



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de développeur immobilier 2020

EPREUVES

1. Droit

- Code civil (CC)
- CO, CPC
- Fiscalité

2. Connaissances de la construction

3. Gestion de projet

4. Développement



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve: Droit

Partie: CC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **40 minutes / 40 points**, respectivement 120 minutes / 120 points pour l'ensemble du droit
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact.**

Annexes

Sans

Abréviations

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

Épreuves	Sujet	Points
A1	Notions et principes de droit, structure de l'ordre juridique	2
A2	Droit des personnes	2
A3	Droit des personnes	2
A4	Possession et registre foncier	2
B1	Droit des personnes	4
B2	Droits réels	11
B3	LFAIE, «Lex Koller»	4
B4	Registre foncier	8
B5	Droits réels	2
C	Droits réels, etc.	3
Total		40

Vue d'ensemble du droit

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

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

Évaluation des groupes de questions A1 – A4

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice A1 – Notions et principes de droit, structure de l'ordre juridique			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Le livre cinquième du code civil est consacré aux droits réels.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le droit de l'aménagement du territoire et le droit des constructions font partie du droit public.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Il est impossible de déroger au droit dispositif par une convention contractuelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si la société de gymnastique loue la halle de sport de la commune, il s'agit de droit public.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2 – Droit des personnes			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
L'association naît lors de son inscription au registre des associations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'exercice des droits civils nécessite la majorité.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une personne physique obtient la capacité juridique lors de l'inscription au registre des naissances, à l'office de l'état civil.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une personne morale ne peut pas avoir la capacité juridique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A3 – Droit des personnes			2	
<p>Vous assurez la gérance d'un immeuble collectif de Schaffhouse. Rahel, 20 ans, y loue un logement de 1,5 pièce depuis un an. À présent, arrivée au terme de son apprentissage, elle passe l'hiver à Lenzerheide, où elle travaille comme monitrice de ski. Elle a loué un studio sur place avec une amie pour quatre mois.</p> <p>Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?</p>				
Rahel a maintenant son domicile à Lenzerheide.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Rahel ne peut laisser son logement vide à Schaffhouse pendant quatre mois qu'avec l'assentiment du bailleur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Rahel a l'exercice de ses droits civils.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
À l'époque, âgée de 19 ans, Rahel a pu conclure seule le contrat de bail.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

Exercice A4 – Possession et registre foncier			2	
<p>Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?</p>				
Tout possesseur est propriétaire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
La possession est le moyen de publicité par lequel le droit sur une chose mobilière est rendu visible vers l'extérieur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Une cédula hypothécaire est annotée au registre foncier.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	
Le registre foncier est tenu par l'Office fédéral du registre foncier à Berne. Il a des filiales dans toute la Suisse.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0.5	

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

29 points

Exercice B1 – Droit des personnes	4	
Question 1 : Définissez la capacité juridique.		
.....		
Question 2 : Définissez la capacité de discernement.		
.....		
Werner Moser, 95 ans, veuf, vit seul dans son logement. Il peut toujours maîtriser les activités quotidiennes, mais ses forces ont décliné et il a besoin d'aide pour les travaux de nettoyage, dont il a chargé une tierce personne. Parallèlement, il charge sa banque d'investir une partie de sa fortune dans des instruments financiers complexes.		
Question 3 : Que pensez-vous de sa capacité de discernement dans le cadre de ces deux mandats ? Cette capacité peut-elle être présente dans un cas et pas dans l'autre ?		
.....		

Exercice B2 – Droits réels

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

Question 1 : Mentionnez six éléments du contenu d'un contrat DDP

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

11	

Suite de l'exercice B2 – Droits réels

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

Question 2 : répondez à la question de la famille Wyss et motivez votre réponse.

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

Question 3 : Est-ce possible ? Si oui, sous quelle forme et avec quelles restrictions?

Solution 2 :

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

Solution 3 :

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

Exercice B3 – LFAIE «Lex Koller»

4

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

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

Questions :

1. «Schmidt Immobilien AG» peut-elle acquérir cet immeuble collectif ?
Motivez votre réponse.
2. Anni Schmidt-Bürgi peut-elle acheter cet immeuble collectif à titre privé ?
Motivez votre réponse.
3. Variante : Les Schmidt déménagent à Zurich. La société «Schmidt Immobilien AG» peut-elle acquérir l'immeuble ? Motivez votre réponse.

Solution 1 :

oui non

Justification :

.....
.....

Solution 2 :

oui non

Justification :

.....
.....

Solution 3 :

oui non

Justification :

.....
.....

Exercice B4 – Registre foncier

Une maison bien située, apparemment abandonnée depuis longtemps, se trouve à proximité du bureau du courtier en immeubles Marcel Zürrer. Ce dernier aimerait savoir à qui appartient cette maison. Il a entendu dire que l'immeuble serait grevé d'un droit d'emption en faveur d'un commerçant en immeubles.

Questions :

1. Comment peut-il déterminer qui est le/la propriétaire légitime de cet immeuble ?
2. Outre le nom du ou de la propriétaire, Marcel Zürrer souhaite savoir si le droit d'emption supposé existe bel et bien et quel est le prix de vente convenu. Comment peut-il obtenir cette information ?
3. Le cas échéant, les servitudes inscrites au registre foncier peuvent être importantes lors de la vente. Comment Marcel Zürrer peut-il apprendre si des servitudes sont inscrites au registre foncier et lesquelles ?

8

Solution 1 :

.....
.....

Solution 2 :

.....
.....

Solution 3 :

.....
.....

Suite de l'exercice B4 – Registre foncier

Le courtier en immeubles Marcel Zürzer a trouvé le propriétaire de la maison. Il s'agit des héritiers d'Albert Müller. Ceux-ci lui ont appris qu'Albert Müller, de son vivant, avait conclu un contrat sous seing privé avec un commerçant en immeubles. Selon ce contrat, le commerçant en immeubles pouvait exercer le droit d'emption pendant 15 ans à la valeur vénale estimée par une tierce partie. Parallèlement, un droit de préemption a aussi été convenu pour la même période et aux conditions d'un tiers.

Questions :

4. Le droit d'emption est-il valable ? Justifiez.
5. Le droit de préemption est-il valable ? Justifiez.
6. Le droit de préemption n'est pas annoté au registre foncier. Que pensez-vous, à cet égard, du caractère contraignant du droit de préemption pour les héritiers d'Albert Müller ou pour un tiers intéressé ?

Solution 4 :

.....
.....

Solution 5 :

.....
.....

Solution 6 :

.....
.....

Exercice B5 – Droits réels

Sven est coursier à vélo indépendant. Pendant ses vacances à l'étranger, il confie son vélo à son ami Mario. Quand il revient chez lui, il rencontre par hasard Marcel, qui lui montre le vélo qu'il vient d'acheter. Il s'avère que ce vélo est celui que Sven a prêté à Mario.

Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?

Si Marcel a acheté le vélo à Mario de bonne foi, il est protégé dans son acquisition.

juste faux

0.5

Sven peut reprendre le vélo à Marcel, si nécessaire avec l'intervention de la police.

juste faux

0.5

Si Marcel savait lors de l'achat que le vélo appartenait à Sven, il doit rendre le vélo à Sven.

juste faux

0.5

Le vélo doit dans tous les cas être restitué à Sven, car il s'agit d'un bien insaisissable.

juste faux

0.5

C) Questions générales

3 points

Exercice C – Droits réels, etc.

Konrad Hasler était propriétaire d'un appartement PPE à Zurich. Il souhaitait le vendre et a confié la procuration nécessaire à son agent (avec signature authentifiée) le 11 mars 2018. Le 20 mars 2018, Konrad Hasler a émigré à Phuket (Thaïlande).

Au printemps 2018, l'agent a trouvé un acheteur. L'acte authentique a été établi le 1^{er} juin 2018 et l'inscription au registre foncier a été effectuée le jour même. Konrad Hasler est décédé le 25 mai 2018 à Phuket, mais son décès est passé inaperçu jusqu'au 5 juin 2018.

Questions :

1. Une signature authentifiée suffit-elle pour la conclusion d'un acte juridique authentique ou la procuration elle-même aurait-elle dû revêtir la forme authentique ?
2. Les héritiers de Konrad Hasler n'acceptent pas la vente de l'appartement PPE. Voyez-vous ce que les héritiers pourraient entreprendre contre la vente ?

3

Solution 1 :

.....
.....

Solution 2 :

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



Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve: Droit

Partie: CO/CPC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **60 minutes / 60 points**, respectivement 120 minutes / 120 points pour l'ensemble du droit
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact.**

Annexes

Sans

Abréviations

CO Code des obligations
CPC Code de procédure civile

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

Vue d'ensemble du droit

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

A) CO, partie générale

30 points

Évaluation du groupe de questions A1

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice A1			4	
Les déclarations suivantes sur le code des obligations sont-elles justes ou fausses ?				
Toutes les dispositions du code des obligations peuvent être modifiées si toutes les parties s'entendent.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les cantons ont publié des dispositions d'application au code des obligations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Dans le droit privé, les droits subjectifs sont subdivisés en droits absolus et relatifs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les droits relatifs déploient leurs effets envers quiconque.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les obligations sont toujours des droits absolus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une obligation est un engagement réciproque.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les sujets de droit sont soumis au droit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le droit objectif est essentiellement constitué des lois.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2	3	
Expliquez les notions d' <i>obligation</i> , de <i>créance</i> et de <i>dette</i> dans le cadre des relations entre créancier et débiteur.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice A3	10	
Indiquez si les opérations suivantes donnent naissance à une offre contraignante, en précisant les articles de loi pertinents :		
a) Facility Management AG vend «deux tondeuses à gazon pour le prix d'une, jusqu'à épuisement des stocks».		
b) Professional Cleaning AG expédie des catalogues proposant des produits de nettoyage à prix d'action.		
c) Super Hauswart GmbH expose dans sa vitrine un aspirateur industriel avec une étiquette indiquant un prix de CHF 1'500.00.		
d) La menuiserie Müller réalise une offre écrite, sans indication de délai, pour la fabrication d'une table de salle à manger.		
e) Un propriétaire d'étage demande un prix par téléphone pour des travaux de peinture dans son logement. Le peintre indique environ CHF 4'250.00.		
a)		
.....		
b)		
.....		
c)		
.....		
d)		
.....		
e)		
.....		

Exercice A4

13

Heinrich Müller est propriétaire d'une parcelle qui ne se trouve pas encore en zone à bâtir mais son reclassement est prévu. Le couple Jana et Martin ont un projet de construction et concluent avec Heinrich Müller un contrat de réservation (promesse de vente et d'achat) en la forme authentique. Mais le reclassement est rejeté lors de la prochaine assemblée communale.

Jana et Martin cherchent une possibilité de se défaire du contrat.

- a) Mentionnez tous les motifs d'invalidation d'un contrat et ...
- b) Expliquez ce qui se passe lorsqu'un contrat est invalide.
- c) L'un de ces motifs pourrait-il être invoqué dans le cas présent ?
- d) Si oui, lequel et les conditions correspondantes sont-elles réunies ? Motivez votre réponse en indiquant les dispositions légales pertinentes.

Variante :

L'assemblée communale a accepté le reclassement. Heinrich Müller souhaite maintenant conclure le contrat définitif de vente avec Jana et Martin. Il leur a déjà écrit à plusieurs reprises pour les prier de se manifester mais n'a reçu aucune réponse. De nombreux acheteurs potentiels lui ont fait part de leur intérêt depuis le reclassement et plusieurs seraient même prêts à payer un prix supérieur.

- e) Comment Heinrich Müller doit-il procéder pour pouvoir conclure un contrat avec un autre prospect ? Motivez votre réponse en précisant les dispositions légales pertinentes.

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

B) CO - Partie spéciale

20 points

Évaluation des groupes de questions B1 – B2

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice B1			2	
Évaluez si les affirmations suivantes relatives au contrat de courtage sont justes ou fausses.				
La loi exige qu'un contrat de courtage soit conclu par écrit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CO prévoit deux différents types de contrats de courtage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le contrat de courtage peut être révoqué en tout temps.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un contrat de courtage exclusif n'engendre pas forcément une obligation d'agir pour le courtier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice B2			2	
Évaluez si les affirmations suivantes relatives aux sûretés d'exécution sont justes ou fausses.				
La peine conventionnelle est une peine contractuelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
On distingue deux types de peines conventionnelles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un dédit ne peut être imposé qu'en présence d'un contrat valide.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une reprise de dette peut intervenir sans la participation du créancier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice B3

Heinrich Müller est propriétaire d'une grande parcelle avec une belle maison individuelle dans laquelle il souhaite faire effectuer divers travaux de peinture avant de la vendre.

Pour ce faire, Heinrich Müller mandate la société SuperColor GmbH (sans appliquer les normes SIA). Les travaux se déroulent en l'absence de Heinrich Müller, alors pour deux semaines à l'étranger. Dès son retour, il constate que les travaux de peinture n'ont pas été réalisés correctement. Heinrich Müller es très irrité et envisage d'impliquer un autre maître-peintre, de l'instruire de manière détaillée, de surveiller les travaux puis de le rémunérer à l'heure et aux frais de SuperColor GmbH.

- a) Quel type de contrat a été conclu avec SuperColor GmbH (mentionner la disposition légale pertinente) ?
- b) Quels sont les droits de Heinrich Müller ? Mentionnez également les dispositions légales pertinentes.
- c) Heinrich Müller peut-il engager un autre maître-peintre aux frais de SuperColor GmbH ? Motivez votre réponse en précisant l'article de loi pertinent.
- d) Mentionnez deux autres types de contrat pouvant entrer en ligne de compte pour des travaux de peinture. Quels en seraient les inconvénients pour Heinrich Müller ?

12

- a)
- b)

- c)

- d)

Exercice B4

Répondez aux questions suivantes relatives au contrat de vente en précisant les articles de loi pertinents.

- a) Quelle est l'obligation de l'acheteur et quand doit-il en principe s'en acquitter ?
- b) Quelle forme est exigée pour un contrat de vente d'immeuble et pourquoi cette forme est-elle exigée ? Mentionnez au moins deux raisons.

a)

.....

b)

.....

.....

4	

C) CPC

10 points

Évaluation du groupe de questions C1

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice C1			4	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Le CPC règle la procédure devant les tribunaux cantonaux et fédéraux.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CPC règle les litiges en matière civile mais pas les affaires relevant du droit des poursuites et faillites.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'organisation des tribunaux et des autorités de conciliation est en principe du ressort des cantons.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le calcul des valeurs litigieuses intervient hors du CPC.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CPC règle les aspects formels et fonctionnels, mais pas la juridiction territoriale des tribunaux.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CPC règle les conditions de recevabilité des actions en justice.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le CPC définit les moyens de preuve admissibles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les parties peuvent s'entendre pour déroger à un for impératif.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

<p>Exercice C2</p> <p>Répondez aux questions suivantes relatives à la procédure judiciaire en matière d'économie immobilière en indiquant à chaque fois l'article de loi pertinent :</p> <p>a) Quel tribunal, en termes géographiques, est compétent pour les actions en matière de bail et fermage ?</p> <p>b) Un bailleur doit-il apparaître en personne devant un tribunal ?</p> <p>c) Quel type de procédure est applicable en présence de créances (par ex. à la suite de résiliation ou de loyer abusif) jusqu'à CHF 30'000.00 ?</p> <p>d) Quel type de procédure est applicable en présence de créances supérieures à CHF 30'000.00 ?</p> <p>e) Qui doit en principe verser une avance de frais au tribunal ?</p> <p>f) Le locataire peut-il renoncer au for du lieu de l'immeuble dans le contrat de bail ?</p>	<p>6</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>f)</p> <p>.....</p>		



Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020
Examen écrit

Épreuve: Droit

Partie: Fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible: **20 minutes / 20 points**, respectivement 120 minutes / 120 points pour l'ensemble du droit
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact.**

Annexes

Sans

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
LTVA	Loi sur la TVA

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

Vue d'ensemble du droit

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

A) Le système fiscal suisse

4 points

Évaluation du groupe de questions A

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse correcte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice A			4	
Les affirmations suivantes sur le système fiscal suisse sont-elles justes ou fausses ?				
La souveraineté fiscale désigne la compétence de collecter des impôts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le sujet fiscal désigne ce qui est imposé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La Confédération taxe tant la fortune que le revenu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les cantons frontaliers prélèvent les droits de douane à l'importation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Des émoluments sont dus pour le recours aux prestations étatiques.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La contribution causale intervient sans contre-prestation de l'État.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'impôt anticipé est perçu par la Confédération.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le droit fiscal relève du droit privé, car les privés aussi doivent payer des impôts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

B) Taxe sur la valeur ajoutée

16 points

Évaluation du groupe de questions B1

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse correcte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice B1			4	
Les affirmations suivantes sur la TVA sont-elles justes ou fausses ?				
La TVA est un impôt indirect.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La TVA est aussi qualifiée d'impôt à la consommation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Tous les produits et services sont soumis à la TVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les cantons peuvent définir des exceptions à la TVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La taxe occulte constitue une TVA sur le travail au noir.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Aussi longtemps qu'une chose n'est pas consacrée à la consommation, aucune TVA n'apparaît.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le cumul de la TVA est rendu possible par la déduction de l'impôt préalable.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La TVA est un impôt prélevé (brut) à chaque stade du processus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

<p>Exercice B2</p> <p>Répondez aux questions suivantes sur les périodes et les délais en indiquant l'article de la LTVA pertinent :</p> <p>a) À quoi correspond la période fiscale ?</p> <p>b) Quelle est la période de décompte usuelle ?</p> <p>c) Quelle est la période de décompte selon les taux de la dette fiscale nette ?</p> <p>d) Quand se prescrit le droit de taxation ?</p>	4	
<p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p>		
<p>Exercice B3</p> <p>En 2021, une société immobilière assujettie à la TVA achète un véhicule de transport pour la somme de CHF 54'000.00 (TVA 7,7% incl.). En 2024, la propriétaire de l'entreprise reprend le véhicule dans sa fortune privée.</p> <p>a) Mentionnez les suites fiscales du transfert du véhicule dans la fortune privée en précisant l'article pertinent de la LTVA.</p> <p>b) Procédez aux calculs correspondant.</p>	6	
<p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Exercice B4</p> <p>Quand n'est-il pas possible d'imposer un immeuble par option ?</p>	2	
<p>.....</p> <p>.....</p>		



Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020

Examen écrit

Partie: Connaissances de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière CSEEI

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

Aucun outil autorisé

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

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

Annexes

Sans

Abréviations

CO Code des obligations

CC Code civil suisse

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

LAT Loi sur l'aménagement du territoire

Épreuves	Sujet	Points
A	Bases de la technique de construction	51
B	Droit de l'aménagement du territoire	22.5
C	Droit de la construction	16.5
	Total	90

A) Bases de la technique de construction **51 points**

<p>Exercice A1</p> <p>Dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation de construire, des plans correspondants doivent être déposés avec la demande.</p> <p>a) Quels types de plans sont requis pour la demande d'autorisation ? (min. 2 types de plans, 0.5 pt par réponse correcte)</p> <p>b) Que signifient les différentes couleurs utilisées ?</p> <p>c) Quelles personnes doivent signer une demande d'autorisation de construire et ses annexes pour valider leur dépôt ? Mentionnez les trois parties.</p>	<p>4</p>
<p><u>Solution A1:</u></p> <p>a) 1)</p> <p> 2)</p> <p>b) Rouge :</p> <p> Jaune :</p> <p> Noir :</p> <p>c) 1)</p> <p> 2)</p> <p> 3)</p>	

<p>Exercice A2</p> <p>Afin de permettre de classer les plans, ceux-ci sont dotés d'une en-tête. Mentionnez quatre points essentiels devant figurer dans l'entête d'un plan.</p> <p>Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max. 2 points</p> <p><u>Solution A2:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>	<p>2</p>	

<p>Exercice A3</p> <p>L'acoustique d'un ancien immeuble doit être améliorée entre la cage d'escaliers et les logements. Les discussions dans la cage d'escalier sont clairement audibles dans les logements, portes fermées.</p> <p>a) De quel type de bruit s'agit-il ici ?</p> <p>b) Pour atténuer le problème au niveau des portes d'entrée, on pose une nouvelle porte intégrant un joint à abaissement (seuil rétractable). Expliquez en une à deux phrases, la fonction d'un joint à abaissement.</p> <p>c) Expliquez en une à deux phrases la fonction et le but d'un seuil de porte.</p> <p><u>Solution A3:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>3</p>	

Exercice A4 - Conception de bâtiment	1	
Mentionnez les caractéristiques typiques d'une construction à ossature.		
<u>Solution A4:</u>		

Exercice A5	2	
Les murs extérieurs d'un bâtiment ont différentes fonctions. Mentionnez quatre exigences que doit remplir un mur extérieur. Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max 2 points.		
<u>Solution A5:</u> 1) 2) 3) 4)		

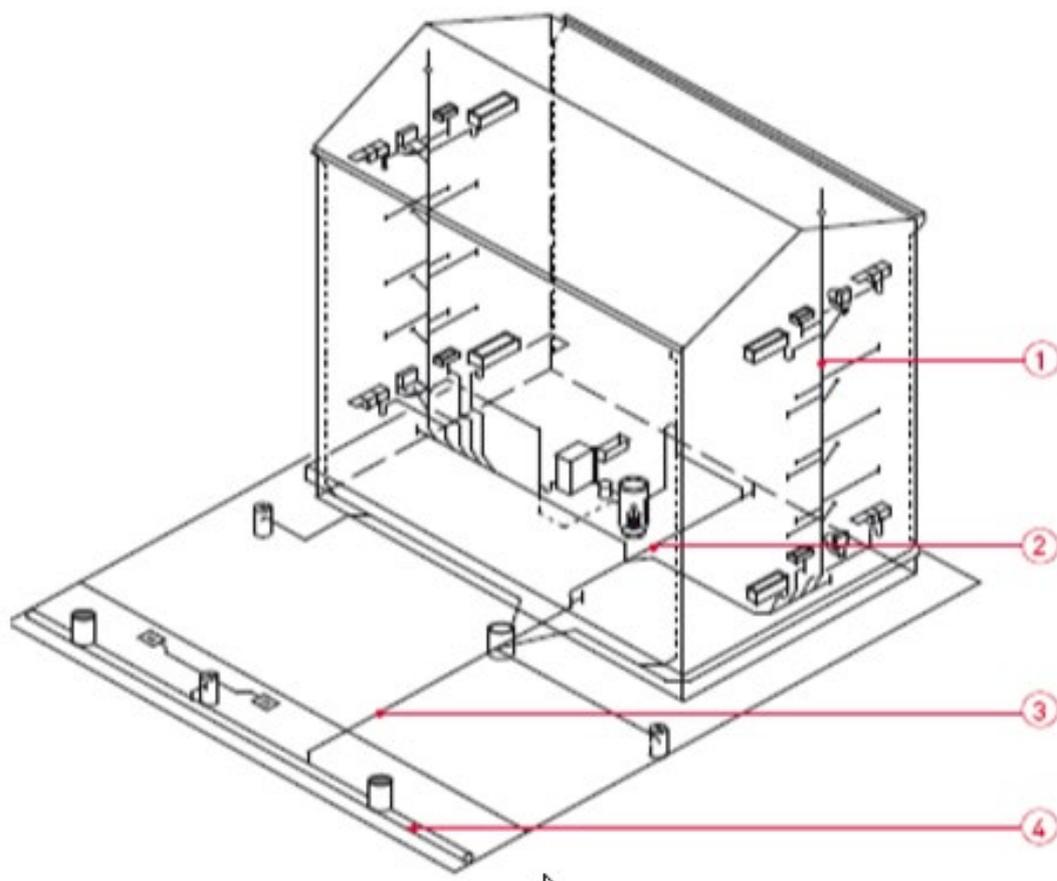
Exercice A6 - Construction de toiture	3.5	
<p>a) Expliquez en une à deux phrases la fonction de la sous-couverture d'un toit en pente avec couverture en tuiles.</p> <p>b) Expliquez en deux phrases pourquoi un contre-lattage de ventilation est réalisé sous le lattage des tuiles.</p> <p>c) Mentionnez trois matériaux de couverture utilisés pour les toits en pente (sans nom d'entreprise).</p>		
<p><u>Solution A6:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

Exercice A7	2	
<p>Les intempéries exercent une grande influence sur le bâtiment et sa préservation. Les constructions en béton souffrent beaucoup de ces influences et, avec les années, des points faibles peuvent s'y former et engendrer des dommages.</p> <p>a) Expliquez en deux à trois phrases la nature et le déroulement de la carbonatation.</p> <p>b) Esquissez un tel point faible sur une coupe d'un mur extérieur en béton apparent.</p> <p><u>Solution A7:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Esquisse:</p>		

Exercice A8 - Sanitaires	1	
a) Expliquez en une à deux phrases la fonction d'un siphon.		
<u>Solution A8:</u> a)		

Exercice A9 - Sanitaires	3	
a) Légendez les conduites du schéma ci-après en utilisant les termes techniques corrects. b) Mentionnez deux matériaux typiques pour la conduite n° 1.		
<u>Solution en page suivante svp.</u>		

Solution A9 :



a) Désignation:

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

b) Matériaux:

- 1)
- 2)

Exercice A10 - Installation de chauffage	1.5	
Mentionnez trois systèmes de pompe à chaleur. Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max.1.5 pt.		
<u>Solution A10:</u> 1) 2) 3)		

Exercice A11	1	
De nos jours, les systèmes de chauffage sont plus souvent complétés par l'énergie solaire. <u>Question :</u> Expliquez la différence de fonctionnement entre une installation solaire thermique et une installation photovoltaïque.		
<u>Solution A11:</u> Installation PV = Installation solaire =		

Exercice A12

Les systèmes de protection contre les intempéries et le rayonnement solaire répondent à différents besoins et différentes exigences.

Question :

Mentionnez quatre exigences imposées aux dispositifs de protection contre les intempéries et le soleil.

Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max.2 pts.

2	

Solution A12:

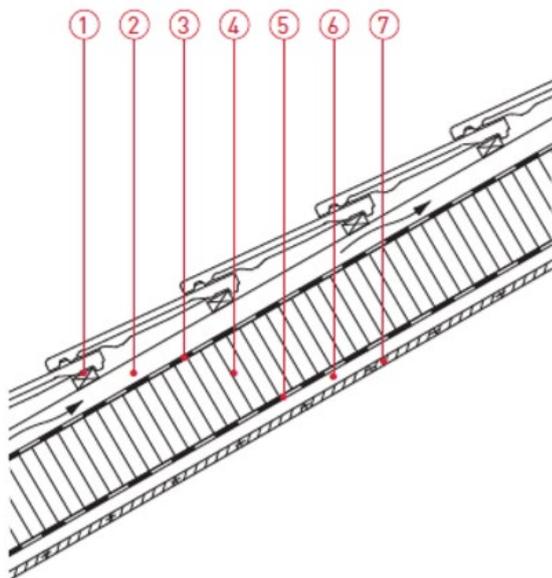
- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Exercice A13 - Toitures

8	
----------	--

- a) Quel système de toiture est représenté sur le schéma ci-après ?
b) Mentionnez les couches indiquées ainsi que le matériau typique de chacune.

Solution A13:



a)

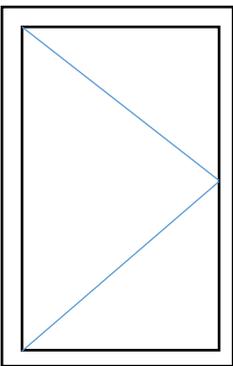
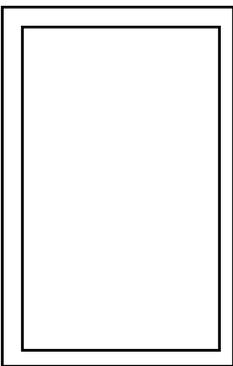
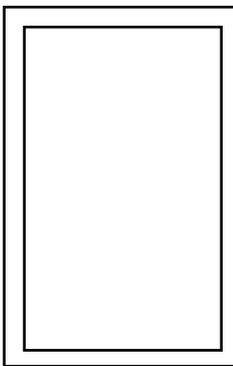
b) Désignation:

Matériau:

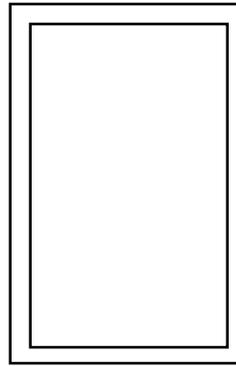
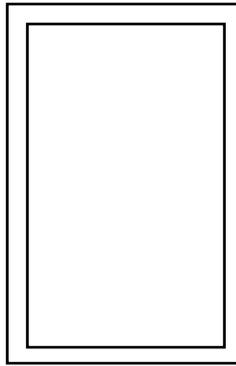
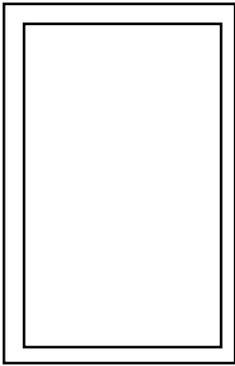
- | | |
|----------|-------|
| 1) | |
| 2) | |
| 3) | |
| 4) | |
| 5) | |
| 6) | |
| 7) | |

Exercice A14	1	
Expliquez en une à deux phrases la fonction d'un échangeur de chaleur à plaques.		
<u>Solution A14:</u>		

Exercice A15 - Fenêtres	4	
Les fenêtres peuvent s'ouvrir de différentes manières. a) Mentionnez et dessinez quatre types d'ouverture de fenêtre. b) Lors de la rénovation d'un ancien bâtiment, l'office du patrimoine souhaite que les anciens cadres soient préservés. Comment nomme-t-on ce type de fenêtre ? Pour respecter les exigences imposées, les nouvelles fenêtres doivent présenter une bonne valeur U. c) Expliquez ce qu'est la valeur U. d) Quelle doit être la valeur U d'un bon vitrage isolant comportant au moins trois vitres ?		

<u>Solution A15:</u>		
a)		
Battant	Vitrage fixe	1)
		

2)..... 3)..... 4).....



b)

c)

.....

.....

.....

.....

d)

--	--

Exercice A16	3.5	
<p>a) Que désigne l'acronyme CECB ?</p> <p>b) Qui peut établir un «CECB» officiel ?</p> <p>c) Faut-il craindre des conséquences d'un CECB indiquant un mauvais résultat ? Motivez votre réponse.</p> <p>d) À quelle classe CECB correspondent les maisons Minergie ?</p> <p><u>Solution A16:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c) 1) 2)</p> <p>d)</p>		

Exercice A17

Un nouveau réseau de chauffage urbain (à distance) récupérant la chaleur d'un incinérateur est installé dans la ville où se trouve votre immeuble. Vous prévoyez d'y connecter votre immeuble.

- a) Mentionnez quatre avantages d'une telle connexion à un réseau de chauffage urbain par rapport à votre chauffage au mazout actuel datant de 1991.
- b) Expliquez en trois à quatre phrases comment le chauffage fonctionne avec un réseau de chauffage urbain.
- c) Cette méthode de chauffage de l'immeuble est-elle toujours plus économique pour les locataires ? Motivez votre réponse en une à deux phrases.

5

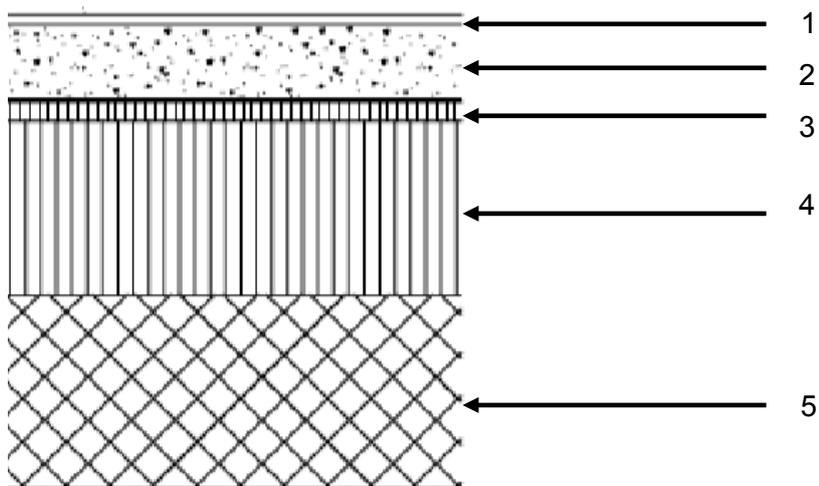
Solution A17:

- a) 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- b)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- c)
-
-
-
-
-

Exercice A18 - Planchers	3.5	
a) Indiquez les différents éléments de la structure de plancher ci-après. b) Dessinez en couleur sur le schéma ci-après l'emplacement correct d'un chauffage par le sol.		

Solution A18:

Structure du plancher, salle de séjour, RDC



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

--	--

B) Droit de l'aménagement du territoire 22.5 points

Contexte

Loi sur l'aménagement du territoire (RPG), ordonnance sur les sites pollués (OSites)

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

Annexes: sans

<p>Exercice B1</p> <p>L'aménagement du territoire a pour tâches de protéger la qualité de vie, de préserver la diversité régionale, de gérer la mobilité, de favoriser une utilisation mesurée des ressources naturelles, de renforcer la compétitivité du pays et d'encourager la collaboration.</p> <p>Pour atteindre ces objectifs, il faut des instruments d'aménagement du territoire. La Confédération, les cantons et les communes disposent de différents instruments d'aménagement du territoire. Les instruments d'aménagement du territoire de la Confédération sont les conceptions et plans sectoriels.</p> <p><u>Questions :</u></p> <p>a) Expliquez en une à deux phrases ce qu'est un plan d'affectation spécial.</p> <p>b) Expliquez en une à deux phrases ce qu'est un plan d'affectation général.</p> <p>c) Expliquez en une à deux phrases en quoi ces deux instruments se distinguent.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution B1:</u></p> <p>a) Plan d'affectation spécial:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Plan d'affectation général:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Différence:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice B2	2	
Mentionnez quatre types de plans sectoriels. <i>Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max.2 pts.</i>		
<u>Solution B2:</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		

Exercice B3	2	
Certains instruments d'aménagement du territoire de la Confédération et des cantons sont conçus à l'échelle de la parcelle, d'autres pas. Indiquez si les instruments suivants sont établis à la parcelle près.		
Plan d'affectation général	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
Plan sectoriel des transports	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
Plan directeur	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux
Plan de quartier	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux

<p>Exercice B4</p> <p>Votre client veut assainir un immeuble des années 1960. La façade doit être conservée et simplement repeinte, mais les cuisines et les salles de bain doivent être entièrement refaites. Les logements des premiers étages, qu'il devient de plus en plus difficile de louer, doivent être transformés en bureaux et cabinets.</p> <p>a) Le projet nécessite-t-il une autorisation de construire ?</p> <p>b) Motivez votre réponse en une à deux phrases.</p>	<p>1.5</p>	
<p><u>Solution B4:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p> <p>b) <u>Justification:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B5</p> <p>On entend souvent parler d'alignements.</p> <p>a) Expliquez en deux à trois phrases ce qu'est un alignement et quelle est sa fonction.</p> <p>b) Mentionnez deux types d'alignement.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution B5:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p>		

<p>Exercice B6</p> <p>La commune de X remanie son plan de zones. Elle organise la procédure de consultation réglementaire et tient un vote à l'assemblée communale sur la modification du plan d'affectation. La modification du plan de zones est adoptée.</p> <p><u>Questions :</u></p> <p>a) Certains propriétaires fonciers n'approuvent pas le résultat. Peuvent-ils encore s'opposer d'une quelconque manière à la modification après le vote de l'assemblée communale ?</p> <p>b) Motivez votre réponse en une à deux phrases.</p>	2	
<p><u>Solution B6:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p> <p>b) <u>Justification:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B7</p> <p>a) Quelles zones le plan d'affectation général doit-il au moins délimiter, selon la LAT ? Mentionnez trois zones.</p> <p>b) Pour quels groupes d'intérêts ces zones ont elles un caractère contraignant ?</p>	4	
<p><u>Solution B7:</u></p> <p>a) 1)</p> <p> 2)</p> <p> 3)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice B8</p> <p>Monsieur Nietlisbach a hérité d'un fonds dans la zone industrielle. En raison d'activités industrielles passées, le fonds est considéré comme contaminé et inscrit au cadastre des sites pollués. Monsieur Nietlisbach ne veut pas avoir à gérer ce problème et souhaite vendre le fonds dès que possible à un développeur immobilier.</p> <p><u>Questions</u> :</p> <p>a) Cette vente peut-elle être réalisée comme une cession d'immeuble usuelle ?</p> <p>b) Motivez votre réponse en une à deux phrases.</p> <p><u>Solution B8:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p> <p>b) <u>Justification:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top; padding: 5px;">2</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 150px;"></td> <td style="height: 150px;"></td> </tr> </table>	2			
2					

<p>Exercice B9</p> <p>La loi sur l'aménagement du territoire prévoit une compensation équitable des inconvénients résultant des mesures d'aménagement. Vous connaissez différents types d'expropriation et leurs incidences.</p> <p>1) Mentionnez deux types d'expropriation et indiquez les effets correspondants en une à deux phrases</p> <p><u>Solution B9:</u></p> <p>1) Type d'expropriation:</p> <p>Effet:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2) Type d'expropriation:</p> <p>Effet:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top; padding: 5px;">4</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 200px;"></td> <td style="height: 200px;"></td> </tr> </table>	4			
4					

C) Droit de la construction

16.5 points

Contexte

Loi sur les constructions (LC), loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), règlement des constructions et des zones (RCZ), loi sur la protection de l'environnement (LPE), ordonnance sur les sites pollués (OSites)

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

Exercice C1	2	
Un règlement régissant les constructions ou les zones peut prescrire la densité d'utilisation de diverses manières. Mentionnez-en quatre. Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max.2 pts.		
<u>Solution C1:</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		

Exercice C2	1	
Expliquez en une à deux phrases comment est calculé l'indice d'occupation du sol.		
<u>Solution C2:</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice C3	2	
Une voie de droit peut être invoquée contre un projet de construction ou une décision de l'autorité, ceci à la condition de pouvoir faire valoir un intérêt digne de protection.		
<u>Questions :</u>		
a) Nommez la voie de droit en question		
b) Qui est légitimé à en faire usage ? Mentionnez trois entités.		
<u>Solution C3:</u>		
a)		
.....		
b) 1)		
2)		
3)		

Exercice C4	1.5	
Mentionnez trois conditions à remplir pour permettre l'octroi d'une autorisation de construire.		
Remarque : 0.5 pt par réponse correcte, max. 1.5 pts.		
<u>Solution C4:</u>		
1)		
2)		
3)		

<p>Exercice C5</p> <p>À l'expiration du délai d'opposition, le conseil communal statue sur la demande d'autorisation de construire. Il délivre ou refuse l'autorisation de construire. Cette dernière peut aussi être assortie de dispositions accessoires par le conseil communal ou l'autorité délivrant l'autorisation.</p> <p>Expliquez en une à deux phrases dans quels cas l'autorité peut recourir à de telles dispositions accessoires.</p>	<p>1</p>	
<p><u>Solution C5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Exercice C6</p> <p>Mentionnez trois conditions accessoires liées à l'octroi de l'autorisation de construire.</p> <p>Remarque : 1 pt par réponse correcte, max.3 pts.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution C6:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		
<p>Exercice C7</p> <p>a) Expliquez en une à deux phrases ce qu'est un gabarit physique dans le contexte d'un projet de construction.</p> <p>b) Mentionnez le délai (en jours) qui joue un rôle crucial pendant la procédure de demande d'autorisation de construire.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution C7:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p>		

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

Évaluation du groupe de questions C8 à C9

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse correcte = 0.5 point = 0.5

Réponse fausse = 0.0 point = 0.0

Exercice C8 - Les affirmations suivantes sont-elles justes ou fausses ?			2.5	
Les annexes sont construites conjointement avec un autre bâtiment, leurs dimensions ne dépassent pas les valeurs admissibles et peuvent abriter de quelconques utilisations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La surface de terrain déterminante (SdT) comprend les surfaces ou surfaces partielles des fonds de la zone à bâtir correspondante. Ne sont pas comprises les surfaces de l'équipement de base et de détail ainsi que les accès à l'immeuble.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les attiques sont des étages supplémentaires aménagés sur des toitures plates. Une façade au moins de l'attique doit être en retrait, d'une valeur fixée, de la distance admise par rapport au niveau inférieur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le coefficient de masse est le rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence et la surface de terrain déterminante.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les étages courants sont tous les niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, du rez-de-chaussée, des combles et de l'attique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice C9 - Les affirmations suivantes sont-elles justes ou fausses ?			1.5	
La demande d'octroi d'une autorisation de construire se déroule dans le cadre d'une procédure dont les règles doivent être respectées.				
Si les réserves imposées lors de l'octroi de l'autorisation de construire ne sont pas respectées, cela entraîne l'annulation de l'autorisation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les travaux ne peuvent débuter qu'après l'entrée en force de l'autorisation de construire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La commune peut octroyer des exceptions à l'augmentation de la densité de construction sans consulter le canton.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020

Examen écrit

Epreuve : Gestion de projet

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Calculatrice de poche

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

Textes légaux

Sont mis à disposition par la Commission d'examen les textes légaux suivant: CC, CO, LP, OBLF, LTVA, CPC, LFAIE, OAIE, LPart, ORF.

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple: si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **120 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**

Annexe

Extrait de la norme SIA 112

Épreuves	Sujet	Points
A	Gestion d'un projet	60
B	Conduite d'un groupe de projet	45
C	Direction de séance	15
	Total	120

Contexte

Après avoir obtenu votre brevet de développeur immobilier, vous trouvez un emploi au sein du département de développement immobilier d'une entreprise générale (EG) renommée. Vous prenez la direction du projet de développement immobilier d'une succession. Vous bénéficiez pour cela du soutien interne du département de calcul des coûts et du service juridique de l'EG. Vous pouvez aussi compter sur les connaissances de chefs de projet de construction chevronnés. Cependant, l'EG n'a hélas pas de département de marketing.

Le site

Le terrain de la succession se trouve dans la vieille ville d'une localité de taille moyenne et comporte un ancien bâtiment datant de 1867. Les bâtiments voisins sont en partie inscrits au patrimoine et sont également en mains privées. Les locaux du rez-de-chaussée des maisons voisines abritent de petites boutiques et un salon de coiffure; des cabinets de médecins et dentistes ainsi que des bureaux d'ingénierie et d'architecture occupent les étages supérieurs, le tout en location.

L'immeuble

Le terrain est inscrit au cadastre des sites contaminés. Le rez-de-chaussée de l'ancien bâtiment appartenant à la succession comprend un atelier de voitures anciennes, qui utilise également les places de parc de l'arrière-cour pour ses véhicules de collection. Les locaux du 1^{er} étage sont loués à une étude d'avocats. Les étages supérieurs abritent des logements locatifs – tous loués. L'étude d'avocats souhaite s'agrandir mais en conservant son adresse actuelle. La propriétaire de l'une des boutiques voisines a signalé à la succession qu'elle cherche de plus vastes surfaces de vente.

Objectifs du développement

Selon la convention avec la succession, la direction de l'entreprise générale doit développer un projet de nouvelle construction sur le terrain et remettre celui-ci entièrement loué à la succession. Il est prévu d'aménager des magasins au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages supérieurs.

Vous dirigerez le projet jusqu'à l'octroi du permis de construire. Ensuite, la réalisation du projet sera confiée au département de construction. Mais vous accompagnerez tout de même le projet jusqu'à la vente de l'immeuble et serez responsable de la commercialisation. Les activités de vente doivent démarrer dès l'achèvement du gros-œuvre.

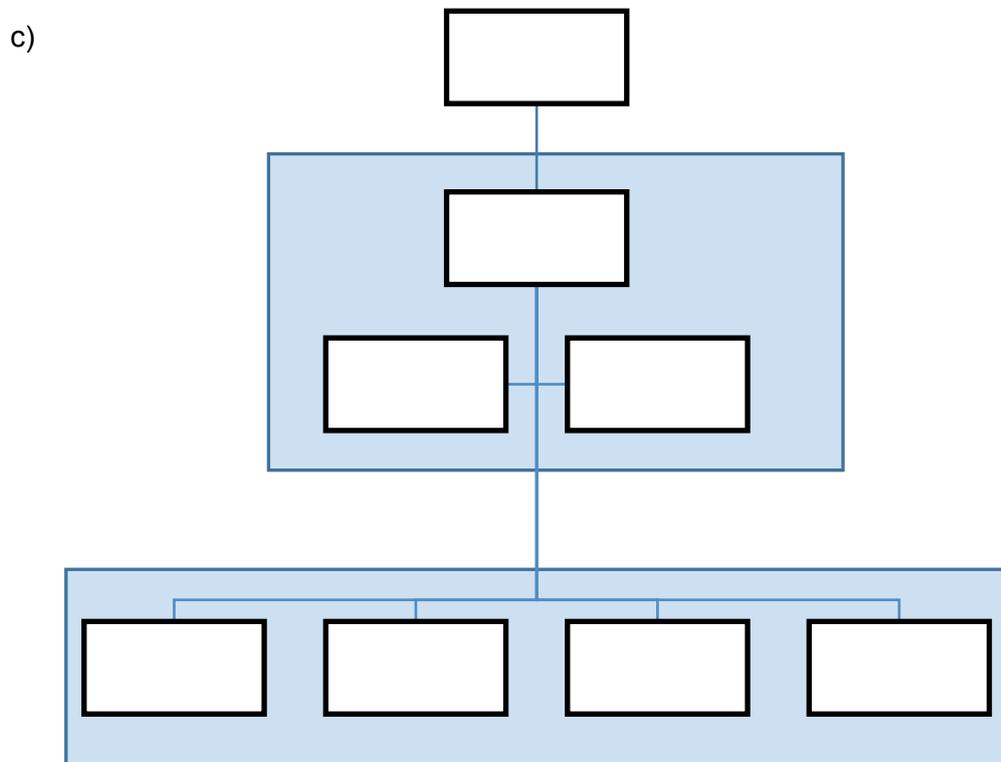
A) Gestion d'un projet **60 points**

Exercice A1 – Définition d'un projet	5	
a) Définissez la notion de projet.	2	
b) Examinez le contexte de la page précédente. Mentionnez et expliquez les trois caractéristiques qui vous indiquent qu'il s'agit ici d'un projet.	3	
<u>Solution A1:</u>		
a)		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Exercice A2 – Organisation de projet</p> <p>Jusqu’à la remise du projet au département de construction, vous, un calculateur et un conseiller du service du service juridique de l’EG formez une équipe de planification générale.</p> <p>a) Mentionnez deux autres types d’organisation de projet envisageables lors des premières phases de planification.</p> <p>b) Outre le courtier, de quels autres professionnels (trois) avez-vous encore besoin dans l’équipe de planification ?</p> <p>c) Complétez l’organigramme de l’équipe de projet en désignant les participants dans les encadrés. Tracez une ligne séparant mandataires et mandants et décrivez (texte) les zones formées. Démarquez également l’équipe de planification générale et les mandataires.</p>	<p>10</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>6</p>	
---	--	--

Solution A2:

- a)
-
- b)
-
-



Exercice A3 – Calcul de rentabilité	15	
<p>Les recettes locatives sont estimées à CHF 1 000 000/an. Vous convenez avec la succession d'un rendement brut minimal de 5% et prévoyez une précision du calcul de l'estimation des coûts de $\pm 10\%$ pour le devis de la phase de projet d'ouvrage.</p>		
<p>a) Quel membre du groupe de projet devrait fournir la meilleure prévision de revenus ?</p>	1	
<p>b) Quel membre du groupe de projet devrait fournir la meilleure prévision de coût ?</p>	1	
<p>c) Expliquez la notion de précision de l'estimation des coûts de $\pm 10\%$. Qu'est-ce que cela signifie ?</p>	2	
<p>d) Expliquez pourquoi vous pouvez passer à une précision des frais de $\pm 5\%$ dans la phase suivante de projet d'exécution.</p>	3	
<p>e) Calculez, de manière clairement compréhensible, le coût total du projet (CFC 0-9) à partir duquel le rendement convenu ne sera plus atteint.</p>	4	
<p>f) Sur la base de la réponse à la question e), calculez le devis avec une précision des frais de $\pm 10\%$ de manière clairement compréhensible, afin d'atteindre le rendement convenu dans tous les cas.</p>	4	
<p><u>Solution A3:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>f)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A4 – Phases de projet	12	
a) Mentionnez les quatre phases classiques d'un projet et décrivez brièvement ce qui se passe à chacune des phases.	6	
b) Définissez la notion de «chemin critique» dans le contexte du planning.	2	
c) Définissez la notion de «jalón» ou «étape clé» dans le contexte du planning.	2	
Votre entreprise gère le déroulement du projet selon les prescriptions de la norme SIA 112 (voir annexe en dernière page).		
d) Pendant quelle phase partielle selon la norme SIA 112 remettez-vous le projet au département de construction ?	1	
e) Pendant quelle phase partielle selon la norme SIA 112 l'EG remet-elle l'immeuble à la succession ?	1	

Solution A4:

a)

Phase de projet	Description

b)

.....

.....

- c)
-
-
-
- d)
-
- e)
-

--	--

Exercice A5 – Opportunités et risques

- a) Quelle opportunité distinguez-vous dans le contexte au niveau de la location ? Quelle mesure prendriez-vous pour en profiter ?
- b) Quel risque distinguez-vous à la suite de l'utilisation du rez-de-chaussée comme garage pour des véhicules de collection, des années durant ? Comment tenez-vous compte de ce risque dans le projet ?
- c) L'EG utilise la méthode SWOT pour obtenir une analyse complète des opportunités et des risques.
 - ¹ Que signifie chacune des lettres de l'acronyme SWOT (anglais) ? Répondez à cette question dans la colonne de gauche du tableau ci-après.
 - ² Utilisez la colonne de droite du tableau pour indiquer les opportunités et les risques identifiés dans le contexte en appliquant la méthode SWOT. Il suffit ici d'un élément par champ qui n'a pas encore été traité aux questions a) et b).

12	
2	
2	
8	

Solution A5:

- a)
-
-
-
-
-

--	--

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

c)

S	
W	
O	
T	

--	--

Exercice A6 – Gestion des parties prenantes	6	
	1.5	
	4.5	

- a) Expliquez la notion de «gestion des parties prenantes».
- b) Identifiez trois parties prenantes externes possibles et indiquez leurs attentes relatives au projet que vous dirigez. Comment gérez-vous ces attentes ? Rédigez vos réponses dans le tableau ci-après.

Solution A6:

- a)
-
-
-
-
-

b)

Partie prenante	Attente	Mesure

B) Conduite d'un groupe de projet

45 points

Exercice B1 – Rôles au sein du groupe de projet selon M. Belbin		18								
a) Quels sont les trois rôles orientés action au sein d'un groupe de projet ? Quelle est leur contribution respective dans le projet ?		6								
b) Quels sont les trois rôles orientés relation au sein d'un groupe de projet ? Quelle est leur contribution respective dans le projet ?		6								
c) Quels sont les trois rôles orientés réflexion au sein d'un groupe de projet ? Quelle est leur contribution respective dans le projet ?		6								
<u>Solution B1:</u>										
a) Rôles orientés action										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rôle</th> <th>Contribution</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Rôle	Contribution								
Rôle	Contribution									
b) Rôles orientés relation										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rôle</th> <th>Contribution</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Rôle	Contribution								
Rôle	Contribution									

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice B3 – Communication

- a) Mentionnez quatre moyens de communication dont vous disposez, en qualité de chef de projet, pour communiquer avec votre équipe. Expliquez également pour quelles tâches chacun des moyens convient le mieux.
- b) Mentionnez quatre moyens de communication auxquels vous pouvez recourir pour la commercialisation ou la location initiale du nouvel immeuble. Indiquez aussi les avantages de chacun des moyens de communication mentionnés.
- c) Selon Friedemann Schulz von Thun, la communication intervient simultanément à quatre niveaux. Mentionnez ces quatre niveaux de la communication.

14	
6	
6	
2	

Solution B3:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

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

c)
.....
.....
.....

--	--

C) Direction de séance

15 points

Exercice C1 – Préparation de la séance

Vous souhaitez entamer rapidement la commercialisation de l'immeuble à réaliser et organisez une séance de démarrage sur ce sujet.

- a) Qui sont les quatre membres de l'organisation de projet que vous devez absolument inviter pour que cette séance puisse mener à de bonnes décisions ?
- b) Quelle contribution spécifique attendez-vous de chacun des participants à cette séance de démarrage ?

Remarque : répondez aux deux questions dans le tableau ci-après.

Solution C1:

a) Participant	b) Contribution

6	
2	
4	

<p>Exercice C2 – Invitation à la séance</p> <p>Vous réalisez l’invitation à la séance de démarrage pour la commercialisation du nouvel immeuble.</p> <p>a) Mentionnez les principaux contenus de l’invitation.</p>	4	
<p><u>Solution C2:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C3 – Procès-verbal de la séance	5	
<p>En guise de préparation à la séance de démarrage, vous élaborez préalablement la structure du procès-verbal correspondant.</p> <p>a) Quel est le but d'un procès-verbal de séance ?</p> <p>b) Quels sont les principaux éléments devant absolument figurer dans le plan d'un procès-verbal de séance ?</p>	<p>2</p> <p>3</p>	
<p><u>Solution C3:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Annexe – Extrait de la norme SIA 112

Phases	Phases partielles	Objectifs
1 Définition des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique	Besoins, objectifs et conditions-cadres définis, approche méthodologique choisie
2 Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité	Marche à suivre et organisation déterminées, documents de base pour le projet définis, faisabilité démontrée, définition et cahier des charges du projet établis
	22 Procédure de choix de mandataires	Choix du prestataire, ou du projet, répondant le mieux aux exigences
3 Etude du projet	31 Avant-projet	Solution optimisée du point de vue de la conception et de la rentabilité
	32 Projet de l'ouvrage	Projet et coûts optimisés, délais définis
	33 Procédure de demande d'autorisation / dossier de mise à l'enquête	Projet approuvé, coûts et délais vérifiés, crédit de construction approuvé
4 Appel d'offres	41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication	Contrats de vente et d'entreprise conclus
5 Réalisation	51 Projet d'exécution	Projet prêt pour l'exécution de l'ouvrage
	52 Exécution de l'ouvrage	Ouvrage réalisé selon cahier des charges et contrat
	53 Mise en service, achèvement	Ouvrage réceptionné et mis en service, décompte final accepté, défauts éliminés
6 Exploitation	61 Fonctionnement	Fonctionnement garanti et optimisé
	62 Surveillance / contrôle / entretien	Etat de l'ouvrage identifié, entretien assuré
	63 Maintenance	Durabilité et valeur de l'ouvrage maintenues pour le reste de sa durée d'utilisation



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020

Examen écrit

Épreuve : Promotion immobilière

Partie : Promotion immobilière I

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e.:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

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

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

Annexes

- Annexe 1 : photo du site (Partie B, analyse de site)
Annexe 2 : plan cadastral (Partie B, analyse de site)

Abréviations

CC Code civil suisse

Epreuves	Sujet	Pondération
A	Processus de développement immobilier	14
B	Analyse de site	9
C	Aménagement du territoire	10
D	Evaluation de la valeur d'un bien immobilier (PPE et location)	14
E	Etude de marché	14
F	Processus de planification et construction	14
G	Rentabilité et plans financiers	32
H	Commercialisation et mise en valeur	10
I	Exploitation et Rénovation d'un immeuble	15
J	Droit	10
K	Fiscalité et TVA	12
L	QCM Thèmes A à K	32
M	Exemple d'application 1	54
Total		240

PARTIE 1 – QUESTIONS BREVES

A) Processus de développement immobilier

14 points

Contexte

Le propriétaire d'une parcelle de 3'000 m² à Lausanne, sur laquelle est érigé un immeuble de 15 appartements, datant d'une dizaine d'années, qui lui appartiennent aussi, aimerait vendre le tout.

Ledit immeuble n'utilise pas tout l'indice possible. Le propriétaire n'est pas attaché à son bien sur le plan émotionnel. Pour lui, tous les scénarii sont envisageables, aussi bien, par exemple, une vente rapide du bienfonds en l'état, qu'une participation au développement d'un éventuel projet immobilier sur ce site.

Il vient vous voir pour se faire conseiller. **Aidez-le pour lui permettre de faire un choix éclairé par rapport à sa volonté de vendre.**

Exercice A1

Mentionnez deux informations (en les développant sur une ou deux lignes) que vous devez obtenir directement du propriétaire pour être en mesure de le conseiller.

2

Solution A1

1)

.....

.....

2)

.....

.....

Exercice A2

Citez 6 informations indispensables et/ou analyses que vous devriez entreprendre afin d'être en mesure de proposer des scénarii à votre client.

6	

Solution A2

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

Exercice A3 Citez trois scénarii de vente à envisager pour le propriétaire. Mentionnez leurs risques et opportunités ainsi que leurs avantages et inconvénients . <i>Remarque : 2 points pour chaque scénario</i>	6	
<p><u>Solution A4</u></p> <p>Scénario 1 :</p> <p>Avantages :</p> <p>.....</p> <p>Inconvénients :</p> <p>.....</p> <p>Risques :</p> <p>.....</p> <p>Opportunités :</p> <p>.....</p> <p>Scénario 2 :</p> <p>Avantages :</p> <p>.....</p> <p>Inconvénients :</p> <p>.....</p> <p>Risques :</p> <p>.....</p> <p>Opportunités :</p> <p>.....</p>		

Solution A4 - suite

Scénario 3 :

Avantages :

.....

Inconvénients :

.....

Risques :

.....

Opportunités :

.....

--	--

B) Analyse de site **9 points**

Contexte

La parcelle n° 1432 se situe dans une ville de taille moyenne en Suisse, le long de l'avenue Général-Guisan et en bordure de la rivière qui traverse la ville pour se jeter dans le lac Léman. Cette zone de la ville est en pleine mutation. Sur cette parcelle est actuellement implanté un garage.

Le nouveau PGA de la ville n'est pas en force et est encore à l'étude.

Veillez utiliser les annexes 1 et 2.

Exercice B1

Quelles analyses et réflexions devez-vous entreprendre ? Citez en 6.

6	

Solution B1

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

Exercice B2

Où pouvez-vous trouver les informations et documents nécessaires ?

3	

Solution B2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice C2	2	
1) Quelle est la principale nouveauté législative introduite au niveau fédéral en 2014, qui permet d'indemniser les propriétaires qui subissent une expropriation matérielle avérée (en termes plus simples, qui voit - par exemple - passer son terrain de zone à bâtir en zone agricole) ?		
2) Comment est-ce que cela fonctionne ?		
<u>Solution C2</u>		
1)		
.....		
.....		
2)		
.....		
.....		
.....		

Exercice C3	2	
Quels sont les principaux outils juridiques à disposition des cantons et quels sont leurs buts premiers ?		
<u>Solution C3</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

D) Evaluation de la valeur d'un bien immobilier (PPE et location) 14 points

Contexte

Monsieur Dupraz vient de vendre sa société. Il bénéficie désormais de passablement de fonds propres qu'il souhaite investir dans un projet immobilier. Il hésite entre un placement dans un immeuble de rendement et un projet en PPE. On lui propose deux opérations :

- Un immeuble de 10 logements au centre-ville d'une ville de taille moyenne dont la construction est en cours de finition et qui est prévu pour de la location.
- Une parcelle dans un village cosu de taille moyenne avec une belle vue sur le lac, où peut être construit un immeuble de 10 logements en PPE. Un projet de construction a été développé et le permis de construire est en force.

Monsieur Dupraz a visité les deux sites. Il est séduit par la parcelle dans le village cosu mais il ne souhaite pas être engagé dans une opération immobilière qui peut être longue et compliquée car il n'est pas du métier.

Exercice D1

Quelle est la différence juridique entre un immeuble en location et un immeuble en PPE ? Décrivez les **caractéristiques principales** de chacun des deux types d'immeubles.

4	

Solution D1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice D2	2.5	
Quels informations et documents doit-il obtenir pour analyser l'immeuble en location ? Citez-en cinq.		
<u>Solution D2</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		

Exercice D3	2.5	
Quelles informations et documents doit-il obtenir pour analyser ce futur projet en PPE ? Citez-en cinq.		
<u>Solution D3</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		

Exercice D4	3	
<p>Quelles sont les différences clés entre ces deux investissements ?</p> <p>a) du point de vue financier</p> <p>b) du point de vue contractuel ; quels actes sont conclus entre M. Dupraz et les autres parties ?</p> <p>c) du point de vue des intervenants en matière de gestion</p> <p><u>Solution D4</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice D5

D'après vous, quel investissement M. Dupraz va-t-il choisir et pour quelles raisons, sachant qu'il ne souhaite pas être engagé dans une opération immobilière qui peut être longue et compliquée car il n'est pas du métier ?

2	

Solution D5

.....

.....

.....

.....

.....

E) Etude de marché **14 Points**

Contexte

Avant d'acheter un terrain, vous faites une étude de marché.

Exercice E1	2	
Qu'est-ce qu'une étude de marché ?		
<u>Solution E1</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice E2	2	
Dans quel but faites-vous une étude de marché dans ce contexte ?		
<u>Solution E2</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice E3

Dans ce contexte, comment faites-vous cette étude de marché ? Citez 5 actions.

5

Solution E3

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

Exercice E4	5	
Citez 5 points de vigilance ou limites d'une étude de marché et argumentez brièvement chacun d'entre eux.		
<u>Solution E4</u> 1) 2) 3) 4) 5)		

F) Processus de planification et construction **14 points**

Contexte

Un maître de l'ouvrage (MO) hésite entre 4 façons de faire pour développer et construire son immeuble de 40 appartements, y compris un rez-de-chaussée commercial.

- **Variante 1 : selon la méthode traditionnelle, en lots séparés**
- **Variante 2 : un contrat en entreprise générale (EG)**
- **Variante 3 : un contrat en entreprise totale (ET), où l'appel d'offre est lancé une fois le permis de construire en force**
- **Variante 4 : un contrat en entreprise totale (ET), qui est signé avec le lauréat d'un appel d'offres en conception construction**

Exercice F1

Sur des feuilles annexes, réalisez quatre schémas qui montrent chacun l'organisation et le fonctionnement de ces quatre variantes (ces schémas doivent inclure notamment les **différents acteurs** et les **liens contractuels** entre eux).

Solutions F1

A réaliser sur feuilles de couleur à disposition svp.

8	

Exercice F2

Quelles sont les spécificités - notamment celles relatives aux responsabilités, processus de décision et garanties - de chacune des 4 variantes ?

6

	Responsabilités	Processus de décision	Garanties
Variante 1			
Variante 2			
Variante 3			
Variante 4			

G) Rentabilités et plans financiers

32 points

Exercice G1 - Rendement	6	
a) Qu'est-ce que le rendement net d'un bien immobilier ?	1	
b) Comment peut-on influencer le rendement net projeté d'un bien immobilier en phase de développement ? (2 facteurs)	2	
c) Vous venez d'acheter un immeuble de rendement au prix de CHF 4'250'000.-. Ce dernier génère un revenu locatif brut de CHF 200'000.-. Les frais d'exploitation représentent 15% du revenu locatif. L'immeuble a été financé par le biais de capitaux étrangers à hauteur de 70% et le solde par fonds propres. Le taux d'intérêts des capitaux étrangers s'élève à 1.00%. Quel est le rendement net sur fonds propres ?	3	
<p><u>Solution G1</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>		

Exercice G2 - Marge

14

Vous êtes une SA active dans le développement immobilier. Vous projetez de construire un immeuble résidentiel en PPE destiné à la vente par lots. **Calculez la marge nette attendue.**

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Superficie du terrain = 1'000m²
- Coût du terrain = CHF 1'100/m²
- Frais de mutation = 3%
- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) = 1.2
- Le potentiel constructible est utilisé à 100%
- 4 niveaux complets et attique
(pas de sous-sol)
- Surface de l'attique = 70% de la surface d'un niveau
(pas pris en compte dans le CUS)
- Hauteur des étages = 3m
- Surfaces de vente = 90% des surfaces brutes (ne pas prendre
en compte d'éventuels balcons / terrasses /
jardins)
- Prix de vente moyen = CHF 5'100.-/m²
- 20 places de parc extérieurs CHF 15'000.- l'unité
- Coût de construction CFC 1-5 = CHF 950/m³
- Frais de courtage = 3.00% du prix de vente
- Impôt sur le bénéfice = 25% du prix

Solution G2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice G3 - Financement

Vous souhaitez construire un immeuble résidentiel destiné à la vente par lots PPE. Vous avez déjà obtenu le permis de construire et vous devez à présent assurer le financement de la construction. Le projet se définit comme suit :

- CFC 0 : CHF 2'000'000.-
- CFC 1 – 5 : CHF 6'000'000.-
- Surface de vente : 1'700m²
- Prix de vente moyen : CHF 6'000 / m²
- Frais de courtage = 3.50% en sus
- Préventes : 35% (paiement 20% à la signature et 80% à la remise des clés)

a) Votre banque est d'accord de vous financer à hauteur de 70% des frais d'investissement au démarrage des travaux (frais de courtage inclus). Quelle doit être la mise de **fonds propres** ?

b) Lors de la construction, vous vendez encore 300m². Quel sera dès lors le montant du crédit après la remise des clés (phase de consolidation) ?

12

6

6

Solution G3

a).....

b).....

H) Commercialisation et mise en valeur 10 points

Contexte

Les propriétaires d'une villa décident de la vendre CHF 2'000'000.-. Après avoir mandaté une agence, cette dernière leur trouve des acquéreurs prêts à payer le prix demandé. Ils décident de conclure la transaction. La vente donne ainsi lieu à des obligations de parts et d'autres.

Exercice H1	3	
a) Quelles sont les obligations des vendeurs ?	1	
b) Quelle est l'obligation des acheteurs ?	1	
c) Que devra obligatoirement contenir l'acte de vente ? Citez 4 éléments objectivement essentiels.	1	

Solution H1

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

Exercice H2	3	
La vente peut prendre 2 formes distinctes. Citez-les et expliquez-les brièvement.		

Solution H2

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

Exercice H3

Les vendeurs de la villa ont finalement vendu leur bien. Avec leur épargne et la vente de la villa, ils disposent aujourd’hui d’un capital de CHF 1'950'000.-. Ils souhaitent acquérir un petit immeuble de rendement. Ils trouvent un objet susceptible de leur plaire mais le courtier les rend attentifs au fait qu’il y a un **droit de préemption** sur l’immeuble.

- a) Donnez la définition.
- b) Quelle forme doit être respectée ?
- c) Quelle est la durée maximale d’un droit de préemption ?

4

2

1

1

Solution H3

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

I) Exploitation et Rénovation d'un immeuble **15 points**

Contexte

Monsieur Roy est propriétaire depuis 15 ans d'un immeuble de 20 appartements bien situé dans une grande ville. Cet immeuble a été construit en 1950, très peu de travaux ont été effectués. Les locataires sont pour la plupart dans ce bâtiment depuis longtemps. L'immeuble est géré par une régie de la place. Plusieurs travaux de réparations ponctuels ont dû être réalisés ces dernières années. Les charges aujourd'hui sont importantes. Le gérant de l'immeuble a proposé au propriétaire d'entreprendre des travaux importants et nécessaires.

Monsieur Roy a les moyens financiers. Il est à l'écoute pour une proposition de rénovation de son immeuble. Il tient à ce bâtiment et ne souhaite pas vendre son immeuble.

Exercice I1

Enumérez les **trois stratégies** de rénovation de cet immeuble, en pensant à la manière de traiter les locataires.

3	

Solution I1

Stratégie 1 :

.....

.....

Stratégie 2 :

.....

.....

Stratégie 3 :

.....

.....

Exercice I2		9	
Citez 3 avantages et/ou risques pour chacune de ces trois possibilités ; développez.			
<u>Solution I2</u>			
Stratégie 1 :			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
Stratégie 2 :			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
Stratégie 3 :			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

Exercice I3		3	
Citez 3 types de travaux qui permettent une hausse des loyers après des rénovations.			
<u>Solution I3</u>			
1)			
2)			
3)			

J) Droit **10 points**

Contexte

Dans le cadre d'un développement immobilier, il est crucial d'avoir une succession d'étapes maîtrisables et organisées pour diminuer le risque de développement. Outre le fait de s'assurer de la pollution ou non d'une parcelle, l'analyse des droits réels restreints est une étape tout aussi importante.

Exercice J1	3	
Citez et décrivez les 3 espèces de droits réels restreints.		
<u>Solution J2</u>		
1)		
.....		
2)		
.....		
3)		
.....		

Exercice J2	2	
Pourquoi est-ce une étape importante ?		
<u>Solution J1</u>		
.....		
.....		
.....		

Exercice J3	1	
Quelle différence y a-t-il entre une servitude foncière et une servitude personnelle ?		
<u>Solution J3</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice J4	2	
Citez 2 types de servitudes personnelles.		
<u>Solution J4</u>		
1)		
.....		
2)		
.....		

Exercice J5	2	
Citez 2 types de servitudes foncières.		
<u>Solution J5</u>		
1)		
.....		
.....		
2)		
.....		
.....		

K) Fiscalité et TVA **12 points**

Exercice K1 - Fiscalité	3	
a) Les gains réalisés lors de la vente d'un bien immobilier sont imposés par les cantons. Avec un système d'imposition dualiste, comment est imposée :		
1) Une personne morale ?	0.5	
2) Une personne physique dont le bien appartient à sa fortune privée ?	0.5	
3) Une personne physique dont le bien appartient à sa fortune commerciale ?	0.5	
b) Le droit de mutation est un impôt frappant les transactions juridiques ayant pour objet le transfert de propriété immobilière.		
1) Par qui est prélevé cet impôt ?	0.5	
2) Quelle est en principe la base de calcul ?	0.5	
3) Le taux d'imposition est-il fixé par la Confédération : vrai ou faux ?	0.5	

Solution K1

a1)

a2)

a3)

Droit de mutation

b1)

b2)

b3) vrai faux

Exercice K2 : Fiscalité et TVA

5

Répondez brièvement aux questions ci-dessous :

- a) Selon la LAT, à combien s'élève au minimum la taxe de compensation (en %) pour les avantages résultant de mesures d'aménagement ? **0.5**
- b) Enumérez 2 impenses prises en compte dans le calcul du gain immobilier **1**
- c) Qui détient la souveraineté fiscale pour le prélèvement de l'impôt anticipé ? **0.5**
- d) Quels sont les deux modes de décomptes possibles prévus par la LTVA ? **1**
- e) Dans quelles conditions une transaction portant sur un terrain nu est-elle assujettie à la TVA ? **0.5**
- f) Calculez le montant de l'impôt sur le gain immobilier pour le cas suivant : **1.5**
 - Bénéfice imposable : CHF 125'000.-
 - Durée de propriété : 3^{ème} année

Durée de propriété	Bénéfice imposable		
	Jusqu'à Fr. 50'000.-	de Fr. 50'001.- à Fr. 100'000.-	Fr. 100'001.- et plus
1ère année	19.20	28.80	38.40
2ème année	18.00	27.00	36.00
3ème année	15.60	23.40	31.20
4ème année	14.40	21.60	28.80
5ème année	13.20	19.80	26.40
6ème année	12.00	18.00	24.00

Solution K2

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

PARTIE 2 – QCM

L) Thèmes A à K

32 points

Vous trouverez ci-après 13 questions à choix multiples. Cochez (x) la bonne réponse dans le champ prévu à cet effet. **Une seule réponse est juste.**

Si vous changez d'avis, entourez d'un cercle la réponse que vous avez cochée (x) par erreur. Alors, la réponse entourée d'un cercle ne compte pas.

Exercice L1 – Loi sur l'aménagement du territoire		2	
La LAT (art. 27) prévoit la possibilité d'établir des zones réservées s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose. Laquelle des affirmations suivantes est juste ?			
<input type="checkbox"/>	Les zones réservées sont prévues pour une durée indéterminée.		
<input type="checkbox"/>	Les cantons ont la compétence d'abroger ou prolonger la validité des zones réservées.		
<input type="checkbox"/>	Une zone réservée peut être prévue pour une durée de 5ans au plus, le droit communal peut prolonger ce délai.		
<input type="checkbox"/>	Uniquement les zones non bâties peuvent être classées en zones réservées.		

Exercice L2 – Loi sur l'aménagement du territoire		2	
Le chapitre 3 de la LAT fait référence aux Plans d'affectation. Laquelle des affirmations suivantes est fausse ?			
<input type="checkbox"/>	Le plan d'affectation règle le mode d'utilisation du sol.		
<input type="checkbox"/>	Dans les zones à bâtir, la pose d'installations solaires nécessite obligatoirement une mise à l'enquête publique.		
<input type="checkbox"/>	Un remembrement parcellaire peut être ordonné d'office par le canton.		
<input type="checkbox"/>	Les plans d'affectations sont approuvés par le Conseil d'Etat.		

Exercice L3 – Construction durable		2	
Face au réchauffement climatique, la notion de « construction durable » prend encore plus d'importance. Laquelle des affirmations suivantes est juste ?			
	Le standard Minergie peut être imposé par le canton pour de nouvelles constructions.		
	Lors d'un transfert immobilier, tous les cantons exigent de fournir un certificat CECB.		
	La notion de durabilité prend en considération l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.		
	Uniquement les bâtiments résidentiels peuvent bénéficier de subsides.		

Exercice L4 – Droits réels		2	
Le Code Civil comporte un certain nombre de définitions et principes qui régissent les droits réels. Laquelle des affirmations suivantes est juste ?			
	Selon le principe du numerus clausus, les droits réels expressément prévus par la loi sont uniquement les 3 suivants : la propriété, les servitudes et les gages.		
	Les droits réels restreints sont des droits absolus.		
	La propriété par étage (PPE) est une forme de propriété commune.		
	Le droit de superficie est une servitude foncière.		

Exercice L5 – Les contrats et mandats		2	
Les diverses espèces de contrats sont régies par le Code des Obligations. Laquelle des affirmations suivantes est fausse ?			
	Le pacte de préemption doit toujours être conclu en la forme authentique pour être valable.		
	Les profits et risques passent obligatoirement à l'acheteur au plus tard quand ce dernier est inscrit comme propriétaire au Registre Foncier.		
	Le contrat d'entreprise doit obligatoirement être onéreux.		
	Le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps.		

Exercice L6 – Fiscalité		2	
Parmi les affirmations suivantes, laquelle est juste ?			
	Le droit fiscal fait partie du droit public.		
	La Confédération a la souveraineté fiscale pour l'impôt immobilier.		
	L'objet fiscal répond à la question : qui est assujetti ?		
	On ne reçoit aucune prestation directe de l'Etat pour les taxes causales.		

Exercice L7 – TVA		2	
Laquelle des affirmations suivantes est juste du point de vue de la LTVA ?			
	La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt direct.		
	La valeur de vente d'un terrain peut être imposée par option.		
	Un assujetti TVA qui construit un bâtiment dont l'activité est soumise est autorisé à déduire l'impôt préalable de toutes les dépenses de construction.		
	Le revenu locatif d'un immeuble détenu dans la fortune privée est soumis à la TVA.		

Exercice L8 – Protections de l'environnement		2	
Depuis plusieurs décennies, la protection de l'environnement a pris une place plus croissante en matière d'aménagement du territoire. Laquelle des affirmations suivantes est fausse ?			
	Dans les zones affectées par le bruit, aucun permis de construire ne peut être délivré pour de nouveaux immeubles de logements si les valeurs limites d'immissions sont dépassées.		
	Leaux prévoit que les eaux polluées produites dans le périmètre des égouts publics doivent être déversées dans les égouts.		
	Les sites contaminés sont des sites pollués qui nécessitent un assainissement.		
	La réalisation de forage nécessite une demande d'autorisation déposée auprès de l'autorité compétente.		

Exercice L9 – Financement		2	
L'Association Suisse des Banquiers (ASB) définit des règles de conduite dans le cadre des financements hypothécaires. Laquelle des affirmations suivantes est juste ?			
	S'agissant de logements en propriété à usage propre, la dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 20 ans maximum		
	Pour les financements hypothécaires d'immeubles de rendement, la part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement s'élève à 25%		
	La valeur de nantissement d'immeubles de rendement correspond à leurs prix de vente		
	Le taux de nantissement applicable aux terrains à bâtir est de 50% maximum		

Exercice L10 – Financement		5	
<p>Vous prévoyez de construire un immeuble sur un terrain vous appartenant. Le terrain est franc de dette. Les frais d'investissements pour la construction s'élèvent à CHF 6mios, qui seront entièrement financés par le biais d'un crédit de construction dont le taux est de 2.00%. Les travaux vont s'échelonner sur 18mois. Les sorties de fonds sont prévues comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% au démarrage des travaux - 40% à la mise hors d'eau et hors d'air prévue après 12mois - 30% à la remise des clés, soit dans 18mois <p>Quel sera le montant à prévoir dans votre plan financier pour les intérêts intercalaires ?</p>			
	CHF 84'000.-		
	CHF 78'000.-		
	CHF 120'000.-		
	CHF 60'000.-		

Exercice L11 – Densité		5	
Les formules de densité pour définir les droits à bâtir sont multiples. Sur la base des données suivantes, quelle affirmation est correcte ?			
<ul style="list-style-type: none"> - Zone mixte : habitat et commerce - Terrain de 800m² - Construction cubique avec toit plat - Largeur – profondeur – hauteur = 12m - Hauteur au-dessus du terrain de référence = 9m - Epaisseur des murs et dalles = 25cm - Composition de la maison : 1 x Sous-sol : cave, local technique, buanderie 1 x Rez : garage (30m²) et le reste en bureau 2 x Etages : habitation 			
	CUS = 0.54		
	IBUS = 0.72		
	IM = 2.16		
	COS = 0.14		

Exercice L12 – SIA 118		2	
La norme SIA 118 traite des conditions générales pour l'exécution de travaux de construction. Parmi les articles qui en font partie, laquelle des affirmations suivantes est fausse ?			
	L'entrepreneur a l'obligation de s'assurer contre les risques de sa responsabilité civile à l'égard de tiers.		
	Le prix forfaitaire se distingue du prix global en ceci que les dispositions sur les variations de prix ne lui sont pas applicables.		
	Si la vérification commune n'a pas lieu dans le délai de 2 mois à partir de l'avis d'achèvement parce que le maître ne s'est pas présenté, l'ouvrage est tout de même considéré comme reçu à l'expiration de ce délai.		
	Les droits du maître en cas de défauts se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage.		

Exercice L13 – Surfaces et volumes des bâtiments		2	
Selon la norme SIA 416, la surface nette se définit comme :			
	Surface de plancher (SP) – surface de construction porteuse (SCP).		
	Surface utile (SU) + Surface de dégagements (SD) + surface d'installations (SI).		
	Surface utile principale (SUP) + surface utile secondaire (SUS) + surface de construction (SC).		
	Surface utile principale (SUP) – surface utile secondaire (SUS).		

PARTIE 3a – EXEMPLES D'APPLICATION

M) Exemple d'application 1

54 points

Contexte

On vous propose d'acheter un bâtiment R+5, avec les informations suivantes (vous n'avez rien d'autres à disposition) :

1. 46 appartements (0 vacant), avec 3657 m² de surface de rendement (le ratio SP/surface de rendement = 0.78), ainsi que 46 places de parc louées à CHF 130 la place / mois, sur une parcelle de 4'490 m².
2. La valeur de rendement de l'immeuble est de CHF 19'845'599, calculée avec un taux de 4,6%.
3. Dans cette ville de taille moyenne, les loyers sont estimés à CHF 245/m² par W&P pour des trois pièces et demi de 80 m².
4. L'immeuble est en bon état ; il n'est pas nécessaire d'y faire des travaux durant les 10 prochaines années.
5. Le site est urbain, moyennement bruyant et bien desservi par les transports publics.

Dans vos calculs, vous devez ignorer les coûts du notaire ainsi que les droits de mutation ; vous n'investissez qu'avec vos fonds propres, sans crédit bancaire.

<p>Exercice M1</p> <p>Expliquez votre raisonnement pour décider si c'est une bonne affaire de l'acheter pour un prix de CHF 19'845'599.- (valeur de rendement). <u>Vous utilisez toutes les informations de l'énoncé.</u></p> <p>a) Commentez chacune des 5 données (= points 1 à 5 du contexte ci-dessus, à traiter l'un après l'autre) et mentionnez les points positifs et négatifs.</p> <p>b) Dites-nous si l'achat de ce bâtiment vous semble intéressant.</p>	16	
<p><u>Solution M1</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice M2

Expliquez la suite de vos démarches dans le cadre d'une Due Diligence complète :
que vous manque-t-il pour décider de façon définitive de faire une offre ?

Citez 8 éléments distincts les uns des autres.

8

Solution M2

- 1)
-
- 2)
-
- 3)
-
- 4)
-
- 5)
-
- 6)
-
- 7)
-
- 8)
-

<p>Exercice M3</p> <p>En lisant le Règlement des constructions, vous vous apercevez que vous pourriez construire un étage supplémentaire. Avant de remettre l'offre d'achat, quelles réflexions faites-vous encore afin d'évaluer si c'est une réelle opportunité pour vous ? (seulement du raisonnement, <u>aucun calcul à faire</u>)</p>	4	
<p><u>Solution M3</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice M4</p> <p>Considérons que vous achetez l'immeuble à la valeur de rendement mentionnée dans l'énoncé et que vous construisez cet étage supplémentaire dans la foulée. Nous faisons aussi les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous les étages ont les mêmes m2 - la construction du dernier étage vous coûtera CHF 800 TTC / m3 - vous comptez 3 m de hauteur pour calculer les m3 de ce dernier étage - vous le louerez CHF 20 au m2 plus cher que c'est le cas actuellement pour les autres étages de cet immeuble - vous utilisez des places de parc extérieures existantes pour les nouveaux logements et vous ne comptez aucun revenu pour elles. <p>De combien de points de pour cent aura augmenté le rendement de votre immeuble à la fin des travaux ?</p>	8	
<p><u>Solution M4 en page suivante svp</u></p>		

Solution M4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice M5

Le propriétaire possède exactement le même immeuble R+5 sur la parcelle d'à côté, dans le même état. Pour simplifier le raisonnement, on dira que l'état locatif est aussi exactement le même, sans la possibilité de construire un étage supplémentaire (même exposition, etc.).

Par contre, il vous propose un droit de superficie distinct et permanent (DDP) ; quelles sont les questions indispensables que vous allez lui poser ?

Donnez 4 questions pour pouvoir formuler une offre adaptée.

4

Solution M5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice M6

Finalement, il vous dit : « avec une rente annuelle de DDP de CHF 141 270, je vous octroie le DDP pour un montant de CHF 16 385 599 ».

D'un point de vue du rendement, en admettant que toutes les autres clauses du DDP vous satisfassent, la proposition vous semble-t-elle intéressante ? Justifiez votre réponse.

6

Solution M6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice M7

Vous tardez à répondre et un concurrent inattendu apparaît et change la donne : il propose CHF 40 000 000 pour les deux immeubles.

Pouvez-vous vous aligner si vous voulez au minimum 4,4 % de rendement ?

8

Solution M7

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020

Examen écrit

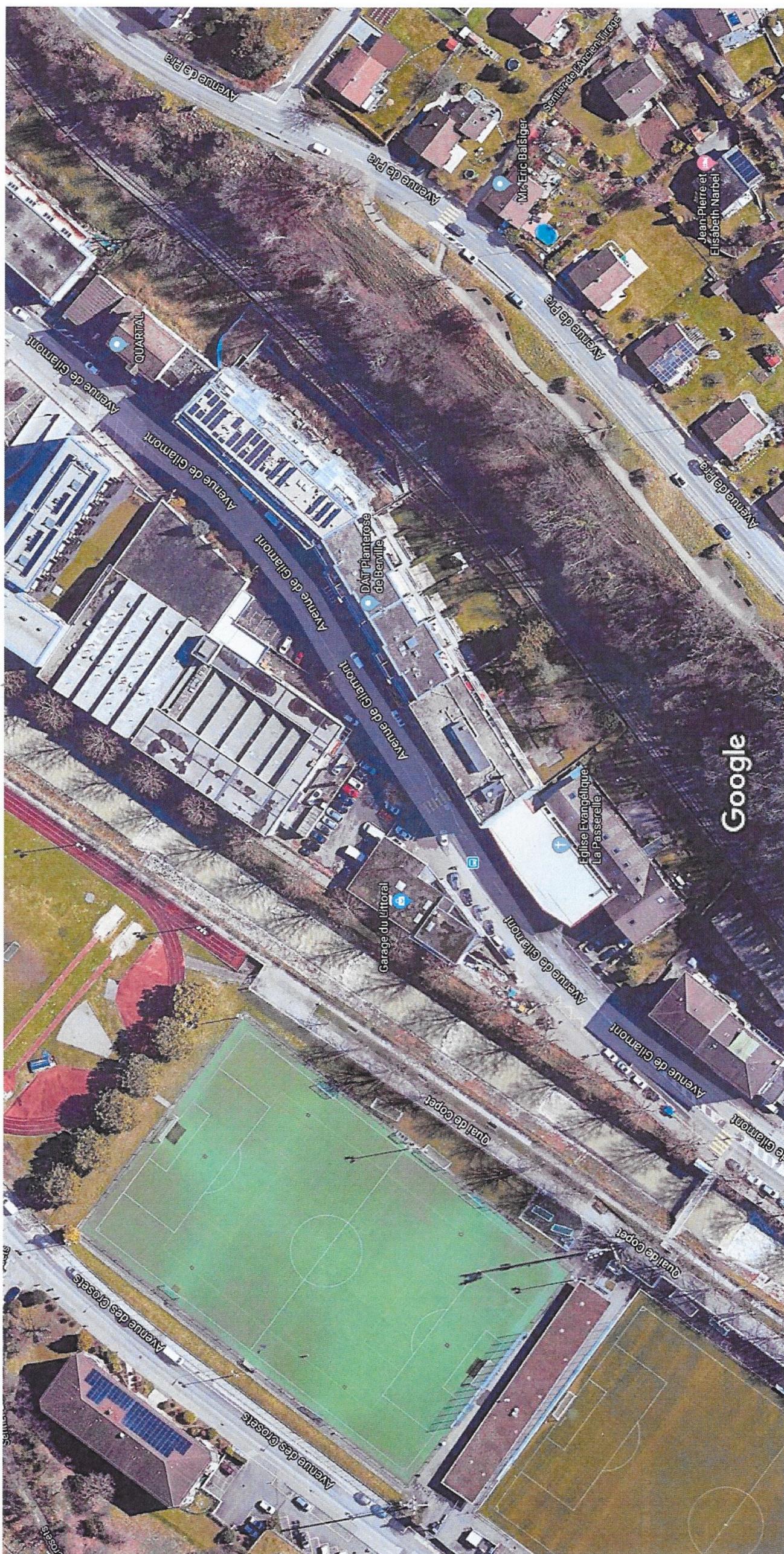
Epreuve partielle : Promotion immobilière I

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

ANNEXES

Annexe 1 : Photo du site

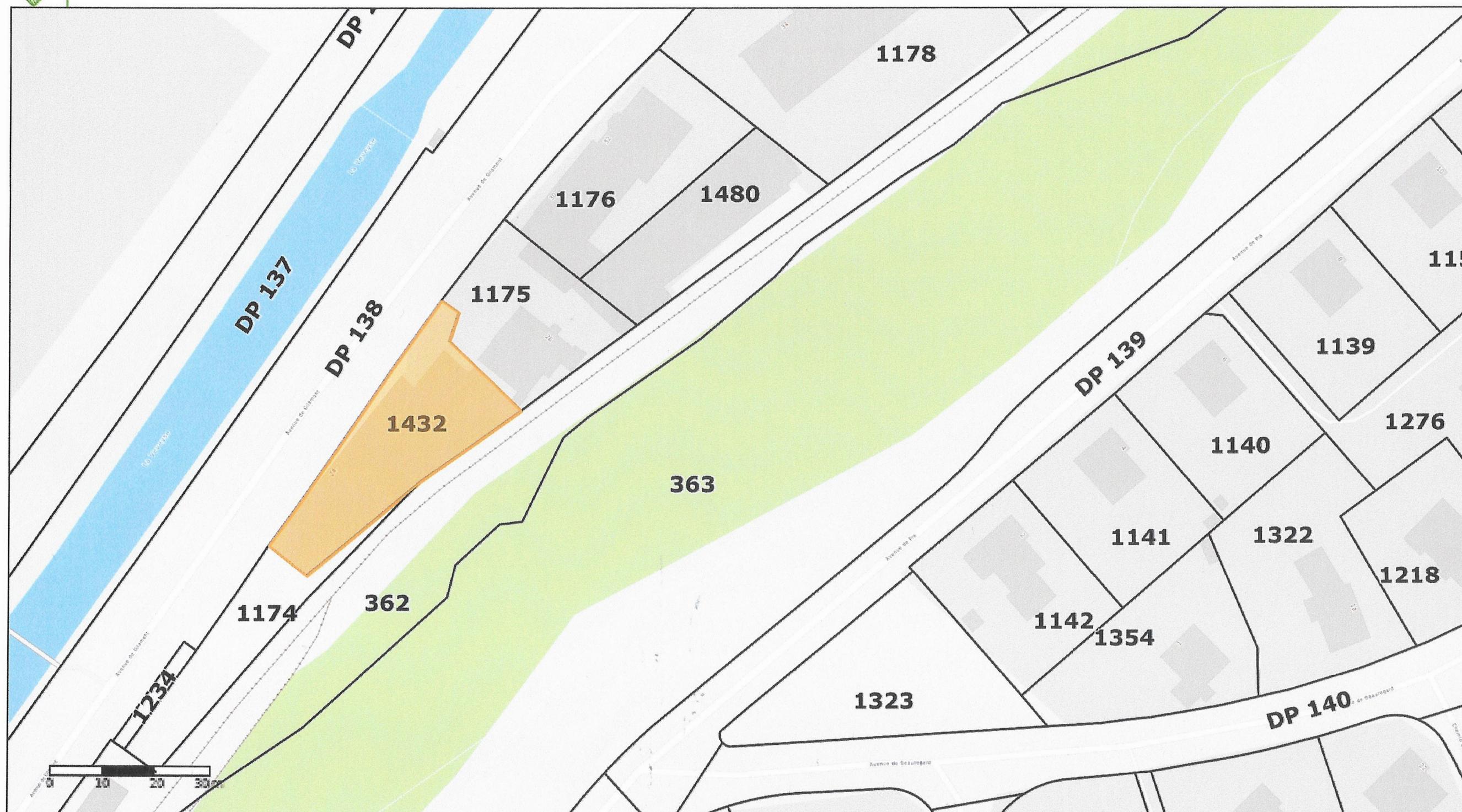
Annexe 2 : Plan cadastral



Images ©2020 Maxar Technologies, Données cartographiques ©2020 20 m



Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique, © Etat de Vaud, géodonnées © Swisstopo 5704004385.





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de développeurs immobiliers 2020

Examen écrit

Épreuve : Promotion immobilière

Partie : Promotion immobilière II

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e.:

Outils autorisés

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **120 minutes**
7. L'ensemble des feuilles de solutions et des notes doit être remis. **Si tout ou partie d'une épreuve manque, aucune correction n'est effectuée.**
8. Lorsque l'énoncé d'une question exige de fournir **une motivation ou une justification**, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée si la motivation ou la justification manque** ou est incorrecte.
9. Lorsque des calculs sont exigés, leur **mode de résolution fait partie intégrante du résultat**. Si la détermination du résultat indiqué n'est pas clairement compréhensible et concluante, votre proposition de réponse n'est **pas évaluée, même si le résultat lui-même est exact**.

Annexes

Annexe 1 : plan cadastral (question P)

Abréviations

CC Code civil suisse

Epreuves	Sujet	Pondération
N	Exemple d'application 2	39
O	Exemple d'application 3	21
P	Exemple d'application élargi	60
Total		120

PARTIE 3b – EXEMPLES D'APPLICATION

N) Exemple d'application 2 : commercialisation en PPE 39 points

Contexte

Un investisseur vous approche afin de gérer pour lui la commercialisation d'une parcelle qu'il vient de racheter avec permis en force sur le canton de Vaud. Il consent à vous rétribuer à hauteur de 3% hors taxe du prix de vente.

Vous avez la possibilité de calculer les surfaces d'un appartement en vous basant sur les normes SIA 416/2003 Surfaces et volumes des bâtiments.

En 2014, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) a publié des recommandations concernant un mode standard de calcul des surfaces.

Il vous transmet les informations suivantes :

- Surface terrain : 510m²
- Prix payé à ce jour, honoraires architecte (PC en force) et frais d'achat compris : CHF 400'000.-
- Prix m² pondéré de la région : CHF 4'800.- (Wüest Partner)
- Surfaces habitables :
 - 1^{er} étage : 195m² avec 1 x 5.5pces + 1 x 3.5 pces
 - 2^e étage : 195m² avec 1 x 5.5pces + 1 x 3.5 pces
 - Combles : 189m² avec 1 x 4.5pces + 1 x 3.5 pces
- Surface balcons :
 - 1^{er} étage : 30m²
 - 2^e étage : 30m²
 - Combles : 15m²
- Rez-de-chaussée : ~200m² destinés à 6 garages (dont 65m² de communs)
- Volume SIA 416:2003 : 2'943m³
- PPE non constituée
- Quota de prévente : CHF 1'700'000.-

Exercice N1

A combien devrait s'élever le coût de construction (CFC 2), d'une manière succincte, en sachant qu'il s'agit d'une qualité correspondant aux exigences moyennes actuelles ?

Justifiez votre estimation.

Solution N1

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

2	

Exercice N2	10	
Quelle grille de prix lui proposeriez-vous ?		

Solution N2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice N3	6	
Combien va-t-il pouvoir obtenir en vendant ce projet en PPE, calculé selon la grille de prix définie en N2 ?		

Solution N3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice N4	4	
A quel coût devrait-il arriver (CFC 0-5) ?		
<u>Solution N4</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice N5	2	
Quelle marge devrait-il être en mesure de réaliser dans les grandes lignes, calculée sur le prix de vente ?		
<u>Solution N5</u>		
.....		
.....		
.....		

Exercice N6	7	
Quelles sont les étapes (démarches à entreprendre et documents à préparer) à lui conseiller pour une vente en PPE ?		
<u>Solution N6</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice N7	3	
Quels avantages présente le cas particulier de constituer la PPE avant construction ?		
<u>Solution N7</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice N8	3	
Comment va se financer l'opération pour les acquéreurs PPE dans le cadre d'une vente quote-part terrain ?		
<u>Solution N8</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice N9 - Quelles parties d'ouvrage distingue-t-on dans une PPE ?	1	
<u>Solution N9</u>		
.....		
.....		

Exercice N10 - Comment naît la PPE ?	1	
<u>Solution N10</u>		
.....		
.....		

O) Exemple d'application 3 : plan financier

21 points

Contexte

Une parcelle est en vente sur les hauts de Vevey, dont les critères constructibles sont les suivants :

- Superficie du terrain : 800m²
- Prix du terrain : CHF 1'500.-/ m²
- Droit de mutations : 3.3%
- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) : 1.2
- Nombre d'étages : 3 + attique 70% de la surface d'un étage
- Hauteur des étages : 3 m
- Hauteur sous-sol : 2.7 m
- 15 places de parc extérieurs louées à CHF 100.-/ mois
- Surface locative : 80% des surfaces brutes
- Loyers moyens hors sol : CHF 250.-/ m²/ an
- Coût de construction CFC 1-5 yc TVA : CHF 850.-/ m³ hors sol et CHF 480.-/ m³ sous-sol
- Pas de réserve constructible

Exercice O1

Calculez le rendement brut de ce futur immeuble résidentiel.

16

Solution O1 en page suivante svp

Exercice O2

Donnez la définition du rendement brut et du rendement net d'un immeuble de rapport, en insistant bien sur la différence entre ces deux notions.

2	

Solution O2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice O3

- a) Dans l'énoncé, quelle donnée manque-t-il pour calculer le rendement net sur fonds propres ?
- b) Quelle est la formule pour le calculer ?

3	

Solution O3

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

P) Exemple d'application 4 : développement

60 points

Contexte

En tant que Développeur immobilier, vous êtes constamment à la recherche de nouveaux projets à développer.

Un de vos contacts vous présente un ensemble de terrains situés au cœur d'un village de 4'000 habitants, se trouvant à mi-chemin entre les pôles économiques de Sion et de Martigny.

La Gare CFF est atteignable à moins de 2minutes à pieds, ce qui en fait un atout majeur.

Une visite sur place vous convainc définitivement du potentiel desdites parcelles. L'emplacement vous paraît idéal pour y construire 2 immeubles d'habitation. L'un destiné à la vente à un Institutionnel et l'autre à la vente en lots PPE.

L'emplacement est parfaitement plat et les accès peuvent se faire par la Rue de la Cour ou par la Route des Chemins de Fer.

Se trouvent actuellement sur les parcelles deux bâtisses vouées à la démolition. Le volume total est de 1'500m³. Votre contact vous rassure en vous précisant qu'un diagnostic a déjà été réalisé et qu'aucun polluant n'a été trouvé.

Votre contact vous remet un plan cadastral (document annexé) ainsi que les extraits du Registre Foncier. Vous y constatez que la surface totale des parcelles est de 5'970m² et que celles-ci ne sont grevées d'aucune servitude.

De retour à votre bureau, vous consultez le règlement des constructions relatif à la zone concernée et notez les éléments suivants :

- Le secteur est en zone d'habitations collectives
- Absence d'alignement obligatoire
- Ordre dispersé (pas de mitoyenneté)
- Densité : IBUS = 0.67
- Places de parc : 1 place par 80m² de SP (aucune obligation d'avoir des places en sous-sol)
- Hauteur maximale : 16.00m
- Distance arrière et latérale : 1/2h ou au minimum 5m
- Distance frontale : 1/1h
- Toit plat autorisé
- Plan de quartier : surface de terrain minimum 5'000m² → possibilité d'obtenir un IBUS = 0.93

Vous apprenez également par votre contact que le site n'est pas pollué et que la nature du sol est de type rocheux, ceci doit vous conforter de ne pas construire de places de parc en sous-sol.

Exercice P1 – Programme

30

Vous partez du principe que les deux immeubles seront identiques, hormis la qualité des matériaux qui devra être supérieure pour les lots en PPE. Afin de répondre au mieux à la demande du marché, le programme devra comporter une mixité en terme de taille d'appartements.

Au niveau des surfaces, basez-vous sur les données suivantes :

- Surfaces de vente = 85% des surfaces brutes
- Surfaces locatives = 75% des surfaces brutes
- Surface des jardins - balcons - terrasses : 20% des surfaces de vente
- Il faut prévoir une surface de 150m² par immeuble pour les locaux techniques, caves et buanderie.

Cela étant, **proposez un programme cohérent**. Votre réponse devra comporter les éléments suivants, par immeuble :

- Surface de Plancher (SP)
- Nombre de niveaux
- Surface par niveaux
- Surface de vente
- Surface de location
- Programme (nombre d'appartements, répartition par étage, type, surface)
- Places de parc extérieures

Sur le plan cadastral annexé, dessinez l'emprise au sol des constructions projetées et indiquez :

- Longueur, largeur et hauteur des bâtiments
- Respect des distances aux limites (dessinez un périmètre autour des bâtiments)

Solution P1

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

Exercice P3 – Prix de vente

8

Toujours sur la base de votre programme défini en P1, calculez le **produit des ventes** pour les deux immeubles.

Les valeurs de référence du marché sont les suivantes :

Immeuble en PPE

- Prix de vente des appartements : CHF 4'500.00/m² en moyenne
- Prix de vente des places de parc intérieures : CHF 25'000.00 l'unité
- Prix de vente des places de parc extérieures : CHF 15'000.00 l'unité

Immeuble de rendement

- Prix des locations des appartements : CHF 225.00/m² par an en moyenne
- Prix des locations des places de parc intérieures : CHF 120.00/mois
- Prix des locations des places de parc extérieurs : CHF 80.00/mois
- Rendement brut attendu = 5.00%

Solution P3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



ANNEXE 1

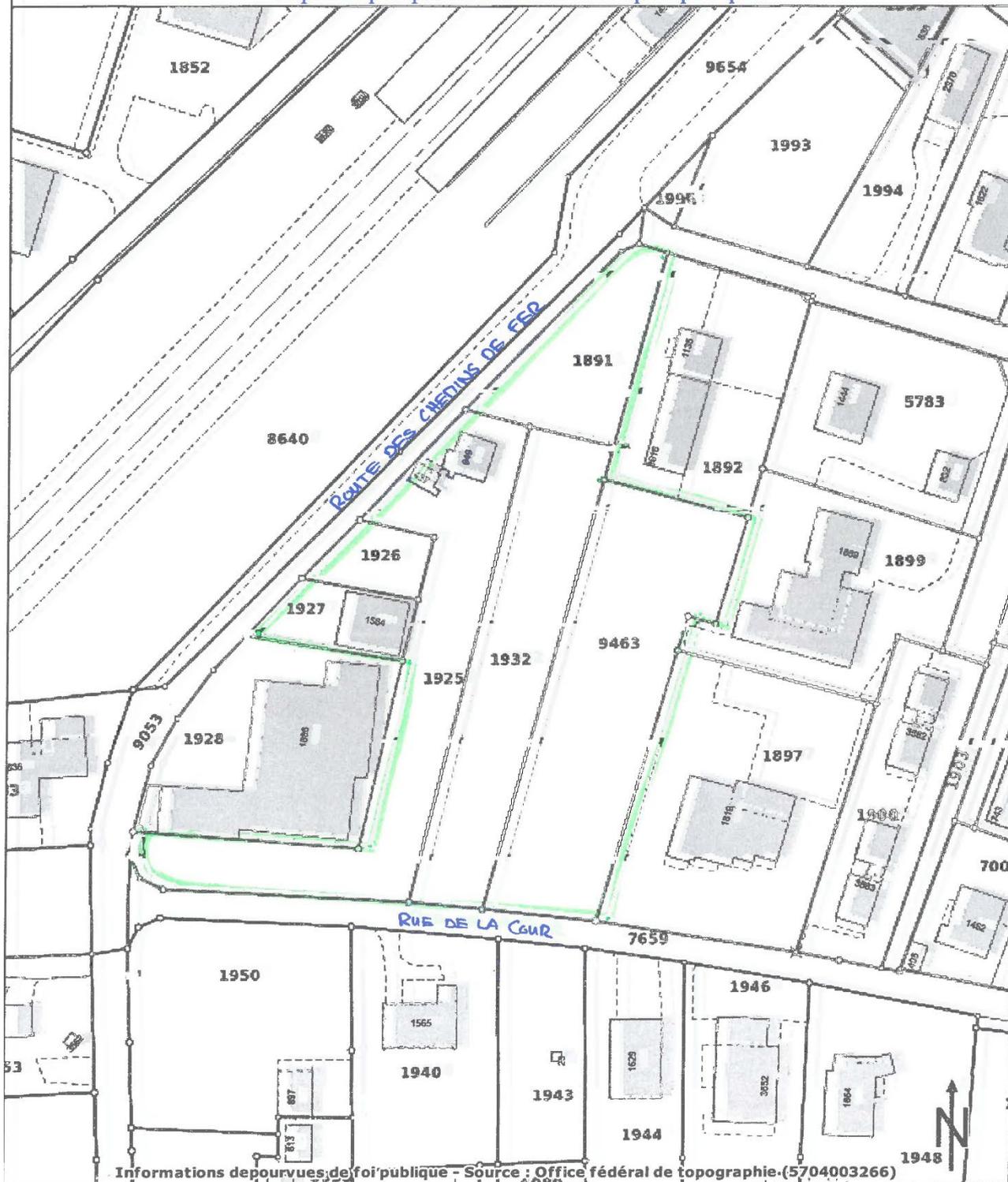


27.01.2020

Imprimé par Public

Les données présentées ont seulement un caractère informatif. Les données et leur représentation ne peuvent pas donner droit à des revendications. Pour tous renseignements officiels, merci de contacter les autorités compétentes. Pour l'usage de données à but commercial et pour toutes publications, une autorisation est nécessaire.

Ce plan ne peut pas servir à la mise à l'enquête publique.



Informations dépourvues de foi publique - Source : Office fédéral de topographie.(5704003266)

Echelle: 1:1000

10 m