

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 1**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.8.2.1 : Classifier les clients et les groupes d'intérêts****Situation initiale :**

Le magazine féminin « La femme moderne » a constaté un net recul des abonnements ces 24 derniers mois. Votre fiduciaire, qui tient la comptabilité de l'éditeur de « La femme moderne » depuis des années, a été chargée de soumettre des propositions pour faire remonter le nombre d'abonnements.

**Exercice :**

Dans le tableau ci-dessous, indiquez trois groupes de clients / parties prenantes possibles pour le magazine. Pour chaque groupe de clients / partie prenante, déterminez deux thématiques en termes de contenu pour le magazine (prestations de services), sans citer plusieurs fois la même idée (1 point pour chaque ligne intégralement complétée ; 3 points au total).

<b>Groupes de clients / parties prenantes abonné-e-s</b>	<b>Thématiques pour le magazine ou son contenu</b>
Clientèle et lectorat privés	Articles diversifiés, divertissants, informatifs, etc. À prix avantageux Sans publicité Articles sur des personnalités Version en ligne
Salon de coiffure / coiffeurs	Articles sur les tendances de la coiffure Recommandations de produits Recommandations de salons Reportages avant/après
Écoles de mode	Articles sur les tendances de la mode Recommandations de marques Recommandations de boutiques Recommandations de boutiques en ligne

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

Remarque pour la correction : pas de demi-point.

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 2**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.8.3.3 : Se tenir au courant des sujets propres à la branche****Situation initiale :**

Parce que cela vous intéresse, vous vous informez régulièrement sur des thèmes spécifiques qui concernent votre branche. Afin que l'ensemble du personnel de votre entreprise puisse profiter de vos connaissances, vous résumez les informations correspondantes de façon compréhensible.

**Exercice :**

Pour chaque article, définissez deux mesures importantes que l'entreprise formatrice peut mettre en place suite aux modifications des bases légales (0,5 point par réponse ; 3 points au total).

<b>Article</b>	<b>Mesures pour l'entreprise formatrice</b>
<p><b>La révision du droit de la société anonyme</b>, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023, vise notamment à flexibiliser les dispositions relatives à la constitution et au capital et à adapter le droit de la société anonyme au nouveau droit comptable.</p>	<p>Formations internes Planification anticipée de l'information de la clientèle Participation à des séminaires, formations externes Webinaires L'entreprise formatrice doit exiger les documents et lois (CO), ordonnances, circulaires correspondants.</p>
<p><b>Droit des successions</b> : les nouvelles réserves héréditaires légales ont été réduites au 01.01.2023. Le défunt peut désormais disposer librement de sa fortune. La réserve héréditaire pour les descendants a été ramenée de trois quarts à la moitié du droit successoral légal. La réserve héréditaire des parents est purement et simplement supprimée. Celle du conjoint ou du partenaire enregistré survivant demeure inchangée.</p>	<p>Formations internes Information aux clients Participation à des séminaires, formations externes Webinaires</p>
<p><b>Pour les entreprises responsables</b> : selon le CO, les grandes entreprises suisses sont tenues de rendre compte des risques de leur activité commerciale dans les domaines de l'environnement, des questions sociales, des préoccupations des salariés, des droits de l'homme et de la lutte contre la corruption, de même que des mesures prises à ce sujet, et ainsi de garantir la transparence.</p>	<p>Formations internes Adaptation des lignes directrices de l'entreprise Information aux clients Participation à des séminaires, formations externes Webinaires</p>

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible

**4**

points obtenus

**Exercice n° 3****Aptitude partielle n° 1.1.8.3.2 : Connaître les termes techniques****Situation initiale :**

Pendant votre apprentissage, vous avez rencontré quotidiennement différents termes techniques.

**Exercice :**

Expliquez ci-dessous les termes techniques proposés (0,5 point par réponse ; 4 points au total).

	Description
Fonds de rénovation	Provisions pour futures rénovations dans une PPE
Déductions obtenues sur achat marchandises	Baisse des charges, p. ex. par rabais, escompte, retours
Variation de stocks	Différence entre le stock initial au 1.1. et le stock final au 31.12.
Salaire net	Salaire brut moins déduction des assurances sociales
Ducroire	Ecriture de bouclement / provision pour pertes sur débiteurs
Dividende	Rendements sur actions / part au bénéfice des actionnaires / parts sociales
Organigramme	Organisation structurelle d'une entreprise
Comptabilité en partie double	Bilan et compte de résultat, 2 comptes par écriture, débit/crédit

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 4**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.7.2.2 : Bon usage des données de l'entreprise formatrice**  
**Aptitude partielle n° 1.1.7.2.4 : Expliquer la protection des données**

**Situation initiale :**

Vous avez démarré votre formation en 2020, en pleine crise sanitaire. Un lundi matin, la plupart des collaborateurs ne peuvent malheureusement pas venir travailler car ils ont le COVID-19. Il s'avère toutefois que de nombreuses réunions sont prévues cette semaine et que les documents doivent être rendus d'ici la fin de la semaine.

Votre supérieur vous demande de trouver des solutions en termes d'organisation.

**Exercices :**

- a) Citez les quatre moyens pour vos collègues de poursuivre le travail malgré l'isolement et ainsi de respecter les délais fixés (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

*Vidéoconférences, télétravail, réunions à distance, envoi de fichiers par e-mail, groupe de discussion interne (WhatsApp), intranet, service cloud (d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération).*

- b) Travailler avec des documents confidentiels en dehors du bureau présente un risque pour les clients, mais aussi pour les agents fiduciaires et immobiliers. Quelles mesures peuvent être prises pour protéger les données confidentielles ? Citez quatre mesures (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

*Directives internes concernant l'envoi de données par e-mail ou l'utilisation de services cloud*

*Utilisation d'ordinateurs de travail et non privés*

*Vider les clés USB après utilisation*

*Droits et autorisation de tous les participants uniquement pour les dossiers gérés par leurs soins.*

*Protection contre les virus et pare-feu*

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

- c) Expliquez pourquoi la protection des données est importante pour votre entreprise. (1 point).

*Si vous ne respectez pas la protection des données de vos clients, vous et votre entreprise contrenez à l'obligation de confidentialité des agents fiduciaires et immobiliers.*

*La réputation de votre entreprise peut en pâtir.*

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 5**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.2.2.2 : Mener un entretien avec un client**

**Aptitude partielle n° 1.1.7.2.3 : Conserver et détruire des données**

**Aptitude partielle n° 1.1.8.6.4 : Comportement écologique et économies d'énergie**

**Situation initiale :**

Vous effectuez votre formation dans la branche fiduciaire et immobilière et, lors d'un entretien, vous remettez plusieurs documents à un client spécialisé dans la vente de produits de beauté.

Celui-ci vous pose des questions sur la durée de conservation des documents.

**Exercices :**

a) Pendant combien d'années les pièces comptables doivent-ils être conservées (0,5 point) ?

10 ans

b) Quelle loi règle l'obligation de conservation des pièces comptables (0,5 point) ?

Code des obligations / LIFD (loi fiscale) / LTVA

c) Pendant combien de temps est-il judicieux de conserver un acte de défaut de biens ? Justifiez votre réponse (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Réponse : 20 ans

---

Justification : Parce que l'acte de défaut de biens se prescrit au bout de 20 ans

---

d) Indiquez deux moyens de conserver les documents comptables selon la loi (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Sous forme papier

Sous forme électronique ou sous une forme similaire.

**Avec SOLUTIONS**

- e) Votre client souhaite faire de la place dans son placard et se débarrasser pour cela de ses documents papier, alors même que les délais de conservation n'ont pas encore expiré. Que lui conseillez-vous dans ce cas (0,5 point) ?

Le client peut scanner tous ses documents et les conserver au format numérique sur un ou plusieurs clouds, puis détruire les documents papier.

- f) Votre client souhaite contribuer à la protection de l'environnement en modifiant habitudes de ses employés. Décrivez trois mesures qu'il pourrait mettre en place dans son entreprise (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Trier

Recycler

Toujours éteindre la lumière

Éviter les appareils gourmands en énergie

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 6**

nombre de points possible

**5**

points obtenus

**Aptitude partielle n° 1.1.8.11.2 :** Modes de poursuite et déroulement  
**Aptitude partielle n° 1.1.8.11.3 :** Saisie

**Situation initiale :**

Vous postulez à un poste de chargé-e de dossier chez Inkasso-SA. Lors de l'entretien, votre supérieur vous pose plusieurs questions sur la procédure de poursuite.

**Exercices :**

- a) La réquisition de poursuite a déjà été déposée. Par quelle démarche le créancier engage-t-il la saisie ? Nommez l'article de loi correspondant (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Article de loi	Démarche pour l'engagement de la saisie
Art. 89 LP (L'art. 88 LP compte aussi comme réponse correcte)	Avec la réquisition de continuer la poursuite

- b) Un débiteur n'a pas réglé ses factures pendant la pandémie. Dans le cadre de la saisie, le préposé aux poursuites a trouvé un stock de produits alimentaires et boissons chez le débiteur qui aurait pu nourrir toute la famille pendant au moins six mois. Le préposé aux poursuites a donc saisi une partie de ces aliments et boissons. Cette saisie était-elle admissible (croix 0,5 point, justification 1 point ; 1,5 point au total) ?

Article de loi	admissible	non admissible	Motif
Art. 92 LP	X		Seules les denrées alimentaires nécessaires pour les deux mois consécutifs à la saisie doivent être laissées.

- c) Comment définissez-vous un « séquestre » selon l'art. 271 LP (1 point) ?

Mesure conservatrice officielle urgente qui consiste à mettre des biens en sûreté pouvant être l'objet d'une exécution forcée future.

**Avec SOLUTIONS**

- d) Une procédure de poursuite peut aussi être engagée sans motif. L'office des poursuites n'est pas tenu de contrôler l'existence de la créance invoquée. Comment le débiteur peut-il alors se défendre (0,5 point) ?

**Au moyen d'une opposition**

- e) Un client d'Inkasso-SA a consenti un prêt à un ami pour sa raison individuelle. Malheureusement, l'ami ou sa raison individuelle ne rembourse pas le prêt, malgré plusieurs sommations, de sorte qu'une procédure de poursuite doit être engagée. Où la procédure de poursuite doit-elle être engagée (1 point) ?

**Au lieu de domicile de l'ami**

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 7**

nombre de points possible

**5**

points obtenus

**Aptitude partielle n° 1.1.8.11.2 :****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.3 :****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.4 :****Aptitude partielle n° 1.1.8.11.5 :****Modes de poursuite et déroulement****Saisie****Poursuite par voie de saisie ou de faillite****Acte de défaut de biens****Situation initiale :**

Un client (domicilié à Soleure SO) de votre employeur (Bienne BE) possède depuis de nombreuses années un logement de vacances à Ascona TI. Ce logement est grevé d'une lourde hypothèque, dont le client n'a plus été en mesure de payer les intérêts depuis la pandémie. La banque engage une procédure de poursuite, et le client vous pose les questions suivantes.

**Exercices :**

- a) Quel type de poursuite s'applique en l'espèce ? Justifiez votre réponse (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Réponse : **Procédure de poursuite par voie de réalisation de gage**

---

Justification : **Car garanti par un gage immobilier**

---

- b) Quel sera le lieu de la poursuite ? Justifiez votre réponse (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Réponse : **Ascona**

---

Justification : **Le lieu où se trouve la chose**

---

- c) Comment s'appelle le premier document officiel qui sera adressé au client par l'office des poursuites (1 point) ?
- 

**Commandement de payer**

**Avec SOLUTIONS**

- d) Le client ne règle plus les intérêts hypothécaires. Quelle démarche la banque doit-elle entreprendre pour faire avancer la procédure de poursuite et obtenir son argent (1 point) ?

---

Réquisition en réalisation de gage immobilier (et non de continuer la poursuite, car le gage a déjà été inscrit)

- e) Le logement de vacances est vendu aux enchères. Mais la banque reçoit moins d'argent, et la dette en cours ne peut pas être entièrement remboursée. La banque reçoit un document pour la partie non couverte. Comment s'appelle-t-il (1 point) ?

---

Certificat d'insuffisance de gage (pas acte de défaut de biens)

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 8**

nombre de points possible	points obtenus
<b>2</b>	

**Aptitude partielle n° 1.1.8.10.4 : Utilisation des fonds LPP****Situation initiale :**

Votre amie, âgée de 30 ans, a des questions sur le deuxième pilier. Elle souhaite savoir comment elle peut utiliser son épargne, en l'occurrence CHF 36 000.

**Exercice :**

Lesquelles de ces utilisations sont permises par la loi (0,25 point par ligne ; 2 points au total) ?

<b>Exemples</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>
Achat d'un logement de vacances		X
Capital initial pour une entreprise indépendante	X	
Remboursement d'une partie de l'hypothèque (CHF 22 000) de l'immeuble habité par la personne elle-même	X	
Déménagement à Hawaï pour ouvrir un bar sur la plage	X	
Achat d'une voiture		X
Achat d'une maison individuelle à l'étranger (frontalière)	X	
Apport d'une partie du capital social d'une SA		X
Retrait de capital sans informer la/le conjoint-e		X

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 9**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.8.10.1 : Principe des trois piliers****Situation initiale :**

Stefania, née en 2002, se pose des questions sur la planification de sa prévoyance.

**Exercices :**

Veillez répondre aux questions suivantes.

- a) Stefania se demande à quel âge elle pourra prendre sa retraite ordinaire (1 point).

À 65 ans.

- b) Quel est l'objectif du 1<sup>er</sup> pilier (1 point) ?

Couverture des besoins vitaux

- c) Quel est l'objectif du 2<sup>e</sup> pilier (1 point) ?

Maintien du niveau de vie habituel

- d) Quel est l'objectif du 3<sup>e</sup> pilier (1 point) ?

Couverture des besoins personnels

- e) Quels avantages présenterait la constitution d'un pilier 3a pour Stefania (0,25 point par réponse ; 1 point au total) ?

**Avec SOLUTIONS**

	vrai	faux
Elle pourrait recevoir une rente plus élevée	X	
Les montants versés pourraient faire l'objet d'une déduction fiscale	X	
L'épargne pourrait être utilisée pour l'achat d'un logement à usage personnel	X	
L'existence d'un pilier 3a entraîne une réduction de la rente AVS		X

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible

**5**

points obtenus

**Exercice n° 10****Aptitude partielle n° 1.1.8.10.2 : Décompte salarial mensuel****Situation initiale :**

Marco possède une S.à.r.l. dont il est l'unique salarié. Il tient lui-même la comptabilité, mais il vous demande de l'aide pour l'établissement du décompte de salaire du mois de juin.

**Exercice :**

Marco touche un salaire annuel de CHF 80 600, réparti en 13 salaires mensuels.

Le 13<sup>e</sup> salaire mensuel est versé pour moitié en juin et pour moitié en décembre.

L'assurance-accidents professionnels représente 0,9% et l'assurance-accidents non professionnels 0,8%.

La cotisation à l'assurance maladie représente 1,2% et est intégralement prise en charge par l'entreprise.

Le deuxième pilier s'élève à CHF 489.00 par mois.

Calculez son salaire net pour le mois de juin.

	Base	%	CHF	Points
Salaire brut			6200.00	0,5 point
13 <sup>e</sup> salaire mensuel			3100.00	0,5 point
AVS/AI/APG	9300	5,3%	492.90	1 point
AC	9300	1,1%	102.30	1 point
ANP	9300	0,8%	74.40	1 point
IJM	9300	0,0%	0.00	0,5 point
LPP			489.00	0,5 point
Net			8141.40	

Tenir compte des erreurs consécutives.

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible	points obtenus
<b>6</b>	

**Exercice n° 11****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.4 : Taxe sur la valeur ajoutée****Situation initiale :**

À la fin de votre formation, vous avez acquis des connaissances solides dans le domaine de la taxe sur la valeur ajoutée.

Votre animal de compagnie ayant attrapé un virus transmissible à l'homme, vous devez consulter le vétérinaire et votre médecin pour vous faire soigner. Sur le chemin du retour, vous faites des achats au supermarché.

**Exercices :**

- a) Quels taux TVA s'appliquent aux opérations indiquées dans le tableau ? Indiquez également le montant en CHF (arrondi à deux décimales) de la TVA (0,25 point par réponse ; 5 points au total).

<b>Prestations de services / produits selon les prix indiqués</b>	<b>TVA en %</b>	<b>Montant de la TVA en CHF</b>
<b>Vétérinaire</b>		
Pour le conseil : CHF 120.00	7,7%	8.58
Pour les médicaments pour chien : CHF 36.00	7,7%	2.57
<b>Médecin traitant</b>		
Pour le conseil : CHF 160.00	0.00	0.00
<b>Pharmacie</b>		
Pour l'antibiotique prescrit par votre médecin : CHF 47.00	2,5%	1.15
Pour le désinfectant pour le lavage des sols : CHF 18.90	7,7%	1.35
Pour la bouteille de parfum que vous vous êtes offerte : CHF 64.00	7,7%	4.58

**Avec SOLUTIONS**

<b>Supermarché</b>		
Achat de fruits et légumes : CHF 18.00	2,5%	0.44
Achat de vin : CHF 47.00	7,7%	3.36
Croquettes pour chien : CHF 26.00	7,7%	1.86
Repas préparé à emporter : CHF 32.00	2,5%	0.78

b) À quelle fréquence les décomptes de taxe sur la valeur ajoutée doivent-ils être établis (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total) ?

- Selon la méthode effective :

\_\_\_\_\_ tous les trimestres

- Selon la méthode du taux de la dette fiscale nette :

\_\_\_\_\_ tous les semestres

c) Où le décompte de TVA est-il déposé (0,5 point) ?

---

Administration fédérale des contributions, TVA, Berne

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible

points obtenus

**6****Exercice n° 12****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.1 : Impôts directs/indirects****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, exerçant une activité lucrative dépendante, vient à votre bureau et vous demande de l'aide pour remplir sa déclaration d'impôt. À cette occasion, il vous pose quelques questions très générales.

**Exercices :**

a) Où les sommes suivantes sont-elles affectées pour des raisons fiscales (0,25 point par réponse ; 3 points au total) ?

	<b>Revenu imposable</b>	<b>Fortune imposable</b>	<b>Aucune affectation</b>
Rente AVS/AI	X		
Remboursement de l'assurance ménage			X
Coûts du refuge pour animaux (pension pour chiens)			X
Valeur locative	X		
Dividende	X		
Solde du compte Épargne 3a (3 <sup>e</sup> pilier)			X
Véhicule privé		X	
Dettes hypothécaire		X	
Honoraires de la fiduciaire pour l'élaboration de la déclaration d'impôt privée			X
Prime de l'assurance responsabilité civile privée			X
Solde de la carte de crédit		X	
Réparation du chauffage	X		

**Avec SOLUTIONS**

- b) Donnez deux exemples pour chacun des types d'impôts indiqués ci-dessous : (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

Impôts directs

Impôt sur le revenu, impôt sur la fortune, impôt immobilier, impôt sur les gains immobiliers

Impôts indirects

Taxe sur la valeur ajoutée, impôt sur l'alcool, droit de timbre

Impôts périodiques

Impôt sur le revenu, impôt sur la fortune, impôt sur le bénéfice, impôt sur le capital

Impôts non périodiques

Impôt sur les gains immobiliers, impôt sur les successions et donations, impôt sur les gains en capital

- c) Votre client travaille dans le canton de Lucerne et habite dans le canton d'Uri. Où doit-il déposer sa déclaration d'impôt (0,5 point) ?

La déclaration d'impôt doit être déposée au lieu de domicile (canton d'Uri).

- d) Comment une personne physique peut-elle demander le remboursement de l'impôt anticipé sur les revenus bancaires (0,5 point) ?

En faisant figurer ses avoirs et rendements dans l'état des titres de sa propre déclaration d'impôts

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 13**

nombre de points possible

**6**

points obtenus

**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.6 : Clôture de l'exercice****Situation initiale :**

La comptable de « Queer-Denker-S.à.r.l. » (capital social de CHF 200 000), a besoin de votre aide pour le bouclage annuel. Le bénéfice de l'année écoulée s'élève à CHF 37 000, et les réserves doivent encore être affectées.

**Exercice :**

Tenez compte des informations suivantes et établissez les écritures de bouclage correspondantes au 31.12. à l'aide du plan comptable ci-joint (0,5 point par réponse ; 6 points au total).

<b>Situation initiale :</b>	<b>Exercice / situation initiale</b>	<b>Jeu d'écritures, montant compris</b>
Compte Mobilier : solde 5000 Compte Ajustement de la valeur du mobilier et des installations : solde 3000	Des amortissements de 800 doivent être comptabilisés	<b>Amortissements / Ajustement de la valeur du mobilier et des installations (0,5 point) 800</b>
Compte Ducreire : solde 50	Les pertes présumées sur les CLP s'élèvent à 28	<b>Ducreire / Pertes sur clients/Variation du ducreire (0,5 point par réponse ; 1 point au total)</b>
Compte Matériel de décoration : 350	Une livraison de décoration de Noël, réglée d'avance, a été endommagée suite à un défaut d'emballage et est inutilisable. Le fournisseur va établir une note de crédit au début de l'année prochaine.	<b>Actifs de régularisation / Matériel de décoration 350 (0,5 point)</b>
Compte Titres à long terme : solde 1000 Compte Ajustement de la valeur des titres	La valeur des titres à long terme dans les actifs immobilisés s'élève à 1200 au 31.12.	<b>Pas d'écriture (0,5 point)</b>

**Avec SOLUTIONS**

Compte Charges de locaux : solde 11 000	Le comptable a oublié de payer le loyer de décembre de CHF 1000 dans le délai imparti	Charges de locaux / Passifs de régularisation 1000 (0,5 point)
Affectation à la réserve légale	Calculez les réserves nécessaires et comptabilisez-les	Bénéfice reporté / Réserves légales issues du bénéfice (0,5 point) 1850 (1 point) 37'000 x 5%
Le paiement bancaire du dividende de l'année écoulée de CHF 10 000 doit encore être comptabilisé	Comptabilisez le dividende et l'impôt anticipé	Dividendes / Banque 6500 (0,75 point) Dividendes / Impôt anticipé dû 3500 (0,75 point). Uniquement si le jeu d'écritures ET le montant sont corrects = points.

**Avec SOLUTIONS****Plan comptable suisse PME: version officielle de référence**

<b>I</b>	<b>Actifs</b>	<b>II</b>	<b>Passif</b>
<b>10</b>	<b>Actifs circulants</b>	<b>20</b>	<b>Dettes à court terme</b>
<b>100</b>	<b>Liquidités</b>	<b>200</b>	<b>Dettes à court terme résultant d'achats et de prestations de services</b>
1000	Caisse	2000	Dettes résultant d'achats et de prestation de services (créanciers)
1020	Banque (avoir)	2030	Acomptes de clients
<b>106</b>	<b>Avoirs à court terme cotés en bourse</b>	<b>2050</b>	<b>Dettes résultant d'achats et de prestations de services envers des sociétés du groupe</b>
1060	Titres	<b>210</b>	<b>Dettes à court terme rémunérées</b>
1069	Ajustement de la valeur des titres	2100	Dettes bancaires
<b>110</b>	<b>Créances résultant de livraisons et prestations</b>	2120	Engagements de financement par leasing
1100	Créances provenant de livraisons et de prestations (Débiteurs)	2140	Autres dettes à court terme rémunérées
1109	Ducroire	<b>220</b>	<b>Autres dettes à court terme</b>
1110	Créances résultant de livr. et prest. envers les sociétés du groupe	2200	TVA due
<b>114</b>	<b>Autres créances à court terme</b>	2201	Décompte TVA
1140	Avances et prêts	2206	Impôt anticipé dû
1149	Ajustement de la valeur des avances et des prêts	2208	Impôts directs
1170	Impôt préalable: TVA s/matériel, marchandises, prestations et énergie	2210	Autres dettes à court terme
1171	Impôt préalable: TVA s/investissements et autres charges d'exploitation	2261	Dividendes
1176	Impôt anticipé	2270	Assurances sociales et institutions de prévoyance
1180	Créances envers les assurances sociales et institutions de prévoyance	2279	Impôt à la source
1189	Impôt à la source	<b>230</b>	<b>Passifs de régularisation et provisions à court terme</b>
1190	Autres créances à court terme	2300	Charges à payer
1199	Ajustement de la valeur des créances à court terme	2301	Produits encaissés d'avance
<b>120</b>	<b>Stocks et prestations non facturées</b>	2330	Provisions à court terme
1200	Marchandises commerciales	<b>24</b>	<b>Dettes à long terme</b>
1210	Matières premières	<b>240</b>	<b>Dettes à long terme rémunérées</b>
1220	Matières auxiliaires	2400	Dettes bancaires
1230	Matières consommables	2420	Engagements de financement par leasing
1250	Marchandises en consignation	2430	Emprunts obligataires
1260	Stocks de produits finis	2450	Emprunts
1280	Travaux en cours	2451	Hypothèques
<b>130</b>	<b>Compte de régularisation de l'actif</b>	<b>250</b>	<b>Autres dettes à long terme</b>
1300	Charges payées d'avance	2500	Autres dettes à long terme
1301	Produits à recevoir	<b>260</b>	<b>Provisions à long termes et provisions légales</b>
<b>14</b>	<b>Actifs immobilisés</b>	2600	Provisions
<b>140</b>	<b>Immobilisations financières</b>	<b>28</b>	<b>Fonds propres (personnes morales)</b>
1400	Titres à long terme	<b>280</b>	<b>Capital social ou capital de fondation</b>
1409	Ajustement de la valeur des titres	2800	Capital-actions, capital social, capital de fondation
1440	Prêts	<b>290</b>	<b>Réserves / bénéfices et pertes</b>
1441	Hypothèques	2900	Réserves légales issues du capital
1449	Ajustement de la valeur des créances à long terme	2930	Réserves sur participations propres au capital
<b>148</b>	<b>Participations</b>	2940	Réserves d'évaluation
1480	Participations	2950	Réserves légales issues du bénéfice
1489	Ajustement de la valeur des participations	2960	Réserves libres
<b>150</b>	<b>Immobilisations corporelles meublées</b>	2970	Bénéfice / perte reporté
1500	Machines et appareils	2979	Bénéfice / perte de l'exercice
1509	Ajustement de la valeur des machines et appareils	2980	Propres actions, parts sociales, droits de participations (poste négatif)
1510	Mobilier et installations	<b>28</b>	<b>Capital propre (raisons individuelles)</b>
1519	Ajustement de la valeur du mobilier et des installations	2800	Capital propre en début d'exercice
1520	Machines de bureau, informatique, systèmes de communication	2820	Apports de capital / prélèvements sur capital
1529	Ajustement de la valeur des machines de bureau, inf. et syst. comm.	2850	Compte privé
1530	Véhicules	2891	Bénéfice / perte de l'exercice
1539	Ajustement de la valeur des véhicules	<b>28</b>	<b>Capital propre (sociétés de personnes)</b>
1540	Outillages et appareils	2800	Capital, associés A en début d'exercice
1549	Ajustement de la valeur des outillages et appareils	2810	Apports de capital / prélèvements sur capital, associé A
<b>160</b>	<b>Immobilisations corporelles immeubles</b>	2820	Compte privé, associé A
1600	Immeubles d'exploitation	2831	Bénéfice / perte de l'exercice, associé A
1609	Ajustement de la valeur des immeubles d'exploitation	2850	Capital, commanditaire A en début d'exercice
<b>170</b>	<b>Immobilisations incorporelles</b>	2810	Apport de capital / prélèvements sur capital, commanditaire A
1700	Brevets, know-how, licences, droits, développement	2820	Compte privé, commanditaire A
1709	Ajustement de la valeur des brevets, know-how, licences, droits, dev.	2831	Bénéfice / perte de l'exercice, commanditaire A
1770	Goodwill		
1779	Ajustement de la valeur des goodwill		
<b>180</b>	<b>Capital non versé : capital social, capital de fondation</b>		
1850	Capital actions, capital social, droits de participations ou capital de fondation non versés		

## Avec SOLUTIONS

<b>3</b>	<b>Chiffre d'affaires résultant des ventes et des prestations de services</b>
3000	Ventes de produits fabriqués
3200	Ventes de marchandises
3400	Ventes de prestations
3600	Autres ventes et prestations de services
3700	Prestations propres
3710	Consommations propres
3800	Déductions sur ventes
3805	Pertes sur clients, variation du ducroire
3900	Variation des stocks de produits semi-finis
3901	Variation des stocks de produits finis
3940	Variation de la valeur des prestations non facturées
<b>4</b>	<b>Charges de matériel, de marchandises et de prestations de tiers</b>
4000	Charges de matériel de l'atelier
4200	Achats de marchandises destinées à la revente
4400	Prestations / travaux de tiers
4500	Charges d'énergie pour l'exploitation
4900	Déductions sur les charges
<b>5</b>	<b>Charges de personnel</b>
5000	Salaires
5700	Charges sociales
5800	Autres charges du personnel
5900	Charges de personnels temporaires
<b>6</b>	<b>Autres charges d'exploitation, Amortissements et ajustement de valeur, Résultat financier</b>
6000	Charges de locaux
6100	Entretien, réparations et remplacement des inst. servant à l'exploitation
6105	Leasing immobilisations corporelles meubles
6200	Charges de véhicules et de transport
6260	Leasing et location de véhicules
6300	Assurances-choses, droits, taxes, autorisations
6400	Charges d'énergie et évacuation des déchets
6500	Charges d'administration
6570	Charges et leasing d'informatique
6600	Publicité
6700	Autres charges d'exploitation
6800	Amortissement et ajustement de valeur des postes sur immobilisations corporelles
6900	Charges financières
6950	Produits financiers
<b>7</b>	<b>Résultat des activités annexes d'exploitation</b>
7000	Produits accessoires
7010	Charges accessoires
7500	Produits des immeubles d'exploitation
7510	Charges des immeubles d'exploitation
<b>8</b>	<b>Résultats extraordinaires et hors exploitation</b>
8000	Charges hors exploitation
8100	Produits hors exploitation
8500	Charges extraordinaires, exceptionnelles ou hors période
8510	Produits extraordinaires, exceptionnels ou hors période
8900	Impôts directs
<b>9</b>	<b>Clôture</b>
9200	Bénéfice / perte de l'exercice

## Exemple de classification d'un tableau des flux de trésorerie selon la méthode indirecte

<b>+/-</b>	<b>Bénéfice annuel(+) ou perte annuelle (-)</b>
<b>+/-</b>	Amortissements/ajustements de valeurs (+) et attribution (-) aux comptes d'immobilisation
<b>+/-</b>	Constitutions (+) et dissolutions (-) de réserves
<b>+/-</b>	Dépréciation (+) et augmentation de la valeur (-) des avoirs à court terme cotés en bourse
<b>+/-</b>	Diminution (+) ou augmentation (-) des créances provenant de livraisons et de prestations
<b>+/-</b>	Diminution (+) ou augmentation (-) des créances à court terme
<b>+/-</b>	Diminution (+) et augmentation (-) des stocks et des prestations non facturées
<b>+/-</b>	Diminution (+) et augmentation (-) des comptes de régularisation d'actifs
<b>+/-</b>	Augmentation (+) et diminution (-) des dettes à court terme résultant d'achats et de prestations de services
<b>+/-</b>	Augmentation (+) et diminution (-) des dettes à court terme
<b>+/-</b>	Augmentation (+) et diminution (-) des comptes de régularisation de passifs
<b>+/-</b>	Pertes (+) et bénéfices (-) sur cessions d'immobilisations
<b>+/-</b>	Autres charges (+) et produits (-) sans effet sur la trésorerie
<b>=</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité d'exploitation</b>
<b>-</b>	Investissements dans les immobilisations financières
<b>+</b>	Désinvestissements dans les immobilisations financières
<b>-</b>	Investissements dans les participations
<b>+</b>	Désinvestissements dans les participations
<b>-</b>	Investissements dans les immobilisations corporelles meubles
<b>+</b>	Désinvestissements dans les immobilisations corporelles meubles
<b>-</b>	Investissements dans les immobilisations corporelles immeubles
<b>+</b>	Désinvestissements dans les immobilisations corporelles immeubles
<b>-</b>	Investissements dans les immobilisations incorporelles
<b>+</b>	Désinvestissements dans les immobilisations incorporelles
<b>=</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité d'investissement</b>
<b>+/-</b>	Augmentation (+) ou remboursement (-) de dettes financières à court et à long terme
<b>-</b>	Versements de dividendes
<b>+/-</b>	Augmentation (+) ou réduction (-) du capital
<b>+/-</b>	Achat (-) ou vente (+) de propres actions
<b>=</b>	<b>Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement</b>
<b>=</b>	<b>Augmentation ou diminution de la trésorerie</b>
	<b>Variation de la trésorerie:</b>
<b>+</b>	Trésorerie initiale
<b>-</b>	Trésorerie finale
<b>=</b>	<b>Augmentation ou diminution de la trésorerie</b>

## Notice des auteurs :

Certains comptes individuels peuvent être supprimés ou rajoutés, la structure doit cependant être maintenue.

**Avec SOLUTIONS**

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

**Exercice n° 14**

**Aptitude partielle n° 1.1.8.6.5 : Expliquer le système de paiement de l'entreprise formatrice**

**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.4 : Comptabilité débiteurs et créanciers**

**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.8 : Chiffres clés**

**Situation initiale :**

Votre collègue tient la comptabilité créanciers d'un magasin spécialisé de motos. Il a indiqué par erreur un paiement bancaire pour une livraison de matériel de bureau de CHF 12'925 au lieu de CHF 1'292. Le client était très en colère. Suite à cet incident, vous réfléchissez à la procédure appliquée dans votre entreprise.

**Exercices :**

a) Comment peut-on éviter ce genre d'erreurs ? Citez une mesure (0,5 point).

*Principe du double contrôle, , auto-contrôle*

b) Le montant sera remboursé au cours de l'exercice suivant. Comment comptabilisez-vous cette créance en suspens, y compris le montant (0,5 point) ?

*Actifs de régularisation / Matériel de bureau CHF 11 632.50*

c) À la fin du mois, l'entreprise a un degré de liquidité 1 de 40%. Qu'est-ce que cela signifie par rapport au trafic des paiements (1 point) ?

*Que l'entreprise ne sera pas en mesure de régler toutes les factures échues.*

d) Puisqu'il s'agit d'un commerce saisonnier, les liquidités entrent de manière irrégulière tout au long de l'année. Quelles mesures l'entreprise doit-elle prendre pour éviter les manques de liquidités ? Nommez-en au moins quatre (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

*Mise en place d'un plan de liquidités clair*

*Baisse des coûts fixes*

*Stocks aussi faibles que possible en fin de saison / planifier des offres spéciales*

*Contrats de travail flexibles*

*Évaluation d'une activité complémentaire/différente*

*Optimisation de la gestion des débiteurs/créanciers*

*Etc.*

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 15**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.8.6.4 : Comportement écologique et économie d'énergie****Situation initiale :**

Le propriétaire de votre entreprise est très préoccupé par la crise énergétique et la hausse des coûts des matières premières.

C'est pourquoi l'entreprise organise un atelier afin de déterminer les améliorations nécessaires.

**Exercice :**

Proposez des solutions adaptées aux faiblesses constatées en complétant le tableau (1 point par réponse ; 3 points au total).

<i>Trop de feuilles inutiles sont imprimées</i>	<i>Mise à disposition d'un double écran sur chaque poste de travail pour que les différents documents puissent être comparés plus facilement, sans qu'une impression ne soit nécessaire.</i>
Économies au niveau des coûts de chauffage	<b>Aérer par à-coups plutôt que longtemps</b> <b>Baisser légèrement la température dans les bureaux</b> <b>Ne pas laisser les fenêtres en imposte toute la journée</b>
Baisse des coûts des déplacements chez les clients	<b>Réunions en ligne (MS Teams, Zoom,...)</b> <b>Transports en commun</b> <b>Vélo</b>
Consommables à la cafétéria	<b>Utilisation de matériel réutilisable ou lavable.</b> <b>Assortiment avec moins de déchets, crème à café en bouteille, etc.</b>

*D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible

**2**

points obtenus

**Exercice n° 16****Aptitude partielle n° 1.1.8.6.10 : Formes juridiques des sociétés****Situation initiale :**

Votre client a décidé de constituer une S.à.r.l. Dans ce contexte, vous l'aidez à répondre à ses questions.

**Exercice :**

Remplissez le tableau ci-dessous (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

	<b>Entreprise individuelle</b>	<b>S.à.r.l.</b>
<b>Nature juridique</b>	Personne physique	Personne morale
<b>Responsabilité</b>	Responsabilité personnelle et illimitée pour toutes les dettes avec la fortune commerciale et privée	Pas de responsabilité des associés. Les dettes ne sont garanties que par l'actif social.
<b>Nom de l'entreprise</b>	Doit contenir le nom de famille du propriétaire	Peut être choisi librement, mais la mention « S.à.r.l. » est obligatoire.
<b>Nombre minimum de personnes fondatrices</b>	1 personne physique (propriétaire)	1 personne physique ou morale (associés)

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible

**9**

points obtenus

**Exercice n° 17****Aptitude partielle n° 1.1.2.1.3 : Formuler des propos clairs et adaptés au destinataire****Aptitude partielle n° 1.1.8.9.6 : Congé par le locataire****Situation initiale :**

Le locataire M. Rossler occupe un appartement de trois pièces depuis 15 ans. Il s'est marié il y a trois ans, et le couple attend un enfant. M. Rossler se renseigne par téléphone sur la procédure en matière de congé, car son logement est trop petit, et il a trouvé un nouvel appartement.

**Exercices :**

- a) À quoi M. Rossler doit-il impérativement faire attention pour que son congé respecte les prescriptions de forme ? Citez les deux critères (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Le congé doit revêtir la forme écrite

---

Les deux époux doivent la signer

---

- b) À titre exceptionnel, M. Rossler avait conclu un bail à loyer oral. Citez les délais de congé légaux minimum (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Appartement : au moins trois mois (pour la fin d'un mois ou selon les usages de la localité)

---

Pièce pour bricoler : au moins deux semaines (pour la fin d'un mois)

---

Place de stationnement souterraine : au moins deux semaines (pour la fin d'un mois)

---

**Avec SOLUTIONS**

- c) Le nouveau logement sera prêt au 1<sup>er</sup> août. Le couple Rossler résilie le bail début juin pour fin juillet. Rédigez la confirmation de congé correspondante (3,5 points au total).

Gérance Horizon  
Bernstrasse 101  
3001 Berne

Berne, le 12 juin 2023

M. Max Rossler  
Mme Anja Rossler  
Hallwilerstrasse 36  
3012 Berne

Objet : (Confirmation de congé extraordinaire / Votre congé du, etc.) 0,5 point

Madame,  
Monsieur,

---

Nous **accusons réception** de votre résiliation en date du X juin 2023 pour le 31 juillet 2023. (0,5 point)

---

Nous vous libérerons des rapports de location à la date souhaitée si vous parvenez à trouver un **nouveau locataire solvable**. (0,5 point)

---

De toute façon, **vous restez responsable** du loyer/des conditions et obligations du bail **jusqu'à la relocation**, ou au plus tard (0,5 point) **jusqu'au 30 septembre 2023**. (0,5 point)

---

Sincères salutations

---

(Raison sociale et signature) (0,5 point)

Impression générale / formulation / orthographe : 0,5 point

Remarque à l'intention du correcteur : le texte doit être le même en substance. *Les solutions judicieuses doivent être prises en considération.*

**Avec SOLUTIONS**

d) Expliquez le terme « congé dans les délais » (0,5 point).

Congé dans les délais :

**Le locataire respecte les délais et les dates de congé prévus par le bail à loyer.**

---

e) Un bon ami de M. Rossler souhaite reprendre son logement au 1<sup>er</sup> août. Citez deux conditions préalables pour qu'il puisse louer l'appartement (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

**Le bail à loyer est repris aux mêmes conditions.**

---

**Le nouveau locataire doit être solvable et raisonnable.**

---

f) Cochez pour indiquer si les affirmations sont justes ou fausses (0,25 point par réponse ; 1,5 point au total).

	Juste	Faux
Les locataires ont le droit de donner congé par voie orale.		X
Les dispositions de protection en lien avec le logement à usage familial visent à garantir qu'aucun locataire ne soit exclu et non informé.	X	
Si un locataire subit un petit dégât des eaux dans la chambre, il peut donner congé avec un délai de 30 jours.		X
La date du timbre postal fait foi pour la notification du congé dans le délai imparti.		X
Les adaptations du loyer doivent être annoncées avec le formulaire officiel.	X	
Le droit du bail est défini aux art. 253 ss CO.	X	

**Avec SOLUTIONS**

nombre de points possible

**5**

points obtenus

**Exercice n° 18****Aptitude partielle n° 1.1.8.9.10 : Financement d'immeuble****Situation initiale :**

Votre ami souhaite faire l'acquisition d'un luxueux logement au prix de CHF 1 200 000, raison pour laquelle il vous contacte. Il peut utiliser ses fonds propres épargnés de CHF 240 000. Son revenu annuel (brut) s'élève à CHF 90 000.

**Exercices :**

- a) Établissez le calcul de la capacité financière pour son logement du point de vue de la banque. Complétez les cases vides (0,5 point par ligne correcte ; 4 points au total).

Libellé	Montant en CHF	Base de calcul
Prix d'achat de l'appartement	CHF 1 200 000	
Fonds propres	CHF 240 000	
Besoin de financement	CHF 960 000	
Intérêts de la première hypothèque 4% (65% du prix d'achat)	CHF 31 200	4% de CHF 780 000
Intérêts de la deuxième hypothèque 5%	CHF 9 000	5% de CHF 180 000 2 <sup>e</sup> hypothèque
Amortissement annuel	CHF 9 600	1% du besoin de financement
Entretien annuel	CHF 12 000	1% du prix d'achat
<b>Total des coûts</b>	<b>CHF 61 800</b>	

**Avec SOLUTIONS**

- b) Quelle est la règle générale en vigueur pour l'achat du propre logement ? Quel pourcentage du prix d'achat l'acheteur doit-il verser en fonds propres (0,25 point) ?

20%

---

- c) Vous expliquez à votre ami quel devrait être le montant maximal des coûts annuels de son logement (coûts annuels 0,25 point, charges annuelles possibles en CHF de l'ami 0,25 point ; 0,5 point au total).

Règle de base pour les coûts annuels :

Les coûts annuels pour le logement ne doivent pas excéder le 1/3 du salaire brut.

---

Charges financières annuelles maximum supportables :

1/3 de CHF 90 000 = CHF 30 000

---

- d) Nommez un modèle de financement hypothécaire (0,25 point).

Hypothèque à taux variable

Hypothèque à taux fixe

Saron (anciennement Libor)

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 19**

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

**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.8 : Rendement****Situation initiale :**

Vous avez reçu un héritage de CHF 3 000 000. L'immeuble dans lequel vous êtes locataire est mis en vente. Vous décidez d'acheter l'immeuble.

**Exercice :**

Le prix d'achat de l'immeuble s'élève à CHF 6 000 000. Vous avez décidé d'investir tout votre héritage dans l'achat de l'immeuble. Le revenu locatif s'élève à CHF 350 000. Le rendement net de l'immeuble (bénéfice) s'élève à CHF 120 000.

Calculez le taux de rendement brut et le taux de rendement net. Indiquez le résultat arrondi à deux décimales (2 points par réponse ; 4 points au total).

Calcul du taux de rendement brut :

Formule  $350\,000 \times 100 / 6\,600\,000$

Résultat 5,30%

1 point pour la formule / 1 point pour le résultat

Calcul du taux de rendement net :

Formule  $120\,000 \times 100 / 3\,000\,000$

Résultat 4%

1 point pour la formule / 1 point pour le résultat

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 20**

nombre de points possible

**7**

points obtenus

**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.1 : Plan comptable général / plan comptable****Aptitude partielle n° 1.1.8.7.4 : Comptabilité débiteurs et créanciers****Aptitude partielle n° 1.1.8.7.5 : Comptabilité d'immeubles****Situation initiale :**

Vous travaillez pour la fiduciaire Administration SA et êtes convoqué par votre directeur, M. Meier, qui annonce la planification d'un nouveau service. Celui-ci s'appellera « Comptabilité immobilière ». Sa mission consistera à tenir les comptabilités des immeubles des propriétaires et des agences de gestion immobilière.

**Exercices :**

- a) Citez quatre parties prenantes avec lesquelles un comptable immobilier est en contact (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Les locataires

---

La régie immobilière

---

Les propriétaires

---

Autorités financières, banques, associations immobilières, administration fiscale ; artisans, etc.

---

- b) Le propriétaire privé M. Münster vous informe qu'il a rendez-vous avec sa banque le lendemain pour renégocier son crédit hypothécaire. Citez deux documents comptables nécessaires à cet effet (0,25 par réponse ; 0,5 point au total).

Bilan, décompte de gérance, compte de résultat (compte de pertes et profits immobiliers)

---

Relevé des loyers reçus, état locatif, concept d'assainissement

---

**Avec SOLUTIONS****PLAN COMPTABLE**

<b>1 ACTIFS</b>	<b>3 PRODUITS</b>
<b>10 ACTIF CIRCULANT</b>	<b>30 REVENUS DES LOCATIONS</b>
1000 Caisse	3001 Loyers des appartements
1020 Banque	3002 Loyers des espaces commerciaux Loyers des garages / places de stationnement
<b>110 Créances à court terme</b>	3003
1101 Créance résultant des loyers Créance résultant du décompte des frais accessoires	<b>31 AUTRES RECETTES</b>
1102	3101 Forfaits des frais accessoires
1103 Créance résultant de l'imputation des frais	3102 Forfaits pour la buanderie
<b>119 Actifs de régularisation</b>	3103 Forfaits pour l'électricité
1191 Loyers à recevoir	3200 Produits de l'imputation des frais
1192 Factures payées d'avance	3201 Produits de la buanderie
1193 Frais accessoires décompte en cours	3300 Produits financiers
<b>120 Stock</b>	
1201 Stock combustible Stock de matériel (sel, engrais, ampoules électriques)	<b>4 CHARGES</b>
1202	<b>40 ENTRETIEN ET RÉPARATIONS</b>
<b>14 ACTIF IMMOBILISÉ</b>	4001 Entretien d'immeubles
1400 Terrain	4002 Entretien des objets
1401 Immeuble	4003 Entretien extérieur
1402 ./.. Fonds d'amortissement	<b>41 FRAIS GÉNÉRAUX</b>
1403 Travaux à plus-value	4100 Frais de conciergerie
<b>2 PASSIFS</b>	4101 Charges sociales
<b>20 CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME</b>	4110 Eau, électricité, eaux usées
2000 Dettes résultant de livraisons et de prestations	4120 Abonnements d'entretien
2001 Dettes résultant des loyers Dettes résultant du décompte des frais accessoires	4130 Assurances
2002	4140 Publicité
<b>230 Passifs de régularisation</b>	4150 Honoraires de gestion
2301 Loyers encaissés d'avance	4160 Coûts divers
2302 Factures à payer	<b>42 IMPÔTS ET DROITS</b>
2303 Acompte décompte frais accessoires en cours	4200 Impôts immobiliers
<b>24 CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME</b>	4201 Impôts communaux
2401 Dette hypothécaire	<b>43 CHARGES FINANCIÈRES</b>
<b>28 CAPITAL PROPRE</b>	4300 Intérêts hypothécaires
2800 Fonds- propres	4301 Intérêts et frais bancaires
2850 Compte privé	

**Avec SOLUTIONS****5 PRODUITS DES FRAIS ACCESSOIRES**

5000 Acomptes

**6 DÉCOMPTE DES FRAIS ACCESSOIRES****60 FRAIS DE CHAUFFAGE**

6000 Énergie consommée

6010 Ramonage

6020 Abonnement chaufferie

6030 Electricité chaufferie

6040 Révision chaufferie

6050 Frais de surveillance

6060 Adoucisseur

6070 Frais de relevé de compteur

6080 Frais administratifs

6090 ./ Part de l'eau chaude

**61 FRAIS DE PRÉPARATION DE L'EAU CHAUDE**

6100 Part des frais de chauffage

**FRAIS D'EXPLOITATION (FRAIS ACCESSOIRES)****62**

6200 Taxe épuration

6210 Eau froide

6220 Electricité des communs

6230 Frais de conciergerie

6240 Abonnement ascenseur

6250 Abonnement climatisation

6260 Autres abonnements

6270 Entretien extérieur

6280 Taxes déchets

6290 Frais administratifs

**8 Bilan**

8000 Bilan d'ouverture

8010 Bilan de clôture

**Avec SOLUTIONS**

(Pour votre solution aux exercices c) à h), utilisez le plan comptable des pages précédentes)

- c) La société Schindler SA vous envoie le 13 janvier 2023 la facture pour l'abonnement de service annuel de l'ascenseur d'un montant de CHF 1235. Les contrats de location comportent la mention « Entretien de l'ascenseur » dans la rubrique des frais accessoires. La facture est réglée le 31 janvier.

Vous comptabilisez l'opération selon la comptabilité ordinaire des créanciers (0,5 point).

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
13.01.2023	1193 ou 6240	2000	Schindler, abonnement 2023	1235
31.01.2023	2000	1020	Paiement fournisseurs	1235

Comptabilisez l'opération selon la méthode de la comptabilité des postes ouverts (0,5 point).

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
31.01.2023	1193 ou 6240	1020	Schindler, abonnement 2023	1235

- d) Vous comptabilisez le loyer de M. Dupont pour le mois de février, qu'il a payé le 26 janvier 2023 : Paiement reçu : CHF 2000, ce qui correspond au loyer net de CHF 1800 plus un acompte frais de chauffage et d'exploitation de CHF 200. La comptabilisation doit intervenir selon la méthode comptable des débiteurs (0,5 point).

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
26.01.2023	1020	1101	Recouvrement loyers	2000
01.02.2023	1101	3001	Loyer net février	1800
01.02.2023	1101	2303 5000 ou	Acompte frais chauff. et expl. fév.	200

- e) Le fleuriste « Flor SA » règle le loyer de mars le 4 mars 2023. Il acquitte CHF 1000 de loyer et un forfait de CHF 100 pour les frais accessoires chaque mois. La comptabilisation doit intervenir selon la comptabilité à postes ouverts. (0,5 point)

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
04.03.2023	1020	3002	Recouvrement loyer Flor SA	1000
04.03.2023	1020	3101	Paiement forfaitaire frais accessoires	100

**Avec SOLUTIONS**

- f) Vous recevez le décompte semestriel de l'hypothèque le 30.06. La dette hypothécaire s'élève à CHF 1 000 000. Le taux d'intérêt s'élève à 1,2%. L'amortissement est de CHF 10 000 par an. La banque procède elle-même au prélèvement le jour de l'échéance (0,5 point).

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
30.06.2023	4300	1020	Intérêt hypothèque 1 <sup>er</sup> semestre	6000
30.06.2023	2401	1020	Amortissement 1 <sup>er</sup> semestre	5000

- g) Le propriétaire vous demande de lui virer la somme de CHF 13 000 le 13.07 (0,25 point).

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
13.07.2023	2850	1020	Émoluments propriétaire	13 000

- h) La société Baticlaire SA vous envoie sa facture pour la rénovation la façade. Le montant total est de CHF 50 000. La facture indique un montant de CHF 30 000 pour la nouvelle isolation extérieure (ayant pour effet d'accroître la valeur) du bâtiment. Comptabilisez l'opération à la date du paiement, qui intervient le 18 août 2023 (0,5 point).

Date	Débit	Crédit	Libellé de l'écriture	Montant
18.08.2023	1403	1020	Isolation extérieure	30 000
18.08.2023	4001	1020	Entretien de la façade	20 000

- i) Le propriétaire vous demande si vous pourriez comptabiliser les frais de chauffage comme des charges immobilières, sachant très bien que vous établissez un décompte des frais accessoires.

OUI ou  NON (0,25 point) **NON**

Justifiez votre réponse (1 point) :

Dans la mesure où les frais de chauffage sont facturés séparément aux locataires, ils ne peuvent pas être comptabilisés dans les charges immobilières et donc déduits fiscalement.

**Avec SOLUTIONS**

Citez quatre positions d'un décompte de frais de chauffage (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Combustible

---

Abonnement brûleur

---

Honoraires de gestion / frais administratifs

---

Ramoneur, chauffage électrique, coûts de surveillance

---

Salaire chauffeur / frais surveillance

---

**Avec SOLUTIONS****Exercice n° 21**

nombre de points possible

**6**

points obtenus

**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.12 :****Propriété par étage (PPE)****Aptitude partielle n° 1.1.8.9.13 :****Propriété par étage / termes****Situation initiale :**

Vous administrez la copropriété par étage (PPE) Grottes à Saas Fee et êtes en train de préparer la convocation à l'assemblée annuelle des copropriétaires.

**Exercices :**

- a) Dans quel document trouvez-vous des informations sur le mode de convocation de l'assemblée des copropriétaires (0,5 point) ?

**Dans le règlement de la PPE ou dans le CC**

---

- b) Dans quels articles de loi trouvez-vous les bases légales relatives à la propriété par étage (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total) ?
- 

**Art. 712a-712t (propriété par étage) / art. 646-651 (copropriété) / art. 64-69+75 (droit des associations)**

---

**Remarque à l'intention du correcteur : au moins un article de chacune des trois sources légales doit être cité.**

---

**Avec SOLUTIONS**

- c) Veuillez insérer les termes ci-dessous dans la bonne colonne (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

Murs porteurs – Balcons – Toit de l'immeuble – Places visiteurs – Appartement – Chaufferie – Coin jardin – Terrasse

Parties communes	Partie privative	Droit d'usage exclusif
Murs porteurs	Appartement	Balcons
Toit de l'immeuble		Coin jardin
Places visiteurs		Terrasse
Chaufferie		

- d) Citez deux types de majorités lors de votes (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Majorité simple

Majorité qualifiée ; unanimité

- e) Expliquez les termes suivants (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Assemblée des propriétaires :

Organe suprême de l'assemblée des propriétaires par étage

Procès-verbal :

Comprend toutes les décisions d'une assemblée de propriétaires par étage (procès-verbal de décision)

Règlement :

Règle la répartition des frais, l'utilisation, la liste détaillée des droits et obligations des propriétaires par étage