

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 1**

nombre de points possible

3

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.2.1.2 : Se servir du téléphone**Situation initiale :**

En notre qualité d'expert-e-s fiduciaires / agent-e-s immobiliers/ères, des clients nous téléphonent quand ils ont besoin de conseils spécialisés de responsables de mandats. Vous recevez ces appels téléphoniques et les redirigez vers le bon service interne.

Exercice :

À quel spécialiste transmettez-vous les appels suivants ? Indiquez la lettre correspondante dans la colonne « Domaines spécialisés ». Les domaines spécialisés existants sont les suivants : (0,5 point par réponse ; 3 points au total).

- A : Service fiscal
- B : Service comptable
- C : Service immobilier
- D : Exécuteurs testamentaires / juristes
- E : Conseil aux entreprises / personnes morales en général
- F : Conseil en matière d'endettement
- G : Service du personnel / RH

Cas	Besoin	Domaine spécialisé
1	Mme Müller téléphone. Sa sœur de 93 ans (et cliente de votre fiduciaire) a dû être transportée à l'hôpital. Mme Müller sait que les directives anticipées du patient et le testament de sa sœur sont conservés par votre fiduciaire.	D
2	M. Meier téléphone. Depuis son divorce, il a des problèmes financiers, reçoit régulièrement des sommations et a besoin d'un budget et d'un crédit.	F

Avec SOLUTIONS

Cas	Besoin	Domaine spécialisé
3	Mme Gerber, de la société Montana SA, téléphone. Elle est en train d'établir les états financiers et a besoin d'aide pour les écritures de bouclage.	B / C / et/ou E
4	La cliente Mme Holle téléphone et a des questions sur l'imposition de son gain de loterie.	A
5	M. Petit, de Müller SA, a obtenu une importante commande et doit engager trois nouveaux collaborateurs.	G
6	Mme Pfister a hérité d'un immeuble résidentiel. Le défunt gérait l'immeuble seul, mais Mme Pfister souhaite vous confier la gérance de l'immeuble.	C

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 2**

nombre de points possible

3

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.2.2.1 : Préparer un entretien avec un client**Aptitude partielle n° 1.1.2.2.3 : S'enquérir des besoins du client****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.2 : Modes de poursuite et déroulement****Situation initiale :**

Votre client, un dentiste, vous informe que l'une de ses patientes n'a pas encore réglé la facture de trois implants. La somme de CHF 15 000 demeure impayée depuis cinq mois. Vous menez l'entretien avec le dentiste.

Exercices :

a) Afin de mieux comprendre la situation, posez deux questions pertinentes en une phrase simple chacune (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

- Quelles sont les attentes du client et comment pouvons-nous le soutenir / l'aider ?
- Une sommation a-t-elle été adressée à la cliente ?
- Une correspondance électronique a-t-elle été échangée avec la cliente ?
- La cliente a-t-elle déjà été poursuivie dans cette affaire ?
- La cliente a-t-elle formulé des objections à la facture ?
- Une société de recouvrement a-t-elle déjà été engagée ?
- *D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

b) Citez deux mesures concrètes que vous envisagez (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

- Etablir un plan de paiement / arrangement de paiement
- Engagement de la procédure de poursuite
- Sommation
- *D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

Avec SOLUTIONS

c) Décrivez deux mesures judicieuses qui permettront à l'avenir d'éviter une telle situation (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

- Proposer à la patiente de payer la facture par acomptes
- Proposer de procéder à l'avenir à des vérifications de solvabilité avant des traitements importants
- Proposer de demander à l'avenir des paiements d'avance pour les interventions importantes
- *D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 3**

nombre de points possible

4

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.3.1.2 : Se procurer des informations / Usage**Situation initiale :**

Pour obtenir des informations, vous avez besoin d'outils efficaces et adaptés (p. ex. Internet) qui vous sont fournis par votre entreprise formatrice. Vous pouvez classer l'importance des informations et résumer brièvement **l'essentiel d'une information**.

Exercices :

Les associations professionnelles EXPERTsuisse, SVIT, **USPI** et FIDUCIAIRE-SUISSE publient régulièrement des actualités et informations professionnelles. Retenez l'essentiel des quatre textes suivants des associations en question, c'est-à-dire résumez-les en une phrase (1 point par réponse ; 4 points au total).

Extrait 1 :

Pour l'exécution de certains travaux, notamment l'audit, EXPERTsuisse a édicté des normes et recommandations. Des modèles sont également mis à disposition de ses membres.

Information essentielle :

p. ex. Les experts comptables recourent à ces modèles, en particuliers lors de travaux spéciaux, par exemple les modèles de rapports d'audit.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Extrait 2 :

F|S Young crée une plateforme permettant aux plus jeunes employés des membres de notre section de se mettre en réseau, d'échanger des idées et d'avoir leur mot à dire sur l'avenir de notre secteur. Il s'agit également de dissiper les vieux clichés des jeunes professionnels potentiels. Si vous recherchez des journées de travail variées et des possibilités de développement professionnel, le secteur fiduciaire est fait pour vous.

Information essentielle :

p. ex. Les jeunes du secteur fiduciaire sont aussi conviés à la discussion. La relève professionnelle est encouragée.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS**Extrait 3 :****AFTER WORK APÉRO**

Quand ? Vendredi 10 juin 2022 à partir de 17h30

Où ? Restaurant « Le Bocalino », rue Modèle 13, Lausanne

Qui ? Toutes les personnes qui travaillent dans le domaine fiduciaire âgées de 35 ans ou moins

Pourquoi ? Networking

Restauration ? Boissons et amuse-bouche

Inscription ? Directement sur www.tsyong.ch

Information essentielle :

p. ex. Invitation à un apéro avec des jeunes du secteur fiduciaire ayant les mêmes centres d'intérêt.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Extrait 4 :

Sachant que les membres du SVIT Suisse jouent un rôle central pour l'économie suisse et dans le but de développer et de maintenir la réputation de la profession, de lutter contre les pratiques professionnelles déloyales et d'assurer un service à la clientèle impeccable, les membres du SVIT Suisse s'engagent à respecter ces règles d'éthique professionnelle.

Pour leur part, les sections du SVIT Suisse s'engagent à contrôler les règles d'éthique professionnelle auprès des membres du SVIT Suisse ou à garantir leur respect par le biais de mesures appropriées. Des normes d'éthique professionnelle visent à s'assurer que la protection des locataires soit garantie à un niveau élevé dans l'économie immobilière suisse.

Information essentielle :

p. ex. Les règles d'éthique professionnelle doivent être respectées par les membres. Les membres doivent suivre les prescriptions des associations.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 4**

nombre de points possible

4

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.2.3.1 : Gérer un fichier clients**Situation initiale :**

Le fichier client est indispensable pour le bon fonctionnement d'une société fiduciaire ou d'une agence immobilière. Votre responsable, M. Alexandre Meier, vous demande de créer une base de données intégrale d'un fichier client qui contienne toutes les informations indispensables pour votre champ d'activité.

Exercices :

- a) Citez les quatre informations générales que doit contenir un fichier sur les données personnelles des clients (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

*Adresse, numéro de téléphone, numéro client, e-mail, début du mandat, date de naissance
D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

- b) Indiquez quatre autres informations provenant des données de base (fichier clients) qui sont essentielles pour l'**administration** des mandats et justifiez leur utilité (0,25 point par information, 0,5 point par justification ; 3 points au total).

Informations	Motif
p. ex. honoraires	Permettent de gérer le décompte des honoraires et de calculer la rentabilité des mandats.
Délais	<i>Dans la branche, les délais sont généralement fixés par des autorités ou des clients. Cela permet de définir des priorités dans le cadre de la gestion. (Prolongations de contrat, déclenchement d'options contractuelles, etc.)</i>
<i>Propriétaires qui doivent être rattachés à l'immeuble</i>	<i>Permet l'accès immédiat aux données de contact des personnes associées aux mandats et la réponse rapide aux demandes de renseignements.</i>

Avec SOLUTIONS

Informations	Motif
Tâches à accomplir / prestations à fournir	Définit l'étendue du mandat et les compétences ainsi que les travaux pour lesquels nous sommes sollicités.
Compétence pour le responsable de mandat	Interlocuteur le plus important pour le mandataire qui dirige le mandat.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 5**

nombre de points possible 2	points obtenus
---------------------------------------	----------------

Aptitude partielle n° 1.1.7.2.4 : Expliquer la protection des données**Aptitude partielle n° 1.1.8.3.1 : Évolution de la branche****Situation initiale :**

Que ce soit dans le domaine fiduciaire ou immobilier, vous traitez des données confidentielles. Vous devez notamment traiter des documents portant sur les revenus et le patrimoine de vos clients. Victor Müller, votre supérieur, suit également l'évolution de la branche et souhaite conserver tous les documents sous forme numérique. Il veille cependant à ce que ces données soient aussi protégées contre une cyberattaque (hacking).

Question :

Quels moyens pourraient vous aider à assurer en grande partie la sécurité et la protection de ces données contre une cyberattaque ? Donnez quatre réponses (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

- *Dernières mises à jour d'antivirus*
- *Changements réguliers des mots de passe*
- *Cryptage des données*
- *Blocage de sites Internet frauduleux*
- *Sauvegarde externe*
- *D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 6**

nombre de points possible

4

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.1.1 : Connaître ses propres prestations**Aptitude partielle n° 1.1.8.5.3 : Associations professionnelles et formation continue des agents fiduciaires / immobiliers****Situation initiale :**

Vous travaillez chez Montana Immobilier SA, qui fournit des prestations de services dans les domaines fiduciaire et immobilier. La fin de votre formation approche, et vous connaissez maintenant les prestations de services de votre entreprise. Votre responsable Jolanda Scheibler vous demande d'améliorer le site web de l'entreprise et d'actualiser la publication des prestations de services proposées. À cette fin, Jolanda Scheibler souhaite la création d'une page pour le domaine fiduciaire et une autre pour l'immobilier.

Exercices :

a) Parmi les prestations de services énumérées dans le tableau ci-dessous, cochez celles qui doivent **principalement** être rattachées au domaine fiduciaire ou immobilier (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

b)

	Fiduciaire	Immobilier
Décompte TVA	X	
Gestion de personnel pour le compte de clients	X	
Établissement de décomptes de frais accessoires		X
Établissement de bilans et comptes de résultat, y compris annexe et affectation du bénéfice	X	
Gestion technique de bâtiments		X
Conseil fiscal	X	
Encaissement de loyers		X
Établissement d'un business plan pour un bureau de développement dans le domaine de la santé	X	

Avec SOLUTIONS

- b) Citez une prestation de services fiduciaires et une prestation de services immobiliers qui ne sont pas mentionnées dans la question a) et pourraient figurer sur le site web (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Secteur fiduciaire :

Aide à la constitution d'entreprise, l'évaluation d'entreprise, la comptabilité

Immobilier :

Administrations de propriétés par étage et évaluation d'immeubles, développement immobilier, financements, première location, assainissements, contrats de conciergerie.
D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

- c) Mme Jolanda Scheibler souhaite profiter de cette modification du site web pour mettre en avant les logos des associations professionnelles. À cette fin, Montana Immobilier SA doit s'affilier aux associations professionnelles de la branche fiduciaire et immobilière. À quelles associations professionnelles Montana Immobilier SA doit adhérer ? Citez une association du secteur immobilier et une du secteur fiduciaire (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Secteur fiduciaire :

FIDUCIAIRE-SUISSE, EXPERTsuisse, VEB, SWISCO

Immobilier :

SVIT, USPI, FIABCI, Chambres cantonales

- d) Pourquoi vaut-il la peine d'adhérer à une association professionnelle ? Citez deux raisons (0,25 par réponse ; 0,5 point au total).

Défense des intérêts, manifestations, formations, label de qualité, marque de qualité.
D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 7**

nombre de points possible

2

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.4.1 : Sphères environnementales de la branche**Situation initiale :**

Chaque entreprise est concernée par quatre sphères environnementales.

Exercices :

- a) Rattachez les déclarations suivantes à la sphère environnementale correspondante (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

	Sphère environnementale
Individualisation Santé Télétravail et autres (nouveaux) modèles de travail	Facteurs sociaux
Mondialisation Numérisation Robots	Facteurs technologiques
Changements naturels Réchauffement climatique mondial Impact environnemental	Facteurs écologiques

- b) Expliquez ce que signifie « influences sur la sphère environnementale économique » (0,5 point).

Répercussions sur l'entreprise de l'évolution de l'économie globale.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 8**

nombre de points possible

10

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.6.10 :**Aptitude partielle n° 1.1.8.6.11 :****Formes juridiques des sociétés****Différences société de capitaux /
de personnes****Situation initiale :**

Selon la forme juridique choisie, des écritures propres doivent être effectuées ou des déclarations doivent être faites.

Exercices :

- a) Cochez la case de la forme juridique à laquelle se rapportent les écritures proposées (0,25 point par ligne ; 3 points au total)

	Écritures	Entreprise individuelle	Société en nom collectif	Société de capitaux
1	Privé / produit de prestations de services	X		
2	Capital propre / privé	X		
3	Compte privé Associé-Müller / produit de la production		X	
4	Report du bénéfice / réserve légale issue du bénéfice			X
5	Report du bénéfice / dividendes			X
6	Véhicules / capital Meier		X	
7	Charges salariales / Compte privé Associé- Müller		X	
8	Compte privé Associé -Wick / prestation à soi-même		X	
9	Dividendes / créancier impôt anticipé			X
10	Banque / capital social			X
11	Véhicules / privé	X		
12	Report du bénéfice / tantièmes			X

Avec SOLUTIONS

b) Cochez la case de la forme juridique qui se rapporte aux déclarations proposées (0,25 par ligne ; 3 points au total).

	Déclarations	Entreprise individuelle	Société en nom collectif	Société de capitaux
1	Il arrive que des opérations qui concernent la fortune privée soient réglées par l'entreprise	X	(X)	
2	Les moyens que le propriétaire de l'entreprise a investis à long terme dans l'entreprise apparaissent sur le compte Capital propre	X		
3	C'est un regroupement d'associés indéfiniment responsables		X	
4	Les comptes de capital indiquent la participation convenue des associés		X	
5	La responsabilité est également engagée sur la fortune privée	X	X	
6	Se limite à la liquidation des actifs en matière de poursuite pour dettes et faillite			X
7	La raison sociale est protégée dans la Suisse entière			X
8	La société est composée de deux personnes minimum		X	
9	Chaque associé est habilité à diriger la société		X	
10	La répartition du bénéfice peut être convenue librement par contrat		X	
11	La société a trois organes			X
12	Une assemblée générale doit se tenir dans les six mois suivant la clôture			X

Avec SOLUTIONS

c) Rattachez les mots et nombres suivants aux quatre notions ci-dessous. Des mots ou nombres peuvent être cités plusieurs fois ou pas du tout (1 point par colonne ; 4 points au total).

<i>Illimitée</i>	2	20 000	100 000	<i>Chiffre d'affaires > 100 000</i>
<i>Chiffre d'affaires < 100 000</i>	<i>Obligatoire</i>	1	<i>Néant</i>	<i>Fortune commerciale</i>

	Terme	Entreprise individuelle	Société en nom collectif	Société anonyme	S.à.r.l.
1	Capital minimal	Néant	Néant	100 000	20 000
2	Responsabilité	Illimitée	Illimitée	Fortune de la société	Fortune de la société
3	Nombre minimum de fondateurs	1	2	1	1
4	Inscription au registre du commerce	Si chiffre d'affaires > 100 000	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 9**

nombre de points possible

9

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.7.6 : Clôture de l'exercice**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.7 : Distribution des bénéfices****Aptitude partielle n° 1.1.8.7.8 : Chiffres clés****Situation initiale :**

Votre formation touche à sa fin et vous avez beaucoup appris durant celle-ci. Vous avez notamment travaillé sur des interprétations de bilans.

Exercices :

- a) Votre supérieur vous remet le bilan ci-dessous de Kecks SA. Votre tâche consiste à calculer et évaluer les ratios suivants (à un chiffre après la virgule). Indiquez comment vous parvenez à votre solution (1 point par réponse et 1 point par évaluation ; 6 points au total).

Bilan avant l'affectation du bénéfice

Actifs		Passifs	
Actif circulant	CHF	Capitaux étrangers	CHF
Liquidités	40 000	Engagements résultant de livraisons et prestations	130 000
Papiers-valeurs	97 500	Engagements bancaires à court terme	170 000
Créances résultant de livraisons et prestations	258 000	Passifs de régularisation	10 000
- Ducroire	-8000	Total capitaux étrangers à court terme	310 000
Inventaires	140 000	Prêts	80 000
Total actif circulant	527 500	Engagements bancaires à long terme	820 000
Actif immobilisé		Total capitaux étrangers à long terme	900 000
Mobilier et équipements	242 500	Capital propre	
Véhicules	70 000	Capital-actions	500 000
Biens immobiliers	1 160 000	Réserves légales issues de bénéfices	150 000
Total actifs immobilisés	1 472 500	Bénéfice net	140 000
Total des actifs	2 000 000	Total capital propre	790 000
		Total des passifs	2 000 000

Avec SOLUTIONS

Niveau de financement par les fonds propres :

39,5% (capital propre x 100 / capital total)

Évaluation :

Correct ; (différent selon les branches, rapport CP/CT [en principe env. 30-40%])

Rendement du capital propre :

17,7% (bénéfice net x 100 / CP)

Évaluation :

Très bien ; (en fonction de la branche)

Degré de liquidité 2 :

125% (liquidités + créances / CE à court terme)

Évaluation :

Bien ; (au moins 100% / considéré comme sain [couverture CE à court terme])

b) Quel pourrait être le poste du bilan « Engagements bancaires à court terme » ? (0,5 point)

Banque c/c

c) Kecks SA doit-elle encore procéder à des affectations aux réserves légales sur le bénéfice de l'exercice ? Justifiez votre réponse (oui/non 0,25 point ; justification 0,75 point ; 1 point au total).

oui non X

Justification : 20% du CA sont déjà atteints

d) Kecks SA doit-elle procéder à des affectations aux réserves légales sur des distributions de dividendes supérieures à 5% ? Justifiez votre réponse (oui/non 0,25 point ; justification 0,75 point ; 1 point au total).

oui X non

Justification : jusqu'à ce que 50% du Capital-Actions soient atteints, 10% doivent être affectés à des dividendes supplémentaires

e) Que pourrait comprendre le poste du bilan « Passifs de régularisation » ? Nommez deux postes classiques (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

f)

Provision pour frais Swisscom, etc.

Intérêts bancaires / intérêts sur prêts non encore réglés

Provision pour honoraires fiduciaires

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS

nombre de points possible

3

points obtenus

Exercice n° 10**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.8 : Chiffres clés****Situation initiale :**

Vous menez un entretien de clôture avec un client. À cette occasion, vous passez en revue le compte de résultat ci-dessous avec votre client.

Exercices :

- a) Votre client vous demande de calculer le bénéfice ainsi que le cash-flow direct et indirect. Indiquez comment vous réalisez vos calculs (2,5 points au total).

Charges	CHF	Produits	CHF
Charges de matériel	760 000	Produits des ventes	1 225 000
Charges salariales	150 000		
Charges des locaux	120 000		
Frais d'administration	15 000		
Dépenses publicitaires	5 000		
Autres charges d'exploitation	20 000		
Amortissements	28 000		
Charges financières	10 000		
Bénéfice (0,5 point)	117 000		

Calcul direct :

Désignation	Montant en CHF
Produits des ventes ayant une incidence sur les liquidités (0,25 point)	1 225 000
./. charges ayant une incidence sur les liquidités (0,25 point)	-1 080 000
= Cash-flow (0,5 point)	145 000

Avec SOLUTIONS

Calcul indirect :

Désignation	Montant en CHF
Bénéfice (0,25 point)	117 000
+ charges sans incidence sur les liquidités (0,25 point)	28 000
= Cash-flow (0,5 point)	145 000

- b) Que pourraient comprendre les « Charges financières » ? Citez deux possibilités (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Intérêts bancaires, frais bancaires

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 11**

nombre de points possible

5

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.7.5 : Comptabilité d'immeubles**Aptitude partielle n° 1.1.8.2.6 : Identifier les attentes des groupes d'intérêts****Situation initiale :**

Un client potentiel, qui possède plusieurs grands immeubles, envisage de vous confier la gestion de ses biens. Mais il veut d'abord que vous le convainquiez de votre expertise.

Exercices :

- a) La comptabilité immobilière doit rendre compte à des parties prenantes / groupes d'intérêts différents. Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Propriétaires, locataires, administration, autorités fiscales, investisseurs, banques, autorités de conciliation

- b) Outre les loyers en tant que tels, le locataire doit généralement aussi s'acquitter de frais accessoires. Le bailleur décide s'il décompte ces frais accessoires au locataire de manière forfaitaire ou selon les frais effectifs. La comptabilisation varie en fonction de sa décision. Remplissez les espaces vides ci-après (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Les frais accessoires sont décomptés de manière forfaitaire : **compte de résultat**

Les écritures figurent dans le _____

Les frais accessoires sont décomptés selon les frais effectifs : **bilan**

Les écritures figurent dans le _____

- c) Expliquez le terme comptable « débit des loyers » (0,5 point).

Les loyers bruts sont automatiquement comptabilisés comme une créance à l'égard du locataire

en début de mois

Avec SOLUTIONS

d) Indiquez les jeux d'écritures nécessaires pour les opérations suivantes (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Débit des loyers : **débiteurs locataires / revenus locatifs**

Encaissement du loyer reçu à la banque : **banque / débiteurs locataires**

Le gérant refacture des travaux à charge locataire: **débiteurs locataires / charges d'entretien (autre produit)**

Règlement du solde des frais de chauffage et d'exploitation par voie postale : **poste / débiteurs locataires**

e) Indiquez l'opération correspondant aux jeux d'écritures suivants (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Frais d'administration / Dettes résultant d'achats et de prestations de services : **honoraires de gestion / év. frais administratifs, etc.**

Entretien de l'immeuble / Dettes résultant d'achats et de prestations de services : **facture de réparation, contrat d'entretien**

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 12**

nombre de points possible

5

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.8.2 : Déclaration d'impôt des personnes physiques
Aptitude partielle n° 1.1.8.8.5 : Impôt anticipé**Situation initiale :**

Un nouveau client, M. Adrien Bender, vous contacte et vous demande conseil pour l'établissement de sa déclaration d'impôt.

Exercices :

- a) Vous établissez la déclaration d'impôt d'une personne physique. Dans quelle colonne les éléments suivants doivent-ils être reportés (0,25 point par réponse ; 3 points au total) ?

	Revenu imposable	Fortune imposable	Aucune mention
Salaire brut			X
Revenu net	X		
Réparation du chauffage	X		
Actions de la propre SA		X	
Remplacement de la cuisine usagée	X		
Création d'un balcon		(X)	X
Rachat LPP (2 ^e pilier)	X		
Coûts du déménagement au nouveau domicile du couple			X
Bénéfice net SA			X
Assainissement du toit du propre logement	X		
Véhicule immatriculé au nom de la SA			X
Intérêts sur le compte courant d'actionnaire	X		

Avec SOLUTIONS

- b) M. Bender, unique actionnaire et administrateur de sa propre SA, a décidé de distribuer des dividendes de 7% sur son capital-actions de CHF 100 000 (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Quel formulaire la SA doit-elle compléter concernant l'impôt anticipé ?

Formulaire 103

Calculez le montant de l'impôt anticipé.

CHF 100 000 x 7% + CHF 7000 x 35% = CHF 2450

Combien d'argent M. Bender a-t-il reçu en tant qu'actionnaire ?

CHF 100 000 x 7% = CHF 7000 x 65% = CHF 4550 (si calcul incorrect à l'exercice précédent = tenir compte des reports d'erreurs).

- c) Pendant combien de temps la société anonyme peut-elle demander le remboursement de l'impôt anticipé sur ses revenus bancaires (0,5 point) ?

Trois ans après la fin de l'année civile au cours de laquelle la prestation imposable est arrivée à échéance.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 13**

nombre de points possible 4	points obtenus
---------------------------------------	----------------

Aptitude partielle n° 1.1.8.8.4 : Taxe sur la valeur ajoutée**Situation initiale :**

M. Jacques, un nouveau client, souhaite devenir indépendant et que vous lui fournissiez des informations sur la taxe sur la valeur ajoutée.

Exercices :

L'investissement initial (machines, ordinateur et installations techniques) s'élève à CHF 800 000. Le chiffre d'affaires prévu pour la première année d'exploitation s'élève à CHF 1 million.

M. Jacques a entendu parler d'une méthode simplifiée pour le décompte de la taxe sur la valeur ajoutée. Il pense que cette méthode est adaptée à sa nouvelle entreprise et qu'il pourra ainsi éviter des charges administratives.

a) Que faut-il comprendre par « méthode simplifiée » (0,5 point) ?

Selon la méthode du taux de la dette fiscale nette.

b) À quelle fréquence les décomptes doivent-ils être établis selon cette méthode (0,25 point) ?

Chaque semestre / tous les six mois

c) Quel conseil donnez-vous à M. Jacques quant au choix de la méthode de décompte ? Justifiez votre réponse (1 point au total).

Choix :

Méthode effective.

Justification :

La méthode effective permet de récupérer l'impôt préalable sur l'investissement initial contrairement à la méthode du taux de la dette fiscale nette.

D'autres réponses judicieuses doivent aussi être prises en considération. Un point uniquement si la justification est correcte.

Avec SOLUTIONS

- d) M. Jacques vous pose aussi une question sur la taxe sur la valeur ajoutée concernant l'activité de son épouse. Celle-ci effectue à son domicile des travaux de secrétariat et d'administration en qualité d'indépendante pour des sociétés tierces en Suisse. Elle a quatre mandats générant un chiffre d'affaires de CHF 60 000, CHF 30 000, CHF 25 000 et CHF 8000. Est-elle assujettie à la TVA ? Justifiez votre réponse (oui/non 0,25 point, justification 0,5 point, 0,75 point au total).

oui **X** non

Justification :

Le chiffre d'affaires dépasse le plafond de CHF 100 000 (sans justification 0 point)

- e) Lors du bouclage annuel, la société fiduciaire constate des écarts entre le chiffre d'affaires résultant de la comptabilité et les chiffres d'affaires indiqués dans les décomptes de TVA. Que devez-vous faire (0,5 point) ?

Corriger le décompte, établir un décompte de concordance à envoyer à la TVA

- g) Si vous optez pour le taux de la dette fiscale nette, est-il identique pour toutes les entreprises ? Justifiez votre réponse (oui/non 0,25 point, justification 0,5 point, 0,75 point au total).

oui non **X**

Justification :

L'AFC fixe individuellement le taux de la dette fiscale nette pour chaque branche.

- h) Une SA immobilière profite du taux de la dette fiscale nette. Quelle taxe sur la valeur ajoutée devez-vous appliquer sur les factures de commissions pour des ventes aux propres clients (0,25 point) ?

7,7%

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 14**

nombre de points possible

6

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.10.2 : Décompte salarial mensuel**Situation initiale :**

M. Obst a des questions concernant les décomptes de charges sociales. Il a remarqué que les décomptes de salaire de ses collaborateurs présentaient des différences et il craint qu'il y ait des erreurs dans l'établissement des décomptes.

Exercices :

- a) Il emploie les personnes suivantes. Pour chacune de ces personnes, indiquez si elle est ou non assujettie aux assurances sociales en inscrivant « oui » ou « non » dans le tableau (0,25 point par réponse ; 5 points au total).

Roman	30.04.2006	Célibataire	40 heures/semaine, durée indéterminée
Giulio	24.12.1975	Marié	32 heures/semaine, durée indéterminée
Silvia	04.05.1982	Mariée	40 heures/semaine, contrat de 2 mois
Stefania	11.11.1984	Célibataire	5 heures/semaine, durée indéterminée
Norberto	05.09.1954	Veuf	16 heures/semaine, durée indéterminée (salaire mensuel CHF 1800)

	AVS/AI/APG	AC	AAP	AANP	LPP
Roman	Non	Non	Oui	Oui	Non
Giulio	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Silvia	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Stefania	Oui	Oui	Oui	Non	Non
Norberto	Oui	Non	Oui	Oui	Non

- b) Justifiez la réponse que vous avez donnée pour la LPP de Silvia (1 point).

Le contrat de Silvia est à durée déterminée. L'obligation d'assurance à la LPP n'entre en vigueur qu'à partir d'un contrat d'une durée de plus de 3 mois.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 15**

nombre de points possible	points obtenus
3	

Aptitude partielle n° 1.1.8.10.1 :
Aptitude partielle n° 1.1.8.10.3 :

Principe des trois piliers
Certificat de salaire / Déclaration de salaire

Situation initiale :

Mme Giuliana travaille comme gardienne d'immeuble rémunérée à l'heure pour plusieurs régies immobilières. Aucune régie ne l'emploie plus de 8 heures par semaine. Son assureur lui a expliqué qu'elle n'est ni assurée contre les accidents non professionnels, ni auprès d'une caisse de pension. Il lui a par conséquent conseillé de créer une raison individuelle et d'établir des factures pour les différentes régies. Mme Giuliana s'adresse donc à vous.

Exercices :

a) Si Mme Giuliana crée une raison individuelle, devra-t-elle s'inscrire auprès de la caisse de pension (0,25 point) ?

oui non X

b) De quelles possibilités dispose-t-elle pour se constituer un capital vieillesse supérieur à la rente vieillesse AVS (0,75 point) ?

Elle pourrait ouvrir un compte de troisième pilier auprès d'une banque ou d'une assurance et y effectuer des versements.

Remarque à l'intention du correcteur : le pilier 3a est suffisant, les versements ne doivent pas impérativement figurer dans la réponse.

Contrat facultatif avec la caisse de pension pour effectuer des versements dans le 2^e pilier.

Avec SOLUTIONS

c) Établissez le certificat de salaire sur la base du journal de salaire ci-dessous. En plus du salaire, Mme Giuliana touche CHF 1425 à titre des frais (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

	Heures	Salaire	TOTAL	Jours fériés 3 %	Vacances 8,33 %	13 ^e salaire mensuel 8,33 %	Brut	AVS/AI 5,3 %	AC 1,1 %	Impôt à la source 0 %	Total	Net
Janvier	16,00	19.00	304.00	9.10	25.30	28.20	366.60	19.45	4.05	-	23.50	343.10
Février	9,00	19.00	171.00	5.15	14.25	15.85	206.25	10.95	2.25	-	13.2	193.05
Mars	6,00	19.00	114.00	3.40	9.50	10.55	137.45	7.30	1.50	-	8.80	128.65
Avril	22,00	19.00	418.00	12.55	34.80	38.75	504.10	26.70	5.55	-	32.25	471.85
Mai	8,00	19.00	152.00	4.55	12.65	14.10	183.30	9.70	2.00	-	11.70	171.60
Juin	15,00	19.00	285.00	8.55	23.75	26.45	343.75	18.20	3.80	-	22.00	321.75
Juillet	7,00	19.00	133.00	4.00	11.10	12.35	160.45	8.50	1.75	-	10.25	150.20
Août	12,00	19.00	228.00	6.85	19.00	21.15	275.00	14.55	3.00	-	17.55	257.45
Septembre	19,00	19.00	361.00	10.85	30.05	33.50	435.40	23.10	4.80	-	27.90	407.50
Octobre	16,40	19.00	311.60	9.35	25.95	28.90	375.80	19.90	4.15	-	24.05	351.75
Novembre	22,00	19.00	418.00	12.55	34.80	38.75	504.10	26.70	5.55	-	32.25	471.85
Décembre	25,00	19.00	475.00	14.25	39.55	44.05	572.85	30.35	6.30	-	36.65	536.20
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	177.40	228.00				312.60	4065.05	215.40	44.70	-	260.10	3804.95

Avec SOLUTIONS

Bitte die Wegleitung beachten Observer s.v.p. la directive Osservare p.f. l'istruzioni	1. Lohn Salaire Salario	soweit nicht unter Ziffer 2-7 aufzuführen qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous 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	4'065
	2. Gehaltsnebenleistungen Prestations salariales accessoires Prestazioni accessorie al salario	2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vitto, alloggio 2.2 Privatanteil Geschäftsfahrzeug – 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		+		
	4. Kapitaleleistungen – 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			=		4'065
	9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV – Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP			-		260
	10. Berufliche Vorsorge Prévoyance professionnelle Previdenza professionale	2. Säule 2 ^e pilier 2 ^a pilastro	10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari 10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto		-	
	11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita			=		3'805
	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 13.1.2 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere			1'425
	13.2 Pauschalspesen Frais forfaitaires Spese forfettarie	13.2.1 Repräsentation – 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						

Form. 11 dfi 605.040.18N 01.21

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

Remarque à l'intention du correcteur : le salaire brut de CHF 4'065 ne compte que pour 0.5 point (1x)

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 16**

nombre de points possible

3

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.7.4.2 :**Envois postaux recommandés / Affranchissement****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.1 :****Procédure de sommation****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.2 :****Modes de poursuite et déroulement****Situation initiale :**

Vanessa Werner a créé une société de vente en ligne d'articles de bricolage. Elle n'a pas encore mis la plateforme en service et s'adresse à vous avec quelques questions sur la procédure d'encaissement.

Exercices :

- a) Lorsqu'elle a échangé avec l'entreprise de transport, il lui a été conseillé d'envoyer les colis avec suivi. On lui a dit que cela faciliterait les choses si le client ne paie pas. Expliquez-lui pourquoi un envoi traçable est préférable (1 point).

La traçabilité de l'envoi sert de preuve de livraison. En cas de procédure de poursuite, la preuve pourra être remise au juge.

- b) Pour avoir du succès auprès de clients privés, elle souhaite aussi vendre sur facture. Elle a conscience que cela pourrait entraîner des frais d'encaissement supplémentaires. Elle souhaite savoir quelles informations sont nécessaires pour pouvoir établir une réquisition de poursuite à une date ultérieure. Nommez-en au moins quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Date de naissance (si connue), nom / prénom, raison sociale, adresse, NPA / lieu

- c) Elle vous demande conseil sur la procédure de sommation. Elle propose d'envoyer la facture en même temps que les marchandises et d'engager la procédure de poursuite dans les 30 jours en cas d'absence de paiement. Cette façon de faire serait-elle appropriée ? Justifiez votre réponse (1 point).

Avec une approche aussi agressive, les coûts d'encaissement augmenteraient très rapidement et, avec eux, l'insatisfaction des acheteurs. Nous recommandons un système de sommations par e-mail et courrier qui, dans la plupart des cas, aboutit à une résolution rapide du problème.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 17**

nombre de points possible

4

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.11.2 :**Modes de poursuite et déroulement****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.5 :****Acte de défaut de biens****Situation initiale :**

M. Wiesel a reçu un commandement de payer de la part d'une connaissance. Il sait qu'il ne doit rien à cette personne et que l'unique objectif de ce commandement de payer est de détériorer sa situation, car tous deux sont en concurrence pour louer un joli appartement neuf. Il vous téléphone pour savoir ce qu'il doit faire.

Exercices :

- a) Quelle est la première action que vous lui conseillez ? Dans quel délai doit-elle être mise en œuvre ? (0,5 point par réponse ; 1 point au total)

Nous lui conseillons de faire opposition dans les 10 jours suivant la notification. L'opposition entraîne la suspension de la procédure de poursuite..

- b) M. Wiesel a un acte de défaut de biens en main depuis 12 ans. Il sait aujourd'hui que le débiteur a récemment gravi des échelons professionnels et que ses revenus ont augmenté. Peut-il encore relancer la procédure ? Justifiez votre réponse (1 point).

oui **X** non (0,25 point)

Justification : (0,5 point)

S'il a bénéficié d'une hausse de salaire, il est probable qu'une partie de son salaire pourra être saisie pour qu'il rembourse chaque mois une partie des dettes.

Délai de prescription de l'acte de défaut de biens : (0,25 point)

20 ans

Avec SOLUTIONS

c) Quel type de procédure de poursuite sera engagée dans les cas suivants ? Cochez la bonne réponse (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

	Saisie	Réalisation de gage	Faillite
Cristiano ne règle pas les intérêts hypothécaires à la banque.		X	
Samuel est en retard dans ses cotisations à l'assurance maladie.	X		
Mahaha SA n'a pas réglé la facture de la société fiduciaire.			X
Simon a acheté du matériel pour sa raison individuelle et n'a pas encore acquitté la facture. La société est inscrite au registre du commerce.			X
Fridolin a acheté du matériel pour sa raison individuelle et n'a pas encore acquitté la facture. La société n'est pas inscrite au registre du commerce.	X		
Le locataire Sommer n'a pas réglé le loyer.	X		
Montana SA n'a pas réglé les salaires des apprenti-e-s.			X
Laurent n'a pas payé la totalité de son bateau à moteur.		X	

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 18**

nombre de points possible 10	points obtenus
--	----------------

Aptitude partielle n° 1.1.8.7.5 : Comptabilité d'immeubles**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.3 : Loyer****Situation initiale :**

La société de gestion immobilière « Immogestion SA » reçoit chaque jour des demandes de locataires en lien avec leurs objets loués. La famille Moser, locataire de longue date, souhaite faire remplacer le revêtement de sol dans son salon.

Exercices :

- a) Numérotez les activités par ordre croissant pour les classer correctement (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

6	Les travaux sont confiés au parqueteur.
4	La plus-value est calculée en tenant compte des intérêts, de l'amortissement et de l'entretien.
1	Le locataire vous indique par téléphone qu'il souhaite faire remplacer la moquette de son salon par du parquet, aux frais du bailleur.
3	Le devis arrive. La différence entre l'offre de remplacement de la moquette et la pose du nouveau parquet est calculée.
7	La facture du parqueteur pour la pose du parquet arrive.
5	Le locataire est informé de l'augmentation du loyer, et on lui demande s'il est toujours intéressé. Le locataire accepte la modification du loyer et décide de faire poser le nouveau revêtement du sol.
8	La plus-value effective est calculée, et le locataire reçoit une adaptation du loyer avec le formulaire officiel.
2	Des devis sont demandés auprès du parqueteur Mon Beau Parquet SA pour les variantes suivantes : 1. le remplacement de la moquette par une nouvelle moquette 2. le remplacement de la moquette par un parquet

Avec SOLUTIONS

- b) Citez trois points qui doivent impérativement figurer sur le formulaire officiel pour la notification de l'augmentation du loyer (sans locataire, administration, bailleur et date/signature) (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Objet loué, adresse de l'immeuble, étage, taille du logement (p. ex. quatre pièces)

Date d'adaptation, données de base (taux d'intérêt de réf., IPC, augmentation des coûts), év. réserves, justification

Taux du cap. / taux en % pour le calcul de la valeur ajoutée, total de l'investissement, montant de la plus-value

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

- c) Calculez l'adaptation du loyer en pourcentage après l'augmentation du taux d'intérêt de référence de 1,25% à 1,75%. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible (1 point au total).

2%	En cas de taux hypothécaires supérieurs à 6%
2,5%	En cas de taux hypothécaires compris entre 5% et 6%
3%	En cas de taux hypothécaires inférieurs à 5%

$$2 \times 3\% = 6\%$$

- d) Calculez le pourcentage d'adaptation de loyer du logement suite à l'évolution de l'indice national des prix à la consommation de 102,9 à 105,4. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible. Arrondir la solution à 3 chiffres après la virgule (1 point au total).

$$\text{Nouvel indice} - \text{ancien indice} / \text{ancien indice} \times 40 = 0,972\% \text{ ou } 105,4 - 102,9 / 102,9 \times 40 = 0,972\%$$

- e) Calculez l'adaptation en pourcentage de l'augmentation annuelle des coûts (0,5%) du 31.03.2020 au 30.06.2022. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible. Arrondir la solution à 3 chiffres après la virgule (1 point au total).

$$0,5 / 12 \text{ mois} \times 27 \text{ mois} = 1,125\% \\ (\text{ou } 0,5 / 12 \text{ mois} \times 24 \text{ mois} = 1,00\%)$$

Avec SOLUTIONS

-
- f) À partir de quand cette adaptation de loyer (envoi 8 juin 2022) entre-t-elle en vigueur selon le CO ? Indiquez l'article de loi (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

1^{er} octobre 2022 (toutes les variantes qui remontent à plus de 3 mois = réponse correcte)

Article de loi : _____ Art. 269d CO

- g) La modification du loyer doit-elle être notifiée séparément aux époux Moser ? Justifiez votre réponse (oui/non 0,25 point ; justification 0,75 point ; 1 point au total).

oui non X (0,25 point)

Justification (0,75 point) :

Pas exigé par la loi. (Seules les menaces de congé et les résiliations doivent être envoyées séparément aux époux).

-
- h) Indiquez les jeux d'écritures des opérations suivantes pour la société de gestion immobilière « Immogestion SA » (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

La facture de l'assurance responsabilité civile du bâtiment est arrivée (pas de comptabilité PO).

Charges d'assurance / Dettes résultant d'achats et prestations de services

Nous amortissons indirectement l'immeuble de CHF 100 000.

Amortissements / FAC ou amortissements cumulés sur immeuble

Le salaire du concierge est réglé par virement sur le compte postal le 25 du mois.

Charges salariales / poste ou charges immobilières / poste

Avec SOLUTIONS

nombre de points possible 5	points obtenus
---------------------------------------	----------------

Exercice n° 19**Aptitude partielle n° 1.1.8.3.2 : Connaître les termes techniques****Aptitude partielle n° 1.1.8.9.7 : Sûretés****Situation initiale :**

Votre amie a reçu hier par courrier le bail de son appartement de trois pièces à Zurich. À la lecture du bail, votre collègue comprend que la propriétaire exige le dépôt de trois mois de loyer brut auprès d'une banque suisse. Elle souhaite vous poser quelques questions.

Exercices :

a) Indiquez le terme technique pour la garantie décrite dans la situation initiale (0,25 point) ?

Garantie de loyer, dépôt de garantie (caution / dépôt)

b) Quel serait le plafond de la garantie s'il s'agissait d'un contrat de bail commercial (0,5 point) ?

Pas de plafond / illimitée

c) Décrivez les trois conditions préalables à la remise ou la dissolution de la garantie (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Consentement des deux cocontractants/parties (bailleur / locataire)

Sur le fondement d'un commandement de payer exécutoire / ou jugement entré en force

Le bailleur n'a pas fait valoir de droit légal vis-à-vis du locataire dans l'année qui a suivi la fin du bail, si bien que le locataire peut demander le remboursement à la banque.

Avec SOLUTIONS

- d) Quelles créances de la propriétaire pourraient être réglées ou compensées par la garantie ?
Nommez-en trois (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Loyers impayés

Soldes décompte de frais accessoires

Dommages / réparations (usures excessives, petites réparations, réparations imputables au locataire causées par sa faute)

Frais de poursuite

- e) La propriétaire peut-elle renoncer à une garantie ou celle-ci est-elle prescrite par la loi ?
(oui/non 0,25 point, justification 0,5 point ; 0,75 point au total).

oui **X** non

Justification :

Un dépôt locatif / une garantie n'est pas prescrit-e par la loi mais doit être convenu-e contractuellement.

(Remarque à l'intention du correcteur : en l'absence de mention du contrat, attribuer uniquement 0,25 point pour la justification)

- f) Il existe des alternatives au compte bloqué. Citez-en deux :
(0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Alternatives :

Assurance caution locative (Swisscaution, Firstcaution) / cautionnement de tiers / garanties bancaires

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 20**

nombre de points possible

5

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.2 : Droits et obligations dans le bail à loyer**Situation initiale :**

Votre ami est chargé de dossier dans une banque. Il a récemment emménagé dans son premier appartement. Vivre seul s'accompagne de droits et d'obligations pour le locataire. Votre ami est assailli d'incertitudes quant à ce qui est autorisé et à ce qui ne l'est pas dans son immeuble locatif. D'autres locataires ont déjà envoyé quelques réclamations à la régie.

Exercices :

Répondez aux questions suivantes de votre ami :

- a) « C'est la saison de la grippe. Mon chef souhaite que je m'abstienne provisoirement de venir au bureau et que je travaille à domicile (télétravail). Suis-je autorisé à le faire par rapport à mon bailleur ? » Répondez en justifiant votre réponse (oui/non 0,25 point, justification 0,5 point ; 0,75 point au total).

oui, si vous ne travaillez pas plus de 8,5 heures par jour

oui X

non

Justification :

Les activités de bureau sont autorisées dans le logement, car elles n'occasionnent pas de bruit.

- b) Votre ami a beaucoup de relations. Nombre de ses connaissances/amis vont et viennent chez lui nuit et jour. Est-ce permis ? (0,5 point)

oui, tant que le règlement intérieur / le sommeil est respecté X

non, uniquement avec l'accord du propriétaire de l'immeuble

oui, s'il n'y a pas plus de cinq visiteurs à la fois

non, jamais la nuit

- c) L'administrateur de votre ami souhaite organiser une visite du logement. Est-ce permis ? Justifiez votre réponse (réponse 0,25 point, justification 0,5 point ; 0,75 point au total).

oui X non

Justification :

Le propriétaire a le droit de visiter les objets moyennant un préavis raisonnable.

Avec SOLUTIONS

d) Votre ami souhaite installer un terrarium avec des serpents. En a-t-il le droit ? (0,5 point)

- oui, car il s'agit d'animaux domestiques
 non, il a besoin d'une autorisation car il s'agit d'animaux exotiques X
 oui, car les serpents ne font pas de bruit

e) Votre ami fume beaucoup. Le bail interdit de fumer. Peut-il tout de même fumer dans l'appartement ? (0,75 point)

Si oui : quelles seraient les conséquences ? Justifiez.
Si non : quelles seraient alors les conséquences ? Justifiez.

- oui X non (0,25 point)

Conséquences (0,5 point) :

Au moment du déménagement, il devra régler des frais supplémentaires pour l'élimination nécessaire de la nicotine (peinture spéciale, etc.)

f) Votre ami souhaite repeindre un mur blanc en noir. Peut-il le faire ? (0,5 point)

- oui X non (0,25 point)

Conséquences (0,25 point) :

Au moment du déménagement, il devrait refaire la peinture ou régler les coûts supplémentaires correspondants.

g) L'amie qui s'est installée entre-temps chez votre ami est professeure de musique. Elle enseigne à temps partiel dans une école de musique et donne environ 19 heures par semaine de cours particuliers payants. Ses clients viennent prendre les cours à son domicile. Peut-elle utiliser le logement pour ses cours de musique ? Justifiez votre réponse (0,75 point).

- oui non X (0,25 point)

Justification (0,5 point) :

Des espaces d'habitation ne peuvent pas être utilisés à des fins commerciales.

Avec SOLUTIONS

h) Le couple souhaite voyager en Australie pendant quelques mois. Pendant cette période, il ne souhaite pas laisser le logement vacant, mais veut le sous-louer à un collègue de travail. Citez deux conditions préalables à respecter à cet égard (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Informez le bailleur.

Loyer raisonnable, communication des conditions, pas d'inconvénient particulier.

Loyer raisonnable, communication des conditions, pas d'inconvénient particulier.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 21**

nombre de points possible

6

points obtenus

Aptitude partielle n° 1.1.8.7.5 : Comptabilité d'immeubles**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.7 : Sûretés****Aptitude partielle n° 1.1.8.9.8 : Rendement****Situation initiale :**

Votre entreprise formatrice gère quelques immeubles et possède plusieurs immeubles locatifs dans la région de Vallée de Joux. Vous recevez pour consigne de calculer et d'interpréter le rendement d'un immeuble locatif situé rue de l'Horlogerie.

Exercices :

a) Remplissez les champs vides ci-dessous (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

rendement net / fonds propres / plus / abusif / propriétaire / rendement des fonds propres /
revenu net / loyer net / actifs immobilisés

Le _____ **rendement des fonds propres** est le rapport, exprimé en pourcentage, entre le **revenu net** _____ et les _____ **fonds propres** investi d'un immeuble.

Plus le _____ **rendement net** est élevé, _____ **plus** le _____

propriétaire fait de bénéfice. Si le rendement net est trop élevé, il est probable que le loyer soit considéré comme _____ **abusif**, ce qui est interdit. Outre le rendement net, il existe

aussi le rendement brut, qui est calculé comme suit : (formule) _____ **x 100** **rendement**

net x 100 / actifs immobilisés.

b) Vous disposez des renseignements suivants sur l'immeuble résidentiel situé rue de l'Horlogerie :

Valeur de l'immeuble	CHF	10 millions
Hypothèque	CHF	7,2 millions
Charges locatives	CHF	290 000
Revenus locatifs	CHF	910 000

Avec SOLUTIONS

Calculez le rendement du capital propre investi et arrondissez à un chiffre après la virgule (formule 0,5 point, calcul 0,25 point, 0,75 point au total).

Revenu net x 100
Fonds propres

CHF 620 000 x 100
CHF 2 800 000

22,1%

Selon les prescriptions du droit locatif, ce rendement calculé est ... ;
(cochez l'affirmation correcte. 0,25 point au total).

autorisé abusif X

c) Parmi les affirmations suivantes, lesquelles sont justes, lesquelles fausses ? Si elles sont fausses, corrigez les affirmations (3 points au total).

		Juste (0,25 point)	Faux / correction (0,5 point)
1	Les investissements accroissant la valeur de l'immeuble résidentiel situé rue de l'Horlogerie peuvent être comptabilisés sur le compte d'actif « Immeubles ».	X	
2	L'immeuble résidentiel situé rue de l'Horlogerie doit seulement être amorti si les locataires ne paient plus le loyer ou si un logement est vacant.		X, si la valeur de l'immeuble n'est plus d'actualité
3	En général, des immeubles / biens immobiliers peuvent être amortis, au choix, directement ou indirectement. Le jeu d'écritures pour l'amortissement direct est : FAC, Cumul d'amortissement sur immeuble / Immeubles		X, charges locatives / immeubles X, amortissements / immeubles
4	Les recettes locatives qui ont déjà été créditées au 31 décembre mais portent sur le mois de janvier de l'année suivante doivent être distinguées par le jeu d'écritures suivant : Produit immobilier / Passif de régularisation	X	

Avec SOLUTIONS

		Juste (0,25 point)	Faux / correction (0,5 point)
5	Si le propriétaire de l'immeuble situé rue de l'Horlogerie réalise un rendement excessif grâce à cet immeuble, les locataires peuvent exiger une réduction du loyer.	X	
6	Le règlement ponctuel des intérêts hypothécaires fait diminuer l'hypothèque.		X, les intérêts n'ont pas d'impact sur l'hypothèque
7	S'il existe un stock de mazout lors du bouclage du décompte de frais accessoires, celui-ci fait l'objet d'une comptabilisation transitoire.	X	
8	Le locataire peut demander à la banque de libérer le dépôt au plus tôt deux ans après la fin du rapport de location.		X, après 12 mois