



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Droit

Partie: Code civil

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Canton dans lequel vous exercez vos activités:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **40 minutes**
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.**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
PPE	Propriété par étages
N° RF	Numéro de feuillet du registre foncier

Vue d'ensemble du droit

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A1	Notions de droit et structure de l'ordre juridique	2
A2	Principes du droit des personnes	2
A3	Principes de droits réels	2
B1	Droit de la famille et droits réels	8
B2	Droit de la famille et droits réels	10
B3	Droits réels	8
C1	Gage immobilier et registre foncier	6
C2	Registre foncier	2

A) Notions de droit, structure de l'ordre juridique, principes du droit des personnes et des droits réels **6 points**

Groupes de questions à répondre par juste ou faux **6 points**

Évaluation des groupes de questions A1 – A4

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice A1 – Notions de droit et structure de l'ordre juridique			2	
Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses.				
Le code civil suisse est divisé en cinq livres.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les cantons peuvent édicter des lois d'application pour le CC.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
En cas de différences entre les versions linguistiques, le texte allemand du CC l'emporte sur les traductions française et italienne.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les actes sont présumés accomplis de bonne foi par toutes les parties.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Exercice A2 – Principes du droit des personnes			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Un/e adolescent/e de 15 ans doit avoir l'autorisation de son représentant légal pour acheter un cyclomoteur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les personnes morales ne jouissent pas des droits civils.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Une association acquiert l'exercice des droits civils par l'inscription au registre du commerce.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Même si le représentant légal d'une personne incapable de discernement n'a pas été interpellé précédemment, il peut ratifier l'acte de son représenté par la suite.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A3 – Principe des droits réels			2	
<p>Les frères Guido et Diego Bassi sont copropriétaires à parts égales par moitié d'une maison d'habitation composée de deux unités et héritée de leur père. Le fonds voisin, sur lequel est sise une maison de vacances, appartient à Alfred Müller, qui ne fait jamais tailler ses arbres de haute futaie.</p>				
<p>Le principe veut que chaque propriétaire soit tenu par la loi d'éviter tout excès pouvant porter préjudice à la propriété des voisins.</p>	<p><input type="checkbox"/> juste</p>	<p><input type="checkbox"/> faux</p>	0,5	
<p>Guido Bassi peut couper les branches qui empiètent sur sa propriété et brûler ce bois dans sa cheminée, même sans aviser Alfred Müller.</p>	<p><input type="checkbox"/> juste</p>	<p><input type="checkbox"/> faux</p>	0,5	
<p>Alfred Müller veut remplacer la clôture rouillée et endommagée qui marque, sur son terrain, la limite entre les deux fonds et exige que les frères Bassi assument une partie des frais, comme le prescrit la loi. A-t-il raison?</p>	<p><input type="checkbox"/> juste</p>	<p><input type="checkbox"/> faux</p>	0,5	
<p>Guido Bassi doit prendre un crédit auprès de sa banque. Celle-ci est prête à lui octroyer le crédit dès qu'une cédule hypothécaire sur sa part de copropriété aura été inscrite au registre foncier. Cette démarche est possible sans que Diego Bassi en soit informé.</p>	<p><input type="checkbox"/> juste</p>	<p><input type="checkbox"/> faux</p>	0,5	

**B) Exemples d'application du droit de la famille
et des droits réels**

26 points

Évaluation des groupes de questions B1-B3

Les réponses aux questions posées doivent être fondées sur les **bases légales pertinentes**.
La notation porte à la fois sur **les articles de loi** et sur la **justification correcte**.

Exercice B1 – Droit de la famille et droits réels	8
<p>Bettina Frisch et Silvio Solari vivent ensemble depuis cinq ans sans être mariés.</p> <p><u>Répondez aux questions suivantes:</u></p> <p>a) Que forment-ils ensemble et quelles règles régissent leur rapport juridique?</p> <p>Ils envisagent d'acheter ensemble un appartement et d'en partager le financement à parts égales.</p> <p>b) Quel type de contrat doivent-ils conclure avec le propriétaire actuel et sous quelle forme?</p> <p>c) Après le transfert de propriété, quels types de propriété Bettina et Silvio peuvent-ils former?</p> <p>d) La situation changerait-elle à cet égard si Bettina et Silvio décidaient de se marier après l'achat et de convenir par contrat de mariage du régime de la communauté de biens? L'inscription du registre foncier est-elle mise à jour d'office?</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p><u>Solution a) :</u></p> <p>.....</p>	
<p><u>Solution b):</u></p> <p>.....</p>	
<p><u>Solution c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	
<p><u>Solution d):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

Exercice B2 – Droit de la famille et droits réels	10	
<p>Les époux Alfred et Giorgia Müller vivent depuis deux ans dans une maison de Bellinzone appartenant à Alfred. Ils doivent maintenant déménager à Berne pour leur travail et Alfred a déjà trouvé une personne intéressée sérieusement à racheter sa maison.</p>		
<p>a) Veuillez indiquer au moins quatre éléments essentiels du contrat de vente pour que celui-ci soit valable.</p>	2	
<p>b) Le consentement de l'épouse est-il nécessaire?</p>	1	
<p>c) Que pourrait faire Alfred pour vendre la maison si sa femme refuse son consentement?</p>	1	
<p><u>Variante:</u></p>		
<p>L'acheteur est un citoyen américain actuellement domicilié à New York.</p>		
<p>d) La vente reste-t-elle possible et, si tel est le cas, doit-elle être soumise à un contrôle particulier?</p>	2	
<p>e) Mentionnez deux exigences minimales en rapport avec la vente.</p>	2	
<p>f) La signature d'un droit d'emption au lieu d'un contrat de vente lors de l'inscription au registre foncier résoudre-t-elle le problème posé par un acheteur étranger ? Pourquoi ?</p>	2	
<p><u>Solution a) :</u></p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p><u>Solution b):</u></p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		
<p>.....</p>		

Solution c):

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

Solution d):

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

Solution e):

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

Solution f):

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

--	--

<p>Exercice B3 – Droits réels</p> <p>Margherita Dindo, veuve, a décidé de faire don à sa fille Alessia de sa PPE à Saint-Moritz. Elle veut toutefois s’assurer qu’elle pourra encore y passer ses vacances à sa convenance jusqu’à son décès ou le cas échéant son emménagement dans un établissement pour personnes âgées. En outre, la mère souhaite avoir le droit de louer l’appartement à des tiers. Alessia est d’accord.</p> <p>a) Alessia doit-elle signer un contrat pour la donation ? Quelle forme doit revêtir le contrat pour son inscription au registre foncier ?</p> <p>b) Quel type de droit réel doit être formalisé pour respecter au mieux la volonté de Margherita ? Quelle forme doit revêtir l’acte pour son inscription au registre foncier?</p> <p>c) Mentionnez trois caractéristiques de ce droit réel.</p> <p>d) Qui est le possesseur ? Margherita, Alessia ou les deux ?</p>	<p>8</p>	
<p><u>Solution a):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Solution b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Solution c):

.....

.....

.....

.....

Solution d):

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

C) Gage immobilier et registre foncier

8 points

Évaluation des groupes de questions C1-C2

Les réponses aux questions posées doivent être fondées sur les **bases légales** pertinentes. La notation porte à la fois sur les articles de loi et sur la justification correcte.

Exercice C1	6	
<p>La société X SA possède un entrepôt, à Bâle, qu'elle souhaite rénover. Elle a demandé un prêt pour cela à la Banque cantonale. Cette dernière accepte à condition qu'une cédule hypothécaire de registre soit inscrite au registre foncier et que l'actionnaire unique s'engage comme <u>débiteur solidaire</u>.</p> <p>a) Combien et quels contrats doivent être signés et quelle forme doivent-ils revêtir?</p> <p>b) Suffit-il, formellement, que l'administrateur signe l'acte notarié? Veuillez motiver votre réponse.</p> <p>c) Veuillez indiquer au moins deux documents que le notaire doit déposer à l'office du registre foncier pour inscrire la cédule hypothécaire de registre?</p> <p>d) Quelle est le moment déterminant pour l'inscription au registre foncier?</p>	2	
	1	
	2	
	1	
<p><u>Solution a):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Solution b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Solution c):

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

Solution d):

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

--	--

Exercice C2

Mentionnez **deux principes** de base du registre foncier.

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

2	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Droit

Partie: CO / CPC

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Canton dans lequel vous exercez vos activités:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **60 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.**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
CPC	Code de procédure civile
PPE	Propriété par étages

Vue d'ensemble du droit

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A	CO, partie générale	30
B	CO, partie spéciale	22
C	CPC/garanties/instruments de garantie	8
	Total	60

A) CO, partie générale **30 points**

Groupes de questions à répondre par juste ou faux **6 points**

Évaluation des groupes de questions A1 – A3

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1			2	
Les déclarations suivantes relatives au droit des obligations sont-elles justes ou fausses?				
Le droit des obligations contient des règles impératives et des règles dispositives.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le droit des obligations ne régit que les engagements résultant d'un contrat.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le principe du consentement tacite est applicable pour toutes les formes de contrat.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Un contrat contient les volontés réciproques et concordantes des parties contractuelles.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A2			2	
Les déclarations suivantes relatives aux vices de consentement sont-elles justes ou fausses?				
Le contrat n'engage pas la personne qui a été induite à contracter sous l'empire d'un vice tel qu'une erreur essentielle, un dol ou une crainte fondée.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les erreurs relatives aux motifs du contrat et les simples erreurs de calcul ne sont pas des erreurs essentielles.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
En cas de vice de consentement, pour attaquer le contrat, la partie qui n'est pas obligée doit annoncer à l'autre partie dans un délai de deux ans qu'elle n'est pas liée par le contrat. À défaut, celui-ci est réputé approuvé.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Après avoir ratifié un contrat entaché de dol ou de crainte fondée, on ne peut plus exiger un dédommagement.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice A3			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Un représentant peut être désigné pour conclure tous types de contrats commerciaux au nom et pour le compte du représenté.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une reconnaissance de dette est valable même sans indication de la cause de la dette (d'origine).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si une personne est à la fois créancière et débitrice d'une autre personne (et inversement), ces deux personnes peuvent toujours compenser leurs créances respectives.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Pour être valable, la cession de créances nécessite la forme écrite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Questions formulées

24 points

Évaluation des groupes de questions A4 – A6

Les réponses aux questions posées doivent être fondées sur les **bases légales pertinentes**. La notation porte à la fois sur les **articles de loi** et sur la **justification correcte**.

Exercice A4	6	
<p>Nicole Sanz, esthéticienne diplômée, est propriétaire d'un appartement de 3 pièces qu'elle utilise comme salon de beauté. Elle décide de remettre l'affaire à Camilla Bianchi, qui peut ainsi louer les locaux meublés et céder l'inventaire pour exercer l'activité d'esthéticienne. Le prix forfaitaire convenu est de 3000 francs par mois.</p>		
<p>À la suite d'une modification de la législation cantonale, seules sont autorisées à exercer cette profession les esthéticiennes au bénéfice d'une formation professionnelle spéciale et ayant obtenu une autorisation cantonale. Au moment de signer le contrat, les deux parties ignoraient cette modification légale qui avait déjà été adoptée mais qui n'était pas encore en vigueur.</p>		
<p>Camilla Bianchi ne peut pas obtenir cette autorisation car elle n'a pris que des cours non reconnus.</p>		
<p>a) Que peut faire valoir Camilla Bianchi pour se départir du contrat?</p>	2	
<p>b) La situation serait-elle différente si Camilla Bianchi avait versé d'avance trois mensualités à Nicole Sanz?</p>	2	
<p>c) Qu'est-ce qui changerait si les parties avaient signé un contrat sans le lier à l'exploitation d'un salon de beauté?</p>	2	
<p><u>Solution a):</u></p>		
<p><u>Solution b):</u></p>		
<p><u>Solution c):</u></p>		

Exercice A5	8	
<p>La propriétaire d'un immeuble, Madame Martina Colombo, a chargé un menuisier de réparer les portes des caves et de la buanderie collective. Les portes ont dû être enlevées pour en permettre la réparation. Un nouveau locataire (Giorgio Schmidt) en a profité pour dérober dans la cave d'un autre locataire (Luca Cansani) un vélo de course d'une valeur de 8000 francs. Des vêtements d'une valeur de 500 francs, suspendus dans la buanderie, ont en outre été endommagés de manière irréparable.</p>		
<p>a) Sur quelle base légale Luca Cansani pourrait-il se fonder pour agir directement contre Giorgio Schmidt?</p>	1	
<p>b) Énumérez les quatre conditions nécessaires pour faire valoir un dédommagement de 8500 francs selon la disposition légale que vous avez mentionnée au point a)</p>	2	
<p>c) Quelle disposition légale utiliseriez-vous pour demander cette fois réparation à Martina Colombo?</p>	1	
<p>d) Quelles sont les cinq conditions à remplir pour demander une réparation sur un fondement contractuel?</p>	2,5	
<p>e) La propriétaire pourrait-elle se retourner contre Giorgio Schmidt?</p>	1,5	
<p><u>Solution a):</u></p>		
<p><u>Solution b):</u></p>		

Solution c):

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

Solution d):

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

Solution e):

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

--	--

Solution c):

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

Solution d):

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

--	--

B) CO, partie spéciale **22 points**

Groupes de questions à répondre par juste ou faux **6 points**

Évaluation des groupes de questions B1 – B2

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			2	
Les époux Giada et Giacomo Sala ont chargé l'architecte Huber de planifier et de diriger la construction de leur maison individuelle sur un terrain que Giada a reçu en donation de son père. Ils ont une très grande confiance en l'architecte Huber. Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Pour être valable, la donation doit revêtir la forme authentique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Un contrat mixte, avec des éléments du mandat et du contrat d'entreprise, a été conclu entre les époux Sala et l'architecte pour la création des plans et la direction des travaux.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les dispositions du mandat s'appliquent à la création des plans et les dispositions du contrat d'entreprise s'appliquent à la direction des travaux.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'architecte Huber est en principe tenu d'exécuter le mandat personnellement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2			2	
Monsieur Frey cherche une maison à Olten et, pendant un souper agréable, fait la connaissance d'un courtier immobilier qui lui parle d'une maison à vendre, à la Bahnhofstrasse 15, appartenant à Monsieur et Madame Schmidt.				
Le mandat de courtage peut être conclu oralement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Sauf indication contraire, le contrat de courtage est régi par les dispositions sur le mandat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Après avoir appris que Monsieur Frey a acquis la maison des époux Schmidt, le courtier lui a adressé sa facture de courtage, bien que celui-ci n'ait pas eu de contact avec le courtier. Le courtier a-t-il raison?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le salaire du courtier est dû seulement par le vendeur, jamais par l'acheteur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B3			2	
Les affirmations suivantes relatives aux délais de prescription et de péremption sont-elles justes ou fausses?				
Péremption et prescription sont des synonymes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les défauts de choses mobilières se prescrivent par un an, les défauts d'immeubles par cinq ans.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le délai de prescription minimal de choses d'occasion est d'un an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les créances de loyers se prescrivent par dix ans.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Questions formulées

16 points

Évaluation des groupes de questions B4-B5

Les réponses aux questions posées doivent être fondées sur les **bases légales pertinentes**. La notation porte à la fois sur les **articles de loi** et sur la **justification correcte**.

Exercice B4	8	
<p>Monsieur Dumont a commandé un plant de jasmin étoilé (grimpant) à la jardinerie Blumen SA avec prière de le livrer directement au concierge d'un immeuble dont il assure l'administration. Le concierge est informé qu'il doit installer le jasmin devant un mur abîmé, afin que le feuillage le couvre. Monsieur Dumont a déjà payé le prix convenu, mais le fournisseur livre un plant de lierre.</p>		
<p>a) Quel type de contrat a conclu Monsieur Dumont avec Blumen SA?</p>	1	
<p>b) Le contrat a-t-il été exécuté?</p>	1	
<p>c) Décrivez ce que doit faire Monsieur Dumont pour contester une telle livraison et indiquez les délais applicables.</p>	2	
<p><u>Variante 1:</u> Avant la livraison, la jardinerie a, à la demande de Monsieur Dumont, contacté le concierge, qui lui a déclaré par erreur qu'elle devait livrer un lierre (au lieu du jasmin étoilé).</p>		
<p>d) Monsieur Dumont peut-il faire valoir l'exécution imparfaite. Que peut alors faire valoir la jardinerie pour se défendre ?</p>	2	
<p><u>Variante 2:</u> À la suite d'un accident, la plante est détruite pendant le transport entre la jardinerie et l'immeuble. La plante et la livraison étaient toutes deux déjà payées.</p>		
<p>e) Les profits et risques sont-ils alors déjà passés à l'acheteur ? Motivez votre réponse.</p>	2	
<p><u>Solution a):</u></p>		

Solution b):

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

Solution c):

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

Solution d):

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

Solution e):

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

--	--

Solution c):

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

Solution d):

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

Solution e):

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

--	--

C) CPC, garanties et instruments de garantie **8 points**

Groupes de questions à répondre par juste ou faux **8 points**

Évaluation des groupes de questions C1 – C4

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice C1			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Chaque canton a son propre code de procédure civile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le CPC règle les procédures civiles et administratives, mais pas pénales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le CPC n'est pas applicable devant le Tribunal fédéral.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Chaque canton est tenu d'avoir un tribunal de commerce.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice C2			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
En cas de litiges entre copropriétaires d'un immeuble inscrit à titre de PPE, le juge compétent est en principe celui du lieu où l'immeuble est inscrit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'administrateur/trice d'immeubles ne peut intervenir devant les tribunaux des baux que si le droit cantonal le prévoit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La présence des parties est par principe obligatoire pendant les audiences de conciliation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Il n'est pas perçu de frais judiciaires des parties pendant la procédure de conciliation ou pendant la procédure au fond pour les litiges portant sur des baux.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice C3			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Une peine conventionnelle peut être fixée par contrat comme alternative à l'exécution du contrat pour les cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Outre la peine conventionnelle, il n'est alors pas possible d'exiger des dommages-intérêts.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si un dédit est prévu par contrat, la personne qui a reçu l'argent peut aussi se départir du contrat, mais elle doit alors verser le double du montant du dédit.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si une personne physique cautionne un créancier du débiteur, la déclaration de cautionnement doit revêtir la forme authentique.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice C4			2	
L'entreprise de peinture Penel SA est en retard dans l'exécution des travaux de la façade de l'immeuble de Monsieur Igor Timofey. C'est pourquoi l'entreprise de peinture Bianchi SA propose de reprendre le mandat à son compte. Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Les sociétés Penel SA et Bianchi SA peuvent convenir de la reprise de la dette envers Monsieur Timofey même sans son accord.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La libération du débiteur précédent nécessite un contrat écrit entre le repreneur et le créancier.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si le repreneur accepte un versement, la reprise de dette est réputée admise par le créancier.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le nouveau débiteur peut aussi faire valoir envers le créancier les exceptions relatives à la dette précédente.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020
Examen écrit

Épreuve: Gérance immobilière

Partie: Droit; fiscalité

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Canton dans lequel vous exercez :

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **20 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.**

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LTVA	Loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
PPE	Propriété par étages

Vue d'ensemble du droit

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

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

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

Groupe de questions à répondre par juste ou faux **4 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 correcte = 0,5 point = 0,5
Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1			4	
Lesquelles des déclarations suivantes sur le système fiscal suisse sont justes et lesquelles sont fausses?				
La Confédération prélève les impôts sur le revenu et la fortune des personnes physiques.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les impôts sur les successions et les donations sont régis au niveau fédéral.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les personnes domiciliées sont soumis au rattachement économique à l'impôt et non au rattachement personnel.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Lors d'un changement de domicile d'un canton à un autre, le domicile au 31 décembre est déterminant.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La Confédération, les cantons et les communes sont exonérés d'impôts.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La responsabilité solidaire d'époux séparés légalement ou de fait prend fin aussi pour toutes les créances d'impôt encore dues.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les sociétés simples et les communautés héréditaires ne sont pas imposées en tant que telles mais au travers respectivement de leurs associés et des héritiers.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'impôt sur le revenu est basé sur un taux d'impôt progressif sur le revenu imposable.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

B) Taxe sur la valeur ajoutée

16 points

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

4 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	
Lesquelles de ces déclarations sur la TVA sont justes et lesquelles sont fausses?				
La TVA est prélevée par la Confédération.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La TVA est un impôt général à la consommation avec déduction de l'impôt préalable, visant à imposer la consommation finale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Qui réalise un chiffre d'affaires annuel inférieur à 100 000 francs est libéré de l'assujettissement à la TVA, mais peut tout de même s'inscrire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les prestations d'assurances sont soumises à la TVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La mise à disposition à des fins d'usage ou de jouissance (de parts) de fonds est en principe soumise à la TVA.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si un plombier est chargé de réparer un lave-linge (avec remplacement d'une pièce défectueuse), la TVA est calculée en additionnant le coût de la main-d'œuvre et de la pièce remplacée.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La LTVA prévoit plusieurs types de taux d'impôt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La prestation à soi-même exclut le droit à la déduction de l'impôt préalable.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Questions formulées

12 points

Exercice B2

La société Elektronik AG fait le commerce de systèmes électroniques de divertissement. Elle achète des lecteurs DVD pour 7000 francs la pièce, TVA 7,7% incluse. Puis elle revend ces appareils dans son magasin pour 15 000 francs, TVA 7,7% incluse.

- a) Quel est le montant de l'impôt préalable?
- b) Quel est le montant de la TVA inclus dans le prix de vente?
- c) Quel montant de TVA Elektronik AG doit-elle verser à l'Administration fédérale des contributions sur la vente des appareils?

6

2

2

2

a):

.....
.....

b):

.....
.....

c):

.....
.....

Exercice B3

Le garage Auto SA a reçu différentes factures (TVA incl.). Déterminez le taux de TVA, la TVA en francs (deux décimales) et le montant de la facture hors TVA (montant net):

Objet de la facture	Montant TVA incl.	Taux TVA en %	TVA en francs	Montant hors TVA	
Achat de pièces de rechange	2'712.60				0,5
Achat de matériel de bureau	583.20				0,5
Achat de vêtements de travail (combinaisons)	1'296. –				0,5
Achat de manuel et ouvrages techniques	285.50				0,5
Achat de timbres à la Poste	100. –				0,5
Achat d'aliments et boissons pour la cantine du personnel	250.65				0,5

<p>Exercice B4</p> <p>a) Quels types de comptabilisation de la TVA existe-t-il?</p> <p>b) Quelles sont les deux conditions à remplir pour qu'une PME (petite ou moyenne entreprise) puisse établir un décompte avec les taux de la dette fiscale nette?</p> <p>c) Quel type de décompte TVA les petites et moyennes entreprises peuvent-elles aussi choisir?</p>	3	
	1	
	1	
	1	
<p><u>a):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><u>b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><u>c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Connaissance de la construction

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Canton:

Outils autorisés

Aucun outil n'est 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.**

Abréviations

CO Code des obligations

CC Code civil suisse

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

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

A) Bases de la technique de construction

60 points

Exercice A1

Un ancien immeuble va être rénové. Tous les logements seront alors dotés d'un balcon avec séparation thermique.

- a) Expliquez en **une à deux phrases** pourquoi on sépare thermiquement les balcons.
- b) Esquissez ci-après une version de balcon avec séparation thermique sur la base du dessin proposé, en tenant compte de la statique.

Remarque:

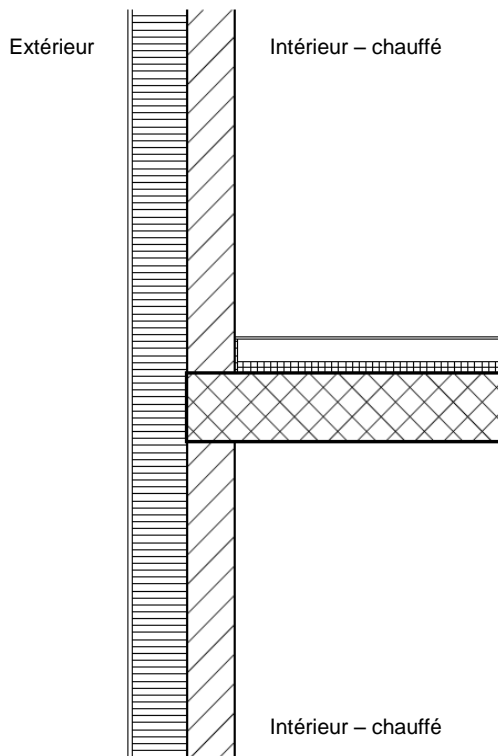
- a) 1 point pour la réponse correcte.
- b) 1 point pour une esquisse correcte.

2

Solution A1:

- a)
-
-

b) Esquisse:



Source : propre représentation

<p>Exercice A2</p> <p>Un artisan commande le plan du rez-de-chaussée complet d'un immeuble à construire à l'architecte, afin qu'il puisse préparer ses travaux pour le chantier.</p> <p>a) Comment nommez-vous ce type de plan et à quelle échelle est-ce que ce plan est habituellement établi ?</p> <p>b) De quels autres types de plans faut-il disposer pour le chantier ? Nommez-en un.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 0,5 point pour une réponse correcte (type de plan et échelle juste). b) 0,5 point pour une réponse correcte</p>	1	
<p><u>Solution A2:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice A3</p> <p>Le code des frais de construction sert de méthode de structuration notamment pour les devis.</p> <p>a) Combien de groupes principaux prévoit ce code?</p> <p>b) Mentionnez cinq groupes principaux avec leur numéro (un chiffre) correct.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 0,5 point pour la réponse correcte. b) 0,5 point par réponse correcte.</p>	3	
<p><u>Solution A3:</u></p> <p>a)</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5).....</p>		

<p>Exercice A4</p> <p>Outre le code des frais de construction (CFC), il existe une autre manière de structurer les frais d'un projet de construction.</p> <p>a) En quoi le CFC se distingue-t-il du CFE ? Expliquez la différence essentielle en une à deux phrases.</p> <p>b) Que signifie l'acronyme CFE ?</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte. b) 0,5 point pour la désignation correcte.</p>	1,5	
<p><u>Solution A4:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</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>Exercice A5</p> <p>Le propriétaire d'un immeuble de 40 ans d'âge abritant des logements à bas loyer prévoit d'importantes rénovations des salles de bain et des cuisines. Vous l'accompagnez à une exposition de carrelages et de cuisines où il choisit les matériaux pour les différentes surfaces.</p> <p>Pour le plan de travail des cuisines, le propriétaire opte pour une solution en marbre gris-noir.</p> <p>a) Mentionnez deux avantages et deux inconvénients de ce choix.</p> <p>b) Que pouvez-vous lui recommander à la place du marbre pour recouvrir les plans de travail? Mentionnez trois autres matériaux appropriés.</p> <p>c) Vos recommandez au propriétaire de compléter la rénovation des salles de bain et des cuisines par un assainissement des colonnes. Expliquez en deux phrases ce qu'est un assainissement des colonnes.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 0,5 point par réponse correcte. b) 0,5 point par réponse correcte. c) 1 point pour une explication correcte.</p>	<p>4,5</p>	
<p><u>Solution A5:</u></p> <p>a) <u>Avantages:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p><u>Inconvénients:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

Suite de la solution A5:

- c)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

--	--

Exercice A6

Formes de toit :

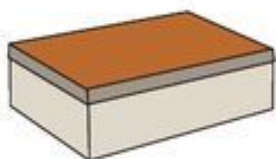
Mentionnez la forme des toits esquissés ci-après en utilisant le terme technique correct.

Remarque:

0,5 point par réponse correcte.

2

Solution A6:



a)



b)



c)



d)

(Source: <https://www.daemmen-und-sanieren.de/dach/formen>)

Exercice A7

4

Structure de toiture plate :

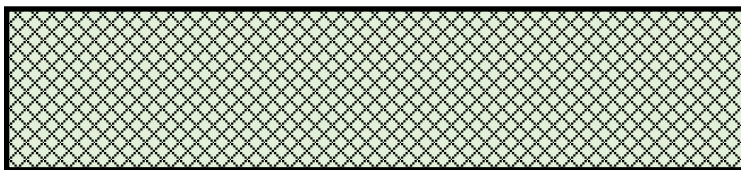
- a) Une toiture plate végétalisée (toiture chaude) comprend plusieurs couches. Dessinez les **quatre couches principales**, dans l'ordre correct et avec les hachures correctes, sur la dalle de béton esquissée ci-après.
- b) Nommez ces **quatre couches** en utilisant les termes techniques corrects.

Remarque:

- a) 0,5 point par couche (y compris hachure) correcte.
- b) 0,5 point par désignation correcte.

Solution A7:

- a) Esquisse:



Béton (25 – 30 cm)

Logement chauffé

- b) 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5) Dalle en béton

<p>Exercice A8</p> <p>Robinetterie :</p> <p>Nommez les composants d'installations sanitaires ci-après en utilisant les termes techniques corrects.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>0,5 point par désignation correcte.</p>	2	

Solution A8:



Source: <https://www.swisskalk.ch>

a).....



Source: <https://www.kwc.ch/Domo>

b).....



Quelle: <https://berliner-heizungs-shop.de>

c).....



Quelle: <https://www.amazon.de/sanicomfort>

d).....

Exercice A9	2	
<p>Plan de fermeture :</p> <p>a) Expliquez en deux à trois phrases ce qu'est un plan de fermeture.</p> <p>b) Mentionnez deux exigences que doit remplir un plan de fermeture.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte.</p> <p>b) 0,5 point par exigence correcte.</p> <p><u>Solution A9:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p>		

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

3 points

Évaluation du groupe de questions A10

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 A10			3	
Les affirmations suivantes sont-elles justes ou fausses?				
Les sols stratifiés comportent plusieurs couches. La couche supérieure sert de couche de stabilisation et la couche inférieure sert de couche de support.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les prix des sols stratifiés sont comparables à ceux des parquets.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les revêtements muraux doivent améliorer l'esthétique, la longévité et faciliter l'entretien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La peinture isolante sert de couche de fond améliorant l'adhérence sur un matériau.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les peintures à résine synthétique sont surtout appliquées sur les plafonds car elles ne sont pas résistantes au lavage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les parquets à larges lames peuvent être posés dans des locaux d'habitation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

<p>Exercice A11</p> <p>Sécurité des installations électriques :</p> <p>a) Quels sont le fonctionnement et le but d'une mise à terre ? Expliquez cela en une à deux phrases.</p> <p>b) Quels sont les deux principaux éléments d'une installation de parafoudre et quel est le but d'une telle installation ?</p> <p>c) Tous les bâtiments doivent-ils être protégés contre la foudre ? Motivez votre réponse.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 1 point pour une réponse correcte. b) 0,5 point par élément correct, 0,5 point pour le but correct. c) 1,5 point pour la réponse correcte avec justification pertinente.</p>	4	
<p><u>Solution A11:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) <u>Éléments:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p><u>But:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A12

2,5

Lors de la sortie d'un locataire, vous constatez le dommage suivant (image).

- a) Quel dommage voyez-vous sur l'image ?
- b) Que pourrait avoir causé ces taches ou décolorations? Mentionnez **deux causes** bien distinctes possibles.
- c) Mentionnez **deux mesures** constructives d'assainissement durables.

Remarque:

- a) 0,5 point pour la réponse correcte.
- b) 0,5 point par cause correcte.
- c) 0,5 point par mesure correcte.

Solution A12:



Source : propre représentation

- a)
- b) 1)
2)
- c) 1)
2)

Exercice A13	2	
<p>Fondations :</p> <p>a) Expliquez la fonction des fondations.</p> <p>b) Expliquez la différence essentielle entre un radier et une semelle filante.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>1 point par réponse correcte.</p> <p><u>Solution A13:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice A14

4,5

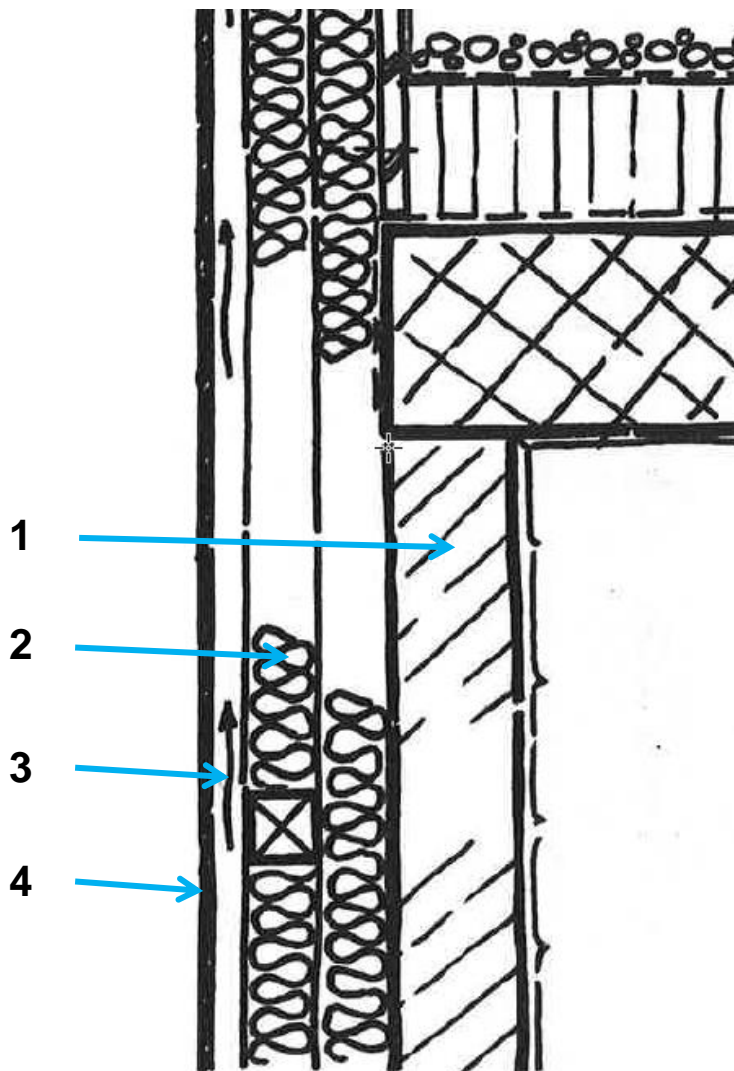
Façade :

- a) De quel système de façade s'agit-il ici ?
- b) Nommez les couches de l'esquisse et indiquez à chaque fois les matériaux typiques utilisés.
- c) Mentionnez **deux autres matériaux** en variante possible (sans raison sociale ou marque) pour la couche n° 4.

Remarque:

- a) 0,5 point pour le système de façade correct.
- b) 0,5 point par désignation correcte et par matériau correct.
- c) 0,5 point par autre matériau d'habillage correct.

Coupe du système de façade



Source : propre représentation

Solution A14:

- a)
.....
.....

Désignation:

Matériau:

b) 1) Structure porteuse

Briques

2)

.....

3)

.....

4)

.....

c) 1)

2)

--	--

<p>Exercice A15</p> <p>Les bâtiments commerciaux sont souvent équipés de faux plafonds.</p> <p>a) Mentionnez trois matériaux utilisables pour de tels habillages.</p> <p>b) Pour quelles raisons pose-t-on ces faux plafonds ? Mentionnez trois raisons importantes.</p> <p><u>Remarque:</u> 0,5 point par réponse correcte.</p>	3	
<p><u>Solution A15:</u></p> <p>a) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>b) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

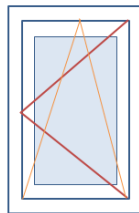
<p>Exercice A16</p> <p>Fenêtres :</p> <p>a) Mentionnez les types d'ouverture des fenêtres esquissées ci-après en utilisant les termes techniques corrects.</p> <p>b) Nommez trois champs d'application pour le verre feuilleté.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>0,5 point par réponse correcte.</p>	<p>3,5</p>	
--	-------------------	--

Solution A16:

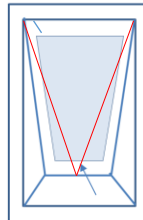
1)



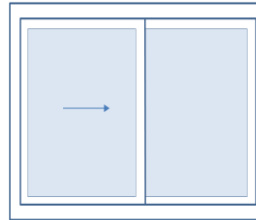
2)



3)



4)



Source : propre représentation

a) 1)

2)

3)

4)

b) 1)

2)

3)

Exercice A17

3,5

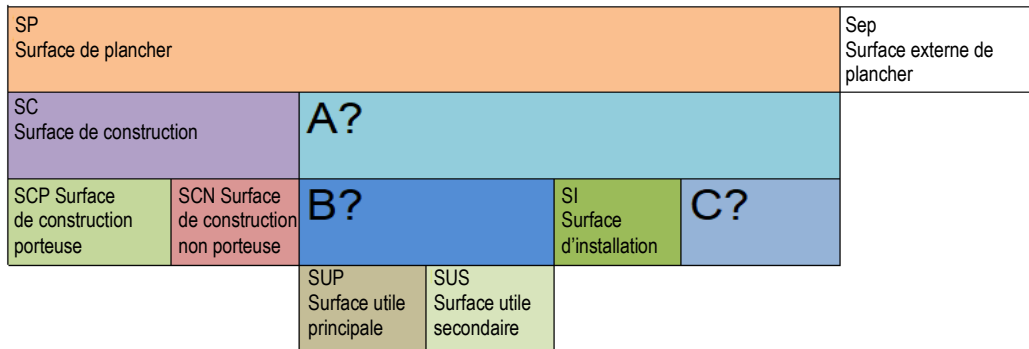
La norme SIA 416 forme la base de calcul des surfaces et des volumes des bâtiments.

- a) Dans le schéma ci-après, complétez les éléments suivants:
- Désignation complète correcte
 - Abréviation correcte
- b) Dans la construction de logements:
quelles surfaces comptent parmi les surfaces utiles secondaires?
Mentionnez **quatre exemples**.

Remarque:

- a) 0,5 point par désignation et abréviation correctes (les deux doivent être correctes).
- b) 0,5 point par exemple correct.

Solution A17:



Source : propre représentation selon norme SIA 416

Désignation complète

Abréviation:

- a) A)
- B)
- C)
- b) 1)
- 2)
- 3)
- 4)

<p>Exercice A18</p> <p>a) Cochez ce qui convient.</p> <p>b) Pour obtenir un certificat MINERGIE, il faut notamment une bonne enveloppe du bâtiment et une ventilation contrôlée des logements. Expliquez comment fonctionne une telle ventilation contrôlée.</p> <p>c) Mentionnez deux avantages et deux inconvénients de la ventilation contrôlée des logements.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 0,5 point pour la réponse correcte. b) 1 point pour la réponse correcte. c) 0,5 point par réponse correcte.</p>	<p>3,5</p>	
<p><u>Solution A18:</u></p> <p>a) Qui octroie le certificat MINERGIE?</p> <p><input type="checkbox"/> Office fédéral de l'environnement (OFEV)</p> <p><input type="checkbox"/> Direction cantonale des constructions</p> <p><input type="checkbox"/> Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA)</p> <p><input type="checkbox"/> Association MINERGIE</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Suite de la solution A18:

c) Avantages:

1)

2)

Inconvénients:

1)

2)

--	--

Exercice A19

Le propriétaire d'un immeuble dont vous assurez la gérance est impliqué dans la planification d'un nouveau système de chauffage.

Dans ce cadre, il vous demande quelle est la différence entre une installation solaire thermique et une installation photovoltaïque. Il souhaite également savoir comment fonctionne une installation solaire.

- a) Expliquez en **une à deux phrases** les principales différences entre une installation solaire thermique et une installation photovoltaïque.
- b) Expliquez le fonctionnement d'une installation solaire thermique en relation avec les autres installations techniques du bâtiment.

Remarque:

1 point par réponse correcte.

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

Solution A19:

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

--	--

<p>Exercice A20</p> <p>Complétez le texte suivant avec les possibilités appropriées.</p> <p><u>Remarque:</u> 0,5 point par réponse correcte.</p>	<p>4</p>	
<p><u>Solution A20:</u></p> <p>Minergie est un suisse pour les bâtiments neufs ou rénovés. La marque est soutenue par le monde économique, les et la Confédération. Elle est en outre protégée contre les abus.</p> <p>Au centre du label figure le confort – en termes d'..... et de – pour les usagers du bâtiment. Ce confort est garanti grâce à une enveloppe du bâtiment de bonne qualité et à un</p> <p>Les bâtiments Minergie se caractérisent également par des et une exploitation des énergies renouvelables aussi élevée que possible.</p> <p>Nombreuses sont les raisons qui expliquent la large adhésion dont jouit le label de construction; mais s'il en est une à retenir, citons la totale liberté dont bénéficient, et les planificateurs au niveau de la conception, du choix des matériaux et de la structure tant interne qu'externe du bâtiment.</p> <p><i>Source : minergie.ch/fr/a-propos-de-minergie</i></p> <p><u>Termes et expressions possibles:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • norme de mesure • habitat • bien-être • sommeil • renouvellement systématique de l'air • surveillance du chauffage • besoins très faibles en énergie • label de construction • lieu de travail • les maîtres d'ouvrage • les architectes • instances délivrant les autorisations • cantons 		

Groupe de questions à répondre par juste ou faux 2,5 points

Évaluation du groupe de questions A21

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 A21			2,5	
Les affirmations suivantes sur le thème de la physique du bâtiment sont-elles justes ou fausses?				
Quand l'humidité de l'air relative atteint la saturation maximale de 100%, l'humidité supplémentaire condense ou se transforme en gouttelettes.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La capacité d'absorption d'eau de l'air dépend fortement de la température ambiante.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La condensation apparaissant dans une sous-construction ventilée cause des dommages à la construction.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le bruit solidien se propage à travers les matériaux solides et ne peut être évité qu'en désolidarisant les parties d'ouvrage concernées.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le bruit d'impact est une forme particulière de bruit solidien.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

B) Droit de l'aménagement du territoire

14 points

Contexte

**Loi sur l'aménagement du territoire (RPG)
Ordonnance sur les sites contaminés (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

Groupe de questions à répondre par juste ou faux

3 points

Évaluation du groupe de questions B1

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice B1			3	
<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.</p> <p>Indiquez en cochant «juste» ou «faux» si les instruments d'aménagement du territoire ci-après font partie de ceux dont dispose la Confédération.</p>				
Conception du paysage suisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Plan sectoriel Biodiversité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Plan sectoriel pour le trafic cycliste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Plan sectoriel des surfaces d'assolement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Plan sectoriel des lignes de transport d'électricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Plan sectoriel Déchets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

<p>Exercice B2</p> <p>Les plans directeurs ne sont pas prescrits pour l'éternité et doivent être adaptés le cas échéant. Indiquez dans une à deux phrases selon quelle règle ces plans sont adaptés ?</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>1 point pour la réponse correcte.</p>	<p>1</p>	
<p><u>Solution B2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B3</p> <p>Les plans directeurs cantonaux doivent décrire l'état et le développement de différents domaines.</p> <p>Mentionnez trois thèmes essentiels traités dans un plan directeur cantonal.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>1 point par réponse correcte.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution B3:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

Exercice B4

La famille E possède une maison individuelle dans un quartier des années 1960 et a installé récemment une grande installation solaire sur le toit. La commune souhaite à présent densifier le quartier, donc y élever l'indice d'utilisation et ainsi autoriser la réalisation de blocs locatifs. Ceux-ci peuvent dès lors comporter deux étages de plus que les constructions actuelles. Deux parcelles voisines ont déjà été rachetées par des sociétés immobilières. La famille E souhaite empêcher cette modification du plan d'affectation car en cas de construction de nouveaux immeubles sur les parcelles voisines, la performance de leur installation solaire va fortement diminuer et leur jardin sera beaucoup moins ensoleillé.

- a) Que peut-on entreprendre contre la modification du plan d'affectation pendant sa mise à l'enquête officielle?
- b) Peut-on encore entreprendre quelque chose contre la modification du plan d'affectation lorsqu'elle a été décidée par l'organe compétent et publiée dans l'organe d'information prévu à cet effet. Si oui, quoi?
- c) Existe-t-il d'autres possibilités d'éviter la perte d'ensoleillement redoutée si toutes les voies de droit ont été épuisées sans succès contre la modification du plan d'affectation et que ce dernier est entré en vigueur?

Remarque:

- a) 0,5 point pour une réponse correcte;
- b) 0,5 point pour chacune des deux réponses correctes;
- c) 0,5 point pour la réponse correcte.

Solution B4:

- a)
-
-
- b) 1).....
-
- 2).....
- c)
-
-
-

2	

<p>Exercice B5</p> <p>Les parcelles pouvant avoir été polluées sont inscrites par les autorités dans un cadastre des sites contaminés ou un cadastre des sites potentiellement contaminés.</p> <p>a) Ce cadastre exerce-t-il une influence sur les plans directeurs et les plans d'affectation? b) Motivez votre réponse.</p> <p><u>Remarque:</u> 0,5 point par réponse correcte</p>	1	
<p><u>Solution B5:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice B6</p> <p>Vous n'avez pas tiré parti de votre qualité de propriétaire foncier pour prendre part à la procédure de participation pour la modification d'un plan d'affectation. Indiquez quelles en sont les conséquences pour vous.</p> <p><u>Remarque:</u> 1 point pour la réponse correcte.</p>	1	
<p><u>Solution B6:</u></p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B7</p> <p>a) Un bâtiment réalisé légalement à l'époque mais situé aujourd'hui hors de la zone à bâtir peut-il être démolé et reconstruit ?</p> <p>b) Motivez votre réponse – si oui, à quelles conditions est-ce possible ? Si non, pourquoi pas ?</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 0,5 point pour la réponse correcte. b) 2,5 points pour la justification correcte.</p>	3	
<p><u>Solution B7:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C) Droit de la construction

16 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 contaminés (OSites)

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

<p>Exercice C1</p> <p>Monsieur T. possède une maison individuelle dans une zone d'habitation où des exploitations commerciales modérément dérangeantes sont également autorisées. Il a construit un pigeonnier de 4 m² pour dix pigeons à côté de sa maison, ceci sans demander une autorisation de construire. Ses voisins se plaignent auprès de l'administration des constructions du bruit (battements d'ailes et roucoulements) et des déjections des pigeons. Ils affirment que la réalisation du pigeonnier aurait dû nécessiter une autorisation de construire et que la détention de ces animaux bruyants et sales ne serait pas conforme à la zone.</p> <p>a) La réalisation du pigeonnier aurait-elle nécessité une autorisation de construire ?</p> <p>b) Le pigeonnier est-il conforme à la zone ?</p> <p>c) Motivez votre réponse.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) et b) 0,5 point pour la réponse correcte; c) 1 point pour la justification correcte.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution C1:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Suite de la solution C1:

- c)
-
-
-

--	--

Exercice C2

Les époux F exploitent depuis peu un club de fitness avec sauna dans leur maison individuelle. Le club est à peine visible de l'extérieur. Ils ont pour cela dégagé et réaménagé une partie de la maison, sans demander une autorisation de construire car l'apparence extérieure du bâtiment n'a pas été modifiée.

Les voisins se disent maintenant dérangés par le trafic supplémentaire et le bruit causé par les utilisateurs du club en sortant de la maison.

- a) Que peuvent faire les voisins pour contrer cette situation? Indiquez **deux démarches** possibles.
- b) Que doivent faire les époux F pour légaliser leur situation?
- c) À quelles conséquences doivent s'attendre les époux F? Indiquez **deux conséquences** possibles.

Remarque:

- a) 1 point par réponse correcte.
- b) 1 point pour la réponse correcte.
- c) 0,5 point par réponse correcte.

4	
----------	--

Solution C2:

- a) 1)
-
- 2)
-
- b)
-
-
-

--	--

Suite de la solution C2:

- c) 1)
-
- 2)
-

--	--

Exercice C3

À quelles conditions du terrain à bâtir non encore équipé et situé dans une zone très bruyante peut-il tout de même être équipé et mis à disposition pour la construction de bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit?

Mentionnez **deux conditions**.

Remarque:

1 point par réponse correcte.

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

Solution C3:

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

--	--

Exercice C4 Dans quelles circonstances l'autorité d'exécution peut-elle renforcer les exigences posées en matière d'insonorisation des éléments extérieurs pour l'attribution du permis de construire? <u>Remarque:</u> 1 point pour la réponse correcte.	1	

Solution C4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice C5 Que prescrit un plan général d'affectation ? <u>Remarque:</u> 1 point pour la réponse correcte.	1	

Solution C5:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Exercice C6</p> <p>Une autorisation de construire a été octroyée. Plusieurs oppositions des voisins ont pour cela été écartées.</p> <p>a) Les opposants disposent-ils d'une voie de droit contre l'autorisation de construire ?</p> <p>b) Le cas échéant, que doivent-ils prouver et quelle circonstance doivent-il faire valoir pour avoir une chance de s'imposer ?</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte. b) 0,5 point pour la preuve correcte, 0,5 point pour la circonstance correcte.</p>	2	
<p><u>Solution C6:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Preuve:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Circonstance à faire valoir:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C7	2	
<p>La famille Z possède un immeuble à toit plat de 50 ans d'âge et abritant six logements, dans une zone résidentielle. À l'époque, une autorisation de construire a été établie dans les règles. Aujourd'hui, l'immeuble doit subir un assainissement énergétique et être équipé de nouvelles salles de bain, de nouvelles cuisines et de balcons plus grands. Entretemps, les bases légales communales pour le droit d'aménagement ont été adaptées et des toits en pente sont devenus obligatoires pour toutes les parcelles du quartier.</p> <p>L'autorité octroie donc l'autorisation de construire à la condition que le maître d'ouvrage fasse réaliser un toit en pente sur le bâtiment. Le maître d'ouvrage n'est pas d'accord.</p> <p>a) Comment le maître d'ouvrage peut-il se défendre ?</p> <p>b) A-t'il des chances de succès ? Motivez votre réponse.</p> <p><u>Remarque:</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte.</p> <p>b) 0,5 point pour la réponse correcte, 0,5 point pour la justification correcte.</p>		
<p><u>Solution C7:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Justification:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C8	1	
Quel est l'objectif principal des limites d'implantation des constructions ?		
<u>Remarque:</u> 1 point pour la réponse correcte.		
<u>Solution C8:</u>		

Exercice C9	1	
Mentionnez deux types de limites d'implantation des constructions.		
<u>Remarque:</u> 0,5 point par réponse correcte.		
<u>Solution C9:</u> 1) 2)		



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Gestion du personnel

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Prénom, nom:

N° de candidat/e:

Outils autorisés

Aucun outil n'est 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 trois réponses sont exigées et cinq réponses sont énumérées, seules les trois 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**.

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Communication	15
B	Organisation du travail	15
C	Gestion d'équipe	15
D	Gestion des conflits au sein de l'équipe	15
E	Gestion des conflits avec les clients	15
F	Priorisation et gestion du temps	15
Total		90

Contexte

Vous avez été promu/e gérant d'immeubles dans votre entreprise à la suite d'un processus de sélection et d'examen. Vous avez obtenu cette promotion grâce à vos qualifications.

Vos nouvelles fonctions sont effectives dès maintenant. Dans votre entreprise, un grand nombre de tâches et de processus n'est pas décrit de manière détaillée. Vous disposez donc d'une grande liberté dans l'organisation de vos tâches et de votre nouveau domaine d'activité.

Bref descriptif de vos responsabilités:

Immeubles	Gestion de:
	15 immeubles d'habitation
	3 immeubles commerciaux
	Tous situés dans l'agglomération zurichoise
Personnel	2 assistants à plein temps
	5 concierges à plein temps
Clientèle	500 locataires de logements
	50 copropriétaires PPE
	10 locataires commerciaux
Cadre de travail interne	Peu de structures et de processus imposés
	Nécessité de la numérisation reconnue, mais peu de volonté de mise en œuvre
	Gestion d'immeubles de propriétaires privés
	Accent sur la gérance d'immeubles
Gestion du personnel	Établir une culture de direction moderne (abandonner le style patriarcal pour gagner en agilité)

Aux travaux bien connus liés à la fonction de gérance d'immeubles s'ajoutent maintenant des tâches de gestion et de conduite.

Les exercices suivants doivent confirmer votre position de responsable. Les bases techniques correctes et une dose de bon sens permettent souvent de surmonter les défis du quotidien plus aisément qu'on le pense de prime abord.

A) Communication

15 points

<p>Exercice A1</p> <p>Félicitations pour votre promotion! Dans un premier temps, vous souhaitez informer votre équipe et, plus particulièrement, vos locataires de la nouvelle situation. La transparence et l'ouverture comptent beaucoup pour vous.</p> <p>Friedemann Schulz von Thun a développé le modèle de communication dit «des quatre messages» sur lequel vous vous fondez ici.</p> <p>Dans un premier temps, vous informez vos deux assistants personnellement lors d'une réunion.</p> <p>Attribuez les messages suivants au niveau de compréhension correct.</p>		<p><u>2,5</u></p>													
<p>Chère Mirjam, chère Andrea,</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Niveau</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>J'ai le plaisir de vous annoncer que je serai désormais votre supérieur/e direct/e.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>J'aimerais d'abord vous demander de dresser une liste de toutes les affaires et tâches en cours dans votre domaine.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ma responsabilité porte sur 15 immeubles d'habitation et trois immeubles commerciaux.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pour commencer, je souhaite me faire une idée de la situation actuelle.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ensuite je me pencherai sur l'organisation et les ressorts d'une collaboration fructueuse. Il y a deux ou trois choses que je souhaite améliorer.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Niveau	J'ai le plaisir de vous annoncer que je serai désormais votre supérieur/e direct/e.		J'aimerais d'abord vous demander de dresser une liste de toutes les affaires et tâches en cours dans votre domaine.		Ma responsabilité porte sur 15 immeubles d'habitation et trois immeubles commerciaux.		Pour commencer, je souhaite me faire une idée de la situation actuelle.		Ensuite je me pencherai sur l'organisation et les ressorts d'une collaboration fructueuse. Il y a deux ou trois choses que je souhaite améliorer.			
	Niveau														
J'ai le plaisir de vous annoncer que je serai désormais votre supérieur/e direct/e.															
J'aimerais d'abord vous demander de dresser une liste de toutes les affaires et tâches en cours dans votre domaine.															
Ma responsabilité porte sur 15 immeubles d'habitation et trois immeubles commerciaux.															
Pour commencer, je souhaite me faire une idée de la situation actuelle.															
Ensuite je me pencherai sur l'organisation et les ressorts d'une collaboration fructueuse. Il y a deux ou trois choses que je souhaite améliorer.															

Exercice A2

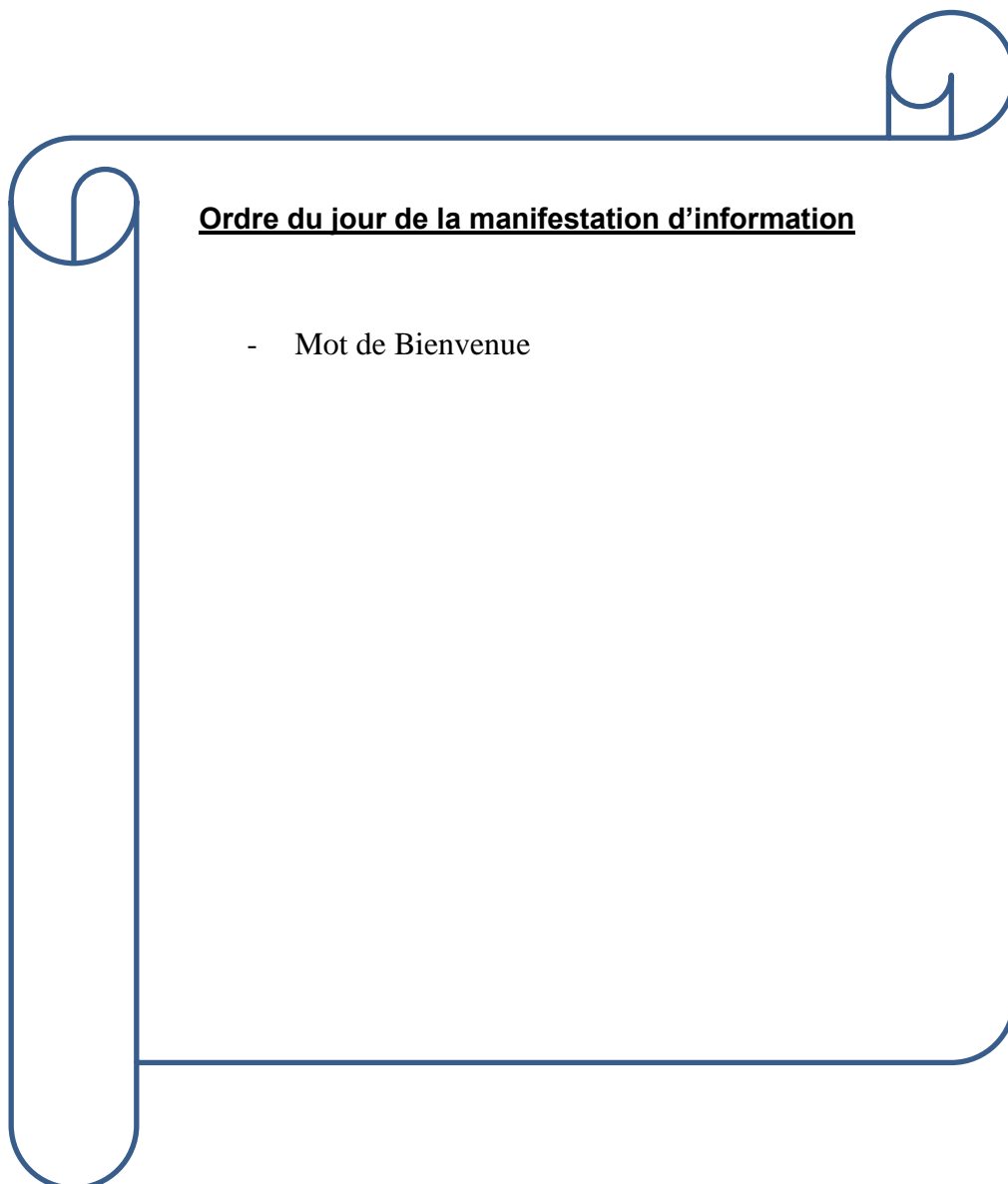
Ensuite, vous invitez tous les concierges à une manifestation d'information afin de leur faire connaître vos nouvelles responsabilités et fonctions. Vous savez que tous les concierges ne seront pas enchantés par la nouvelle situation. L'esprit d'équipe aussi est plutôt médiocre parmi eux.

Dressez un ordre du jour comprenant **quatre éléments** importants, placés dans un ordre logique après le mot de bienvenue.

1 point par élément de l'ordre du jour, 1 point pour un ordre logique.

Source de l'image : Propre représentation

5



Ordre du jour de la manifestation d'information

- Mot de Bienvenue

Exercice A3

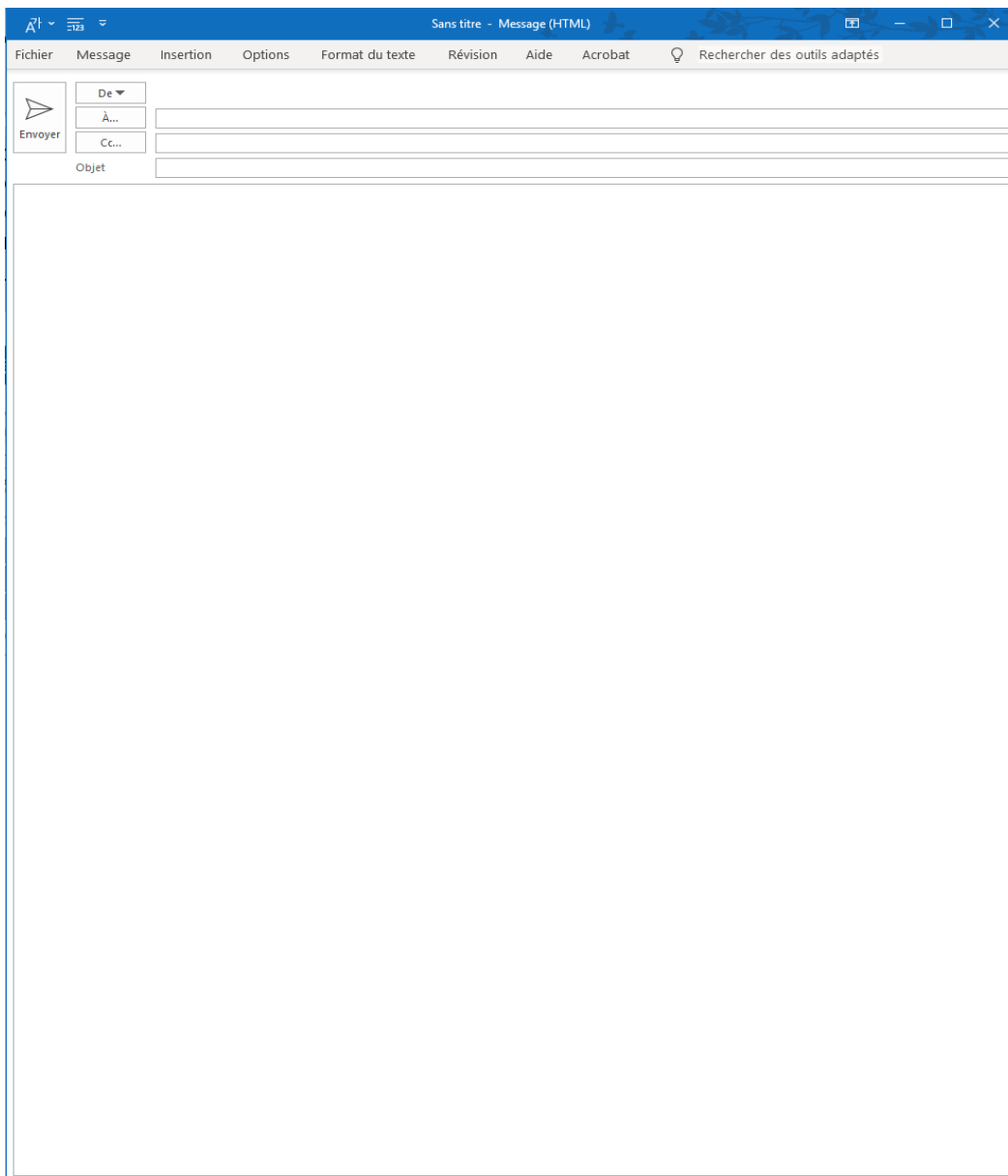
En outre, les locataires aussi doivent être informés qu'ils disposent désormais d'un/e nouveau/elle interlocuteur/trice responsable. Ceci par le biais d'un courrier personnel adressé à tous les locataires qui vous sont confiés.

Établissez un mailing général destiné à tous les locataires dans lequel vous communiquez les principales informations. Le courriel doit respecter les exigences imposées à une lettre d'information constructive, concrète et correcte (formules de politesse, informations centrales, conclusion).

Formalités: 2 points. Contenu: 5,5 points.

Source de l'image : Propre représentation

7,5



B) Organisation du travail

15 points

Exercice B1

Dans vos nouvelles fonctions, vous commencez par vous faire une idée plus précise de votre champ d'activité et des affaires en cours.

Vous connaissez diverses méthodes d'organisation et théories de priorisation permettant de clarifier et de simplifier le travail, mais vous pensez également à la vague de numérisation imminente.

Complétez la thèse suivante en saisissant le mot manquant (0,5 point).

Attribuez les situations à quatre méthodes ou théories connues.

2,5

Complétez cette thèse sur la numérisation:

«À l'ère du work-life balance et du monde du travail 4.0, le new work devient un véritable principe directeur. La mutation de la société, du stade industriel à celui du savoir, exige une accélération des innovations dans le monde du travail et une nouvelle culture d'entreprise numérique.

Pour cela, il faut entièrement repenser les concepts classiques du travail – le temps, l'espace et _____ .»

Situation	Méthode / Théorie
Structurer et planifier la journée de travail et les plages horaires de réserve avant de la commencer.	
Trier la boîte de messagerie selon l'importance et l'urgence.	
Déléguer les tâches, en totalité ou en partie.	
Déterminer les 20% des locataires qui génèrent la majeure partie (80%) des revenus locatifs.	

Exercice B2

Expliquez votre méthode favorite (selon l'exercice B1) en vos propres termes, en prenant pour exemple la préparation de votre nouveau domaine de compétences (1 point).

La question B3 faisant référence à **la méthode de Pareto, cette méthode NE PEUT PAS** être choisie.

Mentionnez brièvement **quatre raisons** pour lesquelles cette méthode facilite votre travail (1 point par raison plausible).

Méthode favorite: _____

Les raisons pour lesquelles cette méthode facilite votre travail.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5	

<p>Exercice B3</p> <p>Le principe de Pareto vous plaît bien au niveau de la méthode de travail.</p> <p>Vous souhaitez encourager vos collaborateurs/trices à profiter de ce principe pour optimiser l'organisation de leur travail. Un exemple pratique permet de mieux expliquer le principe que la théorie pure.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Expliquez et justifiez la méthode Pareto en utilisant l'exemple «Tenue des procès-verbaux» (par ex. définition, origine, proportionnalité, objectif) (4,5 points).2. Les clients (ou les locataires) aussi peuvent être divisés en fonction du principe de Pareto. Indiquez sur la base de cet exemple pourquoi il est judicieux de se concentrer sur un groupe de clients spécifique (3 points).	<u>7,5</u>	
<p>1. Exemple «Tenue de procès-verbaux»:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2. Exemple «Groupe de clients»</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C) Gestion d'équipe

15 points

Exercice C1

Vous dirigez à présent une petite équipe et assumez la responsabilité de deux assistants et cinq concierges, tous occupés à plein temps.

Vous êtes au début de votre carrière de cadre et vous vous demandez quel style de conduite vous allez adopter.

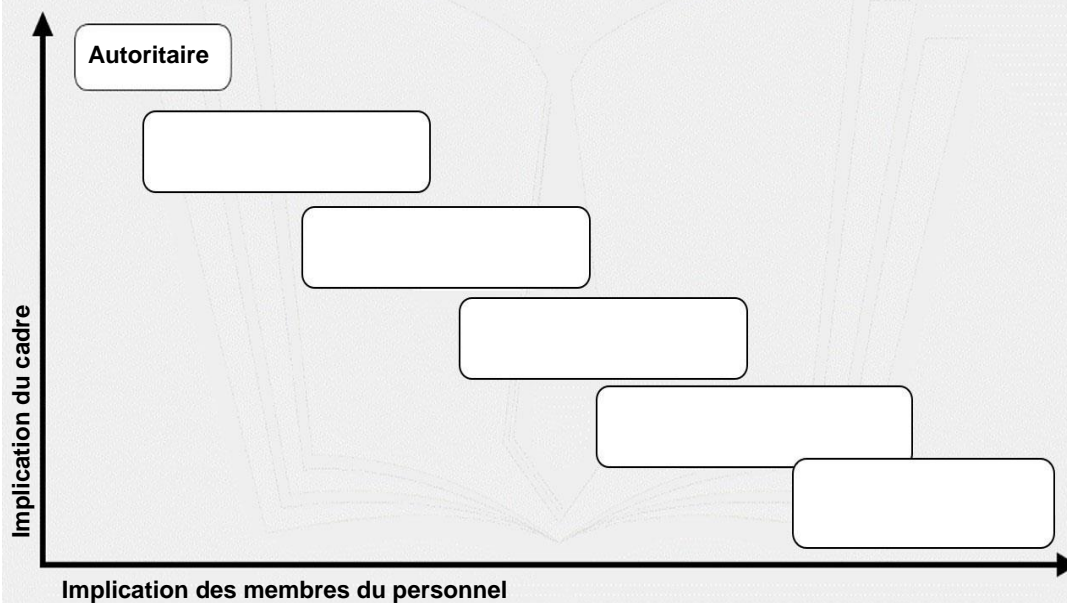
Le modèle ci-dessous peut vous aider à faire votre choix parmi les six styles de conduite bien connus.

- Attribuez les styles de conduite dans le tableau ci-après.
(5 styles = 2,5 points)

Source de l'image : <https://karrierebibel.de/fuehrungsstile>

2,5

STYLES DE CONDUITE

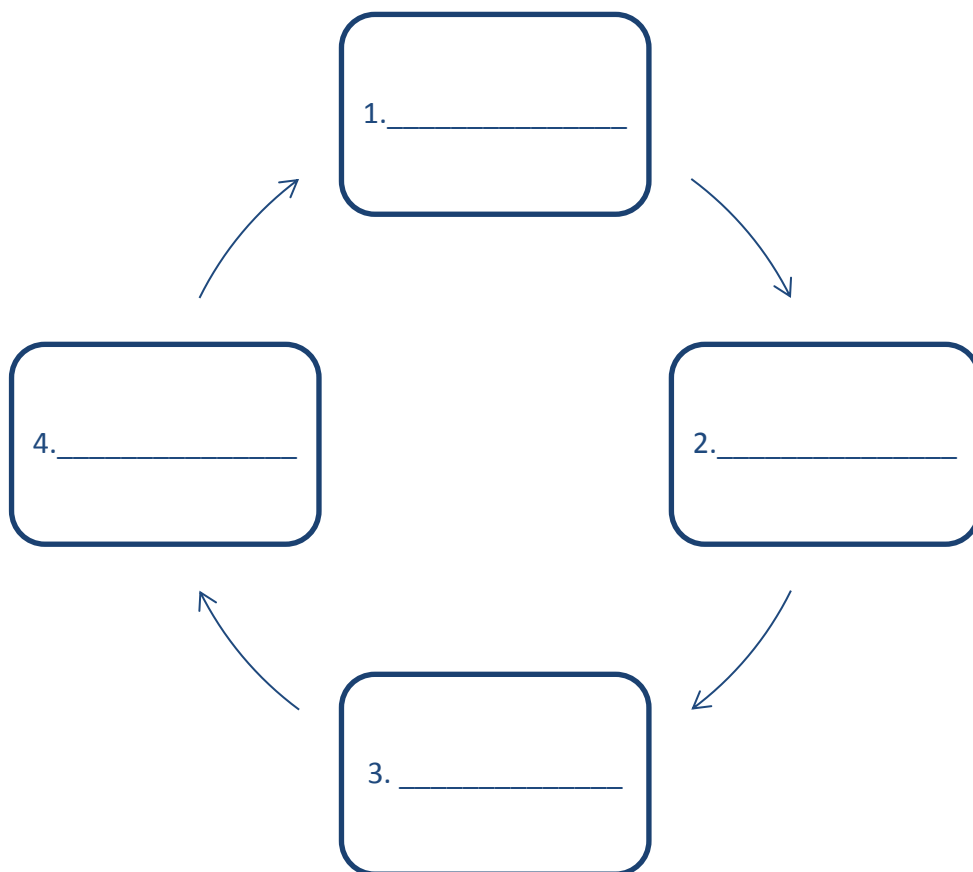


<p>Exercice C2</p> <p>Lors de la prochaine réunion de l'équipe, vous souhaitez parler des entretiens annuels d'objectifs. Vous préféreriez tenir des entretiens d'objectifs mensuels. Pour vous préparer, vous dressez une liste d'arguments en faveur de tels entretiens mensuels.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mentionnez trois arguments en quelques mots-clés – 1 point par argument. <p>Vous souhaitez par ailleurs que les locataires soient considérés et traités comme des «clients».</p> <ul style="list-style-type: none"> Mentionnez deux unités de mesure/indicateurs permettant d'évaluer la satisfaction des locataires (clients). 1 point par unité/indicateur. Seules les deux premières mentions sont évaluées. 	<p>5</p>	
<p><u>Arguments:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Unités/indicateurs possibles:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C3	<u>7,5</u>	
<p>Votre supérieur aimerait savoir comment vous imaginez conduire votre équipe. Expliquez-lui quelle technique managériale vous appliquerez.</p> <p>1) Nommez une méthode de management répandue consistant à fixer des objectifs (0,5 point)</p> <p>2) Décrivez cette méthode ainsi que ses avantages et ses inconvénients (5 points)</p> <p>3) Complétez le processus d'un cycle managérial (2 points)</p>		
<p>1) Méthode de management</p> <p>.....</p> <p>2) Description de la méthode (3 points) ainsi que deux avantages (1 point) et deux inconvénients (1 point)</p> <p>Description.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Deux avantages.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Deux inconvénients.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

3) Cycle / Processus d'une méthode managériale

Complétez le processus ci-dessous par 4 étapes-clés que doit contenir une méthode managériale



--	--

D) Gestion des conflits au sein de l'équipe

15 points

Exercice D1

Les concierges dont vous assurez le suivi se disputent souvent lors de leurs rencontres. Vous souhaitez désamorcer la situation et préparez un atelier pratique à cet effet. L'objectif de la manifestation consiste à apprendre à reconnaître et à classifier les conflits.

Nommez **la nature de chacun des conflits** cités. 0,5 point par conflit.

2,5

Conflit	Nature du conflit
Quatre concierges se liguent contre un autre.	
Décision sur l'acquisition d'une nouvelle tondeuse à gazon.	
Le concierge A trouve le concierge B antipathique.	
La charge de travail dépasse les capacités.	
La demande de congé passe par le service du personnel.	

<p>Exercice D2</p> <p>Deux des concierges sont nettement plus âgés que vous et ont de la peine à accepter l'autorité d'une personne plus jeune. Ce conflit apparaît surtout à travers une recrudescence de chocs entre des opinions opposées et de tensions non extériorisées.</p> <p>Votre objectif consiste à désamorcer la situation. Vous commencez donc par énumérer les différents conflits pour décider de la méthode à utiliser. Il existe différents types de gestion et de désescalade des conflits.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mentionnez quatre méthodes de gestion de conflit et de désescalade de conflit (4 méthodes = 2 points). 2. Cochez (x) la méthode adéquate pour le cas présenté dans l'énoncé (0,5 point). 3. Expliquez brièvement la méthode choisie (2,5 points). 	5	
---	---	--

1)

Méthodes de gestion et de désescalade des conflits	Méthode adéquate (x)
1)	
2)	
3)	
4)	
5) Intervention	

2) Arguments en faveur de la méthode sélectionnée:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice D3

7,5

Vous faites face à la situation suivante au sein de votre équipe:

Les deux collaborateurs/trices constatent qu'ils touchent un salaire différent pour le même travail. La personne A touche un salaire de 20% supérieur à celui de la personne B. Leurs qualifications et leurs performances sont du même niveau. Vous tenez à désamorcer ce conflit le plus rapidement possible car la personne B menace déjà de donner sa démission.

Vous vous inspirez de la théorie des deux facteurs de Frederick Herzberg, la motivation et l'hygiène.

Comment gérez-vous cette situation en vous référant à la théorie des facteurs de satisfaction/insatisfaction (motivation/hygiène)?

Motivez votre réponse en formant des phrases complètes.

5 points pour la description de l'approche; 2,5 points pour l'explication.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Gestion des conflits avec les clients **15 points**

Exercice E1

Un état de lieux est maintenant imminent avec un locataire sortant. Ce dernier est un homme très ferme et son dossier indique qu'il recourt volontiers à la confrontation, généralement avec des exigences irréalistes et peu de discernement.

À votre arrivée, l'homme se tient déjà à la porte, visiblement nerveux, les bras croisés et la mine sévère. Vous savez par ailleurs qu'il peut réagir de manière très émotionnelle selon la situation.

Votre objectif consiste à effectuer l'état de lieux correctement et sans nouvelle escalade.

Parmi les mesures ci-dessous, marquez d'une croix les **cinq** plus judicieuses dans une telle situation (seules les cinq premières mesures marquées sont prises en compte).

2,5

Situation	(X)
Accepter toutes les exigences du locataire.	
Opposer des faits aux exigences du locataire.	
Défendre le locataire lorsqu'il exprime des plaintes.	
Emporter un spray au poivre.	
Impliquer l'épouse du locataire de manière constructive.	
Reporter la rencontre et revenir à deux.	
Encourager le locataire à coopérer en se fondant sur des faits.	
Prendre note des prétentions du locataire et les traiter plus tard.	
Effectuer la réception en compagnie du concierge.	

<p>Exercice E2</p> <p>Bravo! Vous avez achevé l'état de lieux sans heurt. Le fait d'avoir préalablement établi le niveau actuel du conflit en question vous a certainement aidé.</p> <p>Complétez les étapes et les phases de conflit dans le tableau suivant.</p> <p>0,5 point par étape et par phase correctes.</p> <p>Source de l'image : Gestion de projet - Certification selon IPMA (3.0) niveaux D et C. Compendio Verlag</p>	5	
---	----------	--

Étapes de conflit	Phases	Description
1. Durcissement et polarisation		Dans cette phase, il s'agit encore du bien-être des parties. On reste persuadé de part et d'autre que les deux parties vont pouvoir tirer leur épingle du jeu.
		La conviction évolue et l'idée qu'un seul protagoniste pourra encore s'imposer devient évidente. Tous les efforts se concentrent sur la victoire.
		Dans cette phase, on sait que personne ne sortira gagnant. Il ne s'agit plus guère que d'infliger à l'adversaire davantage de dommages qu'on en subit soi-même.
9. Déchéance commune		

<p>Exercice E3</p> <p>Un client commercial de longue date, qui exploite plusieurs objets de location très bien situés de votre portefeuille, annonce la fermeture et l'évacuation de l'une de ses filiales au cours des trois prochains mois. Le contrat de bail prévoit un délai de résiliation de six mois.</p> <p>Votre analyse indique qu'un nouveau locataire pourrait être trouvé aisément et donc qu'un délai de congé plus court pourrait être accordé. Malgré cela, votre supérieur insiste sur le respect du délai de six mois.</p> <ul style="list-style-type: none">• Classifiez le présent conflit (niveau de conflit, désescalade, marche à suivre, objectif) (3,5 points).• Mentionnez quatre raisons que vous pourriez invoquer pour convaincre votre supérieur d'accepter votre appréciation du délai de résiliation et motivez celles-ci en rédigeant des phrases complètes (4 points).	<u>7,5</u>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

F) Priorisation et gestion du temps

15 points

Exercice F1

La règle veut qu'on accomplisse toujours davantage pendant le temps à disposition. Or toutes les tâches ne revêtent pas la même importance ou ne sont pas de la même urgence. Il s'agit donc de déterminer rapidement ce qui doit être traité en priorité et ce qui peut être délégué, voire négligé.

Votre boîte de messagerie contient les messages suivants, que vous évaluez sur la base de l'objet et de l'expéditeur. Quelle action exécutez-vous avec ces courriels?

Écrivez votre choix en face de chacun des courriels:

1. Traiter
2. Transférer
3. Supprimer
4. Courrier indésirable

Source de l'image : Propre représentation

2,5

Règles
Transférer
Supprimer
Quitter

BOÎTE DE RÉCEPTION

	Votre action
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">✉</div> <div> <p>selina.kobler@bluewin.ch</p> <p>Installation de luminaires par l'électricien, logement 5.201 / SK</p> </div> </div>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">✉</div> <div> <p>petra.weber@fenetre.ch</p> <p>Notre facture AC1220-7582 de 17'825 CHF de décembre 2019</p> </div> </div>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">✉</div> <div> <p>newsletter@immo-today.ch</p> <p>!! Nouveau logiciel pour remise de logement à prix spécial !!</p> </div> </div>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">✉</div> <div> <p>antoniodiaz@unabogado.es</p> <p>Dernière chance pour le versement de votre gain à la loterie</p> </div> </div>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">✉</div> <div> <p>compta@artisan.ch</p> <p>Rappel de paiement</p> </div> </div>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>

Exercice F2

5

La formulation concrète des attentes et des intentions fait partie de la communication au même titre que la planification de ses propres tâches. Vous connaissez certainement la formule SMART.

1. Indiquez la signification de l'acronyme SMART (total 1 point).
2. Reformulez les déclarations suivantes de manière conforme aux critères SMART (1 point par phrase complète et pertinente).

1. Signification:

S	
M	
A	
R	
T	

2. Reformulation:

Je vais bientôt m'occuper des courriels sans réponse.

.....

.....

.....

.....

Les concierges devront bientôt travailler mieux qu'à présent.

.....

.....

.....

.....

Le mix de locataires doit être optimisé.

.....

.....

.....

.....

Les frais de projet pour les assainissements doivent être réduits.

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice F3

7,5

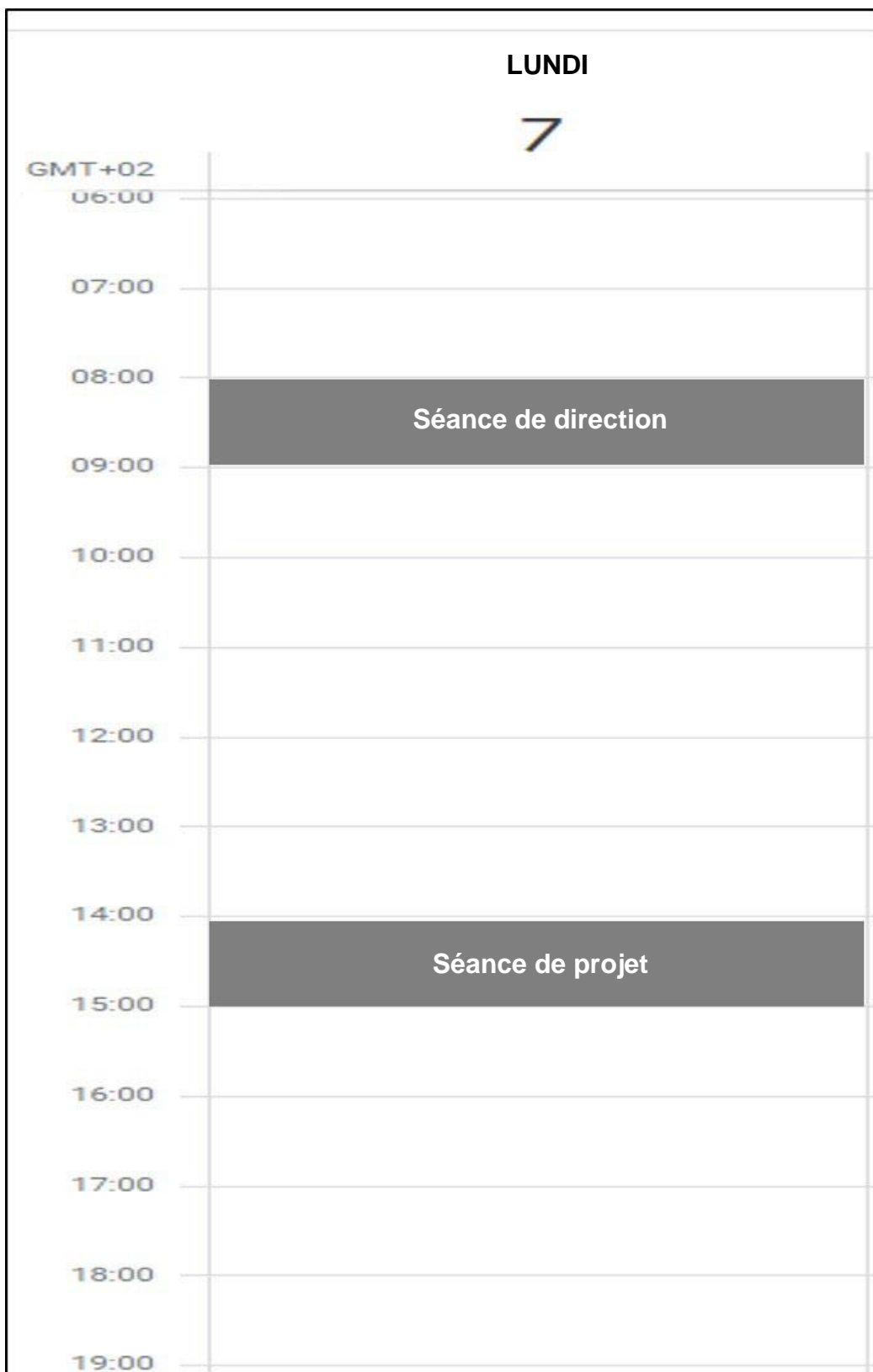
Vous êtes maintenant bien rodé/e, mais vous constatez qu'en dépit d'une bonne gestion de votre calendrier, de nombreux imprévus viennent bouleverser votre quotidien et causer un stress inutile.

1. Vous recourez à la méthode ALPES/ALPEN de planification du travail, utile pour contrer les sources d'agitation inutiles. Concrètement, vous allez organiser vos journées de la semaine prochaine à l'aide de cette méthode. Organisez toutes les tâches ci-dessous dans le calendrier à disposition selon la méthode ALPES/ALPEN (2,5 points).
2. Toutes les tâches peuvent-elles être traitées pendant une journée de 8,5 heures selon la méthode ALPES/ALPEN ? (1 point)
3. Motivez votre réponse en rédigeant des phrases complètes. Comment êtes-vous arrivé/e à cette conclusion (4 points)?

Info: l'importance des différentes tâches n'a pas à être évaluée.

Source de l'image : Propre représentation

Durée (prévue)	Activité	Nombre
30'	Entretien d'évaluation	2 x
60'	Séance de direction (fixe)	
60'	Réception de logement, y compris déplacement	2 x
90'	Réalisation d'un concept pour la planification des assainissements	1 x
45'	Remise de logement	2 x
30'	Administration / sélection de candidatures de locataires, y compris réaction	1 x
60'	Séance de projet progrès assainissement (fixe)	



--	--



Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve : Gestion immobilière

Partie : Propriété par étages

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e:

Lieu de travail: NPA Lieu.....

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice de poche

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

Textes légaux

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LTVA, LP, OBLF et CPC.

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

1. Veiller **absolument** à remplir 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 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 : **150** 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: Règlement d'utilisation et d'administration de la Communauté PPE fonds n° 1820, RF Ennetbürgen

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

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Bases de la propriété par étages, droits exclusifs, droits d'usage exclusif, parties communes, registre foncier	40
B	Invitation à l'assemblée, quorum, décisions, droit de vote, prise en charge des frais d'entretien et de rénovation	40
C	Offre pour l'administration de la propriété par étages, droits et obligations des copropriétaires	35
D	Contestation de décisions, représentation de la communauté, responsabilité de la communauté, comptabilité de la communauté, exclusion d'un copropriétaire	35
Total		150

A) Bases de la propriété par étages, droits exclusifs, droits d'usage exclusif, parties communes, registre foncier **40 points**

A1 Bases de la propriété par étages

Exercice A1.1 – Généralités Comment la propriété par étages est-elle constituée ? <i>Remarque : 1 point pour la réponse correcte.</i>	1	
<u>Solution A1.1:</u>		

Exercice A1.2 – Généralités Citez les deux bases sur lesquelles votre bien peut-il être inscrit comme communauté PPE au registre foncier ? <i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i>	2	
<u>Solution A1.2:</u>		

Exercice A1.3 – Généralités	3	
Quels points doivent impérativement figurer dans l'acte constitutif de la propriété par étages ? <i>Remarque : 3 points pour la réponse correcte et complète, 0 point pour une réponse partielle.</i>		
<u>Solution A1.3:</u> 		

Exercice A1.4 – Généralités	2	
Dans deux cas , un copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages. Lesquels ? <i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i>		
<u>Solution A1.4:</u> 		

Exercice A1.5 – Généralités	2	
Quels sont les deux droits de chaque copropriétaire qu'un règlement d'utilisation et d'administration ne peut ni supprimer ni limiter ? <i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i>		
<u>Solution A1.5:</u> 		

A2 Registre foncier

Exercice A2.1 – Généralités	5	
Mentionnez cinq informations figurant dans un extrait du registre foncier. <i>Remarque : 1 point par réponse correcte. Seules les cinq premières réponses sont évaluées.</i>		
<u>Solution A2.1:</u> 1) 2) 3) 4) 5)		

<p>Exercice A2.2 – Généralités</p> <p>La communauté PPE X autorise la propriétaire de la parcelle Y voisine à ne pas respecter la distance à la limite de la parcelle de la communauté PPE X pour le bâtiment dont elle prévoit la construction.</p> <p>a) Quel contrat permet d’octroyer ce droit ?</p> <p>b) Où ce droit doit-il être inscrit pour déployer ses effets également auprès d’éventuels ayants cause ?</p> <p>c) Quelle forme doit revêtir un tel contrat ?</p> <p><i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i></p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution A2.2:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p>		

<p>Exercice A2.3 – Généralités</p> <p>a) Dans quelle rubrique ou à quel titre un règlement est-il inscrit au registre foncier ?</p> <p>b) En votre qualité d’administrateur/trice, pouvez-vous requérir directement l’inscription d’un règlement au registre foncier ?</p> <p><i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i></p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution A2.3:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

A3 Parties communes, droits exclusifs, droits d'usage exclusif

<p>Exercice A3.1 – Généralités</p> <p>Quelles conditions doivent absolument être remplies pour qu'un objet puisse être attribué en droit exclusif ?</p> <p><u>Remarque</u> : 1 point par élément de réponse correct.</p>	3	
<p><u>Solution A3.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice A3.2 – Généralités</p> <p>a) Dans la propriété par étages, quelles parties la loi oblige-t-elle à déclarer communes ?</p> <p>b) Mentionnez l'article de loi pertinent complet.</p> <p><u>Remarque</u> :</p> <p>a) 1 point par réponse correcte, total 4 points.</p> <p>b) 1 point pour l'article de loi correct et complet.</p>	5	
<p><u>Solution A3.2:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice A3.3 – Généralités</p> <p>Lors de l'assemblée ordinaire, le copropriétaire A indique qu'il va vendre son appartement. L'acheteur est déjà désigné et la préparation du contrat de vente est en cours. Le copropriétaire B est furieux. Il voulait justement acheter cet objet et rappelle qu'il dispose d'un droit de préemption légal.</p> <p>a) Existe-t-il un droit de préemption légal dans la propriété par étages ?</p> <p>b) Où se trouvent les prescriptions légales correspondantes ?</p> <p><u>Remarque :</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte.</p> <p>b) 1 point pour l'article de loi correct.</p>	2	
<p><u>Solution A3.3:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice A3.4 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Monsieur D, propriétaire de l'appartement du RDC, souhaite aménager un étang de baignade sur le terrain pour lequel il a un droit d'usage exclusif. Il a pour cela lancé un sondage écrit auprès des copropriétaires. Cinq copropriétaires, détenant ensemble 694/1000 quotes-parts, ont approuvé.</p> <p>a) Peut-il aménager l'étang de baignade ?</p> <p>b) Motivez votre réponse en vous référant au règlement.</p> <p><u>Remarque :</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte.</p> <p>b) 2 points pour la justification correcte.</p>	3	
<p><u>Solution A3.4:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Exercice A3.5 – Immeuble du cas d'examen

Attribuez les objets énumérés dans le tableau ci-après aux parties de l'immeuble correctes.

Remarque : 1 point par réponse correcte

7

Solution A2.8:

Objet	Parties communes	Droit exclusif	Droit d'usage exclusif
Cage d'escalier			
Unité d'étages n° 4267			
Ascenseur			
Balcon de l'unité d'étages n° 4269			
Cave de l'unité d'étages n° 4266			
PP n° 4264			
Débarras pour le concierge			

B) Invitation à l'assemblée, quorum, décisions, droit de vote, prise en charge des frais d'entretien et de rénovation **40 points**

B1 Généralités

<p>Exercice B1.1 – Généralités</p> <p>a) L'assemblée des copropriétaires est généralement convoquée par l'administrateur. Mentionnez les dispositions légales correspondantes.</p> <p>b) À quelles conditions une assemblée peut-elle être convoquée par les copropriétaires ? Mentionnez les dispositions légales correspondantes.</p> <p><u>Remarque :</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte.</p> <p>b) 1 point pour la réponse correcte et 1 point pour l'article de loi correct.</p>	3	
<p><u>Solution B1.1:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B1.2 – Généralités</p> <p>Énumérez quatre documents/annexes que vous transmettez aux copropriétaires avec l'invitation à l'assemblée des copropriétaires.</p> <p><u>Remarque :</u> 1 point par réponse correcte ; seules les quatre premières réponses sont évaluées.</p>	4	
<p><u>Solution B1.2:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		

<p>Exercice B1.3 – Généralités</p> <p>a) Existe-t-il un délai légal pour l'invitation aux assemblées de copropriétaires PPE ?</p> <p>b) Où sont réglés les délais pour la distribution de l'invitation à l'assemblée annuelle des copropriétaires ?</p> <p><i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i></p>	2	
<p><u>Solution B1.3:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice B1.4 – Généralités</p> <p>Mentionnez trois majorités possibles lors de votes ainsi que leur calcul (indépendamment de l'immeuble du cas d'examen) et, pour chacune d'elles, un exemple concret de vote nécessitant la majorité en question.</p> <p><i>Remarque : 1 point par majorité correcte ; 1 point par exemple pratique correctement attribué, 1 point par calcul correct.</i></p>	6							
<p><u>Solution B1.4:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 40%;">Majorité, calcul</th> <th style="width: 55%;">Exemple</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">1</td> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> </tbody> </table>		Majorité, calcul	Exemple	1		
	Majorité, calcul	Exemple						
1						

Suite de la solution B1.4

	Majorité, calcul	Exemple
2
3

--	--

<p>Exercice B2.2 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Lors de la dernière assemblée des copropriétaires, il a été décidé de remplacer l'ascenseur, ce qui a maintenant été fait. Vous avez reçu la facture du remplacement de l'ascenseur il y a quelques jours. Les frais totalisent 67 000 francs. Lors de l'assemblée, il a aussi été décidé de financer 10% des frais via le fonds de rénovation.</p> <p>Les propriétaires des appartements n° 4267, 4271 et 4265 souhaitent savoir quel sera le montant de leur part des charges supplémentaires que cela implique.</p> <p>Valeur d'assurance du bâtiment : 3 000 000 francs ; montant actuel du fonds de rénovation : 95 000 francs.</p> <p><u>Remarque :</u> Indiquez le processus de résolution. 1 point pour le calcul correct des frais à répartir et 1 point par calcul correct (= 3 points) de la répartition par unité.</p>	4	
<p><u>Solution B2.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B2.3 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Le propriétaire de l'appartement n° 4271 vous interpelle pour vous dire que l'assainissement de l'ascenseur n'est pas en ordre. Il vous reproche d'avoir, en votre qualité d'administrateur/trice, accepté une décision en fait invalide, car l'un des copropriétaires était représenté à l'assemblée par un gérant d'immeubles externe.</p> <ul style="list-style-type: none">• Comment argumentez-vous ?• Où trouvez-vous les bases nécessaires pour fonder votre réponse ? <p><u>Remarque :</u> <i>2 points pour la réponse correcte, avec référence exacte du règlement.</i></p>	2	
<p><u>Solution B2.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B2.4 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Les unités d'étages n° 4265, 4266 et 4267 appartiennent au même propriétaire.</p> <p>a) Combien de voix a ce propriétaire, selon le règlement ? b) Combien de voix aurait-il si le règlement ne prévoyait rien à cet égard ?</p> <p><u>Remarque :</u> a) 2 points pour la réponse correcte avec référence correcte au règlement. b) 2 points pour la réponse correcte avec article de loi correct.</p>	4	
<p><u>Solution B2.4:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice B2.5 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>L'unité d'étages n° 4265 est occupée par la mère du propriétaire. Elle est l'usufruitière du logement et représente le propriétaire à l'assemblée des copropriétaires.</p> <p>a) Pour quels votes de l'assemblée la mère du propriétaire dispose-t-elle du droit de vote ?</p> <p>b) Dans quels cas le droit de vote appartient en principe au propriétaire ?</p> <p>c) Est-il possible que la mère du propriétaire puisse aussi voter dans les cas décrits à la question b) ?</p> <p><i>Remarque : 1 point par réponse correcte.</i></p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution B2.5:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</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>c)</p> <p>.....</p>		

Exercice B2.6 – Immeuble du cas d'examen

Indiquez si les déclarations suivantes sont justes ou fausses en tenant compte du règlement de la PPE.

Remarque :

- Cochez (X) ce qui convient pour chaque déclaration.
- 0,5 point par réponse correcte.

3

Solution B2.6:

Déclaration	Juste	Fausse
Les frais de chauffage sont répartis au prorata des quotes-parts.		
L'assurance ménage des différents copropriétaires fait partie des frais communs.		
Le fonds de rénovation n'a plus à être alimenté lorsqu'il a atteint l'équivalent de 15% de la valeur d'assurance du bâtiment.		
Les frais d'entretien pour les installations faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif sont à la charge des ayants droit respectifs.		
Les conduites d'approvisionnement et d'évacuation parcourant les caves peuvent être modifiées librement par les différents propriétaires.		
Les balcons des unités d'étages n° 4267 et 4270 peuvent être équipés de vitrages latéraux et frontaux sans autorisation spéciale de la communauté PPE.		

C) Offre pour l'administration de la propriété par étages, droits et obligations des copropriétaires **35 points**

C1 Offre pour l'administration de la PPE

<p>Exercice C1.1 – Généralités</p> <p>Vous avez pu soumettre une offre pour l'administration d'une communauté PPE.</p> <p>a) De quel type de contrat s'agit-il ?</p> <p>b) Quelle(s) dispositions légales régissent ce contrat ?</p> <p><u>Remarque :</u></p> <p>a) 0,5 point par réponse correcte.</p> <p>b) 0.5 point pour les dispositions légales exactes</p>	<p>1</p>	
<p><u>Solution C1.1:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice C1.2 – Généralités</p> <p>Mentionnez quatre éléments d'un contrat d'administration de PPE (parties contractuelles, objet, signatures, lieu et date ne sont pas évalués).</p> <p><u>Remarque :</u> 0,5 point par réponse correcte.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution C1.2:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		

Exercice C1.3 – Généralités

Vous recevez une demande d'offre pour l'administration d'une communauté PPE. Quels documents demandez-vous pour être en mesure d'établir une offre ? Mentionnez-en **quatre**.

Remarque : 1 point par réponse correcte.

4	

Solution C1.3:

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

<p>Exercice C1.4 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Sur demande de votre supérieur, vous avez calculé les honoraires pour l'immeuble du cas d'examen (valeur d'assurance incendie à CHF 6,5 millions).</p> <p>a) Quels sont les honoraires usuels du marché, sans prise en compte d'honoraires de base ?</p> <p>b) Indiquez comment vous avez calculé ces honoraires.</p> <p><u>Remarque :</u></p> <p>a) 1 point pour la réponse correcte.</p> <p>b) 1 point par étape de calcul correcte.</p>	<p>4</p>	
<p><u>Solution C1.4:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C2 Droits et obligations des copropriétaires

<p>Exercice C2.1 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Quelles parties d'ouvrage les copropriétaires doivent-il entretenir à leurs propres frais ?</p> <p>Mentionnez quatre éléments ainsi que l'article du règlement qui règle cet aspect.</p> <p><i>Remarque : 1 point pour l'article correct ; 1 point par élément correct ; seuls les quatre premiers éléments sont évalués.</i></p>	<p>5</p>	
<p><u>Solution C2.1:</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C2.2 - Immeuble du cas d'examen</p> <p>À quoi le copropriétaire doit-il prêter attention s'il souhaite louer son logement à des tiers ?</p> <p><i>Remarque :</i> <i>1 point pour la réponse correcte, 1 point pour l'article du règlement correct.</i></p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution C2.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C2.3 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires, que vous présidez, un copropriétaire prend la parole et annonce que le propriétaire du logement n° 4265 avec jardin a installé illégalement une clôture autour de son jardin, l'automne passé.</p> <p>Le propriétaire était-il en droit de poser une clôture ?</p> <p><i>Remarque : 1 point pour la réponse correcte, 1 point pour la justification correcte dans le règlement.</i></p>	2	
<p><u>Solution C2.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice C2.4 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>a) Pour quelle période la communauté peut-elle garantir ses créances de contributions contre un copropriétaire mauvais payeur ?</p> <p>b) Indiquez la procédure correcte selon le règlement.</p> <p><i>Remarque :</i></p> <p>a) 1 point pour la période correcte.</p> <p>b) 2 points pour la procédure correcte selon le règlement, avec article précis.</p>	3	
<p><u>Solution C2.4:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice C2.5 – Immeuble du cas d'examen	2	
Après l'assemblée, l'administrateur part faire un tour du monde de deux mois. Peut-il attendre son retour pour transmettre le procès-verbal de l'assemblée aux copropriétaires ? Motivez votre réponse en indiquant l'article pertinent du règlement. <i>Remarque : 2 points pour la réponse correcte avec article complet du règlement.</i>		
<u>Solution C2.5:</u>		

Exercice C2.6 – Immeuble du cas d'examen	3	
Un copropriétaire a loué son logement à des tiers et transféré son domicile à Majorque. Le règlement prévoit-il dans de tels cas certaines réserves en matière de droit de vote aux assemblées annuelles ainsi qu'en matière de représentation ? <i>Remarque : 1 point pour l'article correct et 2 points pour la justification correcte.</i>		
<u>Solution C2.6:</u>		

Exercice C2.7 – Généralités	1	
Un règlement est-il indispensable lors de la constitution d'une propriété par étages ? Motivez votre réponse. <i>Remarque : 1 point pour la réponse correcte avec justification ; sinon 0 point.</i>		
<u>Solution C2.7:</u>		

Exercice C2.8 – Généralités	2	
Les copropriétaires peuvent-ils exiger l'établissement d'un règlement ? <i>Remarque : 2 points pour la réponse correcte avec article de loi complet.</i>		
<u>Solution C2.8:</u>		

Exercice C2.9 – Généralités Mentionnez huit points régis par un règlement. <i>Remarque : 0,5 point par réponse correcte. Seules les huit premières réponses sont évaluées.</i>	4	
<u>Solution C2.9:</u> 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8)		

D) Contestation de décisions, représentation de la communauté, responsabilité de la communauté, comptabilité de la communauté, exclusion d'un copropriétaire **35 points**

D1 Contestation de décisions

Exercice D1.1 – Généralités	2	
Mentionnez les articles de loi précis (2) réglant la contestation de décisions. <i>Remarque : 2 points pour la mention des deux articles corrects et complets. 0 point pour la mention d'un article seulement.</i>		
<u>Solution D1.1:</u>		

Exercice D1.2 – Généralités	3	
Un ami vous demande comment il doit procéder pour contester une décision de la communauté PPE. Quelles sont les trois conditions que votre ami doit respecter ? <i>Remarque : 1 point par réponse correcte, total 3 points.</i>		
<u>Solution D1.2:</u> 1) 2) 3)		

Exercice D1.3 – Immeuble du cas d'examen

L'administrateur de l'immeuble de la Seestrasse 1 à Ennetbürgen a convoqué l'assemblée ordinaire des copropriétaires avec un délai de 20 jours. L'assemblée atteint le quorum. À la demande d'un copropriétaire, dans le cadre du point «Divers» de l'ordre du jour, il organise un vote sur l'abattage d'un hêtre situé sur la parcelle. L'abattage du hêtre est approuvé par l'assemblée des copropriétaires à la majorité simple.

Un autre copropriétaire s'est prononcé contre cet abattage lors de l'assemblée et souhaite contester cette décision.

- De quelles possibilités dispose ce copropriétaire pour contester la décision de l'assemblée ?
- Où trouvez-vous les dispositions pertinentes dans le règlement ?

Remarque : 3 points pour la réponse correcte ; 1 point pour la référence correcte au règlement.

4

Solution D1.3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Exercice D1.4 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Lors de la même assemblée, les copropriétaires votent sur le point de l'ordre du jour «Redistribution des quotes-parts».</p> <p>Le propriétaire de l'unité n° 4266 a demandé que sa part soit réduite de 9/1000 car il disposerait d'une vue sensiblement moins bonne que celle de son voisin de l'unité n° 4265. Les 9/1000 devraient selon lui être attribués à l'unité n° 4271, qui dispose de la plus belle vue. L'assemblée des copropriétaires approuve la redistribution à la majorité simple.</p> <p>Le propriétaire de l'unité n° 4271 n'est pas d'accord.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De quelles possibilités dispose le propriétaire de l'unité n° 4271 ? <p>Motivez votre réponse en vous référant à l'article de loi pertinent.</p> <p><i>Remarque : 3 points pour la réponse correcte ; 1 point pour la référence correcte et complète à l'article de loi pertinent.</i></p>	<p>4</p>	
<p><u>Solution D1.4:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

D2 Responsabilité, représentation de la communauté

<p>Exercice D2.1 – Responsabilité de la communauté – Généralités</p> <p>Répondez aux questions suivantes sur l'exercice des droits civils :</p> <ul style="list-style-type: none">a) La communauté PPE peut-elle acquérir des avoirs en son nom ?b) La communauté PPE peut-elle, en son nom, engager des poursuites contre un copropriétaire défaillant ?c) Un artisan peut-il engager des poursuites contre la communauté PPE pour une facture impayée ?d) Où trouvez-vous les bases légales pour fonder vos réponses ? <p><u>Remarque :</u> <i>1 point par réponse correcte ; 1 point pour l'article de loi correct et complet.</i></p>	4	
<p><u>Solution D2.1:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a)b)c)d)		

<p>Exercice D2.2 – Responsabilité, représentation de la communauté – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Trois membres de la communauté PPE «Seesicht», Ennetbürgen, vous demandent par téléphone, en votre qualité d'administrateur/trice, de prendre immédiatement des mesures provisionnelles en première instance car le propriétaire du logement n° 4265, aux commandes d'une pelle mécanique, est en train d'enlever le gazon sur sa partie de jardin en droit d'usage exclusif pour le remplacer par un jardin de rocaille.</p> <p>a) Pouvez-vous prendre de telles mesures en qualité d'administrateur/trice, sans une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires ?</p> <p>b) À qui et où devez-vous adresser votre requête ?</p> <p>c) Les différents copropriétaires doivent-ils répondre des actes non valables accomplis par l'administrateur/trice ?</p> <p>d) La communauté PPE doit-elle répondre des actes non valables accomplis par l'administrateur/trice ?</p> <p>e) Où trouvez-vous les prescriptions correspondantes ?</p> <p><i>Remarque : 1 point par réponse correcte, 1 point par mention de la référence correcte et complète au règlement.</i></p>	<p>6</p>	
<p><u>Solution D2.2:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

D3 Comptabilité de la communauté

<p>Exercice D3.1 – Généralités</p> <p>a) Existe-t-il des règles précises sur la manière de tenir la comptabilité d'une communauté PPE ?</p> <p>b) Où trouvez-vous les bases légales sur la comptabilité dans la propriété par étages ?</p> <p><u>Remarque :</u> 1 point pour la réponse correcte et 1 point pour l'article de loi correct et complet.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution D3.1:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice D3.2 – Généralités</p> <p>Mentionnez six postes de charges usuels dans les comptes d'une communauté PPE.</p> <p><u>Remarque :</u> 0,5 point par réponse correcte. Seules les six premières réponses sont évaluées.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution D3.2:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>6)</p>		

D4 Exclusion d'un copropriétaire

<p>Exercice D4.1 – Immeuble du cas d'examen</p> <p>Le propriétaire de l'unité n° 4270 a démolie le mur porteur situé entre la douche et la salle de bain pour aménager un espace bien-être avec Whirlpool sans interroger préalablement la communauté PPE. Il refuse de restaurer l'état d'origine et de payer les réparations des fissures engendrées dans le carrelage de l'attique en dépit de plusieurs injonctions écrites.</p> <p>a) Le comportement du propriétaire de l'unité n° 4270 suffit-il pour justifier son exclusion ? Motivez votre réponse.</p> <p>b) Comment les copropriétaires doivent-ils procéder en cas d'exclusion ? Motivez votre réponse.</p> <p>c) Que se passe-t-il si le copropriétaire exclu ne vend pas son unité ? Motivez votre réponse en précisant la base de décision.</p> <p><u>Remarque :</u></p> <p>a) 2 points pour la réponse correcte avec justification ; sans justification : 0 point.</p> <p>b) 3 points pour la procédure correcte.</p> <p>c) 2 points pour la procédure correcte avec base de décision correcte.</p>	7	
<p><u>Solution E1.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Règlement d'utilisation et d'administration

de la

Communauté PPE
Fonds n° 1820, RF Ennetbürgen

«Seesicht»

Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen

Unités d'étages n° 4264 à 4271

TABLE DES MATIÈRES

1	Répartition de la propriété	4
1.1	Objet de la propriété par étages	4
1.2	Répartition du fonds	4
1.3	Modifications des quotes-parts	4
1.4	Droits exclusifs	4
1.5	Parties communes	5
2	Utilisation des locaux et équipements faisant l'objet de droits exclusifs	6
2.1	Principe	6
2.2	Restrictions de l'utilisation	6
2.3	But	7
2.4	Obligation d'entretien de l'unité d'étages	7
2.5	Droit d'accès et tolérance de travaux	8
2.6	Responsabilité pour les occupants de l'unité d'étages	8
2.7	Abris	8
2.8	Mise à disposition de tiers	8
2.9	Interdiction d'activités bruyantes dans les locaux du sous-sol	8
2.10	Prescriptions d'entreposage dans les locaux du sous-sol	8
3	Utilisation des parties et équipements communs	9
3.1	Utilisation en général	9
3.2	Utilisation d'équipements communs	9
3.3	Règlement d'immeuble	9
3.4	Droits d'usage exclusifs	9
3.4.1	Balcons et terrasses de toit	9
3.4.2	Jardins couverts et ouverts	10
3.4.3	Caves	11
3.4.4	Places de parc dans le parking souterrain	11
4	Frais d'administration et d'entretien des parties communes	11
4.1	Notion de frais communs	11
4.2	Principe de répartition des frais communs	12
4.3	Fonds de rénovation	13
4.4	Prélèvement des contributions et avances	14
4.5	Garantie des contributions aux frais communs	14
5	Entretien, transformation et rénovation du bâtiment	14
5.1	Assurance du bâtiment	14
5.2	Travaux d'entretien et de réfection nécessaires et urgents	15
5.3	Modifications utiles de l'immeuble	15
5.4	Mesures servant à l'embellissement de la chose ou à la commodité	15
5.5	Destruction du bâtiment	15
6	Administration	16
6.1	Responsables de l'administration	16
6.2	Assemblée des copropriétaires	16
6.2.1	Attributions	16
6.2.2	Convocation et présidence de l'assemblée	16
6.2.3	Quorum	17
6.2.4	Exercice du droit de vote	18
6.2.5	Décisions en général	18
6.2.6	Majorité qualifiée	18
6.2.7	Unanimité	18
6.2.8	Contestation des décisions de l'assemblée	19
6.3	Administrateur	19
6.3.1	Nomination et révocation	19
6.3.2	Droits et obligations de l'administrateur	19
6.3.3	Représentation de la communauté	20
6.3.4	Responsabilité de la communauté pour les actes de l'administrateur	20

6.3.5	Recours contre les décisions de l'administrateur.....	20
7	Modification de l'état des copropriétaires et dissolution de la propriété par étages	21
7.1	Aliénation et grèvement.....	21
7.2	Statut juridique de l'acquéreur.....	21
7.3	Exclusion d'un copropriétaire	21
7.4	Exclusion d'autres ayants droit.....	22
7.5	Fin de la propriété par étages	22
8	Autres dispositions	22
8.1	Mention du règlement au registre foncier	22
8.2	Modification du règlement	23
8.3	For et domicile	23
8.4	Renvoi aux dispositions légales	23

Annexe n° 1: Répartition du bâtiment en unités d'étages et quotes-parts

Annexe n° 2: Répartition des coûts

Annexe n° 3: Répartition des frais d'ascenseur

Annexe n° 4: Plans, option vitrages RDC, 1^{er} ét.; 2^e ét., 3^e ét. (attique)

1 Répartition de la propriété

1.1 Objet de la propriété par étages

Le fonds n° 1820 du registre foncier d'Ennetbürgen, Seestrasse 1, est constitué en propriété par étages au sens des art. 712a ss CC.

Chacune des unités d'étages est une part de copropriété indissociablement liée au droit exclusif de disposer de certaines parties du bâtiment et d'en réaliser l'aménagement intérieur.

1.2 Répartition du fonds

La répartition du fonds est décrite dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

Le détail de la répartition du bâtiment ressort des plans de répartition qui font partie intégrante du présent règlement.

Le droit exclusif est indissociablement lié à la part de copropriété correspondante.

1.3 Modifications des quotes-parts

Les modifications des quotes-parts nécessitent l'accord de toutes les parties directement concernées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

Il en va de même pour les modifications de l'attribution de droits exclusifs sur les locaux.

Pour être valables, les conventions correspondantes doivent revêtir la forme authentique et faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

Chaque copropriétaire peut demander une rectification des quotes-parts si sa part a été mal déterminée par erreur ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs.

La division ou le regroupement d'unités d'étages nécessite l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

1.4 Droits exclusifs

Le droit exclusif comprend les locaux et équipements appartenant à l'unité d'étages. La situation et la taille des locaux ressortent de l'acte constitutif et des plans de répartition.

Le droit exclusif d'un copropriétaire comprend tous les éléments de sa part pouvant être éliminés ou modifiés sans compromettre la substance, la solidité, la structure porteuse ou l'apparence extérieure du bâtiment ou encore les droits exclusifs et les droits d'usage exclusifs des autres copropriétaires.

Font notamment l'objet du droit exclusif:

- Les parois intérieures si elles n'assurent aucune fonction porteuse
- Les revêtements des sols, mais pas les couches servant à l'isolation des bruits de pas (chape) et les revêtements des plafonds
- Les revêtements des parois jusqu'à l'isolation acoustique contre les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif
- Les portes (y compris les portes donnant accès au logement, mais uniquement sur leur face intérieure)
- Les armoires encastrées, les équipements des cuisines, salles de bain et toilettes
- Les équipements techniques et les installations disposés au sein des unités d'étages et destinés exclusivement à leur usage
- Les conduites (chauffage, aération, eau potable, eaux usées, téléphone, électricité et antennes) depuis leur branchement sur les conduites communes
- Le chauffage par le sol ou les radiateurs et les appareils de mesure d'eau chaude depuis la répartition
- Le cas échéant les cheminées et les poêles suédois avec les conduits correspondants
- Les stores, y compris leurs dispositifs de commande

1.5 Parties communes

Sont communs tous les éléments du bâtiment ainsi que les équipements qui ne font pas l'objet d'un droit exclusif.

Sont réputées parties communes, notamment:

- Le sol et le terrain de l'immeuble
- Les parties d'ouvrage importantes pour la substance, la structure porteuse et la solidité du bâtiment ou les locaux des autres unités d'étages
- Les parties déterminantes pour la forme et l'allure extérieure du bâtiment (fenêtres, volets roulants, façades, toiture, balcons, etc.)
- Les installations et équipements situés à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif s'ils servent également à d'autres copropriétaires pour l'utilisation des locaux
- Les balcons et terrasses (ceux-ci font l'objet de droits d'usage exclusifs selon le chiffre 3.4 du présent règlement)

Les locaux et équipements suivants sont également réputés communs:

- Les abords, avec les chemins, les jardins, les places de parc, les paliers et les places de jeu
- Le cas échéant les abris couverts pour les cycles et les poussettes
- Les cages d'escalier et les corridors
- Les ascenseurs avec leur puit et leur local technique
- Le séchoir
- Le débarras du concierge
- Le local technique abritant la centrale des équipements sanitaires, de l'aération et du chauffage, avec leurs installations de répartition

- Le garage à vélos
- Les caves
- L'accès souterrain au parking souterrain et aux débarras

Les caves font l'objet de droits d'usage exclusifs selon le chiffre 3.4 du présent règlement.

Sont en outre communes les provisions constituées pour financer l'administration et la réparation de l'immeuble (fonds de rénovation et contributions aux frais), les acquisitions réalisées par l'administrateur ainsi que les appareils et ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble.

2 Utilisation des locaux et équipements faisant l'objet de droits exclusifs

2.1 Principe

Le copropriétaire est libre d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses propres locaux dans la mesure où cela est conciliable avec les mêmes droits de chacun des autres copropriétaires ainsi qu'avec les intérêts de la communauté et où le présent règlement ne prévoit pas de restrictions.

Au sein de son unité d'étages, le copropriétaire peut supprimer ou modifier des parties d'ouvrage dans la mesure où cela n'affecte pas la substance, la structure ou la solidité du bâtiment et des locaux d'autres copropriétaires ou la forme et l'apparence extérieure du bâtiment. Demeurent réservées les dispositions de la police des constructions et de l'acte constitutif.

Des modifications susceptibles d'entraver ou d'empêcher l'utilisation précédente des locaux d'un copropriétaire ne peuvent être apportées à l'immeuble qu'avec son consentement.

2.2 Restrictions de l'utilisation

Il est interdit au copropriétaire de procéder à toute utilisation ou modification des locaux de son unité d'étages susceptible d'endommager des parties communes de l'ouvrage, d'en compromettre le bon fonctionnement, de diminuer la valeur ou d'affecter l'apparence du bâtiment, d'incommoder d'autres occupants ou de leur porter préjudice par des nuisances excessives.

Il est notamment interdit au copropriétaire:

- de surcharger les sols de ses locaux et d'en réduire l'isolation acoustique et thermique;
- d'entreposer des matières inflammables ou explosives dans ses locaux ou dans les parties communes de l'immeuble;

- de fixer des meubles et des machines aux parois des locaux annexes du sous-sol (afin d'éviter la propagation des bruits);
- de laisser se former de l'humidité pouvant porter atteinte au bâtiment ou à certaines de ses parties;
- d'utiliser les parties de l'étage de telle manière que leur apparence extérieure compromette l'aspect plaisant du bâtiment;
- de choisir des stores qui perturbent l'apparence uniforme de l'immeuble;
- d'apposer des enseignes, des dispositifs publicitaires ou autres dans les locaux et les parties de l'étage sans l'accord de l'administrateur.

La détention d'animaux domestiques est autorisée aussi longtemps qu'elle ne donne pas lieu à des réclamations. En cas d'infractions à cette prescription, l'administrateur est habilité à interdire la détention d'animaux domestiques dans chaque cas particulier.

Demeurent réservées les dispositions du règlement d'immeuble.

2.3 But

Les unités d'étages sont en principe destinées à l'habitat. Une utilisation à des fins artisanales est toutefois admise dans la mesure où elle est autorisée par les dispositions de droit public et que les activités en question sont silencieuses. Dans les unités d'étages et les locaux annexes, il est interdit d'exercer toute activité produisant des nuisances désagréables ou toxiques telles que bruits, vibrations, odeurs nauséabondes et autres, pouvant troubler le calme ou enfreindre les règles d'hygiène ou des bonnes mœurs (notamment l'exploitation d'une maison close ou d'un établissement analogue), ou susceptible de perturber l'apparence extérieure de l'immeuble.

2.4 Obligation d'entretien de l'unité d'étages

Le copropriétaire est tenu d'assurer, à ses propres frais, l'entretien des locaux et équipements dont le droit exclusif ou le droit d'usage exclusif lui est attribué de manière à ce que le bâtiment conserve son apparence irréprochable et reste en parfait état.

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments suivants, notamment, sont à la charge des copropriétaires:

- Les fenêtres (intérieures et extérieures)
- Les stores à lamelles ainsi que les autres stores et leurs mécanismes
- Les interrupteurs, les sources lumineuses, les prises, les publicités lumineuses
- Les équipements et installations des cuisines, salles de bain, douches, toilettes et buanderies
- Les systèmes de distribution et de comptage de chaleur
- Les filtres et distributeurs d'aération
- Les portes donnant accès aux différentes unités d'étages
- Les chapes

Si le copropriétaire néglige des travaux d'entretien nécessaires à la bonne apparence du bâtiment dans son ensemble, l'administrateur peut, sur préavis, faire réaliser les travaux en question au frais du copropriétaire fautif.

Le copropriétaire peut s'opposer à une telle mesure en faisant appel à la décision de l'assemblée des copropriétaires. Celle-ci tranche alors la question de la réalisation des travaux à la majorité des membres présents.

2.5 Droit d'accès et tolérance de travaux

Le copropriétaire doit autoriser l'administrateur et les tiers mandatés par la communauté à pénétrer et séjourner dans ses locaux, pour le constat et la réparation de dommages.

Il en va de même lors de travaux de réfection et de transformation du bâtiment.

Les locaux des copropriétaires concernés ne doivent être visités qu'avec tous les égards nécessaires et jamais en temps inopportun.

2.6 Responsabilité pour les occupants de l'unité d'étages

Le copropriétaire est responsable envers la communauté et chacun des autres copropriétaires de l'observation du règlement de la communauté par toutes les personnes appartenant à son ménage ou qu'il autorise par contrat à occuper ou utiliser son unité d'étages.

Il peut être exigé du copropriétaire dont les locataires contreviennent au règlement de la communauté en dépit de rappels à l'ordre répétés qu'il résilie le bail correspondant. L'administrateur est habilité à prononcer cette exigence.

2.7 Abris

Aucun abri n'est réalisé à la Seestrasse 1, Ennetbürgen. L'attribution aux abris voisins intervient conformément à la décision de l'Office cantonal de la protection civile transmise par l'organisation de protection civile régionale ou une autre instance responsable.

2.8 Mise à disposition de tiers

Le copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur s'il met durablement son unité d'étages à la disposition de tiers (vente ou location).

Le bailleur doit exiger expressément du locataire qu'il respecte les règlements et autres dispositions en vigueur.

2.9 Interdiction d'activités bruyantes dans les locaux du sous-sol

L'aménagement de base des caves du sous-sol ne comporte aucune mesure de protection acoustique. Les activités bruyantes dans de tels locaux ne sont pas admises.

2.10 Prescriptions d'entreposage dans les locaux du sous-sol

Un espace de 10 cm doit être maintenu entre les objets entreposés et les éléments d'aménagement. Une bonne aération doit être assurée dans les espaces situés entre les objets entreposés et les éléments d'aménagement. En cas de non-respect de cette prescription, les objets entreposés risquent de subir des dégâts d'humidité qui seraient alors mis à la charge du copropriétaire concerné.

3 Utilisation des parties et équipements communs

3.1 Utilisation en général

Les copropriétaires sont en droit d'utiliser les parties communes du bâtiment ainsi que les installations et équipements communs dans la mesure où cela est compatible avec ce même droit de chacun des autres copropriétaires ainsi qu'avec les intérêts de la communauté.

Il n'est pas admis, notamment,

- d'apporter de quelconques modifications aux parties communes du bâtiment;
- d'entreposer ou de déposer dans les parties communes, notamment dans les cages d'escalier et l'entrée de l'immeuble, des objets quelconques qui en entravent l'utilisation, y empêchent le libre passage ou en compromettent le bon ordre;
- d'apposer des plaques nominatives et des enseignes dans l'entrée de l'immeuble ou ailleurs sans l'accord de l'administrateur. Ce dernier établit des principes réglant la taille, l'exécution et la disposition de tels objets.

3.2 Utilisation d'équipements communs

Les copropriétaires et les autres occupants doivent respecter les prescriptions spéciales édictées par l'assemblée des copropriétaires sur proposition de l'administrateur en ce qui concerne l'utilisation des installations et équipements communs et s'abstenir de toute utilisation excessive ou inutile.

Les copropriétaires et les autres occupants doivent faire preuve de ménagement, de soin et d'égards dans l'utilisation des équipements.

3.3 Règlement d'immeuble

Des prescriptions plus détaillées sur l'utilisation des unités d'étages et des parties communes figurent dans le règlement d'immeuble. Celui-ci peut être modifié par l'assemblée des copropriétaires, sur proposition, à la majorité simple.

Le règlement d'immeuble a également valeur obligatoire pour les personnes auxquelles un copropriétaire a permis d'utiliser des locaux sur lesquels il jouit d'un droit exclusif.

3.4 Droits d'usage exclusifs

Les parties communes énumérées au chiffre 1.5 font l'objet des droits d'usage exclusifs suivants en faveur de différents copropriétaires. Les dispositions relatives à de tels droits d'usage exclusifs ne peuvent être modifiées ou supprimées qu'avec l'accord exprès des ayants droit.

3.4.1 Balcons et terrasses de toit

Les balcons des unités d'étages n° 4267 à 4270 et la terrasse de toit de l'unité d'étages n° 4271 sont réservés à l'usage exclusif de l'unité d'étages correspondante.

L'étendue et la délimitation des balcons et de la terrasse de toit ressortent des plans de répartition C, D et E. Ces objets y sont représentés par des hachures de la même couleur que les unités d'étages concernées.

Les unités d'étages n° 4265 à 4271 s'accompagnent du droit d'équiper leur balcon ou jardin de stores latéraux verticaux mobiles (matériel analogue à celui des stores verticaux frontaux).

En outre, les unités d'étages n° 4267 à 4270 sont assorties du droit d'équiper leur balcon de vitrages latéraux et frontaux (système de vitrage en verre intégral pour balcons et jardins, sans profilés verticaux visibles, profilés de guidage en aluminium avec anodisation incolore). Les plans des façades approuvés par l'autorisation de construire font foi. L'octroi de l'autorisation de construire par l'autorité communale correspondante demeure réservée.

L'unité d'étages n° 4271 s'accompagne du droit d'équiper sa terrasse de toit d'une installation d'ombrage supplémentaire (store articulé, matériel analogue à celui du store existant) ainsi que de vitrages protégeant du vent (système de vitrage en verre intégral pour balcons et jardins, sans profilés verticaux visibles, profilés de guidage en aluminium avec anodisation incolore). L'octroi de l'autorisation de construire par l'autorité communale correspondante demeure réservée.

Les unités d'étages n° 4265 et 4266 sont assorties du droit d'équiper leur jardin de vitrages les protégeant du vent (système de vitrage en verre intégral pour balcons et jardins, sans profilés verticaux visibles, profilés de guidage en aluminium avec anodisation incolore). L'octroi de l'autorisation de construire par l'autorité communale correspondante demeure réservée.

L'aménagement d'autres avant-toits, jardins d'hiver ou clôtures nécessite l'autorisation des autorités et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. La pose de bacs à fleurs est en principe autorisée, en tenant compte des exigences statiques. Les dalles en béton et les systèmes d'isolation thermique et de régulation de l'humidité sont des parties communes de l'ouvrage. Le revêtement de sol préfabriqué (carrelages ou gravier, etc.) fait l'objet d'un droit exclusif de l'utilisateur concerné. Aucun pot de fleurs ou objet analogue ne doit être suspendu sur la façade extérieure ou fixé aux garde-corps des balcons.

3.4.2 Jardins couverts et ouverts

Les jardins couverts et ouverts situés devant les unités d'étages n° 4265 et 4266 font l'objet de droits d'usage exclusifs en faveur des unités d'étages correspondantes.

L'étendue et la délimitation des jardins sont indiqués dans le plan de répartition B. Ces objets y sont représentés par des hachures de la même couleur que les unités d'étages concernées.

L'entretien des jardins est l'affaire des bénéficiaires du droit d'usage exclusif correspondant.

Les clôtures et autres installations fixes ne peuvent être réalisées qu'en accord avec l'administrateur ou les autres copropriétaires.

La végétalisation par les ayants droit est limitée aux arbustes et aux plates-bandes de fleurs et de légumes ainsi qu'aux surfaces de gazon, jardins alpins et autres réalisations analogues. Elle ne doit pas importuner les autres copropriétaires et notamment pas limiter leur vue. Aucune plantes dont les racines s'enfoncent profondément dans le sol ne doivent être plantées sur les places situées au-dessus du parking souterrain.

3.4.3 Caves

Les unités d'étages n° 4265 à 4271 sont associées à un droit d'usage exclusif d'une cave ou d'un compartiment de cave.

Ces caves ou compartiments de cave se trouvent au sous-sol de la Seestrasse 1 et sont désignés sur le plan de répartition A. Ces objets y apparaissent dans la même couleur que les unités d'étages correspondantes, mais avec des hachures et la désignation de la propriété par étages.

L'attribution des droits d'usage exclusifs ne peut être ni modifiée ni supprimée sans l'assentiment exprès de l'ayant droit.

Chacun des copropriétaires bénéficiant d'un tel droit d'usage exclusif est tenu de veiller à l'entretien et à la rénovation des surfaces, locaux, équipements et autres installations de l'immeuble comme s'il possédait sur eux un droit exclusif.

Diverses conduites d'approvisionnement et d'évacuation parcourent les caves. Ces installations sont communes et ne doivent pas être modifiées, endommagées ou supprimées sans autorisation.

3.4.4 Places de parc dans le parking souterrain

Le fonds PPE n° 4264, RF Ennetbürgen, est subdivisé en 10 parts de copropriété. Se référer ici au règlement d'utilisation et d'administration correspondant.

4 Frais d'administration et d'entretien des parties communes

4.1 Notion de frais communs

Sont réputés communs les frais engendrés par l'utilisation, l'entretien et la rénovation des parties communes ainsi que par l'administration commune.

Il s'agit notamment des frais suivants:

- Frais causés par l'entretien courant (nettoyages compris), la réfection, la rénovation et l'exploitation des parties communes de l'immeuble ainsi que les installations et équipements communs
- Dépenses pour travaux exceptionnels de réfection et de transformation
- Contributions de droit public, impôts et taxes dans la mesure où ils sont mis, dans l'ensemble, à la charge des copropriétaires
- Primes d'assurance du bâtiment contre l'incendie et les dégâts d'eau ainsi que pour la responsabilité civile du propriétaire de l'ouvrage
- Frais d'administration, notamment l'indemnisation de l'administrateur
- Versements au fonds de rénovation

Les frais d'entretien résultant de l'exercice des droits d'usage exclusifs ainsi que les frais d'aménagement de ces parties d'ouvrage et installations sont à la charge des bénéficiaires des droits d'usage exclusifs.

4.2 Principe de répartition des frais communs

Tous les frais communs tels que l'entretien et les rénovations (à l'exception des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, des frais d'ascenseur et des primes d'assurance bâtiment) sont en principe répartis entre les copropriétaires en fonction de la clé de répartition générale. Les frais d'ascenseur sont répartis selon une clé spécifique (annexe 3). Les primes de l'assurance bâtiment et d'éventuels versements de sommes d'assurance ou de fonds résultant de la dégradation de l'immeuble sont répartis en fonction des quotes-parts (annexe 1).

Les frais de tiers calculés par unité ou d'une manière analogue (enlèvement des ordures, TV câblée, etc.) sont également mis à la charge des copropriétaires concernés par unité.

Les frais d'exploitation de l'installation de chauffage sont facturés aux utilisateurs en fonction de leur consommation et selon le modèle de décompte de l'Office fédéral de l'énergie OFEN.

La consommation de chaleur est relevée à l'aide de compteurs de chaleur et la consommation d'eau chaude à l'aide de compteurs d'eau installés dans chacune des unités. Le niveau des compteurs de chaleur et d'eau peut être lu à distance via une centrale d'immeuble.

Les frais de chauffage et d'eau chaude (exploitation et entretien) doivent être attribués à raison de 40% (quarante pour cent) aux frais de base et de 60% (soixante pour cent) aux frais de consommation puis mis à la charge des copropriétaires comme suit:

a) Les frais de base (40%) sont répartis selon le calcul de volume suivant.

Objet	Fonds n°	SHB	Haut. locaux	Volume	
Logement de 4,5 pièces	1.1	4265	128,1 m ²	2,5 m	320,25 m ³
Logement de 4,5 pièces	1.2	4266	128,6 m ²	2,5 m	321,50 m ³
Logement de 4,5 pièces	2.1	4267	128,1 m ²	2,5 m	320,25 m ³
Logement de 4,5 pièces	2.2	4268	128,6 m ²	2,5 m	321,50 m ³
Logement de 4,5 pièces	3.1	4269	128,1 m ²	2,5 m	320,25 m ³
Logement de 4,5 pièces	3.2	4270	128,6 m ²	2,5 m	321,50 m ³
Attique de 4,5 pièces	4.1	4271	144,4 m ²	2,6 m	375,44 m ³

b) Les frais de consommation (60%) sont facturés sur la base de la consommation relevée dans les différentes unités. Les frais de chauffage individuels sont répartis en fonction de la consommation d'eau chaude relevée. Les frais de chauffage individuels sont répartis en fonction de la consommation d'énergie relevée et corrigée selon l'exposition.

Correction selon l'exposition: La situation d'un logement au sein d'un bâtiment exerce une influence sur ses besoins de chauffage. Pour fournir un confort thermique égal, un logement exposé vers l'extérieur nécessite plus de chaleur qu'un logement exposé vers l'intérieur. C'est pourquoi les consommations individuelles d'énergie de chauffage sont corrigées par un facteur de compensation selon l'exposition. La compensation doit tenir compte de la situation défavorable d'un logement dans un bâtiment en termes de chauffage (par ex. plus de surfaces donnant sur l'extérieur).

La correction selon l'exposition est calculée par un ingénieur en chauffage mandaté par l'administration.

Le cas échéant, des défauts des compteurs de chaleur installés dans les locaux faisant l'objet de droits exclusifs doivent être annoncés sans délai à l'administration. Aucune modification ou réparation des compteurs de chaleur ne doit être entreprise sans un mandat de l'administration.

Lorsque l'ampleur de l'utilisation de différents équipements a subi une modification sensible et permanente pour des raisons indépendantes de la volonté du copropriétaire concerné, une autre répartition des frais peut être exigée.

Un copropriétaire qui alourdit les charges communes par des circonstances résultant de son comportement doit prendre en charge seul les frais supplémentaires en question.

Si la propriété d'une unité d'étages est divisée entre plusieurs personnes, celles-ci sont responsables solidairement de la part des frais correspondante.

4.3 Fonds de rénovation

Un fonds de rénovation est constitué pour couvrir partiellement les frais communs d'entretien, de réfection et de rénovation. Ce fonds est alimenté par des contributions annuelles dont le montant est fixé par décision de l'assemblée des copropriétaires. En règle générale, ces cotisations ne doivent pas être inférieures à 0,5% de la valeur d'assurance du bâtiment. Le fonds de rénovation n'a plus à être alimenté lorsqu'il a atteint l'équivalent de 15% de la valeur d'assurance du bâtiment. Aussi longtemps que le fonds n'excède pas 1% de cette valeur, aucuns frais d'entretien et de réfection ne doivent être portés à son débit.

Les dépenses à la charge du fonds de rénovation nécessitent une décision de l'assemblée des copropriétaires. Demeure réservé le règlement de frais pour des travaux indispensables, ne pouvant pas être reportés et pour le paiement desquels l'administrateur ne dispose d'aucun autre fonds.

En aucunes circonstances le copropriétaire ne peut faire valoir un droit au remboursement de sa part du fonds de rénovation.

4.4 Prélèvement des contributions et avances

Les copropriétaires versent les contributions de financement suivantes:

- Paiements pour la couverture des frais communs selon le budget
- Paiements pour l'alimentation du fonds de rénovation
- Acomptes de chauffage

L'administrateur assure l'encaissement trimestriel, à l'avance, des contributions de financement. Il remet un décompte détaillé par exercice à chacun des copropriétaires.

Jusqu'à la prise de décision par la première assemblée des copropriétaires, les avances sont perçues en fonction d'un plan de financement établi par l'administrateur.

Même lorsqu'une unité d'étages est vendue en cours d'année, l'administrateur n'établit qu'un décompte pour l'exercice entier. Le débiteur de la part des coûts non couverte par les avances est le propriétaire de l'unité d'étages présent à la fin de l'exercice.

Il appartient au vendeur et à l'acheteur d'établir le décompte à la date de leur transaction. D'autres détails relatifs à la comptabilité peuvent être réglés dans le mandat d'administration.

4.5 Garantie des contributions aux frais communs

La communauté est en droit de faire inscrire un droit de gage sur la part d'un copropriétaire en défaut pour les créances des contributions des trois dernières années. L'inscription doit être requise par l'administrateur, au nom de la communauté, dans un délai raisonnable.

La communauté dispose en outre, pour la couverture des mêmes créances de contributions, d'un droit de rétention sur les objets mobiliers qui se trouvent dans les locaux d'un copropriétaire et qui servent à leur aménagement ou à leur usage.

Le droit de gage et le droit de rétention sont également applicables pour les prétentions relatives à des mesures de substitution.

5 Entretien, transformation et rénovation du bâtiment

5.1 Assurance du bâtiment

L'assurance du bâtiment entier contre l'incendie et les autres risques ainsi que la responsabilité civile du propriétaire de l'ouvrage est l'affaire commune des copropriétaires.

Un copropriétaire qui consacre des dépenses extraordinaires à l'aménagement de ses locaux est tenu de verser une part de prime d'assurance supplémentaire, à moins qu'il contracte une police d'assurance complémentaire à son propre compte.

L'assemblée des copropriétaires décide des risques à assurer.

Le mobilier des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif doit être assuré par les copropriétaires eux-mêmes.

5.2 Travaux d'entretien et de réfection nécessaires et urgents

La communauté doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de réfection ou de rénovation nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Les travaux sont ordonnés par l'administrateur dans le cadre de ses attributions.

Si ces travaux ne sont pas ordonnés ou que les mesures administratives nécessaires à cet effet ne sont pas décidées par l'assemblée des copropriétaires, chacun des copropriétaires peut demander au juge de les ordonner et de charger l'administrateur ou un tiers d'en assurer l'exécution.

Les mesures urgentes, nécessaires sans délai pour éviter des dommages imminents ou grandissants, peuvent, si l'administrateur n'entreprend rien, être prises par chacun des copropriétaires.

Dans tous les cas, les copropriétaires assument les charges correspondantes en fonction de la répartition de leurs quotes-parts.

5.3 Modifications utiles de l'immeuble

Les modifications de l'immeuble visant une augmentation de sa valeur ou une amélioration de sa rentabilité ou de son utilité ne peuvent pas être réalisées sans l'accord d'un copropriétaire dont l'utilisation ou l'usage de ses locaux serait sensiblement ou durablement affecté.

Si une modification oblige un copropriétaire à consentir des dépenses déraisonnables, car celles-ci seraient par exemple disproportionnées par rapport à la valeur de son unité d'étages, elle ne peut être réalisée sans son accord que si les autres copropriétaires prennent en charge sa part de frais dépassant le montant pouvant lui être raisonnablement imposé.

5.4 Mesures servant à l'embellissement de la chose ou à la commodité

Les travaux servant uniquement ou essentiellement à l'embellissement de la chose ou à la commodité ne peuvent être réalisés qu'avec l'accord de tous les copropriétaires.

Si les travaux sont décidés par la majorité des copropriétaires, représentant également la majorité des parts, ils peuvent être réalisés même contre la volonté d'un copropriétaire dans la mesure où les autres copropriétaires le dédommagent pour des atteintes seulement temporaires et prennent en charge sa part des frais.

Les copropriétaires qui ne contribuent pas à la couverture des frais de tels travaux ne peuvent utiliser les installations et équipements ainsi créés que s'ils versent a posteriori la part correspondante des frais d'origine.

5.5 Destruction du bâtiment

Si le bâtiment est détruit à raison de plus de la moitié de sa valeur et que sa reconstruction n'est possible qu'au prix de charges difficilement supportables ou du renoncement à plusieurs locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, chacun des

copropriétaires peut exiger la dissolution de la communauté. Sont applicables ici les dispositions du chiffre 7.5.

Les copropriétaires qui souhaitent maintenir la communauté peuvent éviter la dissolution en désintéressant les autres à la valeur vénale en cas de reconstruction.

Pour la décision de reconstruction, les dispositions sur les modifications utiles de l'immeuble sont applicables (chiffre 5.3).

6 Administration

6.1 Responsables de l'administration

Sont responsables de l'administration l'assemblée des copropriétaires et l'administrateur.

6.2 Assemblée des copropriétaires

6.2.1 Attributions

L'assemblée des copropriétaires règle tous les actes d'administration désignés par la loi, l'acte constitutif ou le règlement comme relevant des affaires communes et qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur.

Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles du droit des associations s'appliquent ici par analogie.

L'assemblée des copropriétaires a notamment les tâches et attributions suivantes:

- Nommer et révoquer l'administrateur, surveiller ses activités et celles de son suppléant
- Élire les délégués des copropriétaires
- Approuver les comptes annuels et la répartition des frais entre les copropriétaires
- Fixer le montant des versements du fonds de rénovation
- Approuver le budget et fixer le montant des avances sur la part des frais à verser par les copropriétaires
- Donner quitus à l'administrateur
- Habilitier l'administrateur à mener des actions en justice
- Édicter un règlement d'immeuble et autres directives relatives à l'utilisation des parties communes
- Édicter le règlement de la communauté PPE
- Trancher en cas de recours contre les décisions de l'administrateur
- Désigner les polices d'assurance à contracter

6.2.2 Convocation et présidence de l'assemblée

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur moyennant un délai de 14 jours au moins et en indiquant par écrit les points à l'ordre du jour.

Les comptes annuels et les propositions relatives à la répartition des frais communs doivent être fournis aux copropriétaires avec la convocation.

Les compléments à l'ordre du jour doivent être soumis à l'administrateur par écrit au moins 10 jours avant l'assemblée. L'administrateur doit transmettre ces compléments à tous les copropriétaires au plus tard 5 jours avant l'assemblée.

Les propositions qui n'ont pas été communiquées de la manière prescrite ne peuvent pas faire l'objet d'une décision de l'assemblée.

L'assemblée annuelle ordinaire a lieu dans les six mois après la clôture des comptes annuels.

Il est possible de réaliser l'assemblée en même temps que les assemblées générales des communautés PPE et/ou d'autres communautés de copropriétaires du complexe Seesicht Ennetbürgen.

L'administrateur en décide de son propre chef.

Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur le juge nécessaire ou lorsque plusieurs copropriétaires, détenant ensemble au moins un quart des quotes-parts, l'exigent.

Si un administrateur n'est pas disponible ou ne donne pas suite à une demande de convocation de l'assemblée des copropriétaires, la convocation peut émaner de chacun des copropriétaires.

Sauf décision contraire, l'assemblée est présidée par l'administrateur.

Les décisions doivent faire l'objet d'un procès-verbal. Le procès-verbal doit être conservé par l'administrateur ou, à défaut, par le copropriétaire qui a présidé l'assemblée.

Un exemplaire du procès-verbal doit être remis à chacun des copropriétaires dans les 30 jours après l'assemblée.

6.2.3 Quorum

L'assemblée peut délibérer valablement si la moitié des copropriétaires, représentant en outre la moitié de la valeur des parts, mais au moins deux d'entre eux, sont présents ou représentés.

Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée. Celle-ci doit se dérouler au moins 20 jours après la première assemblée. Elle peut être prévue directement dans la première convocation.

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers des copropriétaires, mais au moins deux d'entre eux, sont présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint non plus, chacun des copropriétaires peut exiger que les mesures nécessaires soient ordonnées par le juge et que celui-ci charge l'administrateur ou un représentant de la communauté de leur réalisation.

6.2.4 Exercice du droit de vote

Les personnes propriétaires en commun d'une unité d'étages disposent d'une seule voix qu'elles expriment par l'intermédiaire d'un représentant désigné par elles.

Si un copropriétaire détient plus d'une unité d'étages, il peut faire valoir ses droits séparément pour chacune de ses unités d'étages. Chaque unité d'étages donne droit à une voix.

Un copropriétaire peut se faire représenter par une tierce personne, qui ne doit pas nécessairement appartenir à la communauté.

Les copropriétaires domiciliés à l'étranger doivent désigner un représentant en Suisse, ayant procuration pour réceptionner toutes les communications de l'administration, des autres copropriétaires et des autorités et pour le représenter valablement lors des assemblées des copropriétaires et autres prises de décision.

L'usufruitier d'une unité d'étages doit s'entendre avec le propriétaire sur l'exercice du droit de vote. Sauf convention contraire attestée, l'usufruitier exerce le droit de vote dans toutes les questions d'administration. Pour les travaux de construction simplement utiles ou servant à l'embellissement ou à la commodité, le propriétaire est réputé détenir le droit de vote.

6.2.5 Décisions en général

Sauf prescription contraire du règlement ou de la loi, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires votants. En cas d'égalité des votes, la voix de l'administrateur est déterminante.

Chaque décision de l'assemblée des copropriétaires peut être remplacée par l'accord écrit de tous les copropriétaires.

6.2.6 Majorité qualifiée

Les décisions suivantes nécessitent l'approbation de la majorité des copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts:

- Travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement
- Édition et modifications du présent règlement
- Révocation de l'administrateur
- Lancement d'action en justice, déclarations de désistement et conclusions de transactions judiciaires.

6.2.7 Unanimité

L'approbation de tous les copropriétaires est requise dans les cas suivants:

- Décisions relatives à la modification du règlement, si celles-ci portent sur les aspects suivants:
 - Compétence de régler les actes d'administration et caractère contraignant des décisions de l'assemblée des copropriétaires

- Description des parties d'ouvrage faisant l'objet d'un droit exclusif (délimitation spatiale)
 - Description des parties du bâtiment ou du sol faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif d'un copropriétaire
 - Modification des dispositions sur l'exclusion d'un copropriétaire
- Sous réserve du chiffre 5.4 al. 2, décisions portant sur des travaux servant uniquement ou essentiellement à l'embellissement de la chose ou à la commodité
 - Décision de mettre fin à la propriété par étages

6.2.8 Contestation des décisions de l'assemblée

Les décisions de l'assemblée des copropriétaires qui violent les dispositions de la loi, de l'acte constitutif ou du règlement peuvent être attaquées en justice par chacun des copropriétaires dans un délai d'un mois après en avoir eu connaissance, ceci en avisant préalablement ou simultanément l'administrateur.

6.3 Administrateur

6.3.1 Nomination et révocation

La communauté des copropriétaires nomme l'administrateur et conclut avec lui un contrat réglant notamment l'étendue des tâches, les honoraires et la résiliation. L'administrateur doit disposer des aptitudes et de l'expérience nécessaires pour l'exécution des tâches qui lui incombent. Une personne morale peut aussi être nommée.

La société Luxusimmobilien AG, Lucerne, est habilitée, pour une durée de cinq ans à compter de l'emménagement du premier logement du complexe Seesicht Ennetbürgen, à conclure des contrats pour l'administration de la communauté PPE. Les contrats d'administration peuvent être conclus avec la société Meier Liegenschafts AG ou une société tierce. Les contrats d'administration doivent s'orienter en fonction des cahiers des charges usuels du marché et prévoir des tarifs usuels sur le marché. En outre, la société Meier Liegenschafts AG est en droit de conclure à la même date les contrats de maintenance et les polices d'assurance nécessaires.

Si l'assemblée ne parvient pas à nommer un administrateur, chacun des copropriétaires peut demander au juge de le nommer. Le même droit appartient aux créanciers gagistes et autres personnes qui ont ici un intérêt légitime.

L'administrateur ne peut être révoqué avant le terme de son contrat que pour de justes motifs. Si les justes motifs ne lui sont pas imputables, le droit à des dommages-intérêts lui est réservé.

6.3.2 Droits et obligations de l'administrateur

L'administrateur accomplit tous les actes de l'administration commune conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il prend de lui-même toutes les mesures urgentes nécessaires pour prévenir ou éviter des dommages.

Les tâches de l'administrateur sont fixées dans le contrat d'administration; il assume notamment les tâches et attributions suivantes:

- Établir les comptes annuels ainsi que la répartition des frais au 30 juin de chaque année civile
- Soumettre à l'assemblée des copropriétaires un budget pour l'exercice suivant avec une proposition pour les versements au fonds de rénovation et la perception des avances sur frais dues par les copropriétaires
- Gérer conformément aux dispositions pertinentes les rentrées de trésorerie et les fonds disponibles
- Tenir et conserver l'ensemble des contrats, actes, pièces justificatives, plans, livres comptables, procès-verbaux et registres de la communauté PPE
- Fournir des renseignements sur certaines affaires de la communauté et permettre la consultation des actes correspondants de la communauté PPE
- Exécuter les décisions de l'assemblée des copropriétaires
- Agir en justice dans le sens des instructions confiées par l'assemblée des copropriétaires
- Conclure les polices d'assurance pour la couverture des risques de dégâts d'eau, de bris de glace et d'incendie ainsi que pour la responsabilité civile du propriétaire de l'ouvrage selon les instructions de l'assemblée des copropriétaires
- Attribuer, surveiller et payer les travaux nécessaires de réparation et de réfection dans les limites de la compétence financière fixée par l'assemblée des copropriétaires
- Conclure tous les contrats de maintenance nécessaires pour les installations et équipements communs
- Engager le concierge et fixer sa rémunération

6.3.3 Représentation de la communauté

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, dans le cadre des tâches qui lui sont attribuées, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune.

Pour représenter la communauté en procédure civile, l'administrateur doit disposer de l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

Pour la représentation en première instance en vue de mesures provisionnelles, l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires peut aussi être octroyée ultérieurement.

6.3.4 Responsabilité de la communauté pour les actes de l'administrateur

Ni la communauté PPE ni les copropriétaires eux-mêmes ne sont tenus responsables des actes accomplis par l'administrateur en qualité de sujet de droit privé.

6.3.5 Recours contre les décisions de l'administrateur

Le copropriétaire concerné peut faire recours auprès de l'assemblée contre les décisions de l'administrateur dans les 14 jours à compter de la réception de la décision.

L'assemblée décide en dernier ressort sur l'objet du recours.

7 Modification de l'état des copropriétaires et dissolution de la propriété par étages

7.1 Aliénation et grèvement

La propriété par étages est aliénable et transmissible par succession. Chaque copropriétaire est en droit d'hypothéquer librement son unité d'étages.

7.2 Statut juridique de l'acquéreur

Les règles d'utilisation et d'administration convenues ou décidées (acte constitutif, règlement, règlement d'immeuble, etc.) ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires et, le cas échéant, les jugements et décisions judiciaires lient sans autre tous les ayants cause d'un copropriétaire de même que les acquéreurs d'un droit réel grevant une unité d'étages.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer ses ayants cause des droits et obligations résultant des conventions et des règlements en vigueur.

L'administrateur est tenu, sur avis d'un propriétaire vendeur, de présenter le règlement d'utilisation et d'administration de manière complète et approfondie au futur acquéreur d'une unité d'étages ou d'un droit réel sur celle-ci.

L'acquéreur d'une unité d'étages doit informer l'administrateur sans délai de l'exécution du transfert de propriété.

7.3 Exclusion d'un copropriétaire

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté lorsqu'il s'est conduit de manière extrêmement déplacée et prolongée envers la communauté ou que, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de tout ou partie de son unité d'étages ou dont il répond, il a si gravement enfreint ses obligations envers des propriétaires ou des occupants d'autres unités d'étages que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

Une exclusion peut intervenir notamment dans les circonstances suivantes:

- Lorsqu'un copropriétaire enfreint gravement et en permanence l'obligation de maintenir en bon état l'unité d'étages lui appartenant, de telle sorte que la substance ou l'apparence extérieure de l'immeuble en est affectée.
- Lorsqu'un copropriétaire s'oppose obstinément à la réalisation de travaux de réfection et de rénovation des parties d'ouvrage et des équipements communs situés au sein de sa propre unité d'étages.
- Lorsqu'un copropriétaire a réalisé des modifications des parties communes du sol ou du bâtiment qui engendrent des inconvénients pour la communauté ou

certain copropriétaires et qu'il refuse de restaurer le bon état initial ou de prendre en charge les dommages causés.

- Lorsqu'un copropriétaire ou un membre de son ménage rend impossible une cohabitation paisible et des rapports de bon voisinage, tel que c'est l'usage entre occupants d'un même immeuble par un comportement offensant, violent, dolosif ou indécent.
- Lorsqu'un copropriétaire ignore les appels répétés de l'administrateur ou d'un autre représentant de la communauté à écarter dans un délai raisonnable des personnes à qui il a confié l'usage de tout ou partie de son unité d'étages et dont le comportement est inadmissible au sens du présent chapitre 7.3.

L'exclusion intervient par décision du juge sur plainte d'un ou de plusieurs copropriétaires habilités à entreprendre cette démarche par une décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité qualifiée, sans tenir compte de la voix du copropriétaire à exclure.

Si le copropriétaire exclu n'aliène pas son unité d'étages dans le délai convenu ou imparti par le juge, celle-ci est vendue aux enchères selon les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles. La demande de vente aux enchères peut être soumise par l'administrateur.

7.4 Exclusion d'autres ayants droit

Les dispositions relatives à l'exclusion sont applicables par analogie aux personnes qui détiennent un usufruit ou un droit d'habitation sur une unité d'étages ou en ont l'usage sur la base d'un bail à loyer ou à ferme annoté au registre foncier.

7.5 Fin de la propriété par étages

La propriété par étages ne peut prendre fin que sur convention de tous les copropriétaires.

Demeure réservée la fin par destruction du bâtiment.

Sauf convention contraire, si la propriété par étages prend fin par aliénation de l'immeuble entier, les copropriétaires partagent le produit de la vente en fonction des quotes-parts.

8 Autres dispositions

8.1 Mention du règlement au registre foncier

Le présent règlement d'utilisation et d'administration ainsi que ses compléments et modifications font l'objet d'une mention au registre foncier.

L'administrateur est tenu de veiller à la mention de toutes les modifications apportées au règlement.

8.2 Modification du règlement

Le présent règlement peut être modifié en tout temps par l'assemblée des copropriétaires.

Une modification nécessite une décision de la majorité des copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts (chiffre 6.2.6).

Demeure réservée l'approbation de tous les copropriétaires dans les cas prescrits (chiffre 6.2.7).

8.3 For et domicile

Les copropriétaires soumettent tous les litiges relatifs aux rapports de copropriété au for d'Ennetbürgen, ceci également et expressément pour d'éventuels cas de poursuites lorsque le domicile se trouve à l'étranger. Dans ce cas, ils font élection d'un domicile de poursuite à Ennetbürgen ou au siège commercial de l'administrateur.

Les communications aux copropriétaires peuvent être notifiées valablement et globalement à l'adresse de l'administrateur. L'administrateur est réputé responsable de l'information des copropriétaires, si nécessaire, dans un délai convenable.

8.4 Renvoi aux dispositions légales

Sauf disposition contraire du présent règlement, les prescriptions du code civil suisse sur la propriété par étages (art. 712a ss CC) et sur la copropriété (art. 647 ss CC) s'appliquent.

Les prescriptions relatives aux organes de l'association (art. 64 ss CC) s'appliquent également à l'assemblée des copropriétaires.

Lucerne,

Le propriétaire foncier:

Luxusimmobilien AG

.....
Monika Müller

ANNEXE N° 1

**du règlement d'utilisation et d'administration de la communauté PPE
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
constituée sur le fonds n° 1820, RF Ennetbürgen**

**Répartition du bâtiment en unités d'étages et quotes-parts
(selon chiffre 1.2 du règlement)**

Feuillet RF N°	Description de l'unité d'étages, avec les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif	Quotes-parts
4264	Parking souterrain au sous-sol	75/1000
4265	Logement de 4,5 pièces avec jardin, 1.1 au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en bleu clair sur le plan de répartition B	120/1000
4266	Logement de 4,5 pièces avec jardin, 1.2 au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en saumon sur le plan de répartition B	115/1000
4267	Logement de 4,5 pièces, 2.1 au 1 ^{er} étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en rouge sur le plan de répartition C	119/1000
4268	Logement de 4,5 pièces, 2.2 au 1 ^{er} étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en vert sur le plan de répartition C	115/1000
4269	Logement de 4,5 pièces, 3.1 au 2 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en rose sur le plan de répartition D	125/1000
4270	Logement de 4,5 pièces, 3.2 au 2 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en bleu sur le plan de répartition D	119/1000
4271	Logement de 4,5 pièces en attique, 4.1 au 3 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en violet sur le plan de répartition E	212/1000
Total		1000/1000

**Le propriétaire foncier:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

ANNEXE N° 2

**du règlement d'utilisation et d'administration de la communauté PPE
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
constituée sur le fonds n° 1820, RF Ennetbürgen**

Répartition des frais**(selon chiffre 4.2 du règlement)**

Feuillet RF N°	Description de l'unité d'étages, avec les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif	Clé de répartition des frais
4264	Parking souterrain au sous-sol	10/1000
4265	Logement de 4,5 pièces avec jardin, 1.1 au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en bleu clair sur le plan de répartition B	139/1000
4266	Logement de 4,5 pièces avec jardin, 1.2 au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en saumon sur le plan de répartition B	139/1000
4267	Logement de 4,5 pièces, 2.1 au 1 ^{er} étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en rouge sur le plan de répartition C	139/1000
4268	Logement de 4,5 pièces, 2.2 au 1 ^{er} étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en vert sur le plan de répartition C	139/1000
4269	Logement de 4,5 pièces, 3.1 au 2 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en rose sur le plan de répartition D	139/1000
4270	Logement de 4,5 pièces, 3.2 au 2 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en bleu sur le plan de répartition D	139/1000
4271	Logement de 4,5 pièces en attique, 4.1 au 3 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en violet sur le plan de répartition E	156/1000
Total		1000/1000

**Le propriétaire foncier:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

ANNEXE N° 3

**du règlement d'utilisation et d'administration de la communauté PPE
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»
constituée sur le fonds n° 1820, RF Ennetbürgen**

**Répartition des frais d'ascenseur
(selon chiffre 4.2 du règlement)**

Feuillet RF N°	Description de l'unité d'étages, avec les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif	Clé de répartition des frais d'ascenseur
4264	Parking souterrain au sous-sol	-
4265	Logement de 4,5 pièces avec jardin, 1.1 au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en bleu clair sur le plan de répartition B	10
4266	Logement de 4,5 pièces avec jardin, 1.2 au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en saumon sur le plan de répartition B	10
4267	Logement de 4,5 pièces, 2.1 au 1 ^{er} étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en rouge sur le plan de répartition C	11
4268	Logement de 4,5 pièces, 2.2 au 1 ^{er} étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en vert sur le plan de répartition C	11
4269	Logement de 4,5 pièces, 3.1 au 2 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en rose sur le plan de répartition D	13
4270	Logement de 4,5 pièces, 3.2 au 2 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en bleu sur le plan de répartition D	13
4271	Logement de 4,5 pièces en attique, 4.1 au 3 ^e étage de l'immeuble collectif n° 1820 marqué en violet sur le plan de répartition E	15
Total		83

**Le propriétaire foncier:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Gestion immobilière

Partie: Comptabilité et reporting

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e.: _____

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

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

Pas d'annexes

Abréviations

Pas d'abréviation

Epreuves	Sujet	Points
A	Décompte final après travaux	11
B	Analyse d'un bilan et d'un compte de pertes et profits	13
C	Reporting	25
D	Jeux d'écritures	18
E	Comptabilité salariale	23
	Total	90

Point de la situation

Vous êtes collaborateur auprès de la gérance BonneGérance.com basée à Tavel (Tafers) dans le canton de Fribourg. Vous avez plusieurs dossiers à traiter sur votre bureau.

Le plan comptable suivant est à prendre en compte pour répondre aux différents problèmes :

Actif

1020 Banque
1100 Débiteurs loyers et autres
1200 Décompte de charges locataires
1300 Actifs de régularisation (AT)
1400 Immeuble
1490 Fonds d'amortissement immeuble

Passif

2000 Créanciers / Fournisseurs
2200 Acomptes de charges locataires
2300 Passifs de régulations (PT)
2400 Hypothèque de l'immeuble
2800 Capital
2890 Réserve générale
2900 Résultat de l'immeuble

Charges

6100 Entretien immeuble
6110 Entretien appartement
6120 Rénovation immeuble
6130 Rénovation appartement
6200 Vacant chauffage/frais accessoires
6300 Honoraires gérance
6400 Conciergerie
6500 Assurances
6600 Impôt foncier
6700 Eau - Electricité
6750 Abonnement ascenseur
6790 Abonnement télévision
6800 Intérêts hypothécaires
6900 Amortissement
8900 Impôts

Produits

3000 Loyers nets
3900 Autres produits

A) Décompte final après travaux

11 Points

Exercice A1 Réception de la facture Sanitaire SA

6

Après avoir rénové un logement, vous devez établir le décompte final. Tous les fournisseurs vous ont transmis leur facture dans les délais, à l'exception de l'entreprise Sanitaire SA. Cette dernière facture est maintenant sous vos yeux. Vous avez convenu par téléphone avec votre fournisseur d'un rabais complémentaire de 10 % **sur tous les travaux réalisés dans cet immeuble.**

- a) Calculez le montant à verser à l'entreprise **arrondi à la dizaine inférieure**
- b) A l'aide du plan comptable, imputez correctement la facture

SANITAIRE SA
 Route de la Douche 85
 1700 Fribourg
 n° CHE-000.000.00 RC/TVA

Fribourg, le 10 février 2020

Agence immobilière
 BONNEGERANCE.COM
 Pl. du 1er août 1
 1700 Fribourg

FACTURE no 34543

Propriétaire : SI Les Propriétaires Heureux SA

Immeuble :	Chemin des Etoiles 26 - 1700 Fribourg	Qté	P. unit.	Montant HT
	Détravage du boiler central de l'immeuble selon notre offre du 18.12.2019	1.00	800.00	800.00
	Rénovation appartement , à forfait			12 000.00
	Total net sans TVA			12 800.00
	TVA		7.7%	985.60
	Total TTC			13 785.60

Payable à 30 jours net

Avec nos remerciements

a)

.....

2

b)

Compte débit	Montant	Libellé

4

Exercice A2 Etablissement du décompte final des travaux

Sur la base du projet de décompte ci-dessous, établissez le décompte final des travaux en intégrant la facture de la maison Sanitaire SA.

- a) Calculez le total des travaux avant honoraires
- b) Calculez le montant des honoraires
- c) Complétez le décompte final des travaux

Remarque : arrondi à la dizaine inférieure

a)

b)

c)

Entreprises	Budget/ adjudications Fr.	Dates factures	Factures Fr.
Travaux			
1 Carrelage SA	17'500.00	01.02.2020	17'500.00
2 Sanitaire SA	12'000.00		
3 Cuisine SA	13'500.00	03.02.2020	13'000.00
4 Electricien SA	7'900.00	04.02.2020	8'000.00
5 Peinture SA	15'100.00	05.02.2020	15'100.00
6 Parquet SA	7'600.00	06.02.2020	7'600.00
7 Menuisier SA	5'200.00	07.02.2020	4'500.00
8 Nettoyage final SA	1'200.00	08.02.2020	1'100.00
	80'000.00		
Divers et imprévus 10% + arrondi supérieur	8 400.00		
9 Peinture SA		05.02.2020	500.00
10 Parquet SA		06.02.2020	670.00
11 Cylindre SA		09.02.2020	400.00
	88 400.00		
Honoraires			
12 BonneGérance.com 8 % sur travaux + TVA	7 600.00		
TOTAUX DES TRAVAUX	96'000.00		

5

1

2

1

1

B) Analyse d'un bilan et d'un compte de pertes et profits 13 Points

SI Les Immeubles SA (pour exercice B)

Bilan		2018	2019
Actif			
1020	Banque	37 000.00	36 000.00
1100	Débiteurs loyers	4 500.00	500.00
1200	C/c charges locataires	85 000.00	92 000.00
1300	Actifs transitoires	3 500.00	8 800.00
1400	Immeuble	12 000 000.00	12 000 000.00
1490	Fonds d'amortissement	-180 000.00	-357 300.00
		11 950 000.00	11 780 000.00
Passif			
2000	Fournisseurs	25 000.00	53 700.00
2200	C/c acomptes de charges	90 000.00	100 000.00
2300	Passifs transitoires	25 000.00	26 300.00
2400	Dette hypothécaire	8 000 000.00	7 700 000.00
2800	Capital-actions	3 500 000.00	3 500 000.00
2890	Réserve générale	250 000.00	250 000.00
2900	PP reportés	-50 000.00	60 000.00
	Résultat	110 000.00	90 000.00
		11 950 000.00	11 780 000.00
Pertes et profits		2018	2019
Produits			
3000	Loyers nets	600 000.00	650 000.00
3900	Autres produits	-	-
		600 000.00	650 000.00
Charges			
6100	Entretien immeuble	16 800.00	8 000.00
6110	Entretien appartement	25 000.00	45 000.00
6130	Rénovation appartement	-	60 000.00
6200	Vacant chauffage/frais accessoires	8 750.00	6 500.00
6300	Honoraires gérance	25 850.00	28 000.00
6500	Assurances	14 000.00	14 500.00
6600	Impôt foncier	32 000.00	32 000.00
6800	Intérêts hypothécaires	160 000.00	154 000.00
6900	Amortissement	180 000.00	177 300.00
8900	Impôts	27 600.00	34 700.00
		490 000.00	560 000.00
	Résultat	110 000.00	90 000.00

Evaluation des groupes de questions B1

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice B1 Questions générales			5	
<p>Votre client vous présente le bilan et le compte de pertes et profits de la société SI Les Immeubles SA. Il souhaite acquérir le capital action de cette société immobilière.</p> <p>Répondez aux affirmations suivantes :</p>				
La société a réalisé un bénéfice sur l'exercice 2018.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Il n'y a pas de décompte de charges dans cet immeuble.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La valeur comptable de cet immeuble au 31.12.2018 est de CHF 12'000'000.00.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La valeur d'achat de l'immeuble est de CHF 12'000'000.00.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Il y a un amortissement financier sur la période 2019.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les vacants ont diminué sur la période 2019.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le compte débiteur a diminué entre 2018 et 2019, cela signifie qu'il y a moins de fournisseurs à payer au 31.12.2019.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La société a assez de liquidité au 31.12.2019 pour payer ces fournisseurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Une charge payée d'avance est comptabilisée dans le compte 2300 Passifs transitoires.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un amortissement comptable influence le résultat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

<p>Exercice B2 Analyse et hypothèses</p> <p>Dans le cadre de cette analyse, répondez aux questions suivantes :</p> <p>a) Pourquoi la charge d'intérêts hypothécaires a-t-elle diminué ?</p> <p>b) Calculez le taux d'intérêt hypothécaires en prenant en compte que l'amortissement extraordinaire a été versé le 01.01.2019. Justifiez votre calcul.</p> <p>c) Citez deux hypothèses que vous pouvez communiquer à votre client en relation avec l'augmentation des produits ?</p> <p>d) Citez deux documents que vous souhaitez obtenir, sous l'angle financier, pour poursuivre votre analyse de la part de la gérance actuelle de l'immeuble ?</p> <p><u>Remarque</u> : les questions portent sur le bilan et compte de pertes et profits figurant en page 6.</p>	<p>8</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

C) Reporting

25 Points

État locatif au 01.01.2020 (pour exercice C)

	Objet	Désignation	m2	Locataire	Loyer	Charges	Total		
1	12001	1,5 pièces au rez	40	Brigitte	950	110	1060		
2	12002	6,5 pièces au rez	130	Déborah	1950	220	2170		
3	12101	4,5 pièces au 1er	100	Amandine	1530	245	1775		
4	12102	4,5 pièces au 1er	100	Etienne	960	215	1175		
5	12201	4,5 pièces au 2ème	100	Nadine	1680	215	1895		
6	12202	4,5 pièces au 2ème	100	Sven	1800	215	2015		
7	12301	4,5 pièces au 3ème	100	Chantal	1000	215	1215		
8	12302	4,5 pièces au 3ème	100	Kewin	1400	215	1615		
9	12401	4,5 pièces au 4ème	100	Marinette	1800	215	2015		
10	12402	4,5 pièces au 4ème	100	Bastien	1800	215	2015		
11	12501	4,5 pièces au 5ème	90	Véronique	1450	210	1660		
12	12502	4,5 pièces au 5ème	90	Florence	1300	210	1510		
13	12601	5,5 pièces au 6ème	150	Pauline	2380	250	2630		
			1300		20000	2750	22750		

Comparatif d'exploitation (pour exercice C)

		2017	2018	2019	Moyenne sur 3 ans
Recettes					
3000	Loyers nets	-235 150.00	-232 690.00	-238 460.00	-235'433.33
3900	Autres produits	-1 500.00	-1 500.00	-1 500.00	-1 500.00
Total		-236 650.00	-234 190.00	-239 960.00	-236'933.33
Dépenses					
6100	Entretien et réparations immeuble	3 190.00	20 450.00	15 080.00	12'906.67
6110	Entretien et réparations logements	37 230.00	7 810.00	23 520.00	22'853.33
6200	Vacant chauffage/frais accessoires	40.00	1 110.00	1 360.00	836.67
6300	Honoraires	12 700.00	12 530.00	12 840.00	12'690.00
6400	Salaires concierge	8 400.00	8 400.00	8 400.00	8'400.00
6500	Assurances	3 680.00	3 680.00	3 550.00	3'636.67
6600	Impôt foncier	6 270.00	6 270.00	6 270.00	6'270.00
6700	Eau, électricité	3 270.00	3 200.00	3 430.00	3'300.00
6750	Abonnement ascenseur	2 320.00	2 340.00	2 360.00	2'340.00
6790	Abonnement TV	4 320.00	4 320.00	4 320.00	4'320.00
Total		81 420.00	70 110.00	81 130.00	77'553.33
RÉSULTAT		-155 230.00	-164 080.00	-158 830.00	-159'380.00

Comptes de bilan (pour exercice C)

Actif	Passif
1020 Banque	2000 Créanciers / Fournisseurs
1100 Débiteurs loyers	2200 Acomptes frais accessoires
1200 Décompte chauffage et frais accessoires	2300 Passifs de régularisation
1300 Actifs de régularisation	2400 Dette hypothécaire
1400 Immeubles	2800 Capital-actions
1490 Fonds d'amortissement immeubles	2890 Réserve générale
	2900 Report de résultat

Exercice C1 Prix m2

Vous gérez un immeuble ancien, bien situé, propriété d'un institutionnel. Vous souhaitez retravailler l'état locatif de l'immeuble afin de présenter le résultat de vos travaux lors de la prochaine séance avec le propriétaire.

- a) Sur la base de l'état locatif actuel, quel est le prix au m2/an moyen
- des loyers
 - des charges
- b) Mentionnez l'objet avec le prix du loyer net au m2/an le plus bas et l'objet avec le prix du loyer net au m2/an le haut ?
- c) Pour ces deux objets, mentionnez **une hypothèse** qui justifie cette différence prix :

Remarque : le barème des loyers figurant à la page 9 sert de base

- a) Calcul et solution prix m2/an des loyers :

.....

1

- Calcul et solution prix m2/an des charges :

.....

1

- b) Objet avec le prix au m2/an de loyer le plus bas

.....

1

- Objet avec le prix au m2/an de loyer le plus haut

.....

1

- c)

2

.....

6	
1	
1	
1	
2	

Exercice C2 Écritures de correction

8

Jusqu'à présent, la locataire du logement 12201 («Nadine») n'a payé que le loyer net et un forfait pour les frais de chauffage et d'eau chaude. À partir de janvier 2020, le transfert des frais accessoires suivants lui a été communiqué dans les délais et les formes prescrites :

Frais de chauffage et d'eau chaude, salaire du concierge, eau, électricité, abonnement ascenseur (le raccordement TV a déjà été plombé il y a quelques années pour ce logement).

Le changement a été calculé selon la moyenne des frais effectifs des années 2017, 2018 et 2019 (voir le comparatif d'exploitation, page 10).

La locataire doit maintenant verser un acompte de charges mensuel pour les «frais accessoires».

La clé de répartition pour les frais accessoires ainsi que pour les frais de chauffage et d'eau chaude a été calculée selon les surfaces.

Le 20 janvier 2020, vous constatez que l'adaptation du loyer a été effectuée manuellement, donc hors de votre système informatique. Ainsi, l'ancien loyer a été comptabilisé et des écritures de correction sont nécessaires.

- a) Établissez les écritures de correction pour le loyer et les frais accessoires de janvier 2020 pour le logement 12201 (locataire «Nadine»).

Utilisez pour cela l'état locatif de la page 9 ainsi que le comparatif d'exploitation et les comptes de bilan de la page 10.

- b) Les écritures de correction donnent-elles lieu à un poste ouvert à la charge de la locataire ou en faveur de la locataire ?

Comptabilisation loyer et frais accessoires Logement 12201 / janvier 2020					
Compte	Doit	Avoir	Texte	Valeur	Période FA
1100 Débiteurs loyers	1'895.00		Position débitrice	01.01.2020	
3900 Autres produits		125.00	Frais de chauffage et d'eau chaude	01.01.2020	
3000 Loyers nets		1'770.00	Loyer	01.01.2020	

a)

Écritures de correction loyer et frais accessoires Logement 12201 / Janvier 2020					
Compte	Doit	Avoir	Texte	Valeur	Période FA

b)

Exercice C3 Budget 2021

11

Établissez le budget 2021. Partez du principe que les locataires actuels restent en place, mais que les loyers pourront être augmentés de 1%.

L'honoraire est fixé à 5% du loyer net contractuel. Il est soumis à la TVA.

**Remarque: Prendre pour base de travail l'état locatif de la page 9.
 Les montants doivent être arrondis à 10 francs.**

	Budget 2021	Explications et calculs
Recettes		
3000 Loyers		
3900 Autres produits		
Totaux		
Dépenses		
6100 Entretien et réparations immeuble		
6110 Entretien et réparations appartement		
6200 Vacant chauffage/frais accessoires		
6300 Honoraires		
6400 Salaires concierge		
6500 Assurances		
6600 Impôt foncier		
6700 Eau, électricité		
6750 Abonnement ascenseur		
6790 Abonnement télévision		
Totaux		
RÉSULTAT		

D) Jeux d'écritures

18 Points

Exercice D	18	
<p>Votre comptable est absent. Il a déjà comptabilisé toutes les écritures jusqu'au 30.11.2019 pour l'immeuble Rue des Pommes 78 à Marly. Les frais de chauffage et d'eau chaude sont décomptés aux locataires. Votre société travaille sur la base des loyers facturés. Merci de comptabiliser les écritures ci-dessous. <i>Faites-le en mentionnant la date, le débit / crédit avec numéro de compte, le montant et tous les calculs nécessaires. Tenez compte du plan comptable de la page 3.</i></p>		
<p>1. Vous facturez les loyers bruts du mois de 12.2019 de CHF 23'500.00. Les loyers nets se montent à CHF 20'000.00.</p>	2	
<p>2. Le 05.12.2019, la banque vous adresse un avis de crédit de CHF 1'500.00. Il concerne le paiement du loyer 11.2019 du locataire Andéol.</p>	1	
<p>3. Vous comptabilisez la facture du 01.12.2019 de l'achat de 4'000.00 lt de mazout au prix TTC de CHF 90.00 les 100 litres.</p>	2	
<p>4. Sur la base d'un rappel, vous comptabilisez la prime d'assurance choses du bâtiment datée du 15.09.2019 de CHF 1'200.00. La prime couvre la période du 01.10.2019 au 30.09.2020.</p>	1	
<p>5. Le 15.12.2019, la banque vous adresse l'avis de débit pour le paiement des factures des écritures 3 et 4.</p>	2	
<p>6. Le 20.12.2019, vous adressez un bon de commande pour le remplacement d'un réfrigérateur pour un montant de CHF 1'700.00. Vous jugez utile d'en tenir compte dans la comptabilité 2019, compte tenu du peu de frais d'entretien sur cet exercice. La facture vous sera adressée en 2020.</p>	1	
<p>7. Une facture pour le remplacement d'un cylindre dans l'appartement de M. Albert vous est adressée le 21.12.2019 pour un montant de CHF 600.00.</p>	1	
<p>8. Le 23.12.2019, la facture du cylindre a été refacturée au locataire Albert.</p>	1	
<p>9. Le 31.12.2019, vous comptabilisez l'écriture en relation avec le paiement de la prime d'assurance 2020 (écriture 4).</p>	2	
<p>10. Le 31.12.2019, la banque a débité les intérêts trimestriels de 2 % sur le prêt de CHF 1'500'000.00, ainsi qu'un amortissement extraordinaire de CHF 100'000.00.</p>	3	
<p>11. Le 31.12.2019, vous comptabilisez la facture d'honoraires 2019 de BonneGérance.com au taux de 5 % + TVA sur les loyers nets facturés. L'état locatif n'a subi aucun changement en 2019.</p>	2	

E) Comptabilité salariale

23 Points

Exercice E1 Décompte de salaire 12.2019

19

Madame Joëlle Etoile est concierge d'immeubles locatifs à Tafers, gérés par votre agence BonneGérance.com. Sur la base du certificat de salaire 2019, veuillez **établir le décompte de salaire du mois de 12.2019**. Pour réaliser ce travail, vous devez prendre en compte les éléments suivants :

- a) Le contrat de travail de Mme Etoile prévoit 13 salaires à parts égales. La totalité du 13^{ème} salaire est versée en décembre.
- b) En complément, Mme Etoile est rémunérée à hauteur de CHF 200.00 pour chaque logement reloué grâce à ses interventions. Les montants sont versés 2 fois par année, en juin et en décembre. 3 relocations lui ont déjà été réglées en 06.2019. Déterminez le nombre de relocations qui ont été versées en 12.2019.
- c) Mme Etoile reçoit en 12.2019 une prime exceptionnelle de CHF 500.00 pour ses 10 ans de service.
- d) Mme Etoile a un enfant de 8 ans et touche, via son employeur, des allocations familiales de CHF 245.00 par mois.
- e) Les frais effectifs suivants sont remboursés à Mme Etoile et décomptés avec son salaire de 12.2019 :
 1. Utilisation de son véhicule privé pour acheminer les déchets encombrants à la déchetterie 38 km, indemnisation 80 centimes/km.
 2. Taxe de déchetterie avancée par Mme Etoile CHF 25.00

Remarques : *montant en CHF : à arrondir au CHF entier supérieur*
taux en % : à arrondir à 2 décimales
les % sont à calculer sur la base du certificat en page 17

Espace pour vos calculs :

Feuille de salaire 12.2019

Désignation	Unité	Montant unitaire
Salaire mensuel		
	1	245

Montant

Salaire brut

Désignation	Base	Taux
Déductions AVS/AI/APG		5.125 %
Déduction AC		1.100 %
Déduction LAA		
Déduction IJM		

Désignation	Unité	Montant
Déduction LPP		

Total des déductions

--

Salaire net

Désignation	Unité	Montant
	38	
	1	25

Salaire versé

--

--	--

A	<input checked="" type="checkbox"/>	Lohnausweis – Certificat de salaire – Certificato di salario																																																																		
B	<input type="checkbox"/>	Rentenbescheinigung – Attestation de rentes – Attestazione delle rendite																																																																		
C	<input type="text" value="756.1805.1972.00"/>	F <input type="checkbox"/> Unentgeltliche Beförderung zwischen Wohn- und Arbeitsort Transport gratuit entre le domicile et le lieu de travail Trasporto gratuito dal domicilio al luogo di lavoro																																																																		
	AHV-Nr. – No AVS – N.AVS	Neue AHV-Nr. – Nouveau No AVS – Nuovo N. AVS																																																																		
D	<input type="text" value="2019"/>	E <input type="text" value="01.01.2019"/> <input type="text" value="31.12.2019"/>																																																																		
	Jahr – Année – Anno	von – du – dal bis – au – al																																																																		
G	<input type="checkbox"/>	Kantinenverpflegung/Lunch-Checks Repas à la cantine/chèques-repas Pasti alla mensa/buoni pasto																																																																		
H	<table border="1"> <tr><td>Madame</td></tr> <tr><td>Joëlle Etoile</td></tr> <tr><td>Grande Place 40</td></tr> <tr><td>1712 Tavel</td></tr> </table>		Madame	Joëlle Etoile	Grande Place 40	1712 Tavel																																																														
Madame																																																																				
Joëlle Etoile																																																																				
Grande Place 40																																																																				
1712 Tavel																																																																				
<table border="1"> <tr> <td>1. Lohn soweit nicht unter Ziffer 2–7 aufzuführen Salario qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous Salario se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto</td> <td>/Rente /Rente /Rendita</td> <td>Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>48440</td> </tr> <tr> <td>2. Gehaltsnebenleistungen Prestations salariales accessoires Prestazioni accessorie al salario</td> <td>2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vitto, alloggio 2.2 Privatanteil Geschäftswagen – Part privée voiture de service – Quota privata automobile di servizio 2.3 Andere – Autres – Altre Art – Genre – Genere</td> <td>+ + +</td> </tr> <tr> <td>3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni aperiodiche Art – Genre – Genere</td> <td>Prime pour relocation des logements + prime exceptionnelle 10 ans de service</td> <td>+ 2100</td> </tr> <tr> <td>4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale Art – Genre – Genere</td> <td></td> <td>+ +</td> </tr> <tr> <td>5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt – Droits de participation selon annexe – Diritti di partecipazione secondo allegato</td> <td></td> <td>+ +</td> </tr> <tr> <td>6. Verwaltungsratsentschädigungen – Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione</td> <td></td> <td>+ +</td> </tr> <tr> <td>7. Andere Leistungen – Autres prestations – Altre prestazioni Art – Genre – Genere</td> <td></td> <td>+ +</td> </tr> <tr> <td>8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita</td> <td></td> <td>= 50540</td> </tr> <tr> <td>9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV – Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP</td> <td></td> <td>– 3558</td> </tr> <tr> <td>10. Berufliche Vorsorge 2. Säule 10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari Prévoyance professionnelle 2^e pilier 10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto Previdenza professionale 2^o pilastro</td> <td></td> <td>– 1788</td> </tr> <tr> <td>11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita</td> <td></td> <td>= 45194</td> </tr> <tr> <td colspan="3">in die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta</td> </tr> <tr> <td>12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – Ritenuta d'imposta alla fonte</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten – Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) – Non comprese nel salario lordo (sotto cifra 8)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.1 Effektive Spesen Frais effectifs Spese effettive</td> <td>13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, vitto, alloggio <input checked="" type="checkbox"/> 13.1.2 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.2 Pauschalspesen Frais forfaitaires Spese forfettarie</td> <td>13.2.1 Représentation – Représentation – Rappresentanza 13.2.2 Auto – Voiture – Automobile 13.2.3 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14. Weitere Gehaltsnebenleistungen Autres prestations salariales accessoires Altre prestazioni accessorie al salario</td> <td>Art Genre Genere</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15. Bemerkungen Observations Osservazioni</td> <td colspan="2">Règlement de frais agréé par le canton le 13.03.2007 / Employée à temps partiel 70% Déduction assurance perte de gain maladie 2019 CHF 333.20</td> </tr> <tr> <td>I Ort und Datum – Lieu et date – Luogo e data</td> <td colspan="2">Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers Certifié exact et complet y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur Certificato esatto e completo compresi indirizzo e numero di telefono esatti del datore di lavoro</td> </tr> <tr> <td>Tavel, le 18.01.2020</td> <td colspan="2"> BonneGérance.com Liliane Comptable 026 999 99 99 1712 Tavel </td> </tr> </table>			1. Lohn soweit nicht unter Ziffer 2–7 aufzuführen Salario qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous Salario se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto	/Rente /Rente /Rendita	Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi			48440	2. Gehaltsnebenleistungen Prestations salariales accessoires Prestazioni accessorie al salario	2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vitto, alloggio 2.2 Privatanteil Geschäftswagen – Part privée voiture de service – Quota privata automobile di servizio 2.3 Andere – Autres – Altre Art – Genre – Genere	+ + +	3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni aperiodiche Art – Genre – Genere	Prime pour relocation des logements + prime exceptionnelle 10 ans de service	+ 2100	4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale Art – Genre – Genere		+ +	5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt – Droits de participation selon annexe – Diritti di partecipazione secondo allegato		+ +	6. Verwaltungsratsentschädigungen – Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione		+ +	7. Andere Leistungen – Autres prestations – Altre prestazioni Art – Genre – Genere		+ +	8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita		= 50540	9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV – Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP		– 3558	10. Berufliche Vorsorge 2. Säule 10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari Prévoyance professionnelle 2 ^e pilier 10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto Previdenza professionale 2 ^o pilastro		– 1788	11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita		= 45194	in die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta			12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – Ritenuta d'imposta alla fonte			13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten – Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) – Non comprese nel salario lordo (sotto cifra 8)			13.1 Effektive Spesen Frais effectifs Spese effettive	13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, vitto, alloggio <input checked="" type="checkbox"/> 13.1.2 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere		13.2 Pauschalspesen Frais forfaitaires Spese forfettarie	13.2.1 Représentation – Représentation – Rappresentanza 13.2.2 Auto – Voiture – Automobile 13.2.3 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere		13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento			14. Weitere Gehaltsnebenleistungen Autres prestations salariales accessoires Altre prestazioni accessorie al salario	Art Genre Genere		15. Bemerkungen Observations Osservazioni	Règlement de frais agréé par le canton le 13.03.2007 / Employée à temps partiel 70% Déduction assurance perte de gain maladie 2019 CHF 333.20		I Ort und Datum – Lieu et date – Luogo e data	Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers Certifié exact et complet y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur Certificato esatto e completo compresi indirizzo e numero di telefono esatti del datore di lavoro		Tavel, le 18.01.2020	BonneGérance.com Liliane Comptable 026 999 99 99 1712 Tavel	
1. Lohn soweit nicht unter Ziffer 2–7 aufzuführen Salario qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous Salario se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto	/Rente /Rente /Rendita	Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi																																																																		
		48440																																																																		
2. Gehaltsnebenleistungen Prestations salariales accessoires Prestazioni accessorie al salario	2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vitto, alloggio 2.2 Privatanteil Geschäftswagen – Part privée voiture de service – Quota privata automobile di servizio 2.3 Andere – Autres – Altre Art – Genre – Genere	+ + +																																																																		
3. Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni aperiodiche Art – Genre – Genere	Prime pour relocation des logements + prime exceptionnelle 10 ans de service	+ 2100																																																																		
4. Kapitalleistungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale Art – Genre – Genere		+ +																																																																		
5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt – Droits de participation selon annexe – Diritti di partecipazione secondo allegato		+ +																																																																		
6. Verwaltungsratsentschädigungen – Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione		+ +																																																																		
7. Andere Leistungen – Autres prestations – Altre prestazioni Art – Genre – Genere		+ +																																																																		
8. Bruttolohn total / Rente – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita		= 50540																																																																		
9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV – Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP		– 3558																																																																		
10. Berufliche Vorsorge 2. Säule 10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari Prévoyance professionnelle 2 ^e pilier 10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto Previdenza professionale 2 ^o pilastro		– 1788																																																																		
11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita		= 45194																																																																		
in die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta																																																																				
12. Quellensteuerabzug – Retenue de l'impôt à la source – Ritenuta d'imposta alla fonte																																																																				
13. Spesenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten – Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) – Non comprese nel salario lordo (sotto cifra 8)																																																																				
13.1 Effektive Spesen Frais effectifs Spese effettive	13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, vitto, alloggio <input checked="" type="checkbox"/> 13.1.2 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere																																																																			
13.2 Pauschalspesen Frais forfaitaires Spese forfettarie	13.2.1 Représentation – Représentation – Rappresentanza 13.2.2 Auto – Voiture – Automobile 13.2.3 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere																																																																			
13.3 Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento																																																																				
14. Weitere Gehaltsnebenleistungen Autres prestations salariales accessoires Altre prestazioni accessorie al salario	Art Genre Genere																																																																			
15. Bemerkungen Observations Osservazioni	Règlement de frais agréé par le canton le 13.03.2007 / Employée à temps partiel 70% Déduction assurance perte de gain maladie 2019 CHF 333.20																																																																			
I Ort und Datum – Lieu et date – Luogo e data	Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers Certifié exact et complet y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur Certificato esatto e completo compresi indirizzo e numero di telefono esatti del datore di lavoro																																																																			
Tavel, le 18.01.2020	BonneGérance.com Liliane Comptable 026 999 99 99 1712 Tavel																																																																			

Evaluation des groupes de questions E2

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice E2 Questions générales			4	
Répondez aux questions suivantes :				
L'assurance accidents professionnels est-elle obligatoire pour l'étudiant de 17 ans, engagé 2 semaines durant l'été pour remplacer partiellement Mme Etoile qui est en vacances ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'assurance perte de gain maladie est-elle obligatoire dans la situation de Mme Etoile qui travaille à 70 %	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Mme Etoile est tombée malade en février 2019. Elle a fourni un certificat médical pour la période du 12.02.2019 au 25.03.2019. La police d'assurance perte de gain maladie de l'employeur prévoit un délai d'attente de 14 jours, durant lequel l'assurance ne verse aucune indemnité. L'employeur est-il tenu d'indemniser Mme Etoile durant ces 2 premières semaines d'absence ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Les allocations familiales que reçoit Mme Etoile sont-elles soumises aux cotisations AVS/AI/APG ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
M. Lune va être engagé pour remplacer Mme Etoile à partir du 1 ^{er} août 2020. Il est au bénéfice d'un permis C. Sera-t-il soumis à l'impôt à la source ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
M. Lune, paysagiste de formation, se chargera de la taille des grands arbres. Pour ces travaux spécifiques, il sera payé à l'heure, en complément de son salaire fixe de CHF 3'300.00. Ces heures seront-elles soumises aux cotisations AVS/AI/APG ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le 13 ^{ème} salaire (2020) de M. Lune sera-t-il de CHF 1'270.00 ? (arrondi au CHF entier supérieur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
BonneGérance.com souhaite indiquer un temps d'essai de 4 mois dans le contrat de M. Lune. Cela est-il légal ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Gérance immobilière

Partie : LP

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom:

N° de candidat/e.:

Outils autorisés

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

Calculatrice

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

Textes de loi

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

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

1. Veiller **absolument** à remplir l'entête (n° de candidat/e) de chacune des pages. Sur les pages supplémentaires, inscrire absolument le n° de candidat/e et le nom complet.
2. Les solutions doivent être rédigées dans l'espace libre situé au-dessous de chacune des questions.
3. Si des pages supplémentaires s'avèrent nécessaires, veiller absolument à ajouter un renvoi correspondant sur la page de l'épreuve.
4. Les solutions doivent être lisibles. La structure et la présentation comptent dans l'évaluation.
5. Les réponses partielles sont évaluées dans l'ordre indiqué (exemple : si 8 réponses sont exigées et 10 réponses sont énumérées, seules les 8 premières sont évaluées).
6. Temps disponible : **30 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

Pas d'annexe

Abréviations

LP Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite

Epreuves	Sujet	Points
A	Procédure d'introduction	11
B	Poursuite par voie de saisie, faillite et réalisation de gage	8
C	Poursuite en réalisation de gage immobilier	5
D	Mesures conservatoires dans le cadre de l'exécution forcée (séquestre, rétention)	6
Total		30

A) Procédure d'introduction

11 points

Evaluation du groupe de questions de l'exercice A1

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice A1			2	
Les déclarations suivantes sont-elles justes ou fausses ?				
Les personnes morales inscrites au registre du commerce peuvent être poursuivies à l'adresse de leur succursale.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Si le débiteur change de domicile après la notification d'un commandement de payer, la poursuite se continue au même domicile.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
L'office des poursuites établit le commandement de payer en double exemplaires.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
La poursuite dirigée contre un débiteur au service militaire n'est pas suspendue pendant la durée de ce service.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice A2			3	
Citez les trois périodes pendant lesquelles il ne peut être procédé à aucun acte de poursuite.				
1)				
.....				
2)				
.....				
3).....				
.....				

Exercice A3

Mme Emilie Brandt est domiciliée à Genève (GE). Elle est inscrite au registre du commerce du canton de Vaud comme titulaire d'une entreprise en raison individuelle qu'elle exploite à Lausanne (VD). A cet effet, Mme Brandt loue un local commercial et deux places de parc, qui font l'objet de deux contrats de bail séparés. A ce jour, les loyers des deux places de parc sont impayés depuis trois mois. Le bailleur de Mme Brandt souhaite introduire une poursuite à l'encontre de sa locataire.

Répondez aux questions suivantes :

- a) A quel office des poursuites, le bailleur doit adresser sa réquisition de poursuite ? Veuillez indiquer la disposition légale adéquate et l'office des poursuites compétent.
- b) Que doit faire Mme Brandt quand elle reçoit le commandement de payer et dans quel délai si elle conteste la créance de son bailleur ?
- c) Par quelle voie se continue la poursuite en l'espèce ? Veuillez indiquer la disposition légale adéquate et la voie.

6

a)

.....

.....

b)

.....

.....

c)

.....

.....

B) Poursuite par voie de saisie, faillite et réalisation de gage 8 points

Exercice B1

L'office des poursuites reçoit une réquisition de continuer la poursuite contre une personne physique. L'office des poursuites décide de se rendre le jour même chez la personne poursuivie pour procéder à la saisie.

Répondez aux questions suivantes :

- a) Est-ce que la décision de l'office des poursuites est juste ?
- b) Motivez votre réponse en **une à deux phrases**.

a).....
.....
.....

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

2	

Exercice B2

Bolomey SA n'a pas payé son décompte de chauffage. Vous avez fait notifier un commandement de payer à votre débitrice. Cette poursuite vous a été retournée libre d'opposition.

Répondez aux questions suivantes :

- a) Que faites-vous ensuite afin de poursuivre la procédure de recouvrement et dans quel délai ?
- b) Suite à l'acte mentionné sous la lettre a. ci-dessus, quel document l'office des poursuites va établir ?
- c) Quelle est la prochaine étape de la procédure sur la base de ce document ?

Motivez vos réponses en **une à deux phrases**.

4

a).....
.....
.....

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

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

Exercice B3

Vous avez exercé une poursuite en réalisation d'un gage mobilier pour pouvoir percevoir la garantie locative constituée par votre locataire. Après l'encaissement de la garantie, votre créance n'a pas été entièrement recouvrée.

Répondez aux questions suivantes :

- a) Quel document l'office des poursuites vous adresse dans ce cas ?
- b) Quel est l'avantage de ce document remis par l'office des poursuites si vous souhaitez obtenir le paiement du solde de votre créance?

Motivez vos réponses en **une à deux phrases**.

2	

a)

.....

.....

b)

.....

.....

C) Poursuite en réalisation de gage immobilier

5 points

Exercice C1

M. Paul DUBOIS habite à Lausanne. Il est propriétaire d'un appartement dans un immeuble formant une propriété par étages à Zermatt. M. Dubois n'a pas payé ses charges PPE et la communauté des propriétaires d'étages a fait inscrire une hypothèque légale définitive sur son lot PPE pour le montant des charges impayées.

Répondez aux questions suivantes :

- a) Quel mode de poursuite la communauté des propriétaires d'étages doit introduire contre M. Dubois pour obtenir la réalisation de l'hypothèque légale ?
- b) Quel est le for de cette poursuite ?
- c) Le commandement de payer notifié à M. Dubois n'a pas fait l'objet d'une opposition. Que doit faire la communauté des propriétaires d'étages pour poursuivre la procédure de réalisation et dans quel délai ?

Motivez vos réponses **en une à deux phrases.**

5

a)

.....

.....

b)

.....

.....

c)

.....

.....

**D) Mesures conservatoires dans le cadre de
l'exécution forcée (séquestre, rétention)**

6 points

Evaluation du groupe de questions de l'exercice D1

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

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

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0.5 points = 0.5

Réponse fausse = 0.0 points = 0.0

Exercice D1			2	
Les déclarations suivantes relatives au séquestre sont-elles justes ou fausses ?				
Un créancier ne peut pas demander un séquestre si sa créance est garantie par gage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un séquestre peut porter sur un objet appartenant au débiteur qui se trouve à l'étranger.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Le juge autorise le séquestre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		
Un créancier qui possède un acte de défaut de biens peut requérir un séquestre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	juste	faux		

Exercice D2	4	
<p>Vous avez conclu un contrat de bail avec Bolomey SA portant sur la location des locaux commerciaux à l'usage d'un restaurant. Bolomey SA ne paie plus son loyer depuis 18 mois.</p> <p>Répondez aux questions suivantes :</p> <p>a) De quel droit spécifique bénéficiez-vous en tant que bailleur de locaux commerciaux ? Merci de bien vouloir indiquer le droit et de quelle disposition légale ce droit découle.</p> <p>b) Quelle est la créance protégée par ce droit en l'espèce ? Motivez votre réponse en une à deux phrases.</p> <p>c) De quelle manière pouvez-vous faire valoir votre droit ? Veuillez indiquer l'acte, l'autorité compétente et le for.</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2020

Examen écrit

Épreuve: Gestion immobilière

Partie: Immeubles de location

© Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Nom, prénom: _____

N° de candidat/e: _____

Canton: _____

Outils autorisés

Généralités

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

Calculatrice de poche

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

Textes légaux

Les textes légaux autorisés sont mis à la disposition des candidats par la CSEEI. Il s'agit des éditions officielles des CC, CO, LTVA, LP, OBLF et CPC.

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

1. Veiller **absolument** à remplir 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 : **210 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**.

Abréviations

CO	Code des obligations
CC	Code civil suisse
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
CHF	Francs suisses
Incl.	Inclus(e)
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
N°	numéro
cts	centimes
pt	point(s)

Épreuves	Sujet	Pondération
A	Frais de chauffage et d'exploitation	25
B	Activités de location	22
C	Entretien d'immeubles, rénovations	20
D	Assurances, conciergerie	28
E	Modifications des prestations du bail	26
F	Défauts, changements de locataires	20
G	Congé	25
H	Bases, mandat de gérance	20
I	Contrat de bail, gérance	24
	Total	210

Contexte

Vous travaillez chez Big City SA en qualité de gérant/e d'immeubles. Votre supérieur vous annonce que vous allez gérer dès maintenant deux nouveaux immeubles (neufs) dans votre portefeuille.

Les immeubles de la Dachsenstrasse 10/12, situés dans une ville de moyenne importance, abritent chacun six logements et un objet commercial, au rez-de-chaussée. Ces immeubles collectifs, situés l'un à côté de l'autre, ont été bâtis en conformité avec la norme Minergie et se distinguent par l'utilisation de matériaux haut de gamme.

La première étape de l'emménagement, à la Dachsenstrasse 10, est intervenue au 1^{er} septembre 2019. Contrairement aux attentes, cet immeuble n'a pu être entièrement loué que lentement. En outre, divers locataires se sont plaints de défauts dans leurs locaux.

L'immeuble de la Dachsenstrasse 12 (2^e étape) est en voie d'achèvement et son emménagement est prévu au 1^{er} juin 2020.

Vos tâches comprennent la gérance ainsi que la commercialisation de l'immeuble de la Dachsenstrasse 12, jusqu'à sa location intégrale.

Vous trouverez d'autres informations sur les immeubles dans les différents énoncés des exercices ainsi que dans l'état des locataires ci-joint.

A) Frais de chauffage et d'exploitation**25 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 correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice A1			5	
La notion de frais accessoires comprend les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que les frais d'exploitation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
L'abattage d'un arbre peut être refacturé aux locataires via les frais d'exploitation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si le locataire d'un immeuble y est aussi employé comme concierge, il ne doit pas contribuer aux frais de conciergerie via le décompte des frais accessoires.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
S'il peut être démontré qu'un logement vacant n'a été chauffé que dans la mesure nécessaire pour éviter des dommages dus au gel, le bailleur ne doit assumer qu'une partie des frais de chauffage en question.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Avec la méthode de calcul «LIFO», le mazout acheté au prix le plus bas est consommé d'abord.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une clause standard du décompte des frais accessoires peut, conformément à la loi, limiter à 30 jours la durée du droit de regard du locataire.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si le contrat de bail prévoit un montant forfaitaire pour les frais accessoires, on peut renoncer à une énumération détaillée.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La non-utilisation volontaire d'un équipement libère le locataire du paiement des frais accessoires correspondants.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les frais de mesures urgentes contre les nuisibles peuvent être refacturés aux locataires via le décompte des frais accessoires.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si des compteurs de chaleur sont installés dans l'immeuble, au moins 60% des frais de chauffage doivent être facturés en fonction de la consommation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice A2

7

Le premier décompte de frais accessoires pour l'immeuble de la Dachsenstrasse 10 doit être établi au 30 juin 2020.

a) De quelles clés de répartition disposez-vous et pour quels types de frais sont-elles utilisées ?

Mentionnez **quatre clés** avec un exemple de frais pour chacune d'elles.

b) Quels sont les **quatre systèmes** de facturation des frais accessoires ?

c) Lors du premier décompte d'un immeuble neuf, il faut tenir compte d'une particularité. Laquelle ?

Remarque : Seules les **quatre premières mentions** sont évaluées.

Solution A2:

a) 1)

2)

3)

4)

b) 1)

2)

3)

4)

c)

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice A3**10**

Max Heller, votre locataire de la Schwanengasse 5 à Zurich a reçu le décompte de frais accessoires **correct** suivant :

Décompte de frais accessoires 01.05.2018 - 30.04.2019

Immeuble Schwanengasse 5, 8001 Zurich

Logement 2,5 pièces 2^e étage

Chauffage, eau chaude	CHF	5 644.50	
Honoraires, TVA incl.	CHF	212.75	
Total	CHF	5 857.25	
75 % Frais de chauffage			
Votre part 163.2/1'101.6			CHF 650.80
25 % Frais d'eau chaude Frais de base (40%)			
Votre part 68/459			CHF 86.75
25% Frais d'eau chaude Frais variables (60%)			
Votre part 43.5/250			CHF 152.90
Frais d'exploitation généraux	CHF	5 478.55	
Honoraires, TVA incl.	CHF	206.50	
Total	CHF	5 685.05	
Votre part 68/459			CHF 842.25
Frais de base eaux usées / déchets	CHF	581.50	
Honoraires, TVA incl.	CHF	21.90	
Total	CHF	603.40	
Votre part 1/6			CHF 100.55
Total frais accessoires			CHF 1 833.25
Vos acomptes			CHF -1 800.00
Solde à votre charge			CHF 33.25

Le décompte est réputé accepté s'il n'est pas contesté dans les 30 jours. Le montant en notre faveur est payable dans le même délai au moyen du bulletin de versement ci-joint. Avec nos remerciements.

Meilleures salutations,
Big City SA

Tableau de pondération des degrés-jours:

	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Chauffage, eau chaude	17.5	14.5	13.5	9.5	3.5	0.0	0.0	0.0	1.0	10.0	13.5	17.0

Calculez les frais accessoires pour Monsieur Heller comme s'il avait résilié et remis son logement à la mi-janvier 2019. Lors d'une sortie au 15 janvier 2019, la part variable pour les frais de préparation d'eau chaude aurait été inférieure de 11‰ (pour mille).

Remarque : La méthode de résolution doit être claire et détaillée ; les résultats doivent être arrondis à 5 centimes de manière mathématiquement correcte.

Solution A3:

Chauffage: CHF

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

Eau chaude, frais de base: CHF

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

Eau chaude, frais variables : CHF

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

Frais d'exploitation généraux: CHF

.....
.....

Frais de base eaux usées / déchets: CHF

.....
.....

Total CHF

Acomptes CHF

.....

Solde à votre charge en votre faveur CHF

--	--

<p>Exercice A4</p> <p>Selon les baux d'un autre immeuble, seuls les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ont été facturés aux locataires jusqu'à présent. Or le propriétaire souhaite que dorénavant tous les frais d'exploitation occasionnés soient facturés.</p> <p>a) Quand, au plus tôt, son souhait pourra-t-il être réalisé ?</p> <p>b) Quel avantage présente un tel report des frais d'exploitation pour le propriétaire ?</p> <p>c) Quel est le délai de prescription légal pour les créances résultant de décomptes de frais accessoires ?</p>	<p>3</p>	
<p><u>Solution A4:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>		

B) Activités de location**22 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 correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

Réponse exacte = 0,5 point = 0,5

Réponse fausse = 0,0 point = 0,0

Exercice B1			3	
Évaluez les déclarations suivantes sur le thème des activités de location.				
Dans le cadre de la première location d'un immeuble neuf, il est obligatoire de mentionner la surface nette de plancher des logements sur les baux à loyer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le label Minergie est un bon argument pour louer plus facilement un logement parce qu'il garantit toujours que les coûts de chauffage et d'eau chaude seront beaucoup plus bas que dans un immeuble standard.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les dispositions relatives à la protection du logement de famille ne s'appliquent pas aux concubins.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si une famille de quatre personnes, parfaitement solvable et avec de bonnes références, postule pour la location d'un studio, refuser de conclure un bail avec elle est illicite si le seul argument du refus est le trop grand nombre d'habitants dans le logement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Généralement, plus un logement a une petite surface de plancher, plus la valeur du loyer au m ² annuel sera grande.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Dans le cadre de la définition du nombre de pièces d'un logement, la salle de bain compte pour une pièce si elle a une superficie de plus de 15 m ² .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice B2

Outre les noms, prénoms, adresse complète, numéro de téléphone et adresse mail, une fiche d'inscription pour la location d'un logement comporte d'autres renseignements sur les candidats locataires.

a) Mentionnez-en **cinq**.

*Remarque: Seules les **cinq premières** mentions sont évaluées.*

b) A contrario, vous avez l'interdiction légale de demander certains autres renseignements.

Mentionnez-en **trois**.

*Remarque: Seules les **trois premières** mentions sont évaluées.*

4

Solution B2:

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

Exercice B3**6**

Un propriétaire, qui gérait auparavant lui-même son petit immeuble, vous en confie la gérance complète.

Vous devez effectuer l'état des lieux de sortie de l'un de ses locataires pour un logement de 2,5 pièces (séjour, 1 chambre, 1 salle de bain, 1 cuisine séparée). Le logement n'est pas encore reloué.

Le locataire est entré dans le logement le 1^{er} avril 2015 et quitte le 31 mars 2020. **Il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée**, mais le propriétaire vous a remis les factures des travaux qu'il a effectués dans le logement :

- Peinture complète des murs et plafonds de tout l'appartement le 1^{er} avril 2014
- Réfection complète y compris peinture des boiseries à la demande du locataire lors de son entrée le 1^{er} avril 2015
- Installation d'un agencement de cuisine neuf le 1^{er} juillet 1998
- Parquets chambre et séjour poncés et vitrifiés le 1^{er} octobre 2013
- Tout le reste est d'origine (immeuble construit en 1980)

Lors de l'état des lieux de sortie que vous effectuez, les éléments suivants sont relevés :

- Parquet chambre: nombreuses traces de griffures superficielles. Estimation des coûts de remise en état: CHF 1 800.00
- Cadre de la porte de la chambre: traces de coups sur une hauteur de 60 cm, le bois présente de profondes entailles. Estimation des coûts de remise en état: CHF 700.00
- Peu avant votre arrivée, un détergent très corrosif utilisé par le locataire a été renversé dans la cuisine. Le plan de travail en acier chromé est irréparable. Estimation des coûts de remise en état: CHF 1 200.00

Le locataire refuse de signer le formulaire d'état des lieux.

- a) Quelles mesures prenez-vous immédiatement ?
- b) Pouvez-vous mettre chaque défaut à la charge du locataire sortant et pour quels montants ? Justifiez à chaque fois vos réponses.

Solution B3:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Parquet de la chambre :

Oui Non

Si oui, montant:

Justification:

.....

.....

.....

Boiserie porte de la chambre :

Oui Non

Si oui, montant:

Justification:

.....

.....

.....

--	--

Suite de la solution B3:

Plan de travail en acier chromé de la cuisine :

Oui Non

Si oui, montant:

Justification:

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

--	--

Exercice B4

La Dachsenstrasse est une rue située en périphérie du centre-ville. Dans ce quartier essentiellement résidentiel, coupé en deux par une ligne de tram, il y a une boulangerie, un fleuriste et une épicerie, ainsi qu'une garderie et une école maternelle. L'école primaire et le cycle d'orientation sont situés dans un rayon de trois km autour du quartier. Le centre-ville est à 8 minutes en transport public.

Vous souhaitez mettre en valeur le logement de 3,5 pièces vacant du 1^{er} étage de la Dachsenstrasse 12. Il est composé d'un séjour avec cuisine ouverte entièrement agencée, d'une chambre de 14 m², d'une chambre de 17 m², d'une salle de bain et d'une salle de douche. L'immeuble possède un ascenseur, une buanderie collective et un local vélos-poussettes. Des places de parc extérieures sont disponibles pour 60 francs par mois.

Remplissez la matrice de McCarthy en indiquant les différents éléments du marketing mix et les éléments à y faire figurer en tenant compte des indications ci-dessus. Chacun des **quatre éléments** du marketing mix doit contenir **deux exemples concrets** tirés de l'énoncé et des autres données disponibles dans l'examen.

Remarque : Seuls les **deux premiers exemples de chaque élément** sont évalués.

6

Solution B4:

Exercice B5

L'entreprise totale chargée de la construction de la Dachsenstrasse 12 vous annonce que les logements seront livrés avec un mois de retard, soit pour le 1^{er} juillet 2020 au lieu du 1^{er} juin 2020.

Vous avez déjà conclu deux contrats de bail pour le 1^{er} juin 2020.

a) Que proposez-vous à ces deux locataires? **Mentionnez trois possibilités.**

*Remarque : Seules les **trois** premières propositions seront évaluées.*

b) L'un des deux locataires concernés prend très mal cette mauvaise nouvelle et veut se départir du contrat, même s'il a été signé par toutes les parties. Peut-il le faire?

Justifiez votre réponse en **une à deux phrases**. Mentionnez l'article de loi correspondant.

3

Solution B5:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Entretien d'immeubles, rénovations

20 points

Évaluation du groupe de questions C1

Décidez, pour chacune des questions ou déclarations, s'il s'agit d'une mesure de maintenance ou de remise en état. Cochez (x) à chaque fois la case correspondante.

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			5	
Lors d'une rénovation, le bailleur n'est pas tenu de prendre en considération les intérêts du locataire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les modifications ou rénovations d'un logement ne peuvent être entreprises que si le bail à loyer n'a pas été résilié.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
La notion de travaux d'assainissement supportables pour le locataire doit être étudiée de cas en cas.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
L'un des devoirs du locataire est d'annoncer immédiatement les défauts constatés.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Les travaux de réparation qui nécessitent des connaissances techniques spécifiques sont considérés comme « menus travaux d'entretien ».	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
En cas de travaux de modification de l'objet par le locataire sans l'accord du bailleur, ce dernier peut exiger la remise en l'état initial.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le locataire est autorisé à commander directement des travaux de réparation afin d'éviter de graves conséquences à l'objet loué.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Pour pouvoir résilier un bail en cas de rénovation lourde, le projet doit être suffisamment abouti.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Seuls les travaux à plus-value peuvent être répercutés sur le loyer.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
On parle d'« importants travaux de rénovation » lorsqu'une partie de l'immeuble est concernée.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice C2	2	
Expliquez la notion de maintenance en une à deux phrases .		
<i><u>Remarque</u> : proposez une explication en une à deux phrases.</i>		
<u>Solution C2:</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Exercice C3	3	
Expliquez les notions de plus-value et de maintien de la valeur sur la base d'un exemple, à savoir le remplacement d'un four.		
<i><u>Remarque</u> : Proposez à chaque fois une explication en une à deux phrases.</i>		
<u>Solution C3:</u>		
<u>Plus-value</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Suite de la solution C3:

Maintien de la valeur

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

--	--

Exercice C4

Vous planifiez une rénovation de base d'un logement locatif actuellement vacant. D'entente avec le propriétaire, vous décidez de rénover la salle de bain, la cuisine, les revêtements de sol et la peinture des parois.

Mentionnez **quatre critères d'évaluation** à utiliser lors de la sélection des matériaux.

Remarque : Seules les **quatre** premières mentions sont évaluées.

Solution C4:

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

4	

Exercice C5

Vos recommandez au propriétaire de soumettre l'exécution des travaux de l'exercice C4 aux dispositions de la norme SIA.

- a) Expliquez les différences entre le CO et la norme SIA ?
- b) Défauts selon le CO : quelle est la procédure d'annonce des défauts et dans quels délais? Citez l'article de loi correspondant
- c) Défauts selon la norme SIA : quels sont les délais d'annonce des défauts? Citez l'article de la norme SIA

Remarque : Répondez à chacune des questions en **une à deux phrases**.

6

Solution C5:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Suite de la solution C5

b)

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

c)

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

--	--

D) Assurances, conciergerie**28 points****Évaluation du groupe de questions D1**

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice D1			4,5	
Évaluez les déclarations suivantes sur le thème des assurances et de la conciergerie.				
Le locataire a l'obligation légale de s'assurer en RC privée.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le gérant d'un immeuble neuf a l'obligation de conclure les couvertures d'assurance suivantes: RC bâtiment, assurance bâtiment contre l'incendie.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Vous constatez aujourd'hui que la prime d'assurance 2016 a été payée à double. Vous pouvez réclamer le remboursement du trop payé selon l'art. 62 CO.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le concierge privé n'est pas responsable du paiement de son remplaçant durant ses vacances.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La responsabilité du gérant est toujours engagée en cas d'accident du concierge.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Si le locataire ne paye plus ses primes d'assurance RC-ménage, exigée à la conclusion du bail, le bail ne peut pas être résilié pour cette raison.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Les accidents non professionnels ne sont assurés qu'à partir d'un temps de travail de 8 heures par mois.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La vétusté est déduite de l'indemnité versée par l'assurance, peu importe la couverture concernée.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Un sinistre doit être annoncé dans l'année qui suit la survenance du cas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice D2

8

Vous reprenez au 1^{er} du mois suivant la gérance d'un immeuble de cinq appartements. Le concierge, Monsieur Taller, n'avait qu'un contrat de travail oral. Vous corrigez cette erreur.

- a) Le salaire brut est de 400 francs par mois. Quelles charges sociales, en francs et en %, seront déduites du salaire du concierge ?
- b) Lors de la remise des pièces de gérance, le gérant précédent vous indique que le concierge était chargé de l'entretien intérieur et extérieur de l'immeuble, sans d'autres précisions complémentaires. Vous décidez d'établir un cahier des charges par écrit. Mentionnez **six tâches** pouvant faire partie d'un tel cahier des charges.

*Remarque: Seules les **six** premières réponses sont évaluées.*

- c) Quels sont les éléments essentiels d'un contrat de conciergerie ? Mentionnez-en **quatre**.

*Remarque: Seules les **quatre** premières réponses sont évaluées.*

- d) Lors de la remise des documents de gérance, vous avez également contrôlé les polices d'assurance. Lesquelles devriez-vous usuellement obtenir ? Mentionnez **quatre assurances** judicieuses pour un tel immeuble.

*Remarque: Seules les **quatre** premières réponses sont évaluées.*

Solution D2:

- a)
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Suite de la solution D2:

- b)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- c)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- d)
.....
.....
.....

--	--

Exercice D3

Lors d'une visite technique d'un immeuble locatif, vous constatez qu'un grand vitrage du salon de l'appartement du rez-de-chaussée est brisé.

Quelle assurance pourra couvrir ce dommage ? Indiquez **quatre possibilités** en précisant à chaque fois le preneur d'assurance.

Justifiez vos choix en **une à deux phrases**.

2

Solution D3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice D4**7**

De retour de deux semaines de vacances en juillet, le concierge, également locataire du 3^e étage dans un immeuble locatif construit en 2013, vous appelle pour vous annoncer deux sinistres.

1. Il a constaté que les éléments du couloir sont gonflés: parquet, bas des murs.
2. Il a aussi constaté que le vitrage de la porte d'entrée de l'immeuble est fendu.

Rapidement, vous vous rendez sur place et vous obtenez l'intervention d'un installateur sanitaire qui constate une défectuosité du raccord de la baignoire de l'appartement du 3^e étage.

- a) En tant que gérant/e, indiquez **trois mesures complémentaires urgentes** que vous devez prendre suite à la prise de connaissance de ces deux sinistres.

Remarque : Seules les trois premières propositions seront évaluées.

La réparation est simple et se fait le même jour. Votre assistant ressort les polices d'assurance et récapitule comme suit :

- Assurance dégât d'eau, valeur CHF 3 830 000.00, franchise CHF 500.00
- Assurance bris de glace somme assurée, CHF 2 000.00, franchise CHF 200.00

Trois semaines plus tard, vous recevez les factures des remises en état des deux sinistres :

- | | |
|---|--------------|
| • Frais de recherche par l'installateur sanitaire | CHF 400.00 |
| • Réfection de la peinture | CHF 2 000.00 |
| • Réfection du parquet | CHF 1 000.00 |
| • Remplacement de la vitre | CHF 2 500.00 |

- b) Calculez l'indemnité pour le sinistre 1. Détaillez votre réponse.
- c) Calculez l'indemnité pour le sinistre 2. Détaillez votre réponse.

Solution D4:

a)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

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

--	--

Exercice D5

Donnez **trois arguments/avantages** incitant un propriétaire d'immeuble à opter pour une entreprise de conciergerie plutôt que pour un concierge privé.

Remarque: Seuls les **trois premiers arguments** sont évalués.

1,5

Solution D5:

1)

.....

.....

.....

.....

2)

.....

.....

.....

.....

.....

3)

.....

.....

.....

.....

Exercice D6	4	
Mentionnez huit couvertures qu'il est possible de conclure dans le cadre d'une assurance bâtiment.		
<i>Remarque: Seules les huit premières réponses sont évaluées.</i>		
<u>Solution D6:</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
6)		
7)		
8)		

Exercice D7	1	
Dans le cadre de l'activité d'un concierge privé, citez les deux cas pour lesquels le salaire doit être annoncé à l'AVS.		
<u>Solution D7:</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

E) Modifications des prestations du bail 26 points

Exercice E1	2.5	
<p>Le 31 janvier 2020, vous avez remis un des logements de 3,5 pièces du 1^{er} étage de la Dachsenstrasse 10 aux locataires Styger Philipp et Tanja. Le bail, accompagné de la formule officielle pour la communication du loyer initial, avait été signé par toutes les parties le 18 janvier 2020.</p> <p>Le 26 février 2020, vous recevez une lettre de l'autorité de conciliation vous annonçant que les locataires ont contesté le loyer initial dans une action du 22 février 2020.</p> <p>La contestation est-elle intervenue dans les délais ? Motivez votre réponse en indiquant le délai correspondant et le moment à partir duquel ce délai commence à courir.</p>		
<p><u>Solution E1:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Justification:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice E2	2.5	
<p>Le volume d'investissement pour la Dachsenstrasse 10 a totalisé 3 650 000 francs. Indiquez quel est actuellement le rendement brut maximal admissible pour l'immeuble.</p> <p>Présentez le calcul du pourcentage et calculez sur cette base le rendement annuel maximal admissible.</p>		
<p><u>Solution E2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Exercice E3</p> <p>Un des immeubles dont vous assurez la gérance comprend des bureaux occupés par un locataire. Le volume de son loyer s'élève à 50 000 francs par an. Votre logiciel de gestion vous rappelle que ce loyer doit être adapté prochainement en fonction du nouvel indice.</p> <p>a) Quelles sont les conditions à prévoir dans le contrat de bail pour qu'un loyer puisse suivre l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation ?</p> <p>b) Calculez le nouveau loyer annuel sur la base des paramètres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niveau de l'indice lors de la dernière adaptation 100,6 pt • Niveau actuel de l'indice 101,3 pt • Indexation à raison de 80% de l'IPC <p><i>Remarque : Montrez clairement la méthode de résolution et arrondissez le résultat à 5 centimes de manière mathématiquement correcte.</i></p>	<p>4</p>	
<p><u>Solution E3:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice E4**10**

Vous assurez la gérance d'un immeuble résidentiel datant de 1984 et abritant dix logements identiques. Jusqu'à présent, seules de petites réparations ont été réalisées. Les aménagements intérieurs datent presque tous de la date de construction.

Le propriétaire envisage un assainissement intégral du bâtiment. Les travaux suivants sont prévus :

- Remplacement des cuisines, appareils compris
- Assainissement des salles de bain, conduites comprises
- Pose d'une isolation thermique sur la façade
- Réparation du toit, y compris intégration d'une isolation thermique (la façade et le toit actuels ne sont pas isolés)
- Remplacement des fenêtres par des vitrages isolants et remplacement des volets roulants
- Agrandissement des balcons
- Remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur géothermique
- Adaptation de l'ascenseur aux nouvelles normes de sécurité

Le devis porte sur 1 550 000 francs, TVA incl.

Votre client demande vos conseils. Pour son calcul de rentabilité, il souhaite savoir dans quelle mesure les loyers pourront être augmentés après les travaux. Les baux ne doivent **pas** être résiliés.

- a) Déterminez les **différents paramètres** nécessaires au calcul de la majoration de loyer à la suite des investissements à plus-value.

Complétez ces paramètres par des recommandations chiffrées concrètes et calculez l'augmentation de loyer annuelle, en CHF, résultant des calculs.

Remarques : Montrez clairement la méthode de résolution et arrondissez les résultats à 5 centimes de manière mathématiquement correcte.

- b) Indiquez les conditions à remplir et les documents à réunir pour que les adaptations de loyer puissent être notifiées.
- c) Énumérez **six éléments** devant figurer dans la formule agréée pour la communication de l'adaptation de loyer.

Solution E4:

a).....

.....

.....

.....

.....

.....

b).....

.....

.....

.....

.....

c).....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice E5

La loi prévoit que les adaptations de loyer sont nulles dans **trois cas**. Lesquels?

3

Solution E5:

- 1)
- 2)
- 3)
-

Groupe de questions à répondre par juste ou faux**4 points****Évaluation du groupe de questions E6**

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

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

Exercice E6			4	
<p>Pour les baux à loyer échelonné, la prochaine augmentation doit être communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>L'augmentation des loyers échelonnés peut être convenue tant en francs qu'en pour-cent.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>L'introduction d'un nouveau frais accessoires doit être communiquée au moyen de la formule officielle.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Pour les baux à loyer indexé, des adaptations de loyer fondées sur les variations de l'indice peuvent être communiquées un nombre indéfini de fois par an.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Le délai de 30 jours pour la contestation des adaptations de loyer commence à courir à la date à partir de laquelle le bailleur a motivé l'adaptation.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Un recul du taux de référence de 1,75% à 1,5% engendre une réduction de loyer de 3%.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>Les loyers sont réputés abusifs lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
<p>L'adaptation des loyers peut se fonder sur l'indice suisse des prix à la consommation ou sur l'indice suisse des prix de la construction.</p>	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

F) Défauts, changements de locataires

20 points

<p>Exercice F1</p> <p>Différents locataires de la Dachsenstrasse 10 vous ont déjà adressé des questions sur le thème des défauts.</p> <p>a) De quelles possibilités légales dispose un locataire pour faire corriger un défaut, respectivement pour imposer ses droits à l'encontre du bailleur ? Mentionnez brièvement cinq possibilités.</p> <p><i>Remarques : Seules les cinq premières réponses seront évaluées.</i></p> <p>b) Quelle démarche doit adopter un locataire qui souhaite consigner son loyer auprès de l'autorité de conciliation. Énumérez les étapes sous forme de mots-clés en mentionnant les articles de loi complets correspondants.</p> <p>c) Que doit faire le bailleur pour toucher les loyers correctement consignés. Mentionnez les deux possibilités.</p>	<p>7</p>	
<p><u>Solution F1:</u></p> <p>a) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Suite de la solution F1:

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

--	--

<p>Exercice F2</p> <p>La famille Knecht qui loue le duplex de la Dachsenstrasse 10 vous a signalé les défauts suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un porte-savon du WC des invités est cassé. • Chaque soir après 20 heures, la chambre à coucher est envahie d'odeurs désagréables émanant de la ventilation (le lit a dû être placé dans une autre chambre). • Le sèche-linge du logement ne fonctionne plus. <p>Les défauts des choses louées sont de différentes catégories.</p> <p>Indiquez la catégorie usuelle pour chacun de ces défauts et décrivez ces catégories de manière à dégager des distinctions claires entre elles.</p>	<p>4,5</p>	
<p><u>Solution F2:</u></p> <p><u>Porte-savon:</u></p> <p>Catégorie:</p> <p>Description:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Problème de ventilation:</u></p> <p>Catégorie:</p> <p>Description:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Suite de la solution F2:

Sèche-linge:

Catégorie:

Description:

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Exercice F3

5

Yvan Meyer et Eva Widmer ont déjà résilié le bail pour la Dachsenstrasse 10 au 29 février 2020. Lors de la réception du logement, vous constatez les défauts suivants :

- Le plan de cuisson en vitrocéramique présente une longue fissure causée par la chute d'un bocal d'épices.
- La peinture en résine synthétique de la porte de la chambre à coucher est fortement griffée sur sa partie inférieure (les locataires ont un chat).
- La plaque du four manque.

Pour chacun des défauts, calculez la part à facturer aux locataires et motivez votre décision. Vos calculs doivent être basés sur les durées de vie du tableau paritaire des amortissements et les indications de l'énoncé.

Remarque : Arrondissez les résultats à deux décimales de manière mathématiquement correcte.

Solution F3:

Plan de cuisson:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Peinture porte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Suite de la solution F3:

Plaque de four:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Groupe de questions à répondre par juste ou faux**3.5 points****Évaluation du groupe de questions F4**

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant :

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

Exercice F4			3.5	
Si, lors de l’emménagement dans un nouvel immeuble, la salle de bain n’est pas installée, le locataire peut refuser la réception et se départir du contrat de bail.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Par «menus travaux», on entend de petits travaux de nettoyage ou de réparation à la portée de tout locataire moyen sans connaissances spécialisées.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le bailleur ou son assurance doivent prendre en charge les défauts causés par les visiteurs d’un locataire.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si la durée de vie d’une peinture murale est atteinte, le traitement spécial contre la nicotine doit aussi être pris en charge par le bailleur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si le mobilier d’un locataire est endommagé à la suite d’un dégât d’eau, le locataire doit annoncer ce dommage à sa propre assurance.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le cas échéant, une réduction de loyer doit intervenir avec effet rétroactif à la date de l’apparition du défaut.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si plusieurs logements dans un immeuble locatif sont infestés de punaises de lit, il s’agit d’un défaut majeur.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

G) Congé

25 points

Exercice G1

Vous recevez une carte «Nous nous sommes mariés» de la part d'Eva Widmer et Yvan Meyer. Selon les dispositions générales du contrat de bail, une modification de l'état civil doit vous être communiquée.

- a) Cette modification est-elle pertinente pour vous ? Répondez par oui ou non, puis motivez votre réponse en **une à deux phrases**.
- b) Établissez-vous un nouveau contrat de bail ? Répondez par oui ou non, puis motivez votre réponse en **une phrase**.
- c) Quels documents peuvent être adressés aux deux conjoints ensemble? Énumérez brièvement **quatre documents**.
- d) Quels documents doivent être adressés séparément aux conjoints? Énumérez **deux documents**.

6

Solution G1:

- a) Oui Non

Justification:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- b) Oui Non

Justification:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Suite de la solution G1:

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

d)
.....
.....
.....

--	--

Groupe de questions à répondre par juste ou faux**4 points****Évaluation du groupe de questions G2**

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice G2			4	
Un logement occupé par un couple non marié avec deux enfants communs est également réputé logement de famille.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Un logement occupé par un couple sans enfant en partenariat enregistré n'est pas réputé logement de famille.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le congé peut aussi être contesté par un seul des conjoints.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Si le conjoint n'approuve le congé qu'après le début du délai de résiliation, le congé ne peut intervenir qu'au prochain terme de résiliation contractuel ou légal.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Un «délai de protection» empêchant le bailleur de prononcer un congé ne peut être instauré que dans le cadre d'une procédure judiciaire ou de conciliation.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Le locataire ne peut jamais demander la prolongation d'un bail de durée déterminée.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Une prolongation est possible pour des chambres meublées.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	
Un congé du bailleur est réputé délivré s'il est à disposition à la Poste, même si le locataire ne prend pas réception de la lettre recommandée.	<input type="checkbox"/> juste	<input type="checkbox"/> faux	0,5	

Exercice G3

Expliquez en **trois phrases** les notions suivantes :

1. congé ordinaire
2. congé extraordinaire
3. résiliation hors délai

3

Solution G3:

1)

.....

.....

2)

.....

.....

3)

.....

.....

Exercice G4

Énumérez **deux possibilités** du côté du locataire et **quatre possibilités** du côté du bailleur d'obtenir un congé extraordinaire.

*Remarque: Seules les **deux**, respectivement **quatre**, premières mentions sont évaluées.*

6

Solution G4:

Côté locataire:

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

Côté bailleur:

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

Exercice G5

Votre supérieur vous confie une tâche spéciale. Il examine les délais de résiliation des locataires à la suite d'un projet de construction et vous prie de procéder aux résiliations suivantes en respectant le délai de résiliation. Votre supérieur souhaite savoir pour quelle date chacun des contrats en question peut être résilié. Si aucun délai n'est précisé, le CO s'applique.

Remarque: Calculez les délais de résiliation en admettant que nous sommes le mardi 12 février 2020.

6

Solution G5:

1)	Commerce au RDC, contrat de bail de durée déterminée valable jusqu'au 31 mars 2021 Délai de résiliation selon le CO
2)	Logement de 3,5 pièces au 1 ^{er} étage Délai de résiliation de trois mois pour la fin d'un mois, sauf fin décembre
3)	Logement de 2,5 pièces au 2 ^e étage Délai de résiliation de trois mois pour les termes usuels dans la localité, soit 31 mars, 30 juin, 30 septembre
4)	PP extérieure associée au bail du logement de 3,5 pièces du 1 ^{er} étage Délai de résiliation selon contrat de bail du logement
5)	PP extérieure louée à un employé d'un immeuble voisin, non géré par nos soins Délai de résiliation 1 mois pour la fin d'un mois
6)	Commerce au RDC, contrat de bail de durée indéterminée avec durée minimale, valable jusqu'au 30 juin 2020. Délai de résiliation 6 mois pour les termes usuels dans la localité, soit 31 mars, 30 juin, 30 septembre

H) Bases, mandat de gérance

20 points

Exercice H1

- a) Pour un bâtiment de 20 logements, quel serait la fourchette de taux d'honoraires de gérance usuel et courant proposé, hors TVA, pour une gestion ordinaire et complète ?
- b) Et pour un portefeuille de 500 logements ?

Pour chacune des questions, donnez une fourchette cohérente. Des calculs ne sont pas nécessaires.

2

Solution H1:

a)

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

b)

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

Exercice H2

Vos reprenez un immeuble comportant un taux de vacance relativement important. Que pouvez-vous proposer pour que la charge de travail liée à la commercialisation des appartements vacants soit dument rémunérée et qu'en fin de compte le propriétaire ne supporte pas un taux d'honoraires plus élevé une fois que les objets vacants auront été loués.

Mentionnez **deux solutions** couramment utilisées.

2

Solution H2:

1)

2)

<p>Exercice H3</p> <p>Les honoraires de gérance peuvent être calculés sur différentes bases. Citez-en deux.</p>	<p>1</p>	
<p><u>Solution H3:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p>		
<p>Exercice H4</p> <p>Quelles sont les obligations qui découlent d'un contrat de gérance du point de vue du propriétaire? Mentionnez quatre obligations.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution H4:</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		
<p>Exercice H5</p> <p>L'un de vos futurs clients propriétaires, souhaitant en savoir davantage sur le contrat de gérance que vous lui proposez, vous signale que le délai de résiliation prévu lui paraît trop long. Il souhaite réduire le délai de résiliation de six à trois mois, ce qui lui semble mieux correspondre aux délais légaux de résiliation et vous propose de modifier cet élément directement dans le projet de contrat.</p> <p>a) Quels sont les délais légaux de résiliation? b) Mentionnez le ou les articles de loi correspondants.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Solution H5:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p>		

<p>Exercice H6</p> <p>Vous avez reçu un nouveau mandat de gérance avec des immeubles dans toutes les régions de la Suisse.</p> <p>Pour vous donner toutes les chances de réussir, vous engagez un assistant qui sera exclusivement chargé de la gestion locative de ce nouveau portefeuille.</p> <p>Peu après la prise en charge du mandat, le propriétaire constate, avec surprise, que, pour certains immeubles, les plus éloignés de votre agence, vous avez sous-traité vos obligations à des gérances locales.</p> <p>Cette démarche n'est en principe pas autorisée.</p> <p>a) En vertu de quelle disposition légale? Citez l'article de loi et justifiez votre réponse</p> <p>b) Existe-t-il un motif qui permettrait quand même de procéder ainsi? Motivez votre réponse en une à deux phrases.</p>	3	
<p><u>Solution H6:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice H7

Après avoir régularisé la situation de sous-traitance de l'exercice H6, vous recevez un courrier du propriétaire dans lequel il vous informe vouloir résilier le mandat de gérance pour la fin du mois suivant et ce, malgré le fait que le contrat prévoit trois mois de délai de résiliation pour la fin d'un trimestre.

Dans ce contexte, quel argument pouvez-vous avancer pour répondre à cette résiliation et défendre les intérêts de votre agence immobilière ?

Justifiez votre réponse en **deux à trois phrases** et précisez l'article de loi y relatif, si existant.

3

Solution H7:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Exercice H8

Votre mandat de gérance a pris fin et vous avez rendez-vous avec l'un de vos confrères pour la remise du mandat. Citez ci-après **dix éléments importants** qui doivent être transférés au nouveau mandataire.

Remarque: Seules les **dix** premières réponses sont évaluées.

5

Solution H8:

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

I) Contrat de bail, gérance**24 points****Évaluation du groupe de questions I1**

Décidez, pour chacune des questions, si la déclaration proposée est juste ou fausse. Cochez (x) à chaque fois la case correspondant à votre réponse.

Chacune des réponses est évaluée selon le principe suivant:

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

Exercice I1			5	
L'établissement d'un état des lieux n'est pas obligatoire lors de l'emménagement dans un logement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Il est admissible d'interdire à un locataire de fumer dans le logement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
La détention de petits animaux tels que des hamsters et des canaris requiert impérativement l'autorisation du bailleur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le bailleur peut retirer une autorisation de détention d'un chien octroyée précédemment en motivant sa décision.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Le bailleur peut refuser d'autoriser une sous-location sans indiquer ses motifs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Il n'est pas nécessaire de contester une adaptation de loyer nulle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une adaptation de loyer ne doit être motivée que sur demande.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Lorsqu'un immeuble est aliéné, le nouveau propriétaire en reprend aussi tous les baux en cours et autres conventions.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Une procédure de conciliation peut s'accompagner d'un délai de protection empêchant le bailleur de prononcer un congé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		
Au décès du locataire, un contrat de bail passe à ses successeurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	juste	faux		

Exercice I2

Votre prédécesseur/e a conclu un contrat de bail oral avec un de vos locataires. Il s'agit d'un appartement meublé. Le locataire vous a appelé et vous a communiqué oralement qu'il quittera le logement dans deux semaines, conformément au délai de congé. À l'époque, aucune convention n'a été prévue pour les délais et les termes de résiliation.

- a) La résiliation orale du locataire est-elle valable?
Motivez votre réponse en précisant l'article de loi pertinent complet.
- b) Le locataire peut-il quitter la chose louée dans le délai de deux semaines?
Motivez votre réponse en précisant l'article de loi pertinent complet.

4

Solution I2:

- a) Oui Non

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

- b) Oui Non

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

Exercice I3	2	
Définissez la notion de frais accessoires en une à deux phrases .		
<p><u>Solution I3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice I4	2	
<p>Un locataire vous contacte, préoccupé qu'il est par ses acomptes forfaitaires pour frais accessoires. Il craint que ceux-ci soient beaucoup trop élevés et souhaite faire usage de son droit de regard.</p> <p>a) Le locataire a-t-il un droit de regard sur les pièces justificatives ?</p> <p>b) Comment sont fixés les acomptes pour frais accessoires forfaitaires ?</p>		
<p><u>Solution I4:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Exercice I6

Le locataire «Flowers for you» de la Dachenstrasse 10 n'a pas payé son loyer. Après une relance sans succès, vous souhaitez engager immédiatement des poursuites contre le locataire et faire usage du **droit de rétention**.

- a) Expliquez ce qu'est le droit de rétention et quelles **créances** il permet de couvrir.
- b) Décrivez brièvement la marche à suivre, dans le cas présent, pour exercer le droit de rétention.
- c) Quels biens **ne peuvent pas** faire l'objet d'une rétention?
Motivez votre réponse en précisant l'article de loi complet.

7

Solution I6:

a).....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Suite de la solution I6:

b).....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c).....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

État locatif Dachsenstrasse 10 + 12

Locataires	Type d'objet	Pièces	Étage	Début bail	Loyer brut	Loyer net	Acompte	m2	m3	Délai de congé, en mois	Termes de congé
Dachsenstrasse 10											
Flowers for you	Commerce	-	RDC	01.12.2019	1'750.00	1'500.00	250.00	70	200	6	Mars / septembre, au plus tôt 31.03.2025
Styger Philipp et Tanja	Logement	3.5	1er ét.	01.02.2020	2'750.00	2'400.00	350.00	100	250	3	Fin de mois, sauf décembre
Felder Patrick	Logement	3.5	1er ét.	01.12.2019	2'750.00	2'400.00	350.00	100	250	3	Fin de mois, sauf décembre
Meyer Yvan / Widmer Eva	Logement	2.5	2e ét.	01.09.2019	2'400.00	2'120.00	280.00	80	220	3	Fin de mois, sauf décembre
Engler Peter	Logement	2.5	3e ét.	01.11.2019	2'400.00	2'120.00	280.00	80	220	3	Fin de mois, sauf décembre
Gerster Michael / Hoffmann Thomas	Duplex	3	3e ét.	01.11.2019	3'150.00	2'750.00	400.00	115	350	3	Fin de mois, sauf décembre
Knecht Manuel et Melanie	Duplex	3	3e ét.	01.09.2019	3'150.00	2'750.00	400.00	115	350	3	Fin de mois, sauf décembre
Dachsenstrasse 12											
Vacant	Commerce	-	RDC	-	1'750.00	1'500.00	250.00	70	200	-	-
Vacant	Logement	3.5	1er ét.	-	2'750.00	2'400.00	350.00	100	250	-	-
Berger Tim et Caroline	Logement	3.5	1er ét.	01.06.2020	2'750.00	2'400.00	350.00	100	250	3	Fin de mois, sauf décembre
Vacant	Logement	2.5	2e ét.	-	2'400.00	2'120.00	280.00	80	220	-	-
Müller Peter	Logement	2.5	3e ét.	01.06.2020	2'400.00	2'120.00	280.00	80	220	3	Fin de mois, sauf décembre
Vacant	Duplex	3	3e ét.	-	3'150.00	2'750.00	400.00	115	350	-	-
Vacant	Duplex	3	3e ét.	-	3'150.00	2'750.00	400.00	115	350	-	-