indépendamment du niveau actuel des taux d'intérêt. 0.5
- Comme les prix de l'immobilier ont fortement augmenté par le passé, les banques doivent financer un montant plus élevé en chiffres absolus. 0.5
- Les charges d'intérêt sur ce montant ne devraient pas excéder un tiers du revenu de l'emprunteur. 0.5

Solution D6

3 points

- a. Intervention de l'État 0.5
fixant le niveau supérieur maximal des loyers 0.5
- b. Les investisseurs peuvent être découragés. 0.5
Retard, voire suppression d'investissements et/ou de rénovations 0.5
Perte d'attrait du site 0.5
- c. Adaptation brusque des loyers aux conditions du marché 0.5



Solution D7

2 points

- a) Dans les centres, l'accession à la propriété avec un taux de nantissement de 80% est impossible pour plus de 80% des ménages. 0.5
- Le Jura présente le taux le plus élevé de ménages pouvant acheter son foyer avec un taux de nantissement de 80%. 0.5
- La situation est précaire dans le Nord-Est du pays.
- En moyenne, moins de 50% des ménages suisses peuvent acquérir une propriété avec un taux de nantissement de 80%.
- b) Le taux d'intérêt théorique devrait être abaissé. 1



Exemples de cas

15.5 points

Solution D8

4 points

Lors de financements hypothécaires, une quote-part minimale de la valeur de nantissement doit être fournie sous forme de fonds propres, sans **fonds de prévoyance** des 2^e piliers. Cette quote-part minimale est de **10 %**.

De plus, si le prix d'achat (resp. la valeur immobilisée) s'avère plus élevé que la valeur de nantissement prévue, la différence doit être financée intégralement par des **fonds propres** ne provenant pas du 2^e pilier.

La dette hypothécaire doit être amortie en **15 ans** au maximum à la hauteur des **2/3** de la **valeur de nantissement** de l'immeuble. Cet amortissement doit intervenir **de manière linéaire** et débiter au plus tard **12 mois** après le versement.

0.5 point par élément correct

Solution D9

1.5 point

- | | |
|--|-----|
| a. CHF 1 280 000 ou CHF 1 440 000 avec mise en gage du pilier 2a | 1 |
| b. Compte épargne CHF 160 000 ou 3a jusqu'à CHF 60 000 et
reste du compte épargne | 0.5 |

Solution D10

6 points

- | | |
|---|-----|
| a. CHF 900 000 | 1 |
| b. Revenu CHF 170 000.00 / 3 = CHF 56 666.66 / 6% = CHF 944 444
Hypothèque maximale de CHF 944 444 | 1 |
| c. Copropriété | 1 |
| d. <u>Hypothèque fixe</u> | 0.5 |
| Avantage: taux d'intérêt fixe, sans surprise | 0.5 |
| Inconvénient: engagement sur le long terme | 0.5 |
| <u>Hypothèque Libor</u> | 0.5 |
| Avantage: flexible | 0.5 |
| Inconvénient: fluctuations | 0.5 |



Solution D11

4 points

- a. Valeur de rendement CHF 2 197 895 (2,2 mio). 1
- b. Fonds propres: il faut maintenant fournir 25% de fonds propres. 1
Amortissement: sur max. 10 ans (15 auparavant) à 2/3 de la valeur de nantissement. 1
- c. CHF 850 000 (montant exact: CHF 851 558). 1