

**Exercice n° 1**

nombre de points possible <b>3</b>	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.	
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.	

<b>Cas</b>	<b>Besoin</b>	<b>Domaine spécialisé</b>
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 boucllement.	
4	La cliente Mme Holle téléphone et a des questions sur l'imposition de son gain de loterie.	
5	M. Petit, de Müller SA, a obtenu une importante commande et doit engager trois nouveaux collaborateurs.	
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.	

## 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).

---

---

---

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

---

---

---

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

---

---

---

---

## 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, 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 :

#### 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 :

**Extrait 3 :****AFTER WORK APÉRO**

Quand ? Vendredi 10 juin 2022 à partir de 17h30

Où ? Restaurant « Le Boccalino », 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](http://www.tsyong.ch)

Information essentielle :

**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 :

## 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).

- 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.

<b>Informations</b>	<b>Motif</b>

## Exercice n° 5

nombre de points possible <b>2</b>	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).

---

---

---

---

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

- 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 :

---

Immobilier :

---

- 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 :

---

Immobilier :

---

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

**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).

	<b>Sphère environnementale</b>
Individualisation Santé Télétravail et autres (nouveaux) modèles de travail	
Mondialisation Numérisation Robots	
Changements naturels Réchauffement climatique mondial Impact environnemental	

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

**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)

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

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

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

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>	<i>2</i>	<i>20 000</i>	<i>100 000</i>	<i>Chiffre d'affaires &gt; 100 000</i>
<i>Chiffre d'affaires &lt; 100 000</i>	<i>Obligatoire</i>	<i>1</i>	<i>Néant</i>	<i>Fortune commerciale</i>

	<b>Terme</b>	<b>Entreprise individuelle</b>	<b>Société en nom collectif</b>	<b>Société anonyme</b>	<b>S.à.r.l.</b>
1	Capital minimal				
2	Responsabilité				
3	Nombre minimum de fondateurs				
4	Inscription au registre du commerce				

**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**

<b>Actifs</b>		<b>Passifs</b>	
	<b>CHF</b>		<b>CHF</b>
<b>Actif circulant</b>		<b>Capitaux étrangers</b>	
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
- Du croire	-8000	<b>Total capitaux étrangers à court terme</b>	<b>310 000</b>
Inventaires	140 000	Prêts	80 000
		Engagements bancaires à long terme	820 000
<b>Total actif circulant</b>	<b>527 500</b>	<b>Total capitaux étrangers à long terme</b>	<b>900 000</b>
<b>Actif immobilisé</b>		<b>Capital propre</b>	
Mobilier et équipements	242 500	Capital-actions	500 000
Véhicules	70 000	Réserves légales issues de bénéfices	150 000
Biens immobiliers	1 160 000	Bénéfice net	140 000
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>1 472 500</b>	<b>Total capital propre</b>	<b>790 000</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>2 000 000</b>	<b>Total des passifs</b>	<b>2 000 000</b>

Niveau de financement par les fonds propres :

---

Évaluation :

---

Rendement du capital propre :

---

Évaluation :

---

Degré de liquidité 2 :

---

Évaluation :

---

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

---

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

Justification :

---

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       non

Justification :

---

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).

---

---

**Exercice n° 10**

nombre de points possible

**3**

points obtenus

**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).

<b>Charges</b>	<b>CHF</b>	<b>Produits</b>	<b>CHF</b>
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			

Calcul direct :

<b>Désignation</b>	<b>Montant en CHF</b>
= Cash-flow	

Calcul indirect :

Désignation	Montant en CHF
= Cash-flow	

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

---

---

## Exercice n° 11

nombre de points possible	points obtenus
<b>5</b>	

### 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).

---

---

---

---

- 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 :

Les écritures figurent dans le \_\_\_\_\_

Les frais accessoires sont décomptés selon les frais effectifs :

Les écritures figurent dans le \_\_\_\_\_

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

---

---

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

Débit des loyers :

---

Encaissement du loyer reçu à la banque :

---

Le gérant refacture des travaux à charge locataire:

---

Règlement du solde des frais de chauffage et d'exploitation par voie postale :

---

- 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 :

---

Entretien de l'immeuble / Dettes résultant d'achats et de prestations de services :

---

**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) ?

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

- 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 ?

---

Calculez le montant de l'impôt anticipé.

---

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

---

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

---

## Exercice n° 13

nombre de points possible <b>4</b>	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) ?

---

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

---

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

Choix :

---

Justification :

---

- 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       non

Justification :

---

- 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) ?
- 

- f) 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

Justification :

---

- g) 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) ?
-

**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			Oui		
Giulio			Oui		
Silvia			Oui		
Stefania			Oui		
Norberto			Oui		

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

## Exercice n° 15

nombre de points possible

**3**

points obtenus

**Aptitude partielle n° 1.1.8.10.1 :****Principe des trois piliers****Aptitude partielle n° 1.1.8.10.3 :****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

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

- 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 <sup>e</sup> 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
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>177.40</b>	<b>228.00</b>				<b>312.60</b>	<b>4065.05</b>	<b>215.40</b>	<b>44.70</b>	<b>-</b>	<b>260.10</b>	<b>3804.95</b>

Bitte die Stegführung beachten  
Observare l'escalier et aller à l'étage  
Osservare l'andito e salire all'ultimo piano

				Bei grossen Familienbeiträge Que des montants élevés, Uniquement en pointillés	
1.	Lohn / salaire net/ unter Differ 2-7 ausfüllen / Rente / Salario / qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessus / Rente / Salario in cui da indicare sotto cifra da 2 a 7 più sotto / Rendita				
2.	Gehaltsüberleistungen 2.1 Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vito, alloggio Prestazioni salariali accessorie Prestazioni accessorie al salario 2.2 Privatentgelt/Geschäftsbeitrag – Part privé/retour de service – Quota privata/automobile di servizio 2.3 Andere – Autres – Altre Art – Genre – Generi				
3.	Unregelmässige Leistungen – Prestations non périodiques – Prestazioni aperiodiche Art – Genre – Generi				
4.	Kapitalerstattungen – Prestations en capital – Prestazioni in capitale Art – Genre – Generi				
5.	Beteiligungserträge gemäss Beiblatt – Droits de participation selon annexes – Diritti di partecipazione secondo allegato				
6.	Verwaltungsentschädigungen – Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione				
7.	Andere Leistungen – Autres prestations – Altre prestazioni Art – Genre – Generi				
8.	Bruttolohn total / Rente – Salario brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita				
9.	Beiträge AHV/VEGAW/AVS/AVS – Cotisations AVS/AMARG/ACSA/AVP – Contributi AVS/AMPG/AGS/AVP				
10.	Berufliche Vorsorge 1. Stufe 10.1 Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari Prestazioni professionali 2. Stufe Previdenza professionale 2. piano 10.2 Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto				
11.	<b>Nettolohn/Rente – Salaires net/Rente – Salario netto/Rendita</b>				
In die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta					
12.	Quellensteuern – Revenu de l'impôt à la source – Ritenuta d'imposta alla fonte				
13.	Spendenvergütungen – Allocations pour frais – Indennità per spese Nicht in Bruttobetrag (gemäss Differ 8) enthalten – Non compris dans le salaire brut (au chiffre 8) – Non comprese nel salario lordo (cifra 8)				
13.1	Effektive Spesen 13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, vitto, alloggio Frais effectifs 13.1.2 Übrige – Autres – Altre Spese effettive Art – Genre – Generi				
13.2	Pauschalspesen 13.2.1 Repräsentation – Représentation – Rappresentanza Frais forfaitaires 13.2.2 Auto – Voiture – Automobile Spese forfetarie 13.2.3 Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Generi				
13.3	Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento				
14.	Weitere Gehaltsüberleistungen Art Autres prestations salariales accessoires Genre Altre prestazioni accessorie al salario Genre				
15.	Bemerkungen Observations Observazioni				
1.	Ort und Datum – Lieu et date – Luogo e data	Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt Mit 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 congegni indirizzo e numero di telefono esatti del datore di lavoro			

## Exercice n° 16

nombre de points possible	points obtenus
<b>3</b>	

- 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).
- 
- 

- 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).
- 
- 
- 
- 

- 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).
- 
-

## Exercice n° 17

nombre de points possible <b>4</b>	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)

---

---

- 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       non (0,25 point)

Justification : (0,5 point)

---

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

---

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).

	<b>Saisie</b>	<b>Réalisation de gage</b>	<b>Faillite</b>
Cristiano ne règle pas les intérêts hypothécaires à la banque.			
Samuel est en retard dans ses cotisations à l'assurance maladie.			
Mahaha SA n'a pas réglé la facture de la société fiduciaire.			
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.			
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.			
Le locataire Sommer n'a pas réglé le loyer.			
Montana SA n'a pas réglé les salaires des apprenti-e-s.			
Laurent n'a pas payé la totalité de son bateau à moteur.			

## Exercice n° 18

nombre de points possible <b>10</b>	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).

	Les travaux sont confiés au parqueteur.
	La plus-value est calculée en tenant compte des intérêts, de l'amortissement et de l'entretien.
	Le locataire vous indique par téléphone qu'il souhaite faire remplacer la moquette de son salon par du parquet, aux frais du bailleur.
	Le devis arrive. La différence entre l'offre de remplacement de la moquette et la pose du nouveau parquet est calculée.
	La facture du parqueteur pour la pose du parquet arrive.
	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.
	La plus-value effective est calculée, et le locataire reçoit une adaptation du loyer avec le formulaire officiel.
	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

- 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).

---

---

---

---

- 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%

- 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).

---

- 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).

---

---

- 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).

Article de loi : \_\_\_\_\_

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      (0,25 point)

Justification (0,75 point) :

---

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).

---

Nous amortissons indirectement l'immeuble de CHF 100 000.

---

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

---

## Exercice n° 19

nombre de points possible

**5**

points obtenus

### 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) ?

---

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

---

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).

---

---

---

- 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).

---

---

---

- 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       non

Justification :

---

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

Alternatives :

---

## 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

non

Justification :

---

- 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

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

non

Justification :

---

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  
 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       non      (0,25 point)

Conséquences (0,5 point) :

---

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

- oui       non      (0,25 point)

Conséquences (0,25 point) :

---

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      (0,25 point)

Justification (0,5 point) :

---

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).

---

---

## 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 \_\_\_\_\_ est le rapport, exprimé en pourcentage, entre le \_\_\_\_\_ et les \_\_\_\_\_ investi d'un immeuble. Plus le \_\_\_\_\_ est élevé, \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ fait de bénéfice. Si le rendement net est trop élevé, il est probable que le loyer soit considéré comme \_\_\_\_\_, ce qui est interdit. Outre le rendement net, il existe aussi le rendement brut, qui est calculé comme suit : (formule) \_\_\_\_\_ x 100.

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

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).

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

- autorisé                       abusif

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

		<b>Juste</b> (0,25 point)	<b>Faux / correction</b> (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 ».		
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.		
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		
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		

		<b>Juste</b> (0,25 point)	<b>Faux / correction</b> (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.		
6	Le règlement ponctuel des intérêts hypothécaires fait diminuer 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.		
8	Le locataire peut demander à la banque de libérer le dépôt au plus tôt deux ans après la fin du rapport de location.		









