



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024

Solutions

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

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

Épreuves

1 Droit

2 Connaissances de la construction

3 Gestion du personnel

4 Gérance immobilière – écrit

- Propriété par étages (PPE)
- Immeubles locatifs



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2024

Partie : **Droit**

Modèles de solutions

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 6, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.



Contenu

- A CC : Droit matrimonial et droits réels
CO : Droit des contrats 29 points
- B CC : Droits réels 14 points
- C CO : Partie générale et droit des contrats
CPC/CC : Droits réels 34 points
- D CC : Droits réels
CO : Droit des contrats 32 points
- E CO : Partie spéciale 11 points

Liste des abréviations

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



c) *Un contrat de vente est préférable, mais cela dépend des intentions et besoins financiers du père.*

S'il avait l'intention de léguer l'immeuble à ses filles, une donation de son vivant pourrait être présentée comme un avancement d'hoirie.

d) *Deux servitudes (droit d'habitation et limitation de la hauteur des constructions) et un droit de gage immobilier sont inscrits au registre foncier.*

- *Servitudes : La servitude est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble (servitude foncière) ou d'une certaine personne (servitude personnelle) et qui oblige le propriétaire du fonds servant à tolérer certains actes d'usage, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir (servitude négative) lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.*
- *Droit d'habitation : Un droit d'habitation est une servitude personnelle en faveur d'une certaine personne ainsi autorisée à demeurer dans un bâtiment (ou d'en occuper une partie) (art. 776 ss CC). Dans le cas présent, Mme Giada Arkina aurait aujourd'hui 124 ans et elle est certainement décédée. Sur présentation de l'acte de décès, le propriétaire peut requérir la radiation de la servitude au registre foncier.*
- *Limitation de la hauteur des constructions : Il s'agit d'une servitude limitant la hauteur maximale admise des constructions sur la parcelle grevée, ceci par rapport à l'immeuble bénéficiaire. Elle doit donc être respectée indépendamment de la réglementation en vigueur sur les constructions et même si la loi autorise des constructions plus élevées.*
- *Cédule hypothécaire : La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 ss CC).*

L'extrait du registre foncier fait état d'une cédule hypothécaire sur papier nominative d'un montant de 600 000 francs. Avant le transfert de propriété, les parties doivent donc vérifier auprès du notaire s'il existe encore un prêt hypothécaire de la banque et, dans l'affirmative, si le prêt doit être remboursé ou s'il peut être transféré aux nouvelles propriétaires.

Le nom d'une banque est certes indiqué, mais il se peut qu'il n'y ait plus de dette. Dans ce cas, il faut obtenir la cédule hypothécaire libre de toute charge et requérir la radiation du nom du créancier gagiste au registre foncier.



B CC : Droits réels

14 points

a) *Copropriété : Les copropriétaires sont des personnes qui « ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée ». La division intervient non pas au niveau de la chose elle-même, mais à celui de l'exercice de la propriété. L'ayant droit a le pouvoir de disposer d'une partie de la chose.*

Autres possibilités, avec description :

Communauté de propriétaire d'étages : Il s'agit d'une forme qualifiée de copropriété dans laquelle chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement certaines parties d'un bâtiment (art. 712 a ss CC). Sa constitution nécessite un acte authentique et une inscription au registre foncier.

Ce type de copropriété permettrait à chacune des sœurs de disposer d'un droit exclusif sur une certaine partie du bâtiment.

Propriété unique après parcellement : La parcelle est « plutôt grande ») et permettrait donc de réaliser un morcellement, afin que chacune des sœurs deviennent propriétaire unique d'un immeuble séparé. Dans ce cas, il faudrait prévoir un acte de division de biens-fonds sous forme authentique et l'inscription au registre foncier de deux nouvelles parcelles sur la base d'un tableau et d'un plan de mutation établis par le géomètre.

b) *Chacune des trois possibilités peut être jugée correcte si elle est accompagnée d'une explication pertinente. La solution proposée doit être évaluée selon ses qualités concrètes spécifiques.*



C CO : Partie générale et droit des contrats CPC/CC : Droits réels 34 points

a) *Une limitation de la hauteur des constructions (servitude foncière à charge de la parcelle) est inscrite au registre foncier, en faveur de l'immeuble n° 8 et figure dans l'extrait du registre foncier. Cette limitation n'est pas respectée par les deux maisons individuelles lesquelles auront trois étages. Les propriétaires de l'immeuble grevé doivent renoncer à exercer leur droit de propriété (construction de maisons individuelles de trois étages).*

b) *Dans le cas présent, les parties ont conclu un contrat d'entreprise.*

c) *Oui, lors de la phase d'étude du projet, il s'agit d'un contrat d'entreprise (art. 363 ss CO), et pendant la phase de direction du projet il s'agit d'un mandat (art. 394 ss CO).*

d) *Le contrat d'entreprise prévoit que l'architecte s'oblige à exécuter un ouvrage : l'architecte s'engage à livrer un résultat convenu contractuellement.*

Non, l'architecte a été payé, mais il n'a pas livré le résultat convenu par contrat.

e) *Le cas doit être traité en fonction des articles de loi relatifs au contrat d'entreprise (notamment les art. 367 ss CO). Il est ici question de l'annulation du contrat ou la réparation, toutes deux avec dommages-intérêts. La réduction de prix ne constitue pas une solution dans le cas présent.*

Les sœurs doivent immédiatement signaler à l'architecte le défaut constaté et exiger l'annulation ou la réparation selon l'art. 368 CO.

Elles peuvent aussi exiger des dommages-intérêts, car les conditions suivantes sont certainement remplies :

1. *Domage : Le dommage, en tant que diminution de patrimoine, est en principe défini comme étant la différence entre le niveau actuel du patrimoine et le niveau qu'il présenterait si l'événement dommageable ne s'était pas produit.*

Dans le cas présent, les deux sœurs doivent supporter de nouveaux coûts jusqu'alors imprévisibles.

2. *Causalité : Il y a un lien de causalité naturelle et adéquate lorsque la cause en question était, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, propre en soi*



à produire le résultat constaté, de sorte que la survenance de ce résultat apparaît comme généralement favorisée par le fait en question.

Si l'architecte avait lu l'extrait du registre foncier, il aurait pu y découvrir la servitude en question en adapter le projet en conséquence.

- 3. Il y a illicéité lorsque l'acte dommageable viole une obligation légale générale en portant atteinte à un droit absolu de la personne lésée ou, comme c'est le cas ici, en causant un préjudice purement pécuniaire par la violation d'une norme de protection pertinente (illicéité de comportement ; art. 364 et 368 CO).*
- 4. Faute : Il y a au moins négligence, car l'architecte aurait dû connaître le contenu des limitations inscrites au registre foncier (manque de la diligence requise dans la situation donnée).*

f) Dépôt d'une requête de conciliation auprès du tribunal de district au lieu du siège du bureau d'architecture).

g) Cela dépend de la valeur litigieuse : soit une procédure ordinaire, soit une procédure simplifiée.

- 1. La procédure ordinaire (art. 219 ss CPC) s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 30 000 francs ainsi qu'à tous les autres litiges, sauf disposition légale contraire.*
- 2. La procédure sommaire (art. 248 ss CPC) est applicable :*
 - a. aux cas prévus par la loi ;*
 - b. aux cas clairs ;*
 - c. à la mise au ban ;*
 - d. aux mesures provisionnelles ;*
 - e. à la juridiction gracieuse.**(1 pt pour la mention de deux cas au moins)*
- 3. La procédure simplifiée (art. 243 ss CPC) impose moins d'exigences aux parties et son déroulement est plus simple que celui de la procédure ordinaire. Elle est conçue pour les domaines socialement sensibles (par ex. le droit du bail) et pour les affaires patrimoniales d'une valeur litigieuse ne dépassant pas 30 000 francs.*



D CC : Droits réels CO : Droit des contrats

32 points

a) L'art. 837 al. 1 ch. 3 CC permet à l'artisan de requérir, en garantie du prix de son ouvrage, l'inscription d'une hypothèque légale grevant l'immeuble sur lequel il s'oblige à travailler ou sur lequel il a travaillé (hypothèque légale des artisans et entrepreneurs).

L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs nécessite, outre l'exécution d'un travail (avec ou sans livraison de matériel), que l'inscription au registre foncier intervienne au plus tard quatre mois après l'achèvement des travaux (art. 839 al. 2 CC). Le délai commence à courir non pas lors du dépôt de la requête, mais lors de l'inscription effective.

L'affaire étant traitée en procédure sommaire, la compétence appartient en premier lieu au tribunal de district du lieu où se trouve l'immeuble.

Si le délai court déjà, l'artisan doit introduire une action ordinaire ou simplifiée (selon la valeur du litige) pour exiger le paiement. Mais dans ce cas, il n'a pas de droit de gage sur l'immeuble.

- b) 1. Art. 169 CC : Un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial.
2. Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : Comme la maison d'Andrea est grevée d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, le notaire devrait, par précaution, retenir le montant réclamé par l'artisan et inscrit au registre foncier jusqu'au règlement du litige. Sinon, le nouveau propriétaire risque de devoir payer l'artisan pour ne pas avoir à vendre l'immeuble.
3. Droit de préemption : Le droit de préemption contractuel annoté autorise une personne, en cas de vente de l'immeuble, à acquérir celui-ci prioritairement, soit avant qu'il ne soit vendu à un tiers. La constitution d'un droit de préemption sur un immeuble (autre qu'un droit qui doit toutefois faire l'objet d'un contrat et d'un acte authentique et qui peut alors être annotée au registre foncier).

c) Le titulaire d'un droit de préemption (art. 216 ss CO) a le droit, en présence d'un cas de préemption, de revendiquer par déclaration de volonté unilatérale le transfert de la propriété de l'immeuble concerné. Sauf accord contraire, le droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de l'immeuble ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente (cas de préemption). Ne constituent pas des cas de préemption, notamment, la donation, l'attribution à un héritier dans le partage et l'acquisition pour l'accomplissement de tâches publiques



Droit de préemption qualifié/limité : L'octroi d'un droit de préemption contractuel fixant le prix de vente revêt la forme d'un contrat de droit de préemption. Pour être valable, ce contrat doit en principe faire l'objet d'un acte authentique.

Droit de préemption non qualifié/illimité : En revanche, si le prix de vente n'est pas fixé à l'avance, le contrat est valable sous forme écrite.

La durée maximale admissible d'un droit de préemption est de 25 ans.

Le droit de préemption contractuel peut être annoté au registre foncier.

Certains droits de préemption sont imposés par la loi :

- 1. Droit de préemption des copropriétaires (art. 682 al. 1 CC).*
- 2. Droit de préemption du propriétaire d'un fonds grevé d'un DDP (superficiel) et du propriétaire du DDP (superficiaire) (art. 682 al. 2 CC)*
- 3. Droit de préemption des parents et droit de préemption du fermier pour les biens fonciers ruraux.*
- 4. Divers droits de préemption de l'administration communale, par ex. pour des biens situés dans les zones de détente et les zones non affectées.*

d) Principe de publicité – annoté au registre foncier : effet à l'égard des tiers ; non annoté au registre foncier : valable uniquement entre les parties.



E CO : Partie spéciale

11 points

a) *Courtage (art. 412 ss CO)*

b) - *Parties*

- *Descriptif de l'objet*
- *Prix de vente*
- *Exclusion de l'exclusivité*
- *Période (validité)*
- *Commission en % + TVA*
- *Frais*
- *Résiliation*
- *Date et lieu*

c) *Oui, art. 404 al. 1 CO (mais attention si la résiliation intervient « en temps inopportun » (al. 2)).*



EP de gérants d'immeubles 2024

Épreuve : **Connaissances de la construction**

Solutions

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 6, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.



Sommaire

Partie A Avant la démolition 45 points

- Question A1 La toiture 8.5 points
- Question A2 Les fenêtres 6.0 points
- Question A3 La chambre 5.5 points
- Question A4 Protection contre le bruit 6.5 points
- Question A5 Menuiseries 8.0 points
- Question A6 La transformation 10.5 points

Partie B De la planification à la réalisation 45 points

- Question B1 Surfaces constructibles 5.5 points
- Question B2 Les polluants 7.0 points
- Question B3 Aménagement du territoire 4.0 points
- Question B4 Autorisation de construire 9.0 points
- Question B5 Installations du bâtiment et écologie 14.5 points
- Question B6 Toitures plates 5.0 points



Partie A Avant la démolition

45 points

Question A1 La toiture

8.5 points

- a) - Conformité au règlement communal
- Isolation thermique conforme aux exigences actuelles
- Eclairage naturelle conforme aux exigences
- Vue directe sur l'extérieur
- Volume et hauteur suffisants
- Accès (escalier, ascenseur) conforme aux exigences AEAI

Remarques : liste de réponses non exhaustive. La commune peut dans certaines circonstances accorder des dérogations.

- b) **Revêtement en fibrociment (Eternit) :**
Avantages : faible pente possible ; choix dans le format ; choix dans les teintes ; aspect contemporain ; possibilité d'intégrer des panneaux solaires.
Désavantages : coût, ne peut pas être utilisé dans un contexte historique.

Ardoise naturelle / pierre naturelle :

Avantages : aspect naturel ; peut être utilisé, suivant où, dans un contexte historique.
Désavantages : coût ; frais d'entretien.

Revêtement métallique (cuivre ; zinc ; zinc-titane, etc) :

Avantages : faible pente possible ; formes complexes possibles ; aspect contemporain ou historique possible.

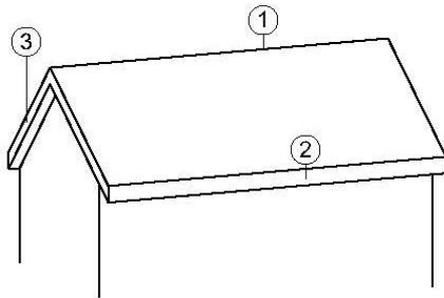
Désavantage : coût ; nécessite en général des entreprises spécialisées ; attention aux problèmes d'électrolyse

Autres réponses correctes : Bardeaux de bois (tavaillons) ; Chaume, Toiture végétalisée en pente, etc... (liste non-exhaustive)

L'appréciation des avantages et désavantages est laissée aux experts.



c)



- 1/ Faîte
- 2/ Larmier
- 3/ Virevent

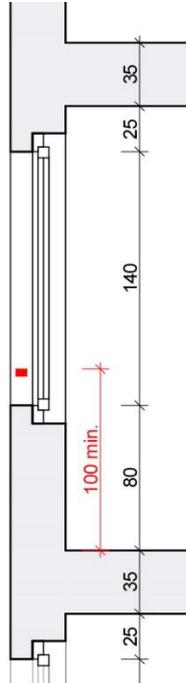
Question A2 Les fenêtres

6.0 points

- a) Les fenêtres non pas été remplacées et datent de 1952. Elles ne sont certainement pas isolées. La vapeur d'eau, présente dans l'air de l'appartement, condense en période froide sur les surfaces en verre, coule sur les cadres et provoque à terme des moisissures.
- b)
- PVC
 - PVC-métal
 - Bois
 - Bois-métal
 - Métal (aluminium, acier, etc.)
- c) Réponses non-exhaustives
- PVC : faible coût ; rapidité intervention (avec cadre de rénovation) ; durabilité
 - PVC-métal : rapport coût/durabilité/esthétique intéressant ; rapidité intervention (avec cadre de rénovation) ; choix de couleur
 - Bois : coût abordable ; écologique ; fabrication locale possible suivant la situation, aspect naturel possible, teintes possibles (avec peinture), intéressant dans le cadre d'une valorisation des aspects historiques
 - Bois-métal : durabilité ; aspect naturel possible ; teintes possibles
 - Métal : teintes possibles ; grands formats possibles ; stabilité du produit ; cadres fins possibles



d) Risque : de chute



Question A3 La chambre

5.5 points

a) Un pont de froid (ou pont thermique) est une zone dans l'enveloppe d'un bâtiment, présentant un **affaiblissement de l'isolation thermique**.

Il s'agit dans le cas présent d'un pont de froid **ponctuelle** ou **géométrique**.

b) Le point de rosée ou température de rosée est la **température sous laquelle l'humidité contenu dans l'air ambiant condense**. Cette température varie en fonction de la pression et du degré d'humidité contenue dans l'air.

c)





Question A4 Protection contre le bruit

6.5 points

- a) 1/ Bruit solidien (bruit des installations)
2/ Bruit solidien (bruit de pas)
3/ Bruit aérien
- b) 1/ Bruit solidien (bruit des installations) : désolidarisation des écoulements ; fixation avec isolation phoniques
2/ Bruit solidien (bruit de pas) : pose d'une chape flottante ; d'un revêtement de sol absorbant ou sur une sous-couche souple
3/ Bruit aérien : pose de fenêtres anti-bruit
- c) - Perte de place (en coupe et en plan)
- Coût des travaux importants
- Intervention lourde, difficile à faire avec les locataires en place

Question A5 Menuiseries

8.0 points

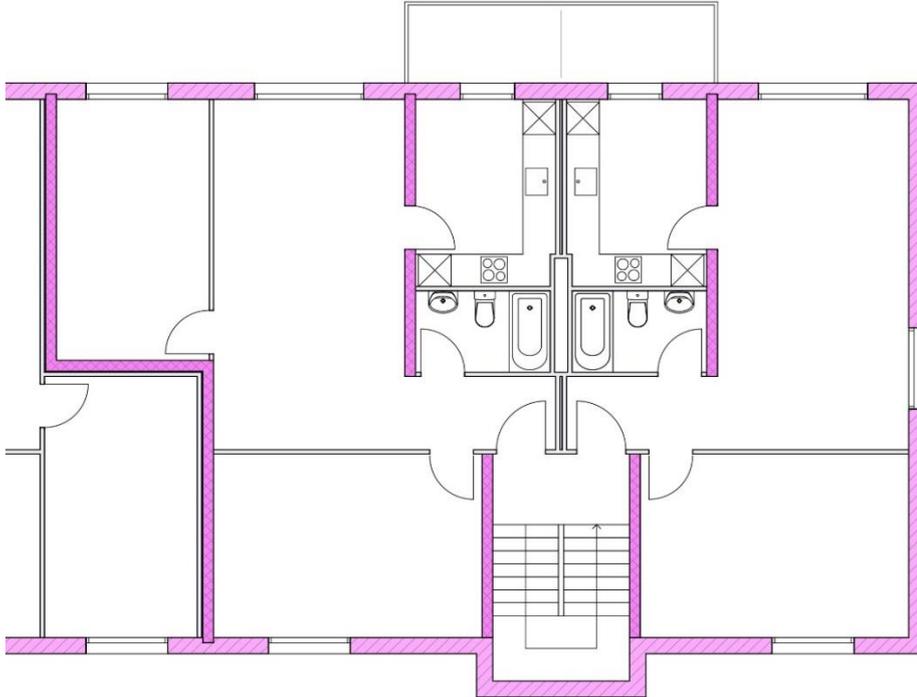
- a) 1/ Cadre faux-cadre embrasure
2/ Cadre en applique
3/ Cadre bloc, pose entre-murs
- b) Isolation phonique
Protection incendie (isolation au feu / étanchéité à la fumée)
Effraction / sécurité
Dimensions
- c) **Étanche à la fumée et résistant au feu** pendant trente minutes au moins



Question A6 La transformation

10.5 points

a)



b) Ingénieur civil (ingénieur seul ne suffit pas)

c) **Architecte** : fait le projet général, demande le permis de construire, organise le chantier, coordonne les spécialistes, etc.

Directeur de travaux : organise le chantier, etc.

Acousticien : vérifie l'isolation phonique entre les appartements et par rapport aux bruits venants de l'extérieur.

Physicien / thermicien : établit le bilan thermique, contrôle l'isolation thermique, propose des systèmes de chauffage adéquats

Ingénieurs CVSE : établissent les projets des installations techniques CVSE

Géomètre : fournit un plan cadastral, contrôle la géométrie in situ

Spécialiste amiante : fournit le diagnostic amiante (bâtiments construits avant 1992)

Géotechnicien : étudie tout ce qui concerne les sols, les fondations

Etc...

d) **Vertical** : Poids propre de la construction (statique)

Vertical : Charges utiles (statique)

Vertical : Neige (statique)

Horizontal : Vent (dynamique)

Horizontal et vertical : Séismes (dynamique)



Partie B De la planification à la réalisation 45 points

Question B1 Surfaces constructibles

5.5 points

- a) **IUS** / indice d'utilisation du sol mesure **l'intensité de l'utilisation du sol**. L'indice d'utilisation du sol est **le rapport** entre **la somme des surfaces de plancher déterminantes** et **la surface de terrain déterminante**.

$$\text{IUS} = \Sigma \text{SPd} / \text{STd}$$

L'IOS / indice d'occupation du sol indique la proportion de la **surface occupée** par les bâtiments **sur un terrain** donné. L'indice d'occupation du sol IOS est le rapport entre la **surface bâtie** déterminante et la **surface de terrain déterminante**.

$$\text{IOS} = \text{SBd} / \text{STd}$$

- b)
- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| STd | 1'200 m ² |
| Surface brute de plancher maximale | 960 m ² |
| Surface bâtie maximale | 300 m ² |
- c) 1/500



Question B2 Les polluants

7.0 points

- a) Cadastre des sites pollués.
- b) **Amiante** : colle de carrelage / de faïence ; mastic de fenêtres ; revêtements en fibrociment (façade, toit), joints, cheminée, chaudière, etc..
PCB (polychlorobiphényles) : Joints d'étanchéité, revêtements anticorrosifs, transformateurs et condensateurs électriques.
Métaux lourds (plomb, etc.) : peintures, plomberies
HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) : colles de parquet, étanchéités Etc...
- c) Ingénieur(e) en environnement / géotechnicien(ne)
Etude historique / sondages ou carottages / analyse en laboratoire / rapport
- d) Radon / polluants radioactifs (uranium, potassium, thorium) / arsenic

Question B3 Aménagement du territoire

4.0 points

Nos autorités veillent à orienter le développement de l'urbanisation vers l'extérieur du milieu bâti.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vrai	faux
La confédération crée des zones réservées afin d'avoir suffisamment de terrain à bâtir en réserve.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vrai	faux
Les surfaces d'assolement se composent des terres cultivables comprenant avant tout les terres ouvertes et certaines prairies.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vrai	faux
Les cantons établissent des plans sectoriels afin de coordonner leurs activités à incidences territoriales.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vrai	faux
Les plans directeurs cantonaux doivent être coordonnés avec les plans des cantons voisins.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vrai	faux
Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vrai	faux
Un plan de quartier fixe de manière détaillée les règles de construction d'un périmètre particulier.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	vrai	faux
Hors de la zone à bâtir, toute nouvelle construction est interdite.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	vrai	faux



Question B4 Autorisation de construire

9.0 points

- a) - Les objets / travaux pouvant ne pas être soumis à autorisation (panneaux solaires, mobilier de jardin, aménagements extérieurs, sculptures, etc.)
- Les objets / travaux de minime importance
- b) - La commune peut arrêter les travaux, vous donner une demande et/ou vous demander une remise en état de la situation de départ.
- Vous pouvez demander une autorisation des travaux à postériori
- c) Oui, les zones mixtes permettent l'installation d'activités moyennement gênantes.
- d) Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des **voies d'accès** et par des **conduites** auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.
- e) 1/ Garage de 45 m², accolé à la maison : **oui** / non
2/ Panneaux solaires intégrés au toit : oui / **non**
3/ Agrandissement d'une fenêtre : **oui** / non
4/ Une terrasse extérieure : oui / **non**
5/ Un cabanon de 2 m² : oui / **non**
6/ Une piscine enterrée : **oui** / non

Question B5 Installations du bâtiment et écologie

14.5 points

- a) 1 PAC air/eau (aérothermie)
2 PAC eau/eau (hydrothermie)
3 PAC sol/eau (géothermie)
- b) **Avantages** : considéré comme énergie renouvelable / coût avantageux / polyvalent / réversible chaud-froid / pas de stock de combustible
Désavantages : fait du bruit / ne peut pas être posé au-delà d'une certaine altitude / fonctionne moins bien lorsque la température extérieure est basse / COP relativement bas



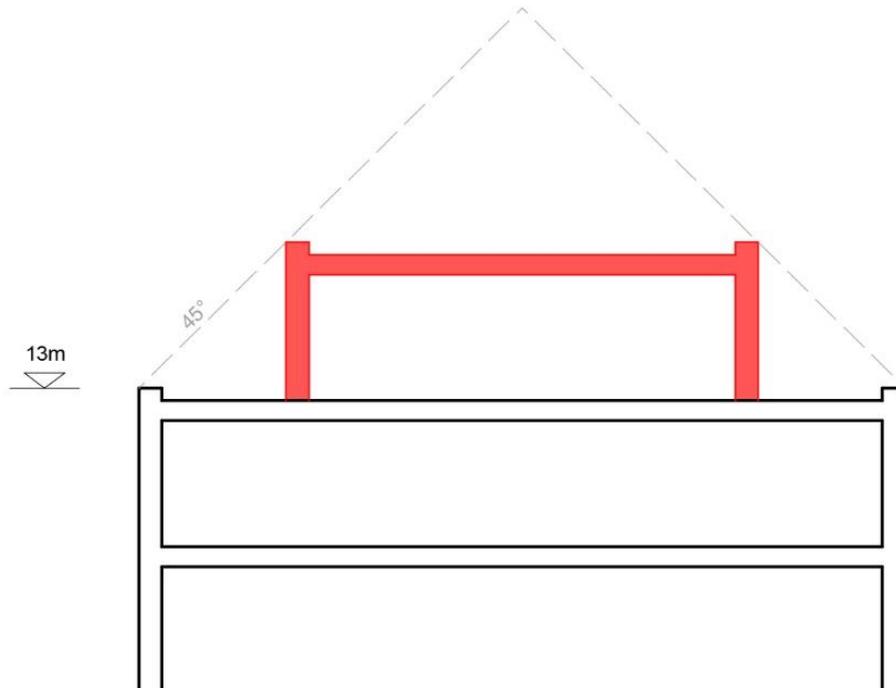
- c) Poser des panneaux photovoltaïques (ou thermiques)
- d) Une pompe à chaleur air-eau utilise **l'air environnant** comme **source de chaleur**. Celui-ci est amené vers la pompe à chaleur via des conduits de ventilation et **l'air utilisé, refroidi, est à nouveau évacué**. La chaleur obtenue à partir de l'air environnant est alors **transférée** à un système de chauffage conventionnel ou à une installation de chauffage de l'eau. (*Suisse énergie*).
- e) Vous pouvez lui proposer une **ventilation contrôlée** (double-flux ou simple-flux).
- f) Electricité :
- Ampoules LED
 - Détecteurs de présence
 - Détecteurs de crépuscule
 - Installations sur horloge
 - Panneaux photovoltaïques
 - Electroménager catégorie A / à faible consommation
- Sanitaires :
- Utilisation eau de pluie pour arrosage
 - Utilisation eau de pluie pour rinçage toilettes
 - Toilettes sèches
 - Echangeur de chaleur sur les eaux-usées
 - Panneaux solaires thermiques
 - Robinets avec limitateurs de débit
- g) Lorsque vous obtenez un label (Minergie, SNBS, etc.), les bonnes performances énergétiques et/ou le bon bilan écologique sont contrôlés et attestés par un institut indépendant. C'est un gage de qualité qui valorise les travaux exécutés. Certains instituts bancaires accordent des prêts avantageux pour des biens immobiliers labellisés. C'est également un argument à mettre en avant lors de la commercialisation.



Question B6 Toitures plates

5.0 points

a)



- b) 1/ Toiture froide
- 2/ Toiture inversée
- 3/ Toiture chaude

c) Dans le cas d'une toiture inversée, l'étanchéité fonctionne comme pare-vapeur.



EP professionnel de gérants d'immubles

Partie d'examen : **Gestion du personnel**

Modèles de solutions

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 6, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.



Contenu

Partie A Répartition des tâches	38 points
Solution A1 Analyse ABC	18 points
Solution A2 Descriptif de poste	20 points
Partie B Convention d'objectifs	36 points
Solution B1 Accord sur les objectifs	15 points
Solution B2 Avantages Leadership par objectifs	3 points
Solution B3 Avantages fixation d'objectifs collaborateurs	4 points
Solution B4 Invitation à une réunion	14 points
Partie C Bureau à domicile (Homeoffice) & motivation	16 points
Solution C1 Bureau à domicile	9 points
Solution C2 Herzberg	7 points



Teil A Répartition des tâches

38 points

Solution A 1 Analyse ABC

18 points

Tâches A = très importantes et/ou très productives (15 % d'effort, 65 % de valeur)

Tâches B = importantes et/ou contribution moyenne au revenu (20 % d'effort, 20 % de valeur)

Tâches C = moins importantes, faible contribution au revenu (65 % d'effort, 5 % de valeur)

No.	Gérant d'immeubles	Assistant
1.1		X
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie B. Il s'agit d'une tâche de routine importante à l'aide de directives clairement définies qu'un assistant peut effectuer. La location correcte et en temps voulu des objets est importante pour le propriétaire en termes de revenus.</i>		
1.2	X	
Justification <i>C'est un travail de catégorie A. La satisfaction des clients est très importante pour le propriétaire de l'entreprise. Des connaissances spécialisées sont nécessaires pour choisir des locataires solvables et établir des contrats de location.</i>		
1.3	effectuer	préparer
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie B. La préparation des documents est un travail de routine selon les instructions et peut être effectuée par l'assistant. Lors de l'état des lieux, le gérant est la bonne personne, car des connaissances spécialisées sont requises. De plus, certaines décisions ont une incidence sur les coûts pour le propriétaire.</i>		
2.1		X
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie C. En règle générale, elles peuvent être réglées selon des instructions standardisées. Dans les cas individuels, ils n'ont aucune influence sur la satisfaction des propriétaires et n'ont pas d'incidence sur les revenus.</i>		



2.2	X	
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie A. Le relevé de l'état nécessite des connaissances spécialisées et, dans le cadre de la planification de l'entretien qui suit, il est hautement pertinent pour le propriétaire en termes de coûts et de revenus.</i>		
3.1	X	
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie A. Cette tâche est très importante et a un impact direct sur la satisfaction des clients. Elle requiert de grandes connaissances techniques.</i>		
3.2	Contrôle	Imputation
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie B qui peut être répartie entre l'assistant et le gérant. Le contrôle matériel des factures est important et a une incidence sur les coûts ou les recettes. L'imputation est effectuée selon des directives claires et constitue une tâche administrative de routine.</i>		
3.3	X	
Justification <i>Il s'agit d'une tâche de catégorie A. Cette tâche est très importante en termes de coûts et de revenus et la prise de mesures correctes en cas de loyers impayés nécessite des connaissances spécialisées.</i>		
4.1	Propriétaire	Locataires, concierges, artisans
Justification <i>Propriétaire : c'est une tâche A. La satisfaction du client est très importante. C'est pourquoi le propriétaire doit avoir à tout moment un interlocuteur compétent pour répondre à ses demandes.</i> <i>Locataires, concierges, artisans : Il s'agit d'une tâche C. Il s'agit d'un grand nombre de tâches routinières de petite taille. L'exécution rationnelle est au centre des préoccupations.</i>		



Solution A2 Description du poste

20 points

Description du poste

point / indication	Information
Intitulé du poste	<i>Assistant de gérance immeubles locatifs</i>
Rang de service	<i>Collaborateurs</i>
Domaine organisationnel / département / équipe	<i>Immeubles locatifs Équipe A</i>
Titulaire du poste	<i>Fredy Mischler (nom)</i>
Taux d'occupation	<i>60%</i>
Supérieur(e) hiérarchique	<i>Gérant d'immeubles</i>
Suppléance Est représenté par : représente :	<i>Chef d'équipe A personne</i>
Personnel subordonné	<i>Aucun</i>
Objectif du poste	<i>Soutien au gérant d'immeuble pour assurer :</i>
Tâches du poste	<ul style="list-style-type: none">- <i>Publication de logements vacants</i>- <i>Préparation de la remise d'un logement</i>- <i>Imputation des factures</i>- <i>Point de contact pour les locataires, les concierges et les artisans.</i>- <i>Gestion des sinistres</i>
Exigences	<ul style="list-style-type: none">- <i>Apprentissage de commerce</i>- <i>1 à 2 ans d'expérience professionnelle, de préférence dans le secteur de l'immobilier</i>- <i>Travail minutieux et précis</i>- <i>Connaissances de base en comptabilité</i>- <i>Solide connaissance de l'informatique</i>
Responsabilité	<i>Les tâches qui lui sont confiées sont exécutées de manière autonome.</i>
Compétences	<i>Pas de pouvoir de décision Pas de droit de signature</i>



<i>Relations de communication</i>	<i>Est l'interlocuteur des locataires, des concierges et des artisans Echange quotidien avec le gérant</i>
<i>Valeurs / Règles du jeu / Mission</i>	<i>La charte de l'entreprise Meyer Immobilien SA fait partie intégrante de la description de poste.</i>



Partie B Convention d'objectifs

36 points

Solution B1 Accord sur les objectifs

15 points

Les objectifs proposés sont des solutions types. Il existe de nombreuses solutions possibles. Mais les objectifs doivent impérativement être placés dans le contexte de la situation de départ.

Objectif lié à la tâche :

Au cours des 12 prochains mois (T), Julia établit une liste de contrôle des différentes demandes des locataires qu'elle traite (S). Sur la liste, elle note aussi bien l'annonce - respectivement la demande - que le collaborateur / la fonction responsable du traitement (A/R). Avec son supérieur, elle vérifie chaque mois l'état de la check-list (T) et discute des éventuels points délicats (M).

Objectif comportemental :

Julia organise et effectue un stage de deux jours chez le concierge T. (S) au cours du premier semestre 2025 (T) Elle l'accompagne dans son travail et discute avec lui de son cahier des charges (A). A la fin du stage, elle organise un déjeuner avec T. et sa supérieure hiérarchique (M) afin de discuter des enseignements tirés pour son travail.

Objectif lié au développement :

Julia suit le "cours de gestion (A) d'immeubles locatifs" à l'école XY (S), qui dure de mars à juin 2025 (T). Elle passe l'examen avec succès (M/R).



Solution B2 Avantages du leadership par objectifs

3 points

Les objectifs sont

1. Le contrôle (ou l'augmentation) de la productivité des employés
2. L'augmentation du succès des collaborateurs et donc de leur motivation
3. Promouvoir la satisfaction des collaborateurs et réduire ainsi le taux de rotation du personnel.

Autres réponses possibles :

- Reconnaître le potentiel des collaborateurs afin d'utiliser au mieux le capital humain dans l'entreprise
- La coordination des objectifs de l'entreprise avec les activités opérationnelles à la base

Solution B3 Avantages fixation d'objectifs collaborateurs

4 points

1. Les critères de mesure de l'évaluation des performances sont clairs pour les collaborateurs et les supérieurs.
2. La collaboratrice connaît les priorités activités pour son travail.
3. La motivation est plus grande du côté de la collaboratrice, car l'évaluation est basée sur des faits et ne dépend pas de la personne.
4. L'engagement est plus fort pour les deux parties, car les objectifs sont convenus ensemble.

Autres réponses possibles :

- Plus de responsabilités pour l'employée, car elle peut participer aux décisions.
- La motivation de l'employée est accrue lorsque les objectifs sont atteints.



Solution B4 Invitation à la réunion

14 points

Invitation à la réunion Entretien de fin d'année et de définition d'objectifs

Date : 19 décembre 2024
Heure: 14.00 - 15.00 heures
Lieu: Salle de réunion Supergirl

Participant: Erika Hess (superviseur)
Julia Müller (collaboratrice)

Points de discussion / points à l'ordre du jour

1. Accueil
2. Objectif et but de l'entretien
3. Annoncer le déroulement / la forme de l'entretien
4. Rétrospective commune / feedback
5. Clarifier les objectifs de l'entreprise / du département
6. Exposé des tâches
(ou analyse du cahier des charges/description de poste)
7. Etablir une convention d'objectifs personnelle
8. Convenir d'objectifs intermédiaires
9. Prochains rendez-vous
10. Prise de congé / conclusion



Partie C Bureau à domicile & motivation 16 points

Solution C1 Bureau à domicile

9 points

Infrastructure Conditions préalables	Conditions organisationnelles	Conditions relatives au personnel
<p>critère :</p> <p><i>Accès à distance aux serveurs de l'entreprise</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>L'accès à distance aux données garantit que les employés peuvent également travailler efficacement dans leur bureau à domicile.</i></p>	<p>critère :</p> <p><i>Jours de bureau et de télétravail fixes au sein de l'équipe.</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>Pour que les concertations personnelles et les échanges au sein de l'équipe continuent d'être assurés, il faut définir des jours de bureau communs.</i></p>	<p>critère :</p> <p><i>Un personnel compétent</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>Les collaborateurs doivent être en mesure d'effectuer leur travail de manière autonome, sans avoir besoin de l'aide permanente d'autres collaborateurs.</i></p>
<p>critère :</p> <p><i>La téléphonie par Internet doit être disponible. (Application téléphonique)</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>La joignabilité via les numéros professionnels doit être garantie. Les appels doivent également pouvoir être reçus à domicile.</i></p>	<p>critère :</p> <p><i>Heures bloquées définies (heures de travail minimales et fixes).</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>Pendant les heures bloquées, tous les collaborateurs sont au travail. Ainsi, il est garanti que tous les collaborateurs qui travaillent ensemble sont joignables entre eux.</i></p>	<p>critère :</p> <p><i>Des collaborateurs responsables et fiables</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>L'employeur doit pouvoir compter sur le fait que les employés remplissent leurs obligations même à domicile sans contrôle de présence.</i></p>



<p>critère :</p> <p><i>Une application de vidéoconférence doit être définie et mise à disposition.</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>Pour que la flexibilité soit de mise pour les réunions, même à domicile.</i></p>	<p>critère :</p> <p><i>La réglementation de l'utilisation des appareils de communication professionnels et/ou privés (téléphone, ordinateur)</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>L'entreprise doit déterminer si elle souhaite mettre à la disposition du personnel des téléphones, des ordinateurs et des portables appartenant à l'entreprise pour le home office, c'est-à-dire qu'il existe un droit au home office, même si aucun appareil privé n'est disponible.</i></p>	<p>critère :</p> <p><i>Personnel flexible</i></p> <p>Justification :</p> <p><i>Même les jours de télétravail, il doit être possible d'organiser, si nécessaire, des séances de présence, des réceptions de logements, etc.</i></p>
--	---	--



Solution C2 Herzberg

7 points

a. Facteur d'hygiène

Les facteurs d'hygiène sont des **conditions générales du travail**, mais pas des aspects de contenu du travail. Le home office fait partie des conditions cadres. Les facteurs d'hygiène sont souvent perçus comme allant de soi, c'est-à-dire que lorsqu'**ils sont positifs, ils n'entraînent pas de satisfaction** ou de motivation, mais lorsqu'ils ne sont pas remplis, ils entraînent une insatisfaction.

b.

Facteurs de motivation	Facteurs d'hygiène
1 Reconnaissance / félicitations pour le travail fourni	1) Salaire
2) Promotion / avancement	2) Style de management du supérieur
3) Responsabilités / responsabilisation	3) Sicherheit Arbeitsstelle
Contenu du travail	Influence sur la vie privée
Succès	Relations interpersonnelles avec les supérieurs et/ou les collaborateurs



Examen professionnel de gérants d'immeubles 2024

Partie : Propriété par étages

Modèles de solutions

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 6, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.



Contenu

A Assemblée 62 points

- A1 Bases 7 points
- A2 Installation photovoltaïque 15 points
- A3 Mise à l'ordre du jour de l'installation photovoltaïque 18 points
- A4 Invitation à l'assemblée 3 points
- A5 Prise de décision concernant l'installation photovoltaïque 3 points
- A6 Financement de l'installation photovoltaïque 5 points
- A7 Assemblée 5 points
- A8 Contestation d'une décision de l'assemblée 6 points

B Explications sur les comptes annuels 36 points

- B1 Questions générales 12 points
- B2 Bilan 4 points
- B3 Compte de résultat 10 points
- B4 Bénéfice de l'exercice 4 points
- B5 Encaissement 6 points

C Établissement du décompte et du budget 44 points

- C1 Décompte des frais communs 30 points
- C2 Calcul du budget et des acomptes 14 points

D Divers problèmes à résoudre 13 points

- D1 Droit de construction rapprochée 4 points
- D2 Droit de préemption 4 points
- D3 Extrait du registre foncier 5 points

E Contrat d'administration 25 points

- E1 Contrat d'administration 15 points
- E2 Nouveau mandat 4 points
- E3 Check-list 6 points



A Assemblée

62 points

A1 Bases

7 points

Articles 712a – 712t CC – (Propriété par étages)

Articles 60 ss CC – (Droit des associations)

Articles 646 ss CC – (Copropriété)

Conditions matérielles

L'acte constitutif et un contrat entre les copropriétaires de l'immeuble à partager. Ce contrat doit régler les points suivants :

- Volonté des parties contractuelles de constituer une propriété par étages
- Délimitation entre les différentes unités d'étage (évtl. plan de répartition)
- Quotes-parts

Conditions formelles

Pour être valables, le contrat entre les copropriétaires et la déclaration de constitution requièrent la forme authentique

A2 Installation photovoltaïque

15 points

a)

- Les ressources en électricité pourraient se faire rares en Suisse. Une installation PV permet de réduire la dépendance vis-à-vis des fournisseurs d'électricité.
- L'électricité autoproduite peut être stockée dans une batterie et consommée ultérieurement.
- Il devient possible de fournir aux membres du courant autoproduit à meilleur compte via un RCP (regroupement de consommation propre).
- On peut obtenir des crédits pour la production excédentaire d'électricité injectée dans le réseau.
- Les installations PV restent subventionnées par la Confédération. Cela permet de réduire les coûts d'investissement et d'amortir plus rapidement les frais.

b)

- Les panneaux PV sont généralement produits en Chine, ce qui aggrave la déjà forte dépendance de la Chine.
- Les technologies de réutilisation (recyclage) n'ont pas encore atteint l'échelle industrielle.
- L'électricité utilisée pour la fabrication des panneaux PV en Chine provient en grande partie du charbon, d'où de très fortes émissions.



c)

- Les frais d'électricité sont très importants. Le taux d'autoconsommation de l'électricité produite serait donc très élevé.
- La propriété est chauffée par une pompe à chaleur. Pour cela, une installation photovoltaïque serait également une solution judicieuse.

d)

- Il faut déterminer si l'orientation de l'immeuble permettrait à l'installation PV de produire suffisamment d'électricité.
- Il faut vérifier la nature et l'état de la toiture. Il ne serait pas pertinent de monter une installation PV sur une toiture âgée de 30 ans sans rénovation préalable.
- Il faut établir si des subventions peuvent être obtenues.
- Est-il possible de créer un RCP (regroupement de consommation propre).
- Clarifier si une autorisation de construire est nécessaire.

e)

1. Faire réaliser une **étude de faisabilité**. Une installation PV est-elle judicieuse ?
2. Faire contrôler le toit et le cas échéant demander une offre pour sa rénovation.
3. Réaliser un appel d'offres, établir une synthèse des coûts.
4. **Tirer au clair comment les copropriétaires doivent voter sur ce thème. Consulter le règlement.**
5. Inscrire le **sujet à l'ordre du jour** de l'assemblée.
6. **Prendre une décision en assemblée.**
7. **Décider** d'opter pour un RCP (regroupement de consommation propre) ou une CA (communauté d'autoconsommation).
8. Parler du **financement** lors de l'assemblée et prendre une décision.
9. Attendre l'expiration du délai d'opposition de **30 jours**.
10. Déposer une demande de subventions.



A3 Mise à l'ordre du jour de
l'installation photovoltaïque

18 points

Délai d'invitation selon l'article 36 du règlement : 10 jours.

Invitation aux copropriétaires

*Madame et Monsieur Schweizer
Pilatusstrasse 30
8625 Gossau (ZH)*

Gossau, le 4 avril 2024

(Remarque : Le délai d'invitation selon l'art. 36 du règlement est de dix jours, de sorte qu'une date située avant le 4 avril 2024 serait également correcte.)

Invitation à l'assemblée générale ordinaire de la PPE Pilatusstrasse 30

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint les comptes annuels 2023 ainsi que la répartition des coûts correspondante. Après l'approbation des comptes annuels lors de l'assemblée générale, les soldes seront directement comptabilisés sur votre compte de copropriétaire et déduits de la prochaine mensualité. Les pièces justificatives sont en notre possession et peuvent être consultées ou obtenues sur simple demande.

Par la présente, nous vous invitons à l'assemblée des copropriétaires, comme suit :

Date : Lundi 15 avril 2024

Heure : 19h00

Lieu : Restaurant Pilatus

Vous trouverez les points à l'ordre du jour de cette soirée sur la page suivante.

Si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée, veuillez-vous faire [représenter](#). Vous trouverez un formulaire correspondant dans l'espace client de notre site web.

Nous serions ravis de vous accueillir lors de cette assemblée et restons naturellement à votre entière disposition pour des questions ou des compléments d'information.

Avec nos salutations les meilleures,

NovoRealis AG



Annexes :

Ordre du jour

Comptes annuels 2023

Plan de la cheminée de jardin

Étude de faisabilité et offres pour l'installation PV

Budget 2024

Ordre du jour de l'assemblée générale du 15 avril 2024

1. *Discours de bienvenue*
2. *Constat du **quorum***
3. *Approbation du procès-verbal de l'assemblée du 30 mars 2023* MS
4. *Adoption des **comptes annuels 2023*** MS
5. *Propositions des copropriétaires*
 - a. *Cheminée de jardin, copropriétaire Peter* MS
 - b. *Échelle pour chats le long de la façade, copropriétaire Boll* UN
 - c. *Achat d'un adoucisseur d'eau, copropriétaire Huber* UN
6. *Installation photovoltaïque – offres* MQ
7. *Élections/réélections réviseurs et **délégués*** MS
« Comité » également correct
8. *Budget 2024* MS
9. *Divers*
10. *Prochaine assemblée*

Majorités requises : MS = Majorité simple, MQ= Majorité qualifiée, UN= Unanimité



A4 Invitation à l'assemblée

3 points

En principe, les invitations sont envoyées par courrier postal normal.

Mais, pour éviter la situation décrite ici, une possibilité consisterait à expédier les invitations par **lettres recommandées**. Cela figure également dans le règlement (Article No 36).

On peut alors valablement prouver que l'invitation a été reçue, ou pas.

Cette solution est plus onéreuse et n'est pas utilisée dans la pratique. Mais elle est toujours indiquée pour des destinataires comme Monsieur Hohl. Si l'on sait que ce problème peut se poser, il vaut mieux envoyer les invitations par lettres recommandées .

A5 Prise de décision concernant l'installation photovoltaïque

3 points

Article 46 lettre b du règlement

Oui, le projet peut être réalisé

La pose d'une installation photovoltaïque est une mesure utile (pas un luxe)

A6 Financement de l'installation photovoltaïque

5 points

Cette acquisition ne devrait **pas** intervenir par l'intermédiaire du fonds de rénovation. Comme son nom l'indique, le fonds de rénovation sert à financer la rénovation d'éléments de construction existants.

Une installation photovoltaïque est un nouvel investissement et doit donc être financée via le budget.

Autres possibilités de financement :

Montant entier du fonds de rénovation

Montant entier via le budget 2024

50% FR, 50% comptabilité en cours (autres répartitions possibles)



A7

Assemblée

5 points

Déterminer l'emplacement de la cheminée afin que les autres copropriétaires ne soient pas gênés par la fumée.

Établir si un permis de construire est nécessaire.

Le sujet doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée.

Accord des copropriétaires directement concernés, c'est-à-dire les propriétaire de l'appartement supérieur, car la fumée s'y propage.

Les conséquences financières de la construction doivent être clarifiées.

Il convient également de clarifier qui assume la responsabilité en cas de dommages.

A8

Contestation d'une décision de l'assemblée

6 points

a.) Conditions préalables

- Les copropriétaires qui ont voté contre une décision
- ou qui se sont abstenus
- ou qui n'étaient pas présents à l'assemblée peuvent contester cette décision dans les 30 jours après en avoir eu connaissance.

Il y a prise de connaissance au moment auquel la personne est informée de la décision (les participants lors de l'assemblée, les absents lors de l'envoi du procès-verbal).

b) Explication « Décision nulle »

Lorsqu'une décision est nulle, elle n'a pas à être contestée, car elle est sans effet. Tout copropriétaire peut invoquer la nullité à tout moment et sans délai à respecter. Mais une décision n'est nulle qu'en cas d'abus de droit flagrant et n'est acceptée qu'avec réticence.

c) Exemples :

Est nulle, par exemple, une décision qui attribue à un copropriétaire un droit exclusif sur des parties communes (cage d'escalier, jardin, toit, etc.). Est également nulle une décision prise par un groupe de copropriétaires sans la tenue d'une assemblée générale. Les décisions non unanimes prises par voie de circulation sont également nulles.

Ou la décision est nulle si le quorum n'était pas atteint lors de l'assemblée.



B Explications sur les comptes annuels

36 points

B1 Questions générales

12 points

- 1) Les liquidités de la communauté PPE sont bonnes. Elle dispose de suffisamment d'argent sur son compte bancaire.
- 2) Le copropriétaire Schwarze a un avoir très important. Peut-être a-t-il déjà payé ses cotisations pour l'année suivante, ou ses frais sont très inférieurs à ses acomptes.
- 3) Le montant du versement au fonds de rénovation, soit 11 575 francs, est d'un ordre de grandeur normal. Le règlement ne régit pas cet aspect. En principe, on admet un montant de 5‰ de la valeur d'assurance du bâtiment. Celle-ci étant de 2 500 000 francs selon le contexte, cela correspond approximativement au versement effectif.
- 4) Cela fait sens d'ouvrir son propre fonds de rénovation pour le garage. Comme il y a un propriétaire qui n'a pas de place de parking. Ce propriétaire ne doit pas participer aux rénovations dans le parking et ne doit pas non plus payer de contributions à ce fonds de rénovation. Des rénovations seront certainement nécessaires dans le parking, c'est pourquoi il est judicieux de mettre de l'argent de côté dès aujourd'hui.
Par exemple, des travaux de peinture, le remplacement de l'éclairage, le remplacement de la porte de garage.
Le montant du fonds de rénovation doit être fixé en conséquence.
Article de règlement n° 28 al. d. (répartition ordinaire)
- 5) Les frais de chauffage sont bas, probablement grâce à la pompe à chaleur ; un chauffage au mazout pour cet immeuble générerait des frais sensiblement plus lourds.

B2 Bilan

4 points

Le compte FR banque affiche un solde inférieur de 10 000 francs à celui du compte de passif FR.

Il s'avère que les copropriétaires Guyot Tamara + Tomas et Huber Raphael doivent de l'argent à la communauté PPE. **On peut donc supposer que l'administration ne disposait pas des liquidités nécessaires pour le versement au fonds de rénovation.**



B3 Compte de résultat

10 points

- 1) Groupe 500 Réparations et entretien
Coûts répartis en fonction des quotes-parts
Article 28 du règlement al. a
- 2) Groupe 505 Frais parking souterrain, 6 places
Coûts répartis en fonction des PP, 1/6
Article 28 du règlement al. b
- 3) Groupe 506 Frais PP visiteurs
Coûts répartis selon la clé 1/7
Article 28 du règlement al. c
- 4) Groupe 511 Frais de chauffage (variables)
Coûts répartis en fonction de la surface
Article 28 du règlement al. b
- 5) Groupe 520 Frais accessoires (fixes)
Coûts répartis en fonction des quotes-parts
Article 28 du règlement al. a
- 6) Groupe 522 Frais accessoires (variables)
Coûts répartis en fonction des quotes-parts
Article 28 du règlement al. a
- 7) Groupe 530 Ascenseur
Coûts répartis selon la clé 1/7
Article 28 du règlement al. c
- 8) Groupe 545 Taxe ordures ménagères
Coûts répartis selon la clé 1/7
Article 28 du règlement al. c
- 9) Groupe 550 Versement au fonds de rénovation
Coûts répartis en fonction des quotes-parts
Article 28 du règlement al. a
- 10) Groupe 560 Frais administratifs
Coûts répartis en fonction des quotes-parts
Article 28 du règlement al. a



B4 Bénéfice de l'exercice

4 points

En principe, les comptes annuels d'une communauté PPE ne doivent présenter ni bénéfice ni perte. Mais dans notre cas, un bénéfice est apparu parce que le budget prévoyait des coûts plus élevés que cela n'a été le cas.

Le bénéfice n'est pas versé – les décomptes individuels des copropriétaires afficheront ainsi des frais effectifs plus bas, inférieurs aux acomptes versés.

Les propriétaires auront ainsi un certain avoir qui sera décompté avec les prochains acomptes. Il n'est donc pas nécessaire de verser de l'argent en cas de bénéfice ou de percevoir le montant d'une perte.

B5 Encaissement

6 points

- 1) **Rappel** : L'administrateur vérifie le versement des acomptes dus. Si un copropriétaire ne paie pas ses cotisations, il reçoit un rappel de paiement ou un relevé de compte avec un délai de paiement.
- 2) **Rappel avec menace de poursuite** : Si le propriétaire n'a toujours pas payé dans le délai fixé, un **rappel avec menace de poursuite** lui est adressé.
- 3) **Poursuite** : Si le paiement n'est toujours pas effectué, une **poursuite** est engagée.
- 4) **Réalisation forcée** : Cette démarche peut aller jusqu'à la vente de l'appartement.



C Établissement du décompte et du budget

44 points

C1 Décompte des frais communs

30 points

CHARGES		2023	Part en ‰	Montant
500	Réparations et entretien			
50000	Réparations et entretien	430.65	133,78	57.61
50020	Réparations du chauffage	605.35	133,78	80.98
50030	Maintenance équip. techniques	915.90	133,78	122.53
50050	Assurance bâtiment	1 481.60	133,78	198.21
50060	Assurances de biens / RC	1 276.20	133,78	170.73
50095	Réserve de liquidités	0.00	133.78	0.00
Total	Réparations et entretien	4 709.70		630.06
505	Frais parking			
			166,67 1/7 est faux, la valeur doit être en ‰	
50500	Frais parking, y compris FR	484.65		80.78
Total	Frais parking	484.65		80.74
506	Frais PP visiteurs			
50600	Frais PP visiteurs	135.00	142,89	19.29
Total	Frais PP visiteurs	135.00		19.29
51	Frais de chauffage			
511	Frais de chauffage (variables)			
51101	Courant pour pompe à chaleur	3 555.90	140,4	499.25
51140	Maintenance, frais selon décompte	1 537.75	140,4	215.90
Total	Frais de chauffage (variables)	5 093.65		715.15
Total	Frais de chauffage	5 093.65		715.15



52	Frais accessoires			
520	Frais accessoires (fixes)			
52030	Conciergerie	7 423.80	133,78	993.16
52040	Frais de conciergerie	77.90	133,78	10.42
52050	Jardin et abords	4 893.80	133,78	654.69
Total	Frais accessoires (fixes)	12 395.50		1 658.27
522	Frais accessoires (variables)			
52200	Électricité	3 332.75	133,78	445.86
52220	Eau et eaux usées	2 435.00	133,78	325.75
Total	Frais accessoires (variables)	5 767.75		771.61
Total	Frais accessoires	18 163.25		2 429.88
530	Ascenseur			
53000	Ascenseur	3 060.15	142,86	437.16
Total	Ascenseur	3 060.15		437.16
545	Taxe ordures ménagères			
54510	Taxe ordures ménagères	823.35	133,78	110.15
Total	Taxe ordures ménagères	823.35		110.15
550	Versement au fonds de rénovation			
55000	Versement au fonds de rénovation	11 575.00	133,78	1 548.50
Total	Versement au fonds de rénovation	11 575.00		1 548.50
560	Frais administratifs			
56000	Frais bancaires	48.00	133,78	6.42
56035	Honoraires d'administration	5 590.15	133,78	747.85
Total	Frais administratifs	5 638.15		754.27
Total	Charges	49 682.90		6 725.21
	Acomptes du copropriétaire			8 824.00
	Solde du décompte 2023			-2 098.79



C2

Calcul du budget et des acomptes

14 points

a) Corrections du budget
pointsmax 9

CHARGES	Budget 2024	Budget corrigé	Justification
500 Réparations et entretien			
50000 Réparations et entretien	60.00	400 - 1 000	Analogue décompte précédent
50020 Réparations du chauffage	800.00		
50030 Maintenance équipements techniques	1 000.00		
50050 Assurance bâtiment		1 500	Analogue décompte précédent
50060 Assurances de biens / RC	1 250.00		
50095 Réserve de liquidités	50.00	0/5 000	50.00 n'a ici aucun sens
Total Réparations et entretien	3 143.00		
505 Frais parking			
50500 Frais parking	600.00		
Total Frais parking	600.00		
506 Frais PP visiteurs			
50600 Frais PP visiteurs	180.00		
Total Frais PP visiteurs	180.00		
51 Frais de chauffage			
511 Frais de chauffage (variables)			
51101 Courant pour pompe à chaleur	12 000.00	3 500- 3 600	Analogue décompte précédent
51140 Maintenance frais selon décompte	1 600.00		
Total Frais de chauffage (variables)	12 000.00		
Total Frais de chauffage	12 000.00		
52 Frais accessoires			
520 Frais accessoires (fixes)			
52030 Conciergerie	1 200.00	7 500	Analogue décompte précédent
52040 Frais de conciergerie	100.00		
52050 Jardin et abords	5 000.00		
Total Frais accessoires (fixes)	6 400.00		
522 Frais accessoires (variables)			
52200 Électricité	3 500.00		
52220 Eau et eaux usées	500.00	2 400- 2 600	Ne peut pas soudain baisser à ce point
Total Frais accessoires (variables)	4 000.00		



Total	Frais accessoires	10 300.00		
530	Ascenseur			
53000	Ascenseur	3 000.00		
Total	Ascenseur	3 000.00		
545	Taxe ordures ménagères			
54510	Taxe ordures ménagères	2 500.00	800-900	Montant trop élevé
Total	Taxe ordures ménagères	2 500.00		
550	Versement au fonds de rénovation			
55000	Versement au fonds de rénovation	5 000.00	11 500	Le FR devrait rester stable
Total	Versement au fonds de rénovation	5 000.00		
560	Frais administratifs			
56000	Frais bancaires	50.00		
56035	Honoraires d'administration	9 500.00	5 600	Honoraires trop élevés
Total	Frais administratifs	9 550.00		

b) Montant des acomptes **max**
5 points

(aide de calcul)

N°	Groupe de charges	Montant total	Part	Part Montant famille Boll
500	Réparations et entretien	4950-10550	133,78	660-1410
505	Frais parking	600	1/6	100
506	Frais PP visiteurs	180	1/7	26
	Total	5730-11330		788-1537



D Divers problèmes à résoudre 13 points

D1 Droit de construction rapprochée 4 points

Un droit de construction rapprochée doit être **inscrit au registre foncier**.

Dans l'idéal, le maître d'ouvrage fait élaborer un projet de contrat de servitude auprès du notaire et soumet celui-ci à la communauté PPE.

Ce contrat doit être signé par tous les copropriétaires inscrits au registre foncier.

Le contrat de servitude doit faire l'objet d'un acte authentique.

D2 Droit de préemption 4 points

a) Pour la propriété par étages, il n'existe **pas de droit de préemption légal** des autres copropriétaires de l'immeuble.

b) La loi prévoit un droit de préemption légal pour la copropriété ; art. 682 CC al. 1

Ou

Droit de préemption du donneur du droit de superficie et celui du preneur du droit de superficie (art. 682 al. 2 CC) Ou

Pour les terrains agricoles : droit de préemption des proches parents et celui du fermier

D3 Extrait du registre foncier 5 points

1. Un acquéreur sait ainsi qu'il existe un règlement d'utilisation et d'administration.
2. Il existe un droit de prélèvement de l'énergie de chauffage.
3. Il existe un droit de passage en faveur des fonds voisins.
4. Assurer l'entretien d'une route.
5. Droit de préemption, contrat de bail.



E Contrat d'administration

25 points

E1 Contrat d'administration

15 points

Honoraires de base (1 x) : CHF 2 500

Honoraires par objet (7 x) CHF 450 = CHF 3 150

Parking/PP (6 x) CHF 50 = CHF 300

Total par an : CHF 5 950.00 hors TVA

TVA 8,1% : CHF 481.95

Total TVA incluse : CHF 6 431.95

Contrat d'administration de PPE

entre la communauté PPE

Pilatusstrasse 30

Mandant

et l'administrateur

NovoRealis AG

Mandataire

Immeuble

*Un immeuble collectif avec 7 objet sis Pilatusstrasse 30
six places de parc en parking souterrain*

Début de l'activité

1^{er} janvier 2025

Durée contractuelle fixe

xx années ou sans durée contractuelle fixe

Compétence financière

CHF 2 500

(En cas d'urgence, pour limiter les dommages, le mandataire peut ordonner des réparations et des rénovations dépassant sa compétence financière convenue, dans la mesure où ces travaux s'avèrent nécessaires.)



Clôture des comptes annuels au *31 décembre*

Honoraires d'administration *CHF 6 000 par an* hors TVA ou TVA en sus

Les deux parties désignent Modèleville comme for.

Dispositions spéciales

Pour le transfert des dossiers et l'installation dans le système de l'administrateur au début du mandat ainsi que pour l'établissement de la comptabilité 2024, l'administrateur facture les *frais effectifs* jusqu'à un plafond de coûts de 5000 francs hors TVA.

Les « Conditions *générales du contrat d'administration de PPE* » ci-jointes font partie intégrante du présent contrat. Par leur signature, les parties confirment qu'elles ont reçu un exemplaire et qu'elles en acceptent le contenu.

Lieu/date, Modèleville, le 14 février 2024

Pour le mandant

PPE Pilatusstrasse 30

Signatures au verso

.....

Communauté PPE Pilatusstrasse 30

Le mandataire

NovoRealis AG

.....

Administrateur



E2 Nouveau mandat

4 points

- Le sujet doit figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale et doit valablement pouvoir statuer
- Majorité simple selon le règlement.

E3 Check-list

6 points

- convenir de la **remise des dossiers** avec l'administrateur précédent
- Saisir les **données des copropriétaires** dans le logiciel
- Intégrer les **données comptables** dans le logiciel ou la comptabilité
- **Visite des lieux** avec les délégués (le cas échéant) et/ou le concierge
- Discuter des **affaires en cours** avec l'administrateur précédent
- Faire modifier l'**adresse de livraison** auprès des artisans, des services industriels, etc.
- **Contrôler si les abonnements, assurances** et autres correspondent toujours à la situation actuelle
- **Écrire aux copropriétaires**

Énumération non exhaustive



Examen professionnel de gérants d'immeubles 2024 Examen écrit

Examen : Gérance immobilière Partie : Immeubles locatifs

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI)

SOLUTIONS

Ce document est un corrigé, les solutions correspondent aux attentes de la commission d'examen. D'autres réponses sont possibles tant qu'elles correspondent à la question et qu'elles sont correctes au niveau de leur contenu.

Pour les épreuves demandant un nombre précis de réponses, il se peut qu'un nombre supérieur de solutions soit proposé. Toutefois l'évaluation se fait selon le point 6, page 2 "des notes à l'attention des candidats" stipulé dans chaque épreuve.

A. Gestion des contrats

51 points

A1 Contrat de bail commercial

16 points

1.

Dans certains cantons, il est obligatoire de nommer le propriétaire.

Dans ce cas, le contrat de bail aurait dû être libellé :

Communauté héréditaire Schenker

Représentée par Sprecher & Linsi

Ou

Ràs

Ou

Indiquer le nom des associés

2.

Il peut être dangereux de mentionner la surface locative sans avoir contrôlé si elle est bien exacte. Risque de défaut de la chose louée avec demande de réduction de loyer proportionnelle à la différence entre la surface indiquée et la surface réelle.

Ou

On peut envisager d'ajouter l'indication « à titre gratuit et à bien plaire ». Cependant ce n'est pas suffisant pour séparer le calcul du loyer de la cave de celle de la surface du rez-de-chaussée. Si la cave devenait inutilisable, le locataire serait tout de même fondé à demander et obtenir une réduction de loyer s'il peut prouver qu'elle est indispensable à l'exercice de son activité.

Ou

Locaux à usage commun / installations à usage commun

Ou

Ràs

3.

La durée du bail initial n'est de de 4 ans et 11,5 mois.

La première échéance aurait dû être le 15.04.2026 au minimum.

Le contrat ne remplit pas les conditions pour qu'il soit indexable selon art. 269 b CO.

Selon l'art. 266 d CO, le délai minimal de résiliation pour un local commercial est de 6 mois

Mention d'options de renouvellement pour 5 ans

Pas d'indication jusqu'à quand l'option de renouvellement doit être exercée.

4.

Il manque la mention « acompte » ou « forfait » pour les frais accessoires.

Séparer les frais accessoires des frais de chauffage/eau chaude

Indiquer que les loyers sont payables par mois d'avance

5.

S'il s'agit d'un bail commercial indexé, les charges d'exploitation ne doivent pas être mentionnées.

Indiquer que le loyer peut être indexé à 100% de la variation de l'IPC.

6.

Le montant des sûretés est insuffisant. En matière de baux commerciaux, au vu de la longue procédure en cas de faillite du locataire, il est recommandé de demander au minimum 6 mois de loyer.

Ou

Manque l'indication de sous quelle forme la garantie doit être constituée.

7.

Il manque la taxe d'épuration de l'eau froide consommée.

Les assurances du bâtiment ne couvrent que les éléments fixes de l'immeuble. Si le locataire modifie les éléments fixes, il faut passer une convention qui stipule que ces travaux lui sont propres et liés à son activité spécifique et qu'ils devront être démontés à la fin du bail.

La liste des frais accessoires doit être exhaustive et complète ATF 135 III 591.

La mention « etc. » n'est pas juridiquement valable.

Risque de nullité de ce point en cas de contestation par le locataire.

L'abonnement d'entretien de la toiture n'est pas une dépense liée à l'usage de l'immeuble. Il est nécessaire de faire contrôler celle-ci même si l'immeuble n'est pas habité Art 257 b al. 1 CO.
Dans ces conditions, ce point ne peut pas faire partie des frais accessoires à charge du locataire.

La consommation de l'énergie électrique domestique du local commercial n'a pas à figurer dans la liste des frais accessoires. Il s'agit de frais directs à charge du locataire, pour lesquels il reçoit directement la facture du prestataire de service.

On aurait pu indiquer le taux (%) des frais administratifs.

8.

En général, les décomptes de frais accessoires sont établis du 1^{er} juillet au 30 juin.

Ou

Les frais accessoires font l'objet d'un décompte annuel.

Ou

Ràs.

9.

Même dans les cantons où il est obligatoire, l'avis de fixation du loyer initial ne concerne pas les locaux commerciaux. Art. 270 al. 2 CO

Ou

Plan ou schéma de la surface commerciale.

10.

Dans le cadre d'une Sàrl, la responsabilité de la société n'est garantie que par le capital de la société, qui n'est en général que de CHF 20'000.--. Dans ce cas, il convient en général de demander que le ou les sociétaires se portent personnellement codébiteurs solidaires du contrat de bail. Les possibilités de poursuivre les locataires sont ainsi plus étendues.

Manque la date de signature par le locataire.

A2 Avenant au bail commercial

16 points

Exemples de réponses possibles :

Enseigne :

Indiquer si la pose d'une enseigne est autorisée, où elle peut être installée, si elle peut être éclairée ou non, etc.

Tavaux des locataires à l'entrée dans les locaux :

Préciser quels sont les travaux qui seront effectués par le locataire et les conditions de remise en état des locaux à la fin du bail.

Hypothèque légale :

Si le locataire effectue d'importants travaux d'aménagement, prévoir de demander une garantie bancaire du montant des travaux projetés pour garantir le paiement des fournisseurs et maîtres d'état et éviter le dépôt d'une hypothèque légale sur l'immeuble en cas de non-paiement.

Entretien des locaux :

Cet article doit préciser qui, du bailleur et du locataire, entretien quoi.

Patente d'exploitation :

Cet article doit indiquer que le locataire doit mettre à disposition en tout temps une patente valable pour l'exploitation d'un établissement public.

Horaire d'exploitation :

Doit mentionner quels sont les horaires autorisés

Exploitation de la terrasse :

Définir la surface de la terrasse autorisée et les horaires d'exploitation de celle-ci.

Séparateur de graisse et engorgement des canalisations :

Doit préciser qui doit se charger de la vidange du séparateur de graisse et quelles sont les conséquences en cas d'engorgement anormal des canalisations par de la graisse par exemple.

Gestion des déchets :

Doit mentionner que les déchets, notamment les déchets spéciaux, doivent être gérés, stockés et évacués à la charge du locataire selon les prescriptions légales en vigueur.

Nuisances au voisinage :

Mention que le locataire prend toutes les mesures nécessaires et possibles pour éviter au maximum les nuisances durant les heures d'exploitation et à la fin du service.

A3 Bornes de recharge pour véhicules électriques

11 points

a) Nombre de Wallbox

Variante 1 :

1 Wallbox par place de parc :

Justification :

On peut justifier l'installation d'une borne par place par l'argument marketing du confort d'utilisation, si l'immeuble est situé dans la moyenne supérieure ou luxueuse du marché.

Avantage :

L'installation d'une borne par place permet une gestion plus simple (pas besoin de déplacer les locataires en fonction de l'utilisation ou non de la borne).

Inconvénient :

Très coûteux et risque de surdimensionnement par rapport aux besoins probables des locataires.

Variante 2 :

Questionnaire aux locataires et installation d'un Wallbox par demande

Justification :

Permet de répondre aux besoins exacts des résidents.

Avantage :

Il n'y a pas de problème pour savoir sur quelles places de parc réaliser les installations. L'investissement est dimensionné de manière à être rentable.

Inconvénient :

Ne tient pas compte des changements futurs de locataires, ni en termes de localisation des bornes, ni en termes du nombre de bornes nécessaires.

Variante 3 :

Installation de 2 ou 3 bornes sur les places visiteurs

Justification :

Les places de parc privées ne sont pas impactées et tout le monde a accès aux points d'installations.

Avantage :

Pas de changements à faire en cas de changement de locataire.

Inconvénient :

Peut-être insuffisant pour l'ensemble des demandes.

ou

Problème possible avec le Règlement d'Urbanisme si on supprime des places visiteurs pour en faire des places de recharge.

ou

Problème d'utilisation, s'il s'agit de bornes de recharge lentes, il ne pourra y avoir qu'un seul utilisateur à la fois, alors qu'il faut recharger très souvent les véhicules. Donc risque de conflits entre utilisateurs.

Variante 4 :

Création de 2 ou 3 places de parc supplémentaires pour la recharge

Justification :

Les places de parc privées ne sont pas impactées et tout le monde a accès aux points d'installations.

Avantage :

Pas de changements à faire en cas de changement de locataire.

Inconvénient :

Problème possible si on veut créer des places de parc supplémentaires. Mise à l'enquête officielle nécessaire. Sera refusé si le nombre de places de parc maximum est déjà atteint.

Variante 5 :

Installation d'un Wallbox pour 2 ou 3 places de parc

Justification :

Système de facturation multiple pour la consommation électrique. Un Wallbox qui est partagé sur plusieurs places.

Avantage :

Permet de limiter l'investissement et de faciliter l'accès aux places de recharge.

Inconvénient :

En revanche, ne tient pas compte des changements futurs de locataires, ni en termes de localisation des bornes, ni en termes du nombre de bornes nécessaires.

b) Calcul du loyer :

Le calcul est effectué en 6 étapes.

1. Estimer la part de plus-value :

Il s'agit d'une installation qui n'existait pas auparavant, donc 100% de part de plus-value

Investissement de base : CHF 13'470.00

Investissement de base par place de parc : CHF 13'470.00/30 = CHF 449.00

Coût du Wallbox par place de parc : CHF 2'450.00 + CHF 449.00 =
CHF 2'899.00

2. Calculer les frais d'intérêts de cette plus-value :

$$\frac{\text{taux hypothécaire de référence} + 0,5 \%}{2}$$
$$= (1.75 \% + 0.5\%) / 2 = \mathbf{1.125 \%}$$

$$\text{CHF } 2'899.00 * 1.125\% = \mathbf{CHF 32.61}$$

Ou

$$\frac{\text{taux hypothécaire de référence} + 2 \%}{2}$$

$$= (1.75 \% + 2 \%) / 2 = \mathbf{1.875 \%}$$

$$\text{CHF } 2'899.00 * 1.875\% = \mathbf{CHF 54.35}$$

3. Calculer les frais d'amortissement :

100 / durée de vie moyenne de l'investissement
Durée de vie : 15 ans (installation électriques)

Coût annuel d'amortissement : 100/15 = 6.666 %

$$\text{CHF } 2'899.00 * 6.666 \% = \mathbf{CHF 193.24}$$

4. Calculer les frais d'entretien :

(frais d'intérêts + frais d'amortissement) * 10%

$$(\text{CHF } 32.61 + \text{CHF } 193.24) * 10\% = \text{CHF } 225.85 * 10\% = \mathbf{CHF 22.58}$$

ou

$$(\text{CHF } 54.35 + \text{CHF } 193.24) * 10\% = \text{CHF } 247.59 * 10\% = \mathbf{CHF 24.75}$$

ou

part de plus-value * 1 %

$$\text{CHF } 2'899.00 * 1\% = \mathbf{CHF 28.99}$$

5. Hausse totale :

La somme des frais 2 + 3 + 4 représente la hausse de loyer applicable.

CHF 32.61 + CHF 193.24 + CHF 22.58 = CHF 248.43 par an
Soit CHF 248.43 / 12 = CHF 20.70 par mois

ou

CHF 32.61 + CHF 193.24 + CHF 28.99 = CHF 254.84 par an
Soit CHF 254.84 / 12 = CHF 21.23 par mois

ou

CHF 54.35 + CHF 193.24 + CHF 24.75 = CHF 272.34 par an
Soit CHF 272.34 / 12 = CHF 22.69 par mois

ou

CHF 54.35 + CHF 193.24 + CHF 28.99 = CHF 276.58 par an
Soit CHF 276.58 / 12 = CHF 23.04 par mois

6. Nouveau loyer :

CHF 130.00 + CHF 20.70 = CHF 150.70, arrondi à CHF 151.00

ou

CHF 130.00 + CHF 21.23 = CHF 151.23, arrondi à CHF 151.00

ou

CHF 130.00 + CHF 22.69 = CHF 152.69, arrondi à CHF 153.00

ou

CHF 130.00 + CHF 23.04 = CHF 153.04, arrondi à CHF 153.00

c) Evaluation :

Le loyer final d'une place de parc est conforme au marché.
Il faut tenir compte qu'en plus de la hausse du prix de location, le locataire devra payer l'électricité.

A4 Renseigner une future locataire

8 points

De : info@sli.ch

Date : lundi 18 février 2024 06:30

À : maria.junod@bluewin.ch

Objet : TR-Contrat de location- 4 pièces 2^{ème} étage - Bellevuestrasse 21 – Lucerne

Chère Madame,

J'ai pris bonne note de votre courriel relatif au contrat de bail qui vous a été adressé et je peux vous apporter les réponses suivantes :

1. Je **comprends bien votre situation** et souhaite que tout se passe pour le mieux. Il n'est **pas indispensable que votre compagne figure sur le contrat de bail**. Nous prenons simplement note qu'elle va habiter avec vous et vous resterez seule locataire jusqu'à votre mariage.

En revanche, lorsque vous serez officiellement mariées, je vous remercie de nous en informer sans tarder, afin que nous l'enregistrons dans notre système informatique. En effet, **dès qu'un couple marié, avec ou sans enfants, vit dans un logement, celui-ci est considéré comme logement de famille** du point de vue du droit du bail. Les locataires bénéficient d'une protection particulière contre les congés, et ceci même si Mme Flowerpower n'est pas cosignataire du contrat.

Cela signifie notamment que si vous souhaitez résilier votre contrat de bail par la suite, il sera obligatoire que la **résiliation soit signée par les deux partenaires** pour qu'elle soit valable. Des plus, nous pouvons vous assurer que nous **ne transmettons aucune information à des tiers** et que nous respectons par **ailleurs la loi sur la protection des données**, qui est entrée en vigueur le 1.9.2023.

2. Les acomptes de frais accessoires sont **établis sur la base des décomptes des années précédentes**, de manière à se trouver **au plus près de la réalité**.

En outre, au vu de **l'augmentation importante des coûts de l'énergie**, il a été tenu compte d'une **marge supérieure** de manière à éviter que vous ayez à verser un complément élevé lors du prochain bouclement.

Il va sans dire que **si les acomptes devaient se révéler trop importants** lors du prochain décompte, nous **adapterons ceux-ci à la baisse**.

3. **La détention d'animaux est tolérée** aussi longtemps qu'elle ne cause **pas de nuisances (bruits et odeurs) au voisinage**. Dans le cas contraire, après avertissement, nous devons vous prier de vous **séparer des animaux** qui posent problème. Dans le pire des cas, si vous ne souhaitez pas vous séparer de ceux-ci et que les nuisances sont insupportables, nous **pourrions** nous voir dans l'obligation de **mettre fin au contrat de bail**.

En outre, nous vous rendons attentive au fait que les **dégâts causés par les animaux de compagnie** dans le logement tombent à la charge des locataires. S'il s'agit de griffures sur les murs, portes et encadrements de portes, ces dégâts sont considérés par les **assurances** comme des dégâts progressifs et ne sont en général pas couverts. Nous vous invitons à vous renseigner auprès de votre assureur pour de plus amples informations.

3. Variante :

Nous vous adressons en annexe une convention relative à la détention d'animaux et vous prions de nous la retourner dûment signée.

Dès que nous aurons reçu ladite convention en retour, vous aurez l'autorisation officielle de détention d'animaux de compagnie.

En outre, nous vous rendons attentive au fait que les **dégâts causés par les animaux de compagnie** dans le logement tombent à la charge des locataires. S'il s'agit de griffures sur les murs, portes et encadrements de portes, ces dégâts sont considérés par les **assurances** comme des dégâts progressifs et ne sont en général pas couverts. Nous vous invitons à vous renseigner auprès de votre assureur pour de plus amples informations.

En espérant avoir répondu à vos diverses questions, je vous souhaite bonne réception de ce courriel et vous présente, chère Madame, mes salutations les meilleures.

Sprecher & Linsi SA
F. Dubosc ([nom du candidat](#))

B. Organisation de la conciergerie

30 points

B1 Fin du contrat de conciergerie

20 points

a)

Bases juridiques :

Il existe un **contrat de travail tacite**, celui-ci n'exigeant pas de forme particulière

Le cas doit être **également** traité juridiquement **selon le droit du bail**, en tant que **hausse du loyer et prétention unilatérale du bailleur**

Documents à établir et contenu :

Lettre de résiliation du contrat de travail. Comme la résiliation entraînera une hausse de loyer, les délais et échéances devront correspondre à celles du contrat de bail.

il faut **augmenter le loyer** au moyen de la **formule officielle** de hausse de loyer et autre prétentions.

La formule devra contenir d'une part **l'ancien et le nouveau loyer, y c. les acomptes de charges**, et d'autre part **l'indication que le locataire n'est plus concierge**.

L'entrée en vigueur de la hausse de loyer et autres prétentions devra correspondre à la **prochaine échéance contractuelle du bail**.

b)

5 problèmes possibles :

L'Office Régional de Placement (ORP) va demander au concierge une **copie de la résiliation de son contrat de travail** et une **attestation de salaire** pour prouver le gain qui sera manqué.

Comme M. Montandon n'a jamais reçu de fiches de salaire il ne pourra produire que son **contrat de bail et l'annexe relative à son travail de concierge** (cahier des charges), il demandera à la gérance une attestation dans ce sens.

La gérance devra établir un document indiquant le montant du salaire déduit du loyer.

Il ressortira alors que **les règles de la Loi sur le Travail (LTr) et du contrat de travail (art. 319 ss CO n'ont pas été respectées** sur les points suivants :

- Pas de droit aux vacances convenu.
- Pas de versement des cotisations sociales : AVS/AI/AC/APG
- Pas de couverture d'assurance accidents professionnels

M. Montandon n'est en revanche **pas soumis à la LPP**, son salaire étant inférieur au minimum légal.

Conséquences possibles :

L'ORP dénoncera le cas aux instances légales en la matière et la gérance sera poursuivie pour infraction à diverses lois.

En conséquence elle sera tenue de verser l'ensemble des cotisations impayées employé et employeur et écoper d'une amende.

Quant à lui, le concierge risque une dénonciation auprès de l'Administration fiscale car il n'a pas déclaré ses revenus.

c)

Avantages :

- Pas de charges sociales
- L'entreprise fournit et entretient son matériel
- Pas de problème de remplacement durant les vacances
- Etc.

Inconvénients :

- Plus personne sur place
- Moins de contacts avec les résidents
- Plus cher
- Pas de présence en dehors des passages contractuels
- Etc.

B2 Bail et conciergerie

10 points

a) oui non

b)

Explication de la notion de transaction couplée art 254 CO:

- Concerne un (ou plusieurs) contrat distinct du contrat de bail
- Le contrat doit être jumelé (ou lié) avec le contrat de bail
- Le contrat doit être sans rapport direct avec le contrat de bail
- La signature du contrat de bail doit être une condition sine qua non (obligatoire et sans alternative) à la signature du contrat de bail. Si le contrat n'est pas signé, le locataire n'aura pas accès au bail.
- Le contrat distinct doit représenter une contrainte pour le locataire

Ou

- Une transaction couplée est une convention complémentaire qui conditionne la réalisation, ou la poursuite d'un contrat de bail.
- Le locataire doit assumer une obligation contraignante vis-à-vis du propriétaire ou d'un tiers qui n'est pas directement liée à l'utilisation du bien loué.

c)

Justification de l'application ou non dans le cas de M. Montandon :

La notion de transaction couplée ne s'applique pas parce que :

- Le contrat tacite de conciergerie n'est pas entièrement lié au contrat de bail. M. Montandon pouvait résilier le contrat de conciergerie sans que le bail soit automatiquement résilié.

- M. Montandon n'était pas obligé de devenir concierge pour obtenir le contrat de bail, la notion de condition forcée n'est pas remplie.

d)

Pour pouvoir conclure un bail portant sur un restaurant, le futur locataire doit signer un contrat de livraison exclusive avec un fournisseur de bière imposé par le bailleur.

ou

Pour pouvoir conclure un bail portant sur une boutique de vêtements, le futur locataire doit signer un contrat par lequel il s'engage à se fournir exclusivement auprès d'une relation professionnelle du bailleur.

- d) le contrat annexe le contrat de bail les deux contrats

C. Entretien annuel avec le propriétaire

72 points

C1 Rénovation complète d'un immeuble

31 points

a) CECB

	Le CECB	Produits	En route vers le CECB	Expert-e-s
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P)	Installations techniques du bâtiment à haut rendement pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO ₂ .	
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie)	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO ₂ , par exemple pour couvrir les pointes de charge.	
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie)	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables	Le bâtiment émet peu de CO ₂ , peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.	
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO ₂ . Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.	
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et évent. de nouveaux appareils et éclairage	Le bâtiment émet beaucoup de CO ₂ , par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.	
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO ₂ et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.	
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO ₂ . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.	

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment :

L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment exprime la qualité de la protection thermique de cette enveloppe. Cela comprend l'isolation thermique :

- des murs extérieurs
- de la toiture
- des planchers
- des fenêtres

Sont également inclus les ponts thermiques (par exemple les balcons) et la forme du bâtiment
L'efficacité de l'enveloppe globale du bâtiment est le paramètre le plus important pour évaluer le besoin en chauffage du bâtiment.

Score F :

Le score F signifie que l'immeuble n'est que partiellement isolé thermiquement

Efficacité énergétique globale :

L'efficacité énergétique globale d'un bâtiment comprend les besoins en énergie générale pour tout l'immeuble. Elle comprend le chauffage et l'eau chaude, la production de froid et la consommation d'électricité des locaux communs et des logements et/ou locaux commerciaux (réseau et production propre).

Score G :

Le score G signifie que l'immeuble consomme beaucoup trop d'énergie pour son fonctionnement.

C'est le cas pour les immeubles anciens avec des installations techniques dépassées, sans énergie renouvelable, et avec un fort potentiel d'amélioration.

Emissions directes de CO2 :

Indique la quantité de CO2 émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Le score dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique de l'immeuble.

Les émissions de CO2 pour la production d'électricité ou de la centrale de chauffage à distance ne sont pas prises en compte.

Score E :

Le score E signifie que l'immeuble dépasse de manière importante les normes en vigueur des différentes lois cantonales sur l'énergie, en raison de la présence d'une chaudière à énergie fossile (mazout et gaz) ou d'une enveloppe thermique insuffisante du bâtiment.

b) Travaux de rénovation énergétique

En fonction des différents scores obtenus par le bâtiment, on peut en déduire que deux mesures de rénovation énergétiques doivent être entreprises dans l'immeuble :

1. la rénovation de l'isolation thermique du bâtiment :

- Isolation périphérique des façades
- Remplacement des fenêtres
- Isolation de la sous-toiture
- Isolation des plafonds des sous-sols
- Remplacement de toutes les ampoules dans les locaux communs par des LED

- Installation de détecteurs de mouvements dans les parties communes
- Isolation des conduites d'eau chaude
- Abaissement de la température dans les parties communes

2. Le remplacement du système de production de chauffage et d'eau chaude.

- Raccordement au chauffage à distance si existant dans le quartier

Ou

- Installation d'une pompe à chaleur avec sondes géothermiques

Ou

- Installation d'un chauffage à pellets en utilisant l'ancien local citerne comme stockage des pellets.

3. En option, on peut envisager la pose de panneaux photovoltaïques en toiture pour assurer une partie de la production d'électricité.

c) Gestion des locataires durant les travaux et conséquences :

1^{ère} possibilité

Résiliation de tous les contrats de bail des locataires

Mise en œuvre :

- Informer les locataires que les baux seront résiliés et pourquoi
- Choisir le moyen d'information (par courrier, ou en organisant une séance groupée, ou par entretien individuel)
- Donner la possibilité aux locataires de résilier avant la date de fin de bail pour faciliter les départs
- Proposer des solutions facilitant le départ des locataires (derniers loyer gratuits, participation au déménagement, logements de remplacement, etc.)
- Proposer une indemnité de départ.
- Adresser les résiliations au moyen des formulaires officiels
- Respecter les délais et échéances des contrats

Conséquences possibles :

- Dégât d'image pour le propriétaire (si connu du public) et la gérance
- Contestations des résiliations avec prolongation jusqu'à 4 ans des baux
- Demandes de dommages et intérêts allant au-delà des facilités qui ont été proposées
- Report important du début des travaux avec d'importantes pertes locatives, car une partie de l'immeuble sera vide et les logements ne pourront pas, ou difficilement, être reloués dans l'intervalle.
- Augmentation du coût de la transformation
- Perte de loyers si les locataires font usage de la possibilité de résiliation anticipée
- Possibilité de conclure à la fin des travaux de nouveaux baux au loyer du marché sans avoir à négocier la hausse de loyer avec les anciens locataires

- Les nouveaux locataires pourront être choisis pour mieux correspondre au niveau de l'immeuble
- Pas nécessaire de gérer le retour des locataires à la fin du chantier

2^{ème} possibilité

Maintien des baux à loyer et déplacement de tous les locataires durant les travaux.

Mise en œuvre :

- Informer les locataires des travaux prévus et du fait que les baux seront maintenus mais qu'il sera nécessaire de les loger ailleurs durant les travaux.
- Choisir le moyen d'information (par courrier, ou en organisant une séance groupée, ou par entretien individuel)
- Informer de la hausse des loyers prévue à la fin du chantier
- Donner la possibilité aux locataires de résilier leur bail avec des délais plus courts que le permettent les contrats
- Prendre en charge le coût des déménagements successifs (départ et retour) des locataires ou proposer une indemnité forfaitaire ou faciliter les déménagements et ré-emménagements en mettant à disposition une société de déménagement
- Passer une convention avec les locataires par laquelle ils acceptent les nouveaux loyers après travaux
- Trouver des logements de remplacement durant les travaux et conclure des baux de durée déterminée pour les logements de remplacement

Conséquences possibles :

- Travail administratif très lourd, notamment pour trouver des logements de remplacement
- Gestion humaine également très lourde. Il faut gérer les locataires tout au long du processus de rénovation.
- Coûts importants en termes de frais de déménagement et de ré-emménagement.
- Surcoûts liés à l'éventuelle différence de prix entre les logements de remplacement et les loyers actuels des locataires
- Contestation des hausses de loyer à la fin du chantier. Les conventions éventuellement passées n'ont pas de valeur juridique. Illicite de demander à un locataire de renoncer à un droit que lui confère la loi, celui de contester une hausse de loyer
- Hausses de loyer limitées par les règles légales régissant les travaux à plus-value, surtout pour les baux anciens.
- Pas de retard pour le début des travaux. On évite les contestations de résiliations.
- Risque de dégât d'image pour le propriétaire et la gérance limité.

3^{ème} possibilité variante de la 2^{ème} possibilité

Si plus de la moitié des locataires choisit de résilier son bail à loyer à l'annonce des travaux :

Mise en œuvre :

- Identique à la 2^{ème} solution, sauf que les locataires restent dans l'immeuble et sont déplacés d'une colonne à l'autre lorsque les travaux de rénovation intérieure sont effectués

- En plus, annoncer que des indemnités pour nuisances seront accordées aux locataires restant durant les travaux.

Conséquences possibles :

- Identiques à la 2^{ème} solution, à part que la différence de prix entre les loyers actuels et les loyers de relogement n'existe pas.
- Pour les logements qui auront été résiliés, possibilité de conclure à la fin des travaux de nouveaux baux au loyer du marché sans avoir à négocier la hausse de loyer avec les anciens locataires

C2 Hausse du taux d'intérêt hypothécaire de référence

18 points

a) Calculs d'adaptation

1.0002 Boucherie Sandoz loyer net CHF 1'514.00

$$\text{ISPC de 158.4 à 180.5} = (180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 =$$

+ 13.95% CHF 211.20

Nouveau loyer net CHF 1'725.00

1.0102 – 3 pièces Esmoris loyer net CHF 1'343.00

$$\text{Taux hyp de 1.5\% à 1.75\%} =$$

+ 3.00% CHF 40.29

$$\text{ISPC de 158.4 à 180.5} = (180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 * 40\% =$$

+ 5.58% CHF 74.93

Charges d'exploitation du 31.05.2017 au 31.01.2024 = 80 mois

Hausse 0.25%/an = 0.02%/mois

$$80 \text{ mois à } 0.02\% =$$

+ 1.60% CHF 21.48

Hausse totale **+ 10.18% CHF 136.70**

Nouveau loyer net CHF 1'480.00

1.0301 – 3 pièces Bontempelli loyer net CHF 1'750.00

$$\text{Taux hyp de 1.25\% à 1.75\%} =$$

+ 6.00% CHF 105.00

$$\text{ISPC de 101.3 à 108.4} = (108.4 - 101.3) * 100 / 101.3 * 40\% =$$

+ 2.80% CHF 49.00

Charges d'exploitation du 30.09.2021 au 31.01.2024 = 28 mois

Hausse 0.25%/an = 0.02%/mois

$$28 \text{ mois à } 0.02\% =$$

+ 0.56% CHF 9.80

Hausse totale **+ 9.36% CHF 163.80**

Nouveau loyer net CHF 1'914.00

Tableau des résultats

N° objet	Objet	Locataire	Loyer de marché	Loyer net actuel	Nouveau loyer net
1.0001	Take away	Rapidos Sàrl	2 300.00	2 300.00	2 300.00
1.0002	Boucherie	Sandoz AG	3 750.00	1 514.00	1 725.00
1.0101	Appt.	Sauthier D. & L.	1 800.00	1 950.00	1 950.00
1.0102	Appt.	Esmoris C.	1 550.00	1 343.00	1 480.00
1.0201	Appt.	Vacant	1 820.00	1 750.00	1 750.00
1.0202	Appt.	Porchet L.	1 570.00	1 640.00	1 640.00
1.0301	Appt.	Bontempelli C. & S.	1 840.00	1 750.00	1 914.00
1.0302	Appt.	Durante Da Silva E.	1 590.00	1 600.00	1 600.00
1.0401	Appt.	Barrault V. & K.	1 860.00	1 865.00	1 756.00
1.0402	Appt.	Meier T. & J.	1 610.00	1 620.00	1 620.00
1.9901	Antenne	Frisscom AG	1 000.00	800.00	892.00
21.0001	Garage	Meier T. & J.	130.00	130.00	130.00
21.0002	Garage	Barrault V. & K.	130.00	120.00	120.00
21.0003	Garage	Barrault V. & K.	130.00	120.00	120.00
21.0004	Garage	Rapidos Sàrl	130.00	130.00	130.00
21.0005	Garage	Porchet L.	130.00	130.00	130.00
22.0011	Place parc	Sauthier D. & L.	60.00	60.00	60.00
22.0012	Place parc	Esmoris C.	60.00	50.00	50.00
22.0013	Place parc	Bontempelli C. & S.	60.00	50.00	50.00
22.0014	Place parc	Fassnacht O.	60.00	50.00	50.00
22.0015	Place parc	Sandoz AG	60.00	40.00	40.00
22.0016	Place parc	Freuler M.	60.00	50.00	50.00

b) Votre proposition

Augmenter les loyers des 3 logements et indexer les deux baux commerciaux et accorder la baisse Barrault.

- L'état locatif mensuel global augmentera de CHF 495.00 ou CHF 5'940.00 par année.
- Cela reste une hausse intéressante.
- En revanche, en cas de contestation des hausses par les 3 locataires de logements concernés, il faudra produire le calcul de rendement selon la méthode absolue pour prouver que le loyer n'est pas abusif. Le risque est de se retrouver avec l'obligation de renoncer d'une part à la hausse de loyer, mais encore de devoir accorder des baisses de loyer, ce qui impactera de manière durable l'état locatif global de l'immeuble.
- Comme les hausses sont assez importantes, le risque est réel.

Ne pas augmenter les loyers des logements et uniquement indexer les deux baux commerciaux.

- La hausse globale de l'état locatif serait de CHF 303.00 par mois, ou CHF 3'636.00 par année.
- Cette augmentation n'est pas très importante.
- En n'augmentant pas les loyers des logements, on évite une contestation de la hausse par les locataires concernés et dès lors il ne sera pas nécessaire de produire le calcul de rendement selon la méthode absolue de l'immeuble, et on évite l'annulation des hausses, mais aussi l'octroi de baisses de loyer.
- Il est tout de même intéressant de proposer aux propriétaires d'effectuer le calcul de rendement en méthode absolue, de manière à pouvoir se positionner à l'avenir, si le taux hypothécaire de référence devait à nouveau augmenter.

Augmenter les loyers de tous les logements, du bail commercial non indexé et indexer les deux baux commerciaux.

- L'état locatif mensuel global augmentera de manière très importante
- En revanche, en cas de contestation des hausses par les locataires, il faudra produire le calcul de rendement selon la méthode absolue pour prouver que le loyer n'est pas abusif. Le risque est de se retrouver avec l'obligation de renoncer d'une part à la hausse de loyer, mais encore de devoir accorder des baisses de loyer, ce qui impactera de manière durable l'état locatif global de l'immeuble.
- Comme les hausses sont assez importantes, le risque est réel.
- En outre, l'ensemble des loyers des logements dépassera les loyers de marché. En plus des contestations possibles, il y a risque de dégât d'image pour les propriétaires et la gestion.

Uniquement augmenter les loyers des logements

C3 Dégât d'eau majeur dans l'un des immeubles

3 points

Il faut conseiller au propriétaire de conclure une assurance perte de revenu locatif en cas de sinistre.

L'assurance incendie et dégât naturels ou l'assurance bâtiment ne couvrent pas les pertes de loyers consécutives au fait que les logements soient partiellement ou totalement inhabitables à la suite d'un sinistre.

L'assurance perte de revenu locatif couvre ce risque à raison des loyers perdus durant 12, 18 ou 24 mois.

Il faut également conseiller au propriétaire de bien entretenir l'immeuble et de faire vérifier et rincer régulièrement les conduites.

C4 Réduction du nombre de logements vacants

12 points

a)

- la situation pléthorique du marché locatif
- la situation socio-économique du marché dans lequel se trouve l'immeuble
- l'état d'entretien général de l'immeuble
- l'état de vétusté des logements
- un niveau de loyer trop élevé par rapport aux loyers du marché
- une mauvaise qualité d'accueil lors de la visite des logements, par exemple si c'est le concierge qui effectue les visites
- une qualité insuffisante des moyens de promotion mis en œuvre
- etc.

b)

- Proposer une rénovation des logements ou une mise au goût du jour
- Adapter les loyers au marché
- Améliorer l'aspect général de l'immeuble (extérieurs, cages d'escaliers, etc.)
- Etc.

c)

- Organiser des portes-ouvertes
- Présenter des images virtuelles aménagées pour montrer le potentiel des logements une fois ceux-ci meublés
- Meubler le logement
- Utiliser les réseaux sociaux pour promouvoir les logements
- Offrir un avantage matériel pour tout contrat signé : bons d'achat pour remplir le frigo, appareils électroménagers, mobilier etc.
- Signaler clairement sur place que des logements sont à louer (panneaux, bâches, etc.)
- Créer des visites virtuelles du bien
- Organiser des permanences sur place
- Prendre en charge la première année de l'assurance de cautionnement
- Participer financièrement au déménagement
- Etc.

C5 Sous-location Airbnb (plateforme en ligne pour la location à court terme de logements à des fins touristiques)

8 points

a)

Conditions pour sous-louer :

- obtenir l'accord du bailleur
- communiquer les conditions de sous-location : identité du sous-locataire et montant du sous-loyer
- Le locataire doit informer le sous-locataire du règlement de maison ainsi que des conditions de sous-location
- La sous-location ne doit pas présenter de désavantages majeurs pour le bailleur

b)

Un 3.5 pièces est composé de 2 chambres.

Le loyer d'une chambre représente ainsi la moitié du loyer, soit CHF 825.00.

Rapporté à un jour, le loyer s'élève à CHF 825.00 / 30 jours, soit CHF 27.50/jour

Une sous-location de CHF 130.00/jour représente une plus-value de loyer de 472.7%, soit un sous-loyer plus de 4 x plus élevé que le loyer de base.

On peut ainsi considérer que le sous-loyer est largement abusif. La jurisprudence tolère une majoration du sous-loyer de 10 à 20% maximum en fonction des prestations supplémentaires offertes par le sous-bailleur.

c)

La sous-location n'est licite que si le locataire principal a obtenu l'accord formel du bailleur. A défaut, ce dernier peut résilier le bail sous deux conditions cumulatives :

- défaut d'autorisation
- conditions de sous-location abusives

d)

Arguments pour :

- Airbnb peut représenter un revenu complémentaire pour le locataire et favoriser sa capacité de payer le loyer au bailleur principal.
- Airbnb permet au locataire de rester dans son logement si celui-ci est devenu trop grand (départ du conjoint ou des enfants) et évite une résiliation de bail et, par conséquent, des frais au bailleur dans le cadre de la remise en location.
- Avec l'accord du bailleur, Airbnb entre parfaitement dans le cadre des dispositions légales du droit du bail. En admettant que le bailleur accepte le caractère abusif du sous-loyer.

Arguments contre :

- Les dispositions légales concernant la sous-location sont prévues pour permettre au locataire de quitter son logement pour une période limitée (voyage ou stage à l'étranger par exemple) et d'avoir la certitude de pouvoir retrouver son logement à son retour. La sous-location à des fins économiques n'entre pas dans cette optique.
- Le droit du bail consacre un chapitre entier à la protection du locataire contre les loyers abusifs. Le sous-loyer Airbnb étant par définition abusif, il permet au locataire de se comporter comme un sous-bailleur abusif.
- Le système Airbnb est originaire des Etats-Unis, pays qui ne connaît pas les mêmes règles légales que la Suisse. Chez nous, il est choquant de tolérer que quelqu'un dispose d'un bien dont il n'est pas propriétaire pour « s'enrichir » à ses dépens.
- En cas de location complète d'un logement par Airbnb, par exemple un studio, risques de nuisances pour le voisinage induite par le comportement des clients Airbnb.

D. Changement de locataire (droit du bail) 35 points

D1 Procédure de résiliation

15 points

a) Prérequis

- Les loyers sont-ils dus au moment de la procédure ?
- Un avertissement écrit avec menace de résiliation a-t-il été envoyé par courrier recommandé?
- La menace de résiliation a-t-elle été envoyée séparément aux deux parties ?
- Cette menace de résiliation inclut-elle l'établissement d'une période de paiement de 30 jours ?
- A-t-on menacé qu'à la fin de cette période, la résiliation soit donnée dans les 30 jours avant la fin d'un mois?
- La menace de résiliation est-elle légalement signée?
- Aucune suspension de délai en raison de nouveaux rappels ? Ou si de nouveaux rappels ont été envoyés, a-t-on précisé que ceux-ci n'invalidaient pas les délais de paiement déjà fixés ?

b) Suite de la procédure

- Envoi en recommandé de l'avis de résiliation
- Utilisation du formulaire officiel
- Informations sur les voies de recours
- Résiliation à compter du 30.04.24
- Désignation claire des montants impayés
- Mention du motif de la résiliation
- Résiliation avec signature juridiquement valide
- Résiliation notifiée séparément aux conjoints

c) Art. 257d CO

D2 Expulsion

10 points

- a) Présentation d'une demande d'expulsion ou d'action en restitution du bien loué.
- b) **Procédure A**
Procédure ordinaire
Instance : Autorité de conciliation
Exigence préalable :
- Bail valablement résilié :
Exemple : Procédure d'annulation de la résiliation en cours dont l'issue est incertaine
Ou erreur formelle dans la résiliation
- Procédure B**
Procédure sommaire
Instance : Tribunal unique (Tribunal des baux)
Exigence préalable :
- S'applique lorsque les faits de l'espèce ne sont pas contestés et que la situation juridique est claire (cas clairs).
Exemple : Résiliation au sens de l'art. 257d CO,
Ou baux à durée déterminée
- c) Le propriétaire ne peut pas recourir à l'auto-assistance et prendre possession du bien loué (intrusion ou violation de domicile). Entrer dans l'appartement sans le consentement du locataire est un acte punissable pénalement et civilement illicite.

D3 Etat des lieux / Décompte final

10 points

- a)
Etablir un avis des défauts par écrit, à adresser en recommandé aux locataires dans les 48 heures (72 heures) qui suivent l'état des lieux.
Cela permet de confirmer que les défauts à la charge de locataires leur ont bien été notifiés.
Si l'avis des défauts n'est pas effectué, le bailleur contrevient à l'art 267 al. 1 et 2. CO. Les locataires seront ainsi dégagés de toute responsabilité.

b) Etat des lieux : 30 avril 2024

Elément	Durée de vie	% à charge locataire
Peinture	8 ans (96 mois) dispersion Ou 15 ans (180 mois) acrylique, lavable	Février 2019-avril 2024 : 63 mois A charge loc. : $33/96 \times 100 = 34 \%$ Ou $117/180 \times 100 = 65 \%$
Parquet	40 ans (480 mois)	Mars 2007-avril 2024 : 206 mois A charge loc. : $274/480 \times 100 = 57 \%$
Vitrocéram	15 ans (180 mois)	Juin 2021-avril 2024 : 35 mois A charge loc. : $145/180 \times 100 = 81 \%$
Nettoyage final	Menu travail à charge loc.	100 %

E. Encaissement, budget, rapports

50 points

E1 Encaissement, TVA

10 points

a)

1. Saisir de nouveaux loyers au 1^{er} janvier 2024 avec une TVA adaptée pour tous les baux soumis à la TVA
2. Informer le locataire de la hausse de la TVA et joindre de nouveaux BV-QR

Ou

1. Effectuer une adaptation de loyer au 1^{er} janvier 2024 avec une TVA adaptée pour tous les baux soumis à la TVA.
2. Envoyer de nouveaux BV-QR avec le loyer adapté

b) (Objets 22.0014 et 22.0016 précédemment bruts à CHF 53.85, passent à CHF 54.05 dès le 01.01.2024), soit un état locatif brut de CHF 19 924.10 dès le 01.01.2024.

c) Les locataires de l'immeuble Bellevuestrasse 21, Lucerne, qui n'y louent **pas un objet principal** dans l'immeuble (logement, magasin, bureau, local commercial) doivent payer la TVA sur le loyer de places de parc.

d) Si un locataire qui ne loue pas d'objet principal dans l'immeuble résilie sa place de parc et que celle-ci est louée au locataire de l'objet 1.0001, le loyer brut baisse de CHF 4.05 à partir du 01.02.2024 (soit un nouveau loyer brut de CHF 50.00)

e) À partir d'avril 2024, le locataire doit payer une TVA de CHF 9.70 sur le loyer du garage qui n'a pas été reloué. Le loyer brut s'élève alors à CHF 129.70 par mois jusqu'au terme de résiliation ordinaire ou jusqu'à la relocation du garage.

f) Oui

Comme la propriétaire elle-même est assujettie à la TVA et que l'immeuble n'est pas utilisé exclusivement à des fins d'habitation, celui-ci peut être partiellement imposé à la TVA par option au 1^{er} janvier 2025.

g) **Base de calcul 1 : m²**

Taux d'imposition : 20% (Take Away + Boucherie = **158** m² sur 790 m² au total)

Base de calcul 2 : loyer net

Taux d'imposition : 20,7% (Take Away + Boucherie = 3 814.00 sur 18 401.00)

E2. Soldes débiteurs ouverts

3 points

Date déterminante : 13.2.2024

N° d'objet	Type d'objet	Montant	Impayé depuis	Solde
1.0402	Appartement	1 840.00	01.12.2023	1 840.00
1.0402	Appartement	1 840.00	01.01.2024	3 680.00
1.0402	Appartement	1'840.00	01.02.2024	5 520.00
21.0001	Garage	130.00	01.12.2023	5 650.00
21.0001	Garage	130.00	01.01.2024	5 780.00
21.0001	Garage	130.00	01.02.2024	5 910.00

E3. Budget pour entretien budgétaire

30 points

Compte	Comptes 2023	Budget 2024	Justifications
Revenus locatifs	-228 744.00	-241 342.00	Selon état locatif (+5.79% appartements, commerciaux et antenne)
Vacants	3 500.00	10 240.00 – 11 860.00	Vacant 1.201 Janvier à avril à 1 750.00 Vacant Meier (1.0402) Accepté mai à juin (juillet) en raison des rénovations
Autres revenus	-1 240.00	-1 200.00	Selon exercice précédent
Total Revenus	-211 788.30		

Assurances	7 623.00	7 600 – 8 000	Selon exercice précédent
Taxes et redevances	371.25	300 – 500	Selon exercice précédent
CH/FA à charge du propriétaire	0.00	960 – 1 500	Avec vacant pour 4 mois (1.02101) et 2 mois (1.0402)
Entretien des choses louées	3 096.05	10 000 – 30 000	Entretien normal, rénovation cuisine/bain de l'objet des Meier
Entretien de l'immeuble	4 974.10	5 000 – 6 000	Entretien normal, selon exercice précédent
Entretien du parking	1 833.65	1 500 – 2 000	Selon exercice précédent
Entretien des extérieurs	836.45	5 000 - 10 000	Rénovation de la place de jeux
Publicité	0.00	300 – 1 000	Relocation de l'objet des Meier
Frais de gérance 4% du loyer théorique net	9 854.30	10 436	4 % des loyers nets effectifs + TVA 8.1 %
Amortissements	45 000.00	55 000	Amortissements courants, amortissement de la rénovation des fenêtres de 2023
Intérêts hypothécaires	30 000.00	40 000	CHF 15 000 1 ^{er} semestre, CHF 25 000 2 ^e semestre
Frais bancaires	87.40	88 – 100	Selon exercice précédent
Total Dépenses	103 676.20		
Résultat	-122 807.80		

E4. Versements au propriétaire

7 points

En raison de la guerre en Ukraine, les prix du mazout de chauffage ont fortement augmenté => Paiement anticipé des factures par le propriétaire	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>
Les locataires Meier (voir exercice D) sont tous deux en faillite personnelle.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>
La nouvelle entreprise de conciergerie doit faire face à divers départs. Les nouveaux employés ne peuvent être engagés qu'avec du retard.	<input type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Non</i>
L'assurance immobilière vous informe qu'elle a pu constituer des réserves très importantes grâce à une évolution positive des sinistres ces dernières années. La prime de cette année sera ainsi réduite de 50%.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>
Cette année, vous devez renégocier l'hypothèque de l'immeuble. Les offres des banques indiquent une nette augmentation des taux d'intérêt.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>
Deux appartements de 4 pièces sont résiliés en même temps et la recherche de nouveaux locataires s'avère très difficile.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>
Le taux d'intérêt de référence augmente deux fois cette année, de manière inattendue.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>

F. Frais accessoires

32 points

F1 Externalisation des frais d'exploitation

6.5 points

Compte	Année -3	Année -2	Année -1	Externalisation
Assurances	6 577.00	6 577.00	6 602.00	
Conciergerie	15 508.80	15 508.80	16 542.70	15 000 – 17 000
Électricité	1 507.60	1 581.30	1 559.75	1 500 – 1 600
Eau et eaux usées	2 867.40	2 712.90	2 798.30	2 700 – 3 000
Élimination des déchets	1 300.00	1 300.00	1 350.00	1 300 – 1 400
Maintenance ascenseur	4 213.00	4 268.00	4 311.00	4 200 – 4 400
Taxe radio/TV	3 120.00	3 120.00	3 120.00	3 100 – 3 200
FC à charge du propriétaire	0.00	0.00	0.00	
Entretien des objets loués	1 895.80	2 730.30	1 115.70	
Entretien de l'immeuble	7 099.15	5 113.75	6 240.00	
Publicité	0.00	250.00	1 800.00	
Frais de gérance	7 686.35	7 715.60	7 730.70	
Frais bancaires	45.20	49.50	38.10	
Total Dépenses	51 820.30	50 927.15	53 208.25	27 800 – 30 600

F2 Types de frais accessoires et clés de répartition

13.5 points

a) Différentes clés de répartition

Clé de répartition 1 **m2**

- Conciergerie
- Électricité
- Eau et eaux usées
- Élimination des déchets

Clé de répartition 2 **Unité ou Nombre de pièces**

- Taxe Radio/TV

Clé de répartition 3 **Étage ou unité**

- Maintenance ascenseur

Remarque : Les clés de répartition doivent être concrètes et raisonnables. Chacune d'elles ne doit apparaître qu'une fois. Les clés 2 et 3 ne doivent pas se référer toutes deux simplement à une « unité », mais doivent être clairement différentes.

b)

N° d'objet	Type d'objet	Étage	Clé 1	Clé 2	Clé 3
Base de la clé de répartition			Mètres carrés (m²)	Unité	Étage
1.0001	Appartement	RDC	90	1	0
1.0002	Appartement	RDC	82	1	0
1.0003	Appartement	RDC	85	1	0
1.0101	Appartement	1 ^{er} étage	90	1	1
1.0102	Appartement	1 ^{er} étage	82	1	1
1.0103	Appartement	1 ^{er} étage	85	1	1
1.0201	Appartement	2 ^e étage	90	1	2
1.0202	Appartement	2 ^e étage	82	1	2
1.0203	Appartement	2 ^e étage	85	1	2
1.0301	Appartement	3 ^e étage	90	1	3
1.0302	Appartement	3 ^e étage	82	1	3
1.0303	Appartement	3 ^e étage	85	1	3

F3 Remplacement du système de chauffage par le CAD

5 points

Utiliser la formule officielle de hausse de loyer à cause du changement de production de chauffage.

Il faudra déduire du loyer net les frais qui ne seront plus à la charge du bailleur et qui étaient auparavant inclus dans le loyer: les frais de réparation de la chaufferie et des pièces de rechange (brûleur, chauffe-eau).

L'acompte sera adapté à la baisse pour correspondre aux nouveaux coûts.

La date d'entrée en vigueur sera celle de la mise en service du nouveau chauffage.

Les motifs à indiquer seront l'adaptation des acomptes et le changement de chauffage.

F4 Décompte de chauffage

Les frais d'eau chaude sont calculés sur toute l'année, alors que les frais de chauffage ne sont répartis que sur les mois durant lesquels le chauffage fonctionne.

En outre, les coefficients de répartition des frais de chauffage ne sont pas les mêmes d'un mois à l'autre. Ils seront plus importants durant les mois les plus froids, pour tenir compte du besoin en énergie plus important.

Ces différenciations sont nécessaires pour calculer au plus juste la consommation d'énergie des locataires qui quittent leur logement en dehors des périodes de bouclage du décompte de chauffage et d'eau chaude.

F5 Questions générales sur les frais de chauffage et d'expl.

Il est possible d'introduire des frais accessoires avec un avenant au bail à loyer si ceux-ci concernent de nouvelles prestations qui n'existaient pas auparavant. vrai faux

Les frais de déneigement ne peuvent pas être portés à charge des locataires dans le décompte de frais accessoires parce qu'il s'agit d'une prestation saisonnière. vrai faux

Les frais de réparation du réseau de distribution du chauffage à distance peuvent être facturés aux locataires dans le décompte de chauffage. vrai faux

L'assurance pour les indemnités journalières en cas de maladie du concierge ne peut pas être facturée aux locataires dans le décompte de frais accessoires. vrai faux

Lorsqu'un appartement est vacant, le bailleur peut décider de porter à charge des autres locataires une partie des frais de chauffage. vrai faux

Si un locataire n'utilise pas la buanderie commune parce qu'il a installé une colonne de lavage-séchage dans son logement avec l'accord du bailleur, il n'est pas tenu de participer aux frais d'exploitation de la buanderie commune. vrai faux

En cas d'absence prolongée, un locataire ne peut pas exiger d'être libéré de l'obligation de participer aux frais d'abonnement de l'ascenseur durant son absence même s'il prouve qu'il ne l'utilise pas et que dès lors il ne crée plus de frais en relation avec l'usage de la chose louée.

vrai

faux

Le droit du locataire pour le remboursement de frais accessoires indûment perçus (pas spécifiés dans le bail à loyer) se prescrit par 5 ans, conformément aux dispositions légales sur les prestations périodiques.

vrai

faux

G. Procédure de rappel / Poursuites

30 points

G1 Réquisition de poursuite

Réquisition de poursuite		Poursuite n° _____		
Débiteur/trice Jonas Meier Via Belvedere 11e 6964 Davesco (TI)		Adresse de l'office des poursuites Office des poursuites xxxxx Via xxxxxx 6964 Davesco-Lugano		
Date de naissance : (si connue)				
Autres indications :				
Créancier/ère Communauté héréditaire Schenker Rosa Schenker et Fritz Schenker Grundweg 1 8000 Zurich		Compte bancaire/postal x du créancier ou x du représentant IBAN : CH12 1234 5678 9101 5		
Représentant du créancier Sprecher & Linsi AG Hirschkuh-Strasse 4 3380 Wangen an der Aare				
Cause de l'obligation ou titre de la créance et date		Montant (CHF)	Intérêt %	Dès le (date)
1	Loyer de décembre 2023 pour logement	1 650.00	5%	1.12.2023
Autres créances				
2	Loyer de janvier 2024 pour logement	1 650.00	5%	1.1.2024
3	Loyer de février 2024 pour logement	1 650.00	5%	1.2.2024
4				
Observations Responsabilité solidaire avec épouse Tamara Meier Selon contrat de bail du ...		Votre référence (si applicable) Date et signature 14 février 2023 [signature]		

G2 Justifications de la réquisition de poursuite

7 points

- a) Un couple répond solidairement du loyer du logement familial seulement s'ils figurent les deux sur le contrat de bail.
Il faut remplir une réquisition de poursuite séparée pour chacun des époux.
- b) Oui, si la garantie figure sur le contrat de bail.
- c) La poursuite doit intervenir au lieu de domicile du débiteur.
- d) Taux d'intérêt selon le contrat de bail ou le CO ; le loyer est dû le 1^{er} jour du mois, donc 1/3 de la créance est due au 1.12.2023, 1/3 au 1.1.2024, et le dernier tiers au 01.02.2024
- e) Poursuite par voie de saisie.

G3 Mainlevée, continuation

7 points

- a) Commandement de payer – en deux exemplaires pour le créancier
- b) Procédure de mainlevée d'opposition ; tribunal
- c) Réquisition de continuer la poursuite ; office des poursuites
- d) Saisie ou avis de saisie ; procès-verbal de saisie

G4 Procédures spéciales

4 points

Notion	Oui	Non	Justification
Poursuite par voie de faillite		x	Sans pertinence, car le débiteur n'est pas inscrit au RC.
Poursuite en réalisation de gage immobilier		x	Sans pertinence, car il n'existe aucun gage immobilier.
Rétention		x	Sans pertinence, car le droit de rétention du bailleur n'est applicable qu'en présence d'un bail de locaux commerciaux.
Titre de mainlevée provisoire	x		Pertinent, car il existe un contrat de bail à loyer.