

Correction d'examen

Exer- cice	Points possibles	Points obtenus	Visa du correcteur	Exer- cice	Points possibles	Points obtenus	Visa du correcteur	Exer- cice	Points possibles	Points obtenus	Visa du correcteur
1	7			9	5			17	5		
2	5			10	5			18	4		
3	3			11	5			19	6		
4	5			12	2			20	6		
5	4			13	5			21	4		
6	6			14	6						
7	4			15	4						
8	4			16	5			Total	100		

Signature de la commission d'examen :

Veillez observer ce qui suit :

1. Cette série comprend 21 exercices sur un total de 44 pages. Merci de vérifier si la série est complète.
2. Inscrivez vos nom/prénom, l'entreprise formatrice et le canton sur les lignes tracées sur cette page.
3. Lisez attentivement les questions avant de commencer à y répondre.
4. À titre d'aide, vous avez le droit d'utiliser une calculatrice ne permettant pas d'écrire ainsi que les textes de loi suivants : LIFD, LP, CC, CO, y c. ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), LTVA, y c. ordonnance régissant la taxe sur la valeur ajoutée (OTVA). Il est interdit d'introduire des téléphones mobiles et autres petits appareils électroniques dans la salle d'examen.
5. Pour vos notes personnelles (qui ne seront pas évaluées), veuillez n'utiliser que les feuilles attachées à la fin de cet examen.
6. Vous pouvez effectuer les exercices dans l'ordre qui vous convient.
7. Pour chaque exercice, veuillez respecter la forme à utiliser dans la réponse (phrases complètes, mots-clés, etc.).
8. L'utilisation d'un stylo à bille effaçable est interdite.
9. Vous avez 120 minutes pour répondre à toutes les questions.

Nom/prénom du candidat / de la candidate _____

Canton _____

Entreprise formatrice _____

Clé de notation

Points	Note	Points	Note
95-100	6	45-54	3,5
85-94	5,5	35-44	3
75-84	5	25-34	2,5
65-74	4,5	15-24	2
55-64	4	5-14	1,5

Nous vous souhaitons bonne chance !

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 1**

Nombre de points possibles	Points obtenus
7	

Aptitude partielle n° 1.1.2.2.1 : Préparer un entretien avec un client**Aptitude partielle n° 1.1.2.2.2 : Mener un entretien avec un client****Situation initiale :**

L'acquisition de nouveaux clients et la fidélisation des clients existants font partie des principales tâches d'une entreprise. C'est la raison pour laquelle notre comportement lors d'entretiens clients est très important. Organiser un entretien client en fonction d'objectifs requiert une préparation soignée. M. Aufdermauer, un nouveau client potentiel, vient vous voir pour connaître les conditions d'un mandat de location de son logement de 7 pièces.

Exercices :

- a) Lors de l'entretien avec M. Aufdermauer, vous voulez procéder de façon structurée et vous vous remémorez les principaux processus. Classez les étapes indiquées dans le bon ordre dans les deux tableaux ci-dessous. Vous répartissez deux fois les points 1 à 4, le 1 devant être affecté à l'activité à exercer en priorité (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

Chiffre	Activité/étape
3	Déterminer le besoin
1	Préparer l'entretien
4	Soumettre et expliquer l'offre
2	Débuter l'entretien

Ne pas tenir compte des reports d'erreurs

Chiffre	Activité/étape
2	Conclure un mandat de commercialisation
3	Prendre congé du client
1	Soumettre une offre définitive
4	Assurer le suivi de l'entretien

Ne pas tenir compte des reports d'erreurs Autre solution possible, 4/1/3/2

Avec SOLUTIONS

- b) Comme chacun le sait, les documents constituent des outils importants lors d'entretiens clients. Quels sont les documents et les aides à la vente utiles dont vous vous munissez pour l'entretien avec le nouveau client M. Aufdermauer ?
Nommez-en quatre (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Dossier de présentation de l'entreprise, exemplaire d'une documentation de location

Plan de déroulement, calendrier de l'attribution de mandats, listes de prix des annonces et propres prestations de services

Conditions commerciales, vérification de la contrepartie ?

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération (pas de point pour « matériel pour prendre des notes », « notebook »).

- c) Outre des qualités professionnelles, un bon comportement, et notamment une apparence soignée, sont très importants lors de l'entretien avec M. Aufdermauer. Quel est le terme générique pour ce type de compétence (0,5 point) ?

Compétences sociales et méthodologiques

- d) Nommez cinq autres comportements qui sont importants lors de l'entretien avec M. Aufdermauer (0,5 point par réponse ; 2,5 points au total).

Avec SOLUTIONS

Appeler le client par son nom, le saluer de façon amicale

Établir un contact visuel, se présenter, arriver à l'heure

Chercher une accroche pour l'entretien, s'informer des intérêts personnels du client

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Exercice n° 2

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.7.4.2 : Envois postaux recommandés/Affranchissement**Situation initiale :**

Durant votre apprentissage, vous vous êtes souvent occupé-e des envois postaux. Vous connaissez l'importance d'un affranchissement correct du courrier ainsi que l'impact des envois en recommandé.

Exercices :

- a) Nommez trois types de lettre différents que l'on envoie obligatoirement ou généralement en recommandé (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Résiliations, fixations de délais, réclamations importantes, envois de valeurs, permis de construire

Communication de mots de passe, menace de résiliation, envoi de clés

Réclamations en cas de décisions de taxation, recours, d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- b) Au moyen d'un exemple, expliquez la raison d'un envoi en recommandé (pour l'exemple : 0,5 point, pour la raison : 1 point -> 1,5 point au total).

Indication d'un exemple avec justification, p. ex. avec l'envoi en recommandé, l'expéditeur a la certitude et la preuve que la lettre est bien arrivée chez le destinataire (ou un représentant légal de ce dernier).

Avec SOLUTIONS

Pour un permis de construire par exemple, il est important, pour les autorités, que le maître d'ouvrage ait bien reçu le permis.

D'autres solutions raisonnables et pouvant être mises en pratique doivent être prises en considération.

c) Sur quelles bases sont déterminés les tarifs des différents ports des envois postaux ? Expliquez quatre critères à l'aide de mots-clés (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Rapidité de l'acheminement (courrier A +, courrier A et courrier B)

Poids de l'envoi

Distance de l'acheminement (Suisse / Europe / Amérique)

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 3**

Nombre de points possibles	Points obtenus
3	

Aptitude partielle n° 1.1.7.2.5 : Critères de classement d'une archive**Situation initiale :**

Malgré la numérisation, un classement approprié des documents et des pièces justificatives revêt une grande importance dans toutes les entreprises. Durant votre formation, vous avez eu la possibilité de découvrir différents critères de classement. Il y a peu, votre entreprise formatrice a engagé un nouvel apprenti, Igor, et on vous a chargé de l'initier à la vie professionnelle commerciale.

Exercice :

Expliquez à Igor les critères de classement en complétant les deux phrases suivantes et en donnant à chaque fois un exemple (1 point pour chaque explication, 0,5 point par exemple ; 3 points au total).

Par « critère d'ordre logique (thématique) », on entend... :

Explication : **un classement ou une classification où le genre / le thème du document constitue un élément déterminant. Les documents ont entre eux un lien (thématique).**

Exemple : **correspondance, plans, contrats de location / d'autres réponses judiciaires doivent être prises en considération**

Par « critère d'ordre chronologique », on entend... :

Explication : **un classement ou une classification par ordre chronologique où, de ce fait, la date de réception du document ou l'événement lié à la date en question joue un rôle.**

Exemple : **archivage d'extraits bancaires, création d'un échéancier, archivage de factures payées (aussi par ordre chronologique et alphabétique)**

Avec SOLUTIONS

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 4**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.7.2.3 Conserver et détruire des données**Aptitude partielle n° 1.1.8.3.1 : Évolution de la branche****Situation initiale :**

Vous avez la possibilité de continuer à travailler dans votre entreprise de formation. Dans le cadre de votre nouvelle activité, vous êtes responsable de la conservation des données et de la numérisation.

Exercice :

La tendance dans la branche fiduciaire et immobilière est à la numérisation. Citez deux opportunités et deux risques pour la numérisation et indiquez le plus gros avantage de l'IA dans la branche (1 point par réponse ; 5 points au total).

Opportunités :

Accès à tous les documents de partout, dissolution des archives, plus besoin d'espace d'archivage

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Risques :

Sécurité des données, dépendance informatique, suppression d'emplois, coûts, protection des données

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avantage de l'IA dans la branche fiduciaire et immobilière :

Efficiency, *d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération*

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 5**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

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

Chez votre employeur, toutes les données clients sont déposées sur le serveur dans l'ordre alphabétique.

Exercices :

- a) Pour qu'une information puisse atteindre le groupe cible souhaité, une répartition ou classification des clients est nécessaire. Nommez quatre critères s'appliquant à l'organisation de la liste de clients (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Par branche, par chiffre d'affaires, par région / géographique

Par nombre de collaborateurs, par forme juridique, d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- b) Quels avantages cette classification des clients peut-elle apporter à votre entreprise ? Citez-en deux (1 point par réponse ; 2 points au total).

Générer des ordres supplémentaires Envoi d'informations axées sur le client

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 6**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

Aptitude partielle n° 1.1.7.3.2 : Rédiger des procès-verbaux**Aptitude partielle n° 1.1.7.5.1 : Choisir et utiliser les moyens de communication****Aptitude partielle n° 1.1.7.6.1 : Comparer des offres****Situation initiale :**

Vous préparez une assemblée de propriété par étages pour votre supérieur. Répondez aux questions ci-dessous.

Exercices :

- a) Quels critères doivent être pris en compte dans la rédaction du procès-verbal pour répondre aux attentes des destinataires ?
Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Rédaction complète et en termes simples, structurée, présentée de façon claire, sans erreur.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- b) Citez deux types de procès-verbaux (0,5 point par réponse ; 1 point au total).
Procès-verbal in extenso, procès-verbal abrégé, procès-verbal de décision
-
-

Avec SOLUTIONS

- c) Dans quels documents sont consignés les noms des participant-e-s à l'assemblée (1 point) ?
Liste de présence, liste de participant-e-s

- d) Comment communiquez-vous le procès-verbal aux destinataires ?
Nommez deux façons (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Courrier, télécopie, e-mail, recommandé, en main propre

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

- e) Quels moyens de communication choisissez-vous s'il s'agit d'informations d'ordre général qui sont destinées au client ou à un large public ?
Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total)

Newsletter, mailing, circulaire, documentations, plateformes en ligne

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- f) Vous avez reçu deux offres pour l'administration d'une copropriété. S'agissant des honoraires, vous n'avez pas la possibilité de comparer les deux offres. Quelles pourraient en être les raisons ?
Nommez-en deux (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Les offres sont établies sur une base horaire ou sous forme de forfait. Les offres comprennent une étendue des prestations différente, d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS

- g) Quels critères doivent être pris en compte dans le choix de la meilleure offre ?
Nommez-en deux (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Qualité, prix, délai, conditions de paiement

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 7**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

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

Le 1^{er} juin 2025, vous avez accepté un mandat de gestion de l'immeuble de Mme Kern. Votre cliente souhaite désormais savoir quels sont les droits et les obligations du locataire et du bailleur.

Exercices :

- a) La conclusion d'un contrat de location implique différentes obligations pour le locataire. Citez trois obligations du locataire (1 point par réponse ; 3 points au total).

Le paiement du loyer et des frais accessoires, l'usage soigneux de l'objet loué (obligation de diligence), le respect des voisins (considération)

Tolérer des travaux sur l'objet, corriger les vices (menus travaux) ou éviter les dommages, permettre l'accès à l'objet loué (obligation de tolérer)

Le locataire ne peut procéder à des rénovations et des modifications sur l'objet loué que si le bailleur y consent par écrit.

-
- b) Mme Kern travaille dans une compagnie d'assurance. Elle exige que les futurs contrats de location stipulent que les locataires doivent souscrire une assurance sur la vie auprès de sa compagnie. Comment s'appelle cette opération ? Quelle est la situation juridique ? Expliquez la situation en une phrase (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Il s'agit d'une transaction jumelée, le contrat de location est valable, mais le contrat d'assurance serait nul.

-
- c) Citez une obligation du bailleur (0,5 point).

Remettre l'objet loué à la date convenue, le remettre dans un état convenable pour l'usage prévu et le maintenir ainsi

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 8**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.5 : Sous-location**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.7 : Sûretés****Situation initiale :**

Lors d'une visite de l'immeuble, le concierge vous apprend que le locataire M. Riwar sous-loue son appartement. Vous téléphonez à votre locataire, qui vous confirme qu'il a conclu un contrat de sous-location avec M. Klee.

Exercices :

- a) Dans quelles conditions un locataire peut-il sous-louer son logement (0,5 point au total) ?
Uniquement avec le consentement du bailleur.
-

- b) Quelles conditions doivent être satisfaites pour que le bailleur puisse s'opposer à la sous-location ? Citez trois conditions en une phrase chacune (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).
-
-
-

Le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location au bailleur.

Les conditions de la sous-location sont abusives par rapport à celles du bail principal.

La sous-location entraîne des inconvénients majeurs pour le bailleur.

- c) M. Riwar peut-il exiger un dépôt de garantie de son sous-locataire ? Et si oui : à quel montant peut-il s'élever ? Justifiez vos réponses (0,5 point par réponse ; 1 point au total).
M. Riwar passe de locataire à bailleur, de sorte qu'il peut exiger un dépôt locatif
-

Montant : (max. 3 loyers).

Avec SOLUTIONS

- d) Existe-t-il une prescription de forme pour le contrat de sous-location ? Justifiez votre réponse en une phrase (0,5 point pour la prescription de forme ; 0,5 point pour la justification ; 1 point au total).
-
-

Non, en principe, les prescriptions de forme sont les mêmes que pour les baux à loyer d'habitation. Ceux-ci peuvent aussi être conclus valablement par oral.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 9**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

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

Lors de la discussion portant sur le décompte de son immeuble, votre client, M. Sigrist, souhaite savoir quel en a été le rendement. Les indications suivantes y figurent :

Total des investissements	CHF	7 000 000
Recettes locatives nettes	CHF	550 000
Hypothèque	CHF	2 000 000
Intérêts hypothécaires	CHF	90 000
Frais d'exploitation et d'entretien	CHF	180 000

Exercices :

- a) Quelle est la formule de calcul du rendement net (rendement du capital propre) (1 point au total) ?

(Loyers nets – charges immobilières) x 100

ou Revenu net x 100

(Total capitaux investis – capitaux étrangers)

Capital propre

Avec SOLUTIONS

- b) Quels rendements nets M. Sigrist réalise-t-il avec son immeuble ? Le calcul doit être détaillé (4 points au total).

Total des capitaux investis	CHF	7 000 000	
./. Capitaux étrangers (hypothèque)	CHF	2 000 000	
Capital propre	CHF	5 000 000	(1 point)
Intérêts hypothécaires	CHF	90 000	
Frais d'exploitation et d'entretien	CHF	180 000	
Total des charges immobilières	CHF	270 000	(1 point)
Recettes locatives nettes	CHF	550 000	
./. Total des charges immobilières	CHF	270 000	
Produit net	CHF	280 000	(1 point)
Rendement net : $\frac{280\,000 \times 100}{5\,000\,000}$	=	5,6%	(1 point)

Remarque pour la correction : tenir compte des reports d'erreurs.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 10**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.3 : Loyer**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.4 : Décompte des frais accessoires****Situation initiale :**

Vous travaillez depuis quelques années dans une régie immobilière. Vous êtes chargé-e de publier une annonce sur Homegate pour un logement dont le bail a été résilié. Vous disposez des indications suivantes dans les documents : loyer CHF 2300 plus acompte mensuel de frais accessoires de CHF 280 (frais de chauffage CHF 180, frais d'exploitation CHF 100).

Exercices :

- a) Calculez le loyer brut mensuel. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible (1 point au total).

CHF 2300 + CHF 280 acompte = CHF 2580

- b) Vous trouvez l'indice de 101,7 points dans le document « Bail résilié ». Calculez l'ajustement mensuel à l'indice actuel de 107,5 points en % (arrondi à deux décimales) ainsi qu'en CHF. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible (1 point par réponse ; 2 points au total).

Solution en % : $107,5 - 101,7 / 101,7 \times 100 = 5,70\%$ (1 point)

Solution en CHF : CHF 2300 x 5,70 % = CHF 131,10 (1 point)

- c) Le loyer comprend un acompte mensuel de CHF 180 pour les frais de chauffage. Quels postes peuvent être mis à charge locataire dans un décompte de frais de chauffage ? Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Consommation de combustible / d'énergie, frais de chauffage collectif, consommation électrique du brûleur et de la pompe, frais de ramonage pour le chauffage et la cheminée (ramonage)

Coûts pour la révision de la citerne, coûts pour le détartrage de l'installation de production d'eau chaude (détartrage du chauffe-eau)

Frais d'abonnement pour l'entretien du système de chauffage (p. ex. contrats d'entretien pour le brûleur, la chaudière, etc.), salaire du chauffeur (frais de surveillance), y c. prestations sociales

Avec SOLUTIONS

Primes d'assurance spécifique (réservoir à mazout), honoraires de gestion pour le décompte des frais de chauffage

d) Quels postes peuvent être intégrés dans le décompte comme des frais d'exploitation en fonction du contrat et de la situation de l'immeuble ? Nommez-en au moins quatre distincts (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Frais d'électricité pour les parties communes, coûts de divers contrats d'entretien, p. ex. ascenseur, extincteurs, machine à laver, sèche-linge, etc. (remarque pour la correction : contrats d'entretien ne compte qu'une fois)

Frais de concierge et d'entretien des extérieurs, redevances et taxes, notamment ordures, eaux, eaux usées

Redevance TV, honoraires de gestion pour l'établissement du décompte d'exploitation

Remarque pour la correction : énumération non exhaustive

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 11**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.12 : Propriété par étages (PPE)**Situation initiale :**

Votre cliente, Mme Monika Zehnder, a décidé d'acquérir un logement en propriété. Elle souhaite d'abord que vous lui disiez quelles sont les bases légales de la propriété par étages :

Exercices :

- a) Où sont traitées les trois bases légales dans le CC ? Nommez les articles de loi relatifs à la propriété par étages (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Art. 712a–712f (De la propriété par étages)

Art. 646 (Copropriété)

Art. 61, 69 + 75 (Droit d'association) Remarque pour la correction : 712a ss, 646 ss et 60 ss sont pris en considération

-
- b) Outre la législation, quelles sources juridiques s'appliquent à la propriété par étages (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total) ?

Le règlement de maison, le règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété

Les procès-verbaux de décisions de la communauté de copropriétaires par étages

L'acte de constitution de la PPE

Avec SOLUTIONS

c) Remplissez les champs vides ci-dessous (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

La propriété par étages est une forme spécifique de la copropriété. C'est la part de copropriété d'un _____ **bien-fonds** qui donne au copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'_____ **aménager** intérieurement des parties privatives d'un _____ **bâtiment**.

d) Quel organe est obligatoire selon la loi dans le cadre de la propriété par étages (0,5 point) ?

L'assemblée des copropriétaires par étages

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 12**

Nombre de points possibles	Points obtenus
2	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.11 : Registre foncier**Situation initiale :**

Votre client (propriétaire) vous confie le mandat de commander un extrait du registre foncier pour son immeuble.

Exercice :

Quels éléments figurent sur l'extrait du registre foncier ? Nommez-en au moins huit (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

Propriétaire, type de propriété, numéro de parcelle, superficie de la parcelle, numéro de plan

Valeur officielle, descriptif de l'immeuble, mentions, annotations, servitudes

Servitudes, charges foncières, droits de gage

Remarque pour la correction : énumération non exhaustive

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 13**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.1 : Contrat de gérance d'immeubles**Situation initiale :**

Le couple Zingg a hérité d'un immeuble comprenant 13 appartements. Il s'adresse à vous car il ne souhaite pas gérer lui-même ce bien.

Exercices :

- a) Vous avez remis au couple Zingg un mandat de gérance. M. et Mme Zingg souhaitent à présent que vous leur expliquiez le point du contrat / le terme **«compétences travaux»**. Expliquez ce terme en une ou deux phrases (1 point au total).

La somme de compétence est le montant dont la gérance peut disposer sans avoir à solliciter les propriétaires.

- b) Quels autres points, hormis les compétences travaux, ont été réglés dans le mandat de gestion ? Nommez-en au moins quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Parties, désignation de l'objet du contrat, début et résiliation du mandat

Droits et obligations du mandataire, procuration, honoraires, for,

Lieu, date, signature

Avec SOLUTIONS

- c) Quelles peuvent être les raisons pour lesquelles le couple Zingg ne souhaite pas gérer l'immeuble lui-même ? Nommez-en deux (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Manque de temps du couple, manque de connaissances spécialisées en ce qui concerne le bâtiment et le droit du bail.

Le lieu de domicile du propriétaire est trop loin de l'immeuble.

Le couple ne veut pas avoir affaire lui-même aux locataires, au concierge et aux autorités.

Le couple habite dans l'immeuble, *d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

- d) Nommez quatre obligations du mandataire / de la gérance (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Contrôles réguliers du bien immobilier ; ordres et surveillance de réparations, travaux d'entretien, contrôle et paiement des factures

Mazout : surveillance du niveau et achat de mazout / engagement, formation et surveillance du concierge, conclusion des contrats de service et des polices d'assurance nécessaires

Encaissement de loyers et de frais accessoires, traitement des résiliations, annonces, conclusion de contrats de location, reprises/remises de logements, correspondance avec des locataires

Surveillance du concierge, contrôle périodique des loyers, décompte des frais accessoires, etc.

- e) M. Zingg vous demande ce qui pourrait figurer dans le point du contrat « Conventions particulières ». Il vous demande un exemple en une phrase (1 point au total).

Les locataires ont uniquement le droit d'avoir des chats domestiques, pas d'échelles à chat, pas d'accès libre pour les chats.

Le peintre (Pinceaux Sàrl) doit être mandaté dans cet immeuble.

Le propriétaire M. Zingg souhaite rencontrer personnellement les locataires potentiels avant la location d'un logement.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 14**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

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

Votre oncle va bientôt prendre sa retraite. Il est encore en pleine forme et, une fois à la retraite, souhaite rester dans la vie active, au moins en partie. Dans la mesure où il a toujours aimé parcourir le monde, il envisage de se mettre à son compte avec une petite agence de voyage exclusive. À ce sujet, il souhaite vous poser quelques questions.

Exercices :

- a) Complétez les trous ci-dessous et barrez les mots incorrects lors de réponses multiples (0,25 point par réponse ; 2,5 points au total).

Si mon oncle souhaite exploiter _____ **seul** et durablement une agence de voyage tenue de façon _____ **lucrative**, il optera pour la forme juridique de _____ **l'entreprise individuelle**. Pour cela, il n'a pas besoin de capital initial, et **il y a des / il n'y a pas de / il n'y a pas de** formalités de constitution à respecter. Un autre avantage est **qu'une / que plusieurs** **une** déclaration(s) d'impôt doit/doivent être établie(s). Outre le chiffre d'affaires réalisé, l'oncle s'intéresse surtout au _____ **résultat/bénéfice**. Pour le connaître, il doit tenir une _____ **comptabilité**. Sur le plan juridique, **il existe une / n'existe pas de / n'existe pas de** séparation entre l'entrepreneur individuel et l'entreprise individuelle. Le lien comptable entre l'activité et votre oncle se fait par les comptes _____ **capital propre** et _____ **privé**.

Avec SOLUTIONS

- b) Comment se calcule le revenu de l'entrepreneur individuel ou quels sont les trois éléments qui le composent (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total) ?

Propre salaire

Propres intérêts

Bénéfice/perte

Avec SOLUTIONS

- c) Calculez les chiffres manquants en tenant compte des montants ci-dessous (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

		Société A	Société B
		CHF	CHF
Capital propre	Solde initial	155	1400
	Apports	14	0
	Prélèvements/retraits	0	400
	Bénéfice de l'exercice	19	2920
	Solde final	198	3870
Privé	Total débit	170	900
	Total crédit (comprend uniquement le « salaire » et les intérêts)	180	850
Revenu		199 (180 + 19)	3770 (850 + 2920)

Aide à la solution (non noté)

Capital propre société A

--

Capital propre société B

--

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 15**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

Aptitude partielle n° 1.1.8.7.2 : Comptabilisation des opérations**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.6 : Clôture de l'exercice****Situation initiale :**

En plus du mode de constitution, les diverses formes juridiques se distinguent également par des différences comptables et organisationnelles. Répondez aux questions ci-dessous ou résolvez les calculs demandés.

Exercices :

- a) La société Bankrott-SA a établi son deuxième boucllement annuel, dont il ressort une perte. Comptabilisez cette perte en janvier 2024 sur le compte Report de bénéfices / Report de pertes et complétez le bilan après la comptabilisation des pertes au 31.12.2024 (0,25 point par réponse ; 1 point au total)

	Bilan avant affectation du bénéfice	Bilan après affectation du bénéfice
Capital-actions	250	250
Réserves légales issues du bénéfice	18	18
Bénéfice reporté	3	0
Perte de l'exercice	-52	0
Report de pertes	0	-49

Comment les pertes sont-elles comptabilisées ?

Report de pertes / compte de résultat (perte) 52

Avec SOLUTIONS

- b) Ouvrez les comptes de Bankrott-SA au 1.1.2025 selon le bilan après la comptabilisation des pertes ci-dessus. Lors de l'assemblée générale relative à l'adoption des comptes annuels 2024, l'AG a décidé d'imputer cette perte sur les réserves légales issues du bénéfice dans la mesure du possible. Comment se présente l'écriture, avec le montant pour le report de perte (0,5 point pour le jeu d'écritures ; 0,5 point pour le montant ; 1 point au total) ?

Réserves issues du bénéfice / report de pertes 18

- c) Quel est le montant du capital propre après la comptabilisation de l'exercice b) (0,5 point) ?

219 (250 + 18 - 49)

- d) À condition qu'une société en nom collectif n'ait pas de contrat parmi ses associés, comment un éventuel bénéfice serait-il distribué (0,5 point) ?

Équitablement

- e) Dans le cas d'une raison individuelle, le bénéfice est transféré du compte Privé au compte Capital propre. Pourquoi pas dans une société en nom collectif (0,5 point) ?

Parce que cela modifierait les apports légaux de capitaux

- f) Dans quel délai l'assemblée générale doit-elle statuer sur l'affectation du bénéfice ? Nommez aussi l'article de loi (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Six mois après la clôture de l'exercice / art. 699 al. 2 CO

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 16**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

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

L'une de vos principales missions en tant que collaborateur/trice fiduciaire consiste à établir les bouclements annuels et à les analyser. Pour votre client Taylor SA, le bouclement annuel officiel a été établi au 31.12.2024. Le conseil d'administration de Taylor SA souhaite à présent que vous réalisiez quelques interprétations de ces comptes annuels.

Exercices :

- a) Calculez les ratios suivants à une décimale près (base : bilan interne au 31.12.24) et inscrivez vos résultats à la page suivante (1 point par réponse ; 3 points au total).

Bilan interne au 31.12.2024

Trésorerie	20	Dettes issues de livraisons et de prestations	180
Créances issues de livraisons et de prestations	300	Autres dettes	105
-Ducroire	-6	Dettes bancaires	30
Autres créances	50	Passifs de régularisation	20
Actifs transitoires	55	Provisions	129
Matières premières	900	Autres engagements à court terme	75
Produits finis	1800	Prêt à long terme	1500
Machines	1800		
Mobilier/informatique	420	Capital-actions	1500
-CV Mobilier/informatique	-140	Réserves, AG et bénéfice net	663
Véhicules	70	Réserves latentes	1067
Total du bilan	5269	Total du bilan	5269

Le bénéfice net de l'exercice s'élève à CHF 70, et un chiffre d'affaires de CHF 1200 a été réalisé.

Avec SOLUTIONS

Niveau de financement par les fonds propres :

61,3% (CP x 100 / CB) (3230x100/5269)

Degré de liquidité 2 :

77,7% (liquidités + créances) x 100 / capitaux de tiers à court terme (419x100/539)

Marge bénéficiaire nette :

5,8% (bénéfice net x 100 / CA) (70x100/1200)

b) Quelles affirmations sont correctes (C) ? Lesquelles sont incorrectes (I) ?
Cochez la case correspondante (0,25 point par réponse ; 2 points au total) :

		C	I
1	Les degrés de liquidité 1-3 font partie des ratios à la date de référence	X	
2	Un niveau élevé de financement par les fonds propres améliore la capacité de contracter un crédit	X	
3	Parmi les trois degrés de liquidité, le quick ratio est considéré comme le plus pertinent en pratique	X	
4	Le degré de financement par les fonds étrangers et le niveau de financement par les fonds propres totalisent toujours 100%	X	
5	La marge bénéficiaire nette permet de dire quel pourcentage du chiffre d'affaires reste disponible pour couvrir les autres charges		X
6	Les ratios qui ne reposent pas sur des comptes annuels corrigés doivent être interprétés avec prudence	X	
7	Les capitaux étrangers à court terme sont le dénominateur de toutes les formules des degrés de liquidité	X	
8	Plus la durée moyenne en stock est élevée (branche automobile), mieux c'est		X

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 17**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.8.3 : Impôt fédéral**Aptitude partielle n° 1.1.8.8.4 : Taxe sur la valeur ajoutée****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.5 : Impôt anticipé****Situation initiale :**

L'un de vos nouveaux clients envisage de se mettre à son compte et souhaite des renseignements sur diverses questions fiscales.

Exercices :

- a) À quels contribuables s'appliquent les impôts énumérés ci-dessous ?
Cochez la bonne réponse (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Type d'impôt	Personnes physiques	Personnes morales
Impôt sur le capital		X
Impôt sur la fortune	X	
Impôt sur les revenus nets	X	

- b) À quelle fréquence le décompte de la taxe sur la valeur ajoutée doit-il être établi (0,5 point par réponse ; 1 point au total) ?

Selon la méthode effective :

Tous les 3 mois, chaque trimestre

Selon la méthode de la dette fiscale :

Tous les semestres / Les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas CHF 5'005'000 pourront, sur demande, décompter la TVA annuellement.

Avec SOLUTIONS

- c) Votre client a entendu dire que le taux de la dette fiscale nette s'élevait à 5,2% pour toutes les entreprises ayant opté pour ce mode de décompte. Cette affirmation est-elle exacte ? Justifiez votre réponse (0,25 point par réponse, 0,75 point pour la justification ; 1 point au total).

Oui Non **x**

Justification :

Le taux de la dette fiscale nette est fixé par l'AFC et dépend de la branche dans laquelle l'entreprise exerce son activité.

Des réponses similaires doivent être prises en considération

- d) Dans quel délai des personnes morales peuvent-elles demander le remboursement de l'impôt anticipé (0,5 point au total) ?

3 ans

- e) Comment les personnes morales doivent-elles procéder pour demander le remboursement de l'impôt anticipé (1 point) ?

Elles doivent compléter le formulaire 25 et l'envoyer à l'AFC.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 18**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

Aptitude partielle n° 1.1.8.8.1 : Impôts directs et indirects**Aptitude partielle n° 1.1.8.8.3 : Impôt fédéral****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.4 : Taxe sur la valeur ajoutée****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.5 : Impôt anticipé****Situation initiale :**

Vos amis savent que vous suivez une formation dans une entreprise fiduciaire. C'est la raison pour laquelle ils vous posent souvent des questions en matière de fiscalité.

Exercice :

Quelles autorités fiscales prélèvent les impôts ci-après ? Cochez la bonne réponse (0,5 point par ligne correcte ; 4 points au total).

Type d'impôt	Canton	Confédération
Revenu de l'activité lucrative dépendante	x	x
Revenu de l'activité lucrative indépendante	x	x
Dividende d'une SA	x	x
Parts sociales d'une S.à.r.l.	x	
Impôt anticipé		x
Fortune	x	
Taxe sur la valeur ajoutée		x
Droits de douane		x

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 19**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

Aptitude partielle n° 1.1.8.10.2 : Décompte de salaire mensuel**Situation initiale :**

Vous prenez en charge une nouvelle cliente, Mme Piaget. Elle veut tester vos connaissances dans le domaine des salaires. Vous avez acquis suffisamment de connaissances pendant votre formation pour conseiller cette nouvelle cliente.

Exercices :

Mme Piaget a un salaire brut annuel de CHF 175 000 pour un taux d'occupation de 100% ; elle travaille à 50%. Le 13^e mois de salaire lui est versé pour moitié en juin et en décembre. L'assurance d'indemnités journalières en cas de maladie se monte à 1,34%, dont la moitié est prise en charge par l'employeur. L'assurance-accidents professionnels s'élève à 1,2%. La part LPP (salariée) est de CHF 800 par mois. Des frais lui sont remboursés à hauteur d'un forfait mensuel de CHF 100.

- a) Établissez le décompte de salaire de juillet 2025 (5 points au total si toute la ligne est correcte).

	Base en CHF	%	Montant	Points
Salaire brut			6730.77	
Cotisation AVS	6730.77	5,3%	-356.73	1 point
Cotisation AC	6730.77	1,1%	-74.04	1 point
Cotisation IJM	6730.77	0,67%	-45.10	1 point
LPP			-800.00	1 point
Frais			100.00	1 point
Total des déductions			-1275.87	
Salaire net			5554.90	

Tenir compte des reports d'erreurs

- b) Quelle déduction n'apparaît pas dans ce décompte (1 point au total) ?

ANP

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 20**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

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

En tant que collaborateur/trice du service juridique de votre entreprise fiduciaire / immobilière, vous êtes confronté-e aux situations suivantes découlant de la LP.

Exercices :

a) Quel type de procédure de poursuite s'applique dans les cas suivants (0,25 point par réponse ; 1 point au total) ?

- Employé _____ **Saisie**
- Société anonyme _____ **Faillite**
- Entreprise fiduciaire _____ **Faillite**
- Activité indépendante à titre accessoire _____ **Saisie**

b) Avec quel formulaire une procédure de poursuite est-elle introduite (0,5 point au total) ?

Réquisition de poursuite

c) Quel est le taux d'intérêt moratoire légal que le créancier peut faire valoir (0,5 point au total) ?

5%

Avec SOLUTIONS

- d) Citez quatre objets qui sont insaisissables (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Table, chaise, vêtements, outils nécessaires à l'exercice de la profession d'autres solutions judiciaires sont possibles

- e) Quel office est compétent pour l'exécution d'actes de poursuite (0,5 point au total) ?

L'office des poursuites

- f) Quel document reçoit le créancier à la fin d'une procédure de poursuite infructueuse (0,5 point au total) ?

Acte de défaut de biens / acte d'insuffisance de gage

- g) Quelle autorité est compétente pour se prononcer sur l'opposition (0,5 point au total) ?

Tribunal d'arrondissement / autorités cantonales (PAS l'office des poursuites)

- h) Quelles indications contient un commandement de payer ? Nommez quatre éléments essentiels (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Nom du débiteur, nom du créancier, montant, date de notification, date de début de l'intérêt moratoire, taux de l'intérêt moratoire, frais de notification, motif de la créance, d'autres réponses judiciaires sont possibles

Avec SOLUTIONS

- i) Le débiteur est-il légalement tenu d'assumer aussi la responsabilité des frais administratifs du créancier (0,25 point au total) ?

Non

- j) Après combien d'années l'acte de défaut de biens se prescrit-il (0,25 point au total) ?

Après 20 ans

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 21**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

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

On vous charge d'établir la déclaration d'impôt des époux Meier et de les conseiller dans des questions fiscales. M. Meier dirige une entreprise de construction en tant qu'entrepreneur individuel, tandis que Mme Meier travaille comme hygiéniste dentaire pour un dentiste. Les époux Meier sont propriétaires d'un logement qu'ils occupent eux-mêmes.

Exercices :

- a) Vos mandants aimeraient que vous répondiez à différentes questions en matière de valeur fiscale et de valeur locative. Veuillez répondre aux questions suivantes (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Qui fixe la valeur fiscale du logement en propriété ?

L'autorité fiscale

Où faut-il déclarer cette valeur fiscale dans la déclaration d'impôt ?

Dans la fortune du contribuable

Dans quel cas une valeur locative doit-elle être déclarée ?

Si l'appartement ou la maison est occupée par les propriétaires

Où cette valeur locative doit-elle figurer dans la déclaration d'impôt ?

Dans les revenus

Avec SOLUTIONS

- b) Le couple Meier vous pose maintenant d'autres questions en relation avec les impôts. Veuillez y répondre (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Mme Meier souhaite compléter ses avoirs de vieillesse AVS tout en profitant d'avantages fiscaux. Que lui conseillez-vous ? Énumérez deux possibilités.

Conclure un 3^e pilier

Rachat d'années de cotisations manquantes

Caisse de pension (2^e pilier)

Comment faire valoir les frais d'entretien d'immeubles dans la déclaration d'impôt ? Nommez les deux variantes.

Frais effectifs

Déduction forfaitaire

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Correction d'examen

Exer- cice	Points possibles	Points obtenus	Visa du correcteur	Exer- cice	Points possibles	Points obtenus	Visa du correcteur	Exer- cice	Points possibles	Points obtenus	Visa du correcteur
1	7			9	5			17	5		
2	5			10	5			18	4		
3	3			11	5			19	6		
4	5			12	2			20	6		
5	4			13	5			21	4		
6	6			14	6						
7	4			15	4						
8	4			16	5			Total	100		

Signature de la commission d'examen :

Veillez observer ce qui suit :

1. Cette série comprend 21 exercices sur un total de 44 pages. Merci de vérifier si la série est complète.
2. Inscrivez vos nom/prénom, l'entreprise formatrice et le canton sur les lignes tracées sur cette page.
3. Lisez attentivement les questions avant de commencer à y répondre.
4. À titre d'aide, vous avez le droit d'utiliser une calculatrice ne permettant pas d'écrire ainsi que les textes de loi suivants : LIFD, LP, CC, CO, y c. ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), LTVA, y c. ordonnance régissant la taxe sur la valeur ajoutée (OTVA). Il est interdit d'introduire des téléphones mobiles et autres petits appareils électroniques dans la salle d'examen.
5. Pour vos notes personnelles (qui ne seront pas évaluées), veuillez n'utiliser que les feuilles attachées à la fin de cet examen.
6. Vous pouvez effectuer les exercices dans l'ordre qui vous convient.
7. Pour chaque exercice, veuillez respecter la forme à utiliser dans la réponse (phrases complètes, mots-clés, etc.).
8. L'utilisation d'un stylo à bille effaçable est interdite.
9. Vous avez 120 minutes pour répondre à toutes les questions.

Nom/prénom du candidat / de la candidate _____

Canton _____

Entreprise formatrice _____

Clé de notation

Points	Note	Points	Note
95-100	6	45-54	3,5
85-94	5,5	35-44	3
75-84	5	25-34	2,5
65-74	4,5	15-24	2
55-64	4	5-14	1,5

Nous vous souhaitons bonne chance !

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 1**

Nombre de points possibles	Points obtenus
7	

Aptitude partielle n° 1.1.2.2.1 : Préparer un entretien avec un client**Aptitude partielle n° 1.1.2.2.2 : Mener un entretien avec un client****Situation initiale :**

L'acquisition de nouveaux clients et la fidélisation des clients existants font partie des principales tâches d'une entreprise. C'est la raison pour laquelle notre comportement lors d'entretiens clients est très important. Organiser un entretien client en fonction d'objectifs requiert une préparation soignée. M. Aufdermauer, un nouveau client potentiel, vient vous voir pour connaître les conditions d'un mandat de location de son logement de 7 pièces.

Exercices :

- a) Lors de l'entretien avec M. Aufdermauer, vous voulez procéder de façon structurée et vous vous remémorez les principaux processus. Classez les étapes indiquées dans le bon ordre dans les deux tableaux ci-dessous. Vous répartissez deux fois les points 1 à 4, le 1 devant être affecté à l'activité à exercer en priorité (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

Chiffre	Activité/étape
3	Déterminer le besoin
1	Préparer l'entretien
4	Soumettre et expliquer l'offre
2	Débuter l'entretien

Ne pas tenir compte des reports d'erreurs

Chiffre	Activité/étape
2	Conclure un mandat de commercialisation
3	Prendre congé du client
1	Soumettre une offre définitive
4	Assurer le suivi de l'entretien

Ne pas tenir compte des reports d'erreurs Autre solution possible, 4/1/3/2

Avec SOLUTIONS

- b) Comme chacun le sait, les documents constituent des outils importants lors d'entretiens clients. Quels sont les documents et les aides à la vente utiles dont vous vous munissez pour l'entretien avec le nouveau client M. Aufdermauer ?
Nommez-en quatre (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Dossier de présentation de l'entreprise, exemplaire d'une documentation de location

Plan de déroulement, calendrier de l'attribution de mandats, listes de prix des annonces et propres prestations de services

Conditions commerciales, vérification de la contrepartie ?

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération (pas de point pour « matériel pour prendre des notes », « notebook »).

- c) Outre des qualités professionnelles, un bon comportement, et notamment une apparence soignée, sont très importants lors de l'entretien avec M. Aufdermauer. Quel est le terme générique pour ce type de compétence (0,5 point) ?

Compétences sociales et méthodologiques

- d) Nommez cinq autres comportements qui sont importants lors de l'entretien avec M. Aufdermauer (0,5 point par réponse ; 2,5 points au total).

Avec SOLUTIONS

Appeler le client par son nom, le saluer de façon amicale

Établir un contact visuel, se présenter, arriver à l'heure

Chercher une accroche pour l'entretien, s'informer des intérêts personnels du client

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Exercice n° 2

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.7.4.2 : Envois postaux recommandés/Affranchissement**Situation initiale :**

Durant votre apprentissage, vous vous êtes souvent occupé-e des envois postaux. Vous connaissez l'importance d'un affranchissement correct du courrier ainsi que l'impact des envois en recommandé.

Exercices :

- a) Nommez trois types de lettre différents que l'on envoie obligatoirement ou généralement en recommandé (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Résiliations, fixations de délais, réclamations importantes, envois de valeurs, permis de construire

Communication de mots de passe, menace de résiliation, envoi de clés

Réclamations en cas de décisions de taxation, recours, *d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération*

- b) Au moyen d'un exemple, expliquez la raison d'un envoi en recommandé (pour l'exemple : 0,5 point, pour la raison : 1 point -> 1,5 point au total).

Indication d'un exemple avec justification, p. ex. avec l'envoi en recommandé, l'expéditeur a la certitude et la preuve que la lettre est bien arrivée chez le destinataire (ou un représentant légal de ce dernier).

Avec SOLUTIONS

Pour un permis de construire par exemple, il est important, pour les autorités, que le maître d'ouvrage ait bien reçu le permis.

D'autres solutions raisonnables et pouvant être mises en pratique doivent être prises en considération.

c) Sur quelles bases sont déterminés les tarifs des différents ports des envois postaux ? Expliquez quatre critères à l'aide de mots-clés (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Rapidité de l'acheminement (courrier A +, courrier A et courrier B)

Poids de l'envoi

Distance de l'acheminement (Suisse / Europe / Amérique)

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 3**

Nombre de points possibles	Points obtenus
3	

Aptitude partielle n° 1.1.7.2.5 : Critères de classement d'une archive**Situation initiale :**

Malgré la numérisation, un classement approprié des documents et des pièces justificatives revêt une grande importance dans toutes les entreprises. Durant votre formation, vous avez eu la possibilité de découvrir différents critères de classement. Il y a peu, votre entreprise formatrice a engagé un nouvel apprenti, Igor, et on vous a chargé de l'initier à la vie professionnelle commerciale.

Exercice :

Expliquez à Igor les critères de classement en complétant les deux phrases suivantes et en donnant à chaque fois un exemple (1 point pour chaque explication, 0,5 point par exemple ; 3 points au total).

Par « critère d'ordre logique (thématique) », on entend... :

Explication : **un classement ou une classification où le genre / le thème du document constitue un élément déterminant. Les documents ont entre eux un lien (thématique).**

Exemple : **correspondance, plans, contrats de location / d'autres réponses judiciaires doivent être prises en considération**

Par « critère d'ordre chronologique », on entend... :

Explication : **un classement ou une classification par ordre chronologique où, de ce fait, la date de réception du document ou l'événement lié à la date en question joue un rôle.**

Exemple : **archivage d'extraits bancaires, création d'un échéancier, archivage de factures payées (aussi par ordre chronologique et alphabétique)**

Avec SOLUTIONS

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 4**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.7.2.3 Conserver et détruire des données**Aptitude partielle n° 1.1.8.3.1 : Évolution de la branche****Situation initiale :**

Vous avez la possibilité de continuer à travailler dans votre entreprise de formation. Dans le cadre de votre nouvelle activité, vous êtes responsable de la conservation des données et de la numérisation.

Exercice :

La tendance dans la branche fiduciaire et immobilière est à la numérisation. Citez deux opportunités et deux risques pour la numérisation et indiquez le plus gros avantage de l'IA dans la branche (1 point par réponse ; 5 points au total).

Opportunités :

Accès à tous les documents de partout, dissolution des archives, plus besoin d'espace d'archivage

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Risques :

Sécurité des données, dépendance informatique, suppression d'emplois, coûts, protection des données

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avantage de l'IA dans la branche fiduciaire et immobilière :

Efficiency, *d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération*

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 5**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

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

Chez votre employeur, toutes les données clients sont déposées sur le serveur dans l'ordre alphabétique.

Exercices :

- a) Pour qu'une information puisse atteindre le groupe cible souhaité, une répartition ou classification des clients est nécessaire. Nommez quatre critères s'appliquant à l'organisation de la liste de clients (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Par branche, par chiffre d'affaires, par région / géographique

Par nombre de collaborateurs, par forme juridique, d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- b) Quels avantages cette classification des clients peut-elle apporter à votre entreprise ? Citez-en deux (1 point par réponse ; 2 points au total).

Générer des ordres supplémentaires Envoi d'informations axées sur le client

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 6**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

Aptitude partielle n° 1.1.7.3.2 : Rédiger des procès-verbaux**Aptitude partielle n° 1.1.7.5.1 : Choisir et utiliser les moyens de communication****Aptitude partielle n° 1.1.7.6.1 : Comparer des offres****Situation initiale :**

Vous préparez une assemblée de propriété par étages pour votre supérieur. Répondez aux questions ci-dessous.

Exercices :

- a) Quels critères doivent être pris en compte dans la rédaction du procès-verbal pour répondre aux attentes des destinataires ?
Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Rédaction complète et en termes simples, structurée, présentée de façon claire, sans erreur.

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- b) Citez deux types de procès-verbaux (0,5 point par réponse ; 1 point au total).
Procès-verbal in extenso, procès-verbal abrégé, procès-verbal de décision
-
-

Avec SOLUTIONS

- c) Dans quels documents sont consignés les noms des participant-e-s à l'assemblée (1 point) ?
Liste de présence, liste de participant-e-s

- d) Comment communiquez-vous le procès-verbal aux destinataires ?
Nommez deux façons (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Courrier, télécopie, e-mail, recommandé, en main propre

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.

- e) Quels moyens de communication choisissez-vous s'il s'agit d'informations d'ordre général qui sont destinées au client ou à un large public ?
Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total)

Newsletter, mailing, circulaire, documentations, plateformes en ligne

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

- f) Vous avez reçu deux offres pour l'administration d'une copropriété. S'agissant des honoraires, vous n'avez pas la possibilité de comparer les deux offres. Quelles pourraient en être les raisons ?
Nommez-en deux (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Les offres sont établies sur une base horaire ou sous forme de forfait. Les offres comprennent une étendue des prestations différente, d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS

- g) Quels critères doivent être pris en compte dans le choix de la meilleure offre ?
Nommez-en deux (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Qualité, prix, délai, conditions de paiement

D'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 7**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

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

Le 1^{er} juin 2025, vous avez accepté un mandat de gestion de l'immeuble de Mme Kern. Votre cliente souhaite désormais savoir quels sont les droits et les obligations du locataire et du bailleur.

Exercices :

- a) La conclusion d'un contrat de location implique différentes obligations pour le locataire. Citez trois obligations du locataire (1 point par réponse ; 3 points au total).

Le paiement du loyer et des frais accessoires, l'usage soigneux de l'objet loué (obligation de diligence), le respect des voisins (considération)

Tolérer des travaux sur l'objet, corriger les vices (menus travaux) ou éviter les dommages, permettre l'accès à l'objet loué (obligation de tolérer)

Le locataire ne peut procéder à des rénovations et des modifications sur l'objet loué que si le bailleur y consent par écrit.

-
- b) Mme Kern travaille dans une compagnie d'assurance. Elle exige que les futurs contrats de location stipulent que les locataires doivent souscrire une assurance sur la vie auprès de sa compagnie. Comment s'appelle cette opération ? Quelle est la situation juridique ? Expliquez la situation en une phrase (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Il s'agit d'une transaction jumelée, le contrat de location est valable, mais le contrat d'assurance serait nul.

-
- c) Citez une obligation du bailleur (0,5 point).

Remettre l'objet loué à la date convenue, le remettre dans un état convenable pour l'usage prévu et le maintenir ainsi

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 8**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.5 : Sous-location**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.7 : Sûretés****Situation initiale :**

Lors d'une visite de l'immeuble, le concierge vous apprend que le locataire M. Riwar sous-loue son appartement. Vous téléphonez à votre locataire, qui vous confirme qu'il a conclu un contrat de sous-location avec M. Klee.

Exercices :

- a) Dans quelles conditions un locataire peut-il sous-louer son logement (0,5 point au total) ?
Uniquement avec le consentement du bailleur.
-

- b) Quelles conditions doivent être satisfaites pour que le bailleur puisse s'opposer à la sous-location ? Citez trois conditions en une phrase chacune (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).
-
-
-

Le locataire refuse de communiquer les conditions de la sous-location au bailleur.

Les conditions de la sous-location sont abusives par rapport à celles du bail principal.

La sous-location entraîne des inconvénients majeurs pour le bailleur.

- c) M. Riwar peut-il exiger un dépôt de garantie de son sous-locataire ? Et si oui : à quel montant peut-il s'élever ? Justifiez vos réponses (0,5 point par réponse ; 1 point au total).
M. Riwar passe de locataire à bailleur, de sorte qu'il peut exiger un dépôt locatif
-

Montant : (max. 3 loyers).

Avec SOLUTIONS

- d) Existe-t-il une prescription de forme pour le contrat de sous-location ? Justifiez votre réponse en une phrase (0,5 point pour la prescription de forme ; 0,5 point pour la justification ; 1 point au total).
-
-

Non, en principe, les prescriptions de forme sont les mêmes que pour les baux à loyer d'habitation. Ceux-ci peuvent aussi être conclus valablement par oral.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 9**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

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

Lors de la discussion portant sur le décompte de son immeuble, votre client, M. Sigrist, souhaite savoir quel en a été le rendement. Les indications suivantes y figurent :

Total des investissements	CHF	7 000 000
Recettes locatives nettes	CHF	550 000
Hypothèque	CHF	2 000 000
Intérêts hypothécaires	CHF	90 000
Frais d'exploitation et d'entretien	CHF	180 000

Exercices :

- a) Quelle est la formule de calcul du rendement net (rendement du capital propre) (1 point au total) ?

(Loyers nets – charges immobilières) x 100

ou Revenu net x 100

(Total capitaux investis – capitaux étrangers)

Capital propre

Avec SOLUTIONS

- b) Quels rendements nets M. Sigrist réalise-t-il avec son immeuble ? Le calcul doit être détaillé (4 points au total).

Total des capitaux investis	CHF	7 000 000	
./. Capitaux étrangers (hypothèque)	CHF	2 000 000	
Capital propre	CHF	5 000 000	(1 point)
Intérêts hypothécaires	CHF	90 000	
Frais d'exploitation et d'entretien	CHF	180 000	
Total des charges immobilières	CHF	270 000	(1 point)
Recettes locatives nettes	CHF	550 000	
./. Total des charges immobilières	CHF	270 000	
Produit net	CHF	280 000	(1 point)
Rendement net : $\frac{(280\,000 \times 100)}{5\,000\,000}$	=	5,6%	(1 point)

Remarque pour la correction : tenir compte des reports d'erreurs.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 10**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.3 : Loyer**Aptitude partielle n° 1.1.8.9.4 : Décompte des frais accessoires****Situation initiale :**

Vous travaillez depuis quelques années dans une régie immobilière. Vous êtes chargé-e de publier une annonce sur Homegate pour un logement dont le bail a été résilié. Vous disposez des indications suivantes dans les documents : loyer CHF 2300 plus acompte mensuel de frais accessoires de CHF 280 (frais de chauffage CHF 180, frais d'exploitation CHF 100).

Exercices :

- a) Calculez le loyer brut mensuel. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible (1 point au total).

CHF 2300 + CHF 280 acompte = CHF 2580

- b) Vous trouvez l'indice de 101,7 points dans le document « Bail résilié ». Calculez l'ajustement mensuel à l'indice actuel de 107,5 points en % (arrondi à deux décimales) ainsi qu'en CHF. La réflexion menant à la solution doit être compréhensible (1 point par réponse ; 2 points au total).

Solution en % : $107,5 - 101,7 / 101,7 \times 100 = 2,28\%$ (1 point)

Solution en CHF : $CHF\ 2300 \times 2,28\% = CHF\ 52,45$ (1 point)

- c) Le loyer comprend un acompte mensuel de CHF 180 pour les frais de chauffage. Quels postes peuvent être mis à charge locataire dans un décompte de frais de chauffage ? Nommez-en quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Consommation de combustible / d'énergie, frais de chauffage collectif, consommation électrique du brûleur et de la pompe, frais de ramonage pour le chauffage et la cheminée (ramonage)

Coûts pour la révision de la citerne, coûts pour le détartrage de l'installation de production d'eau chaude (détartrage du chauffe-eau)

Frais d'abonnement pour l'entretien du système de chauffage (p. ex. contrats d'entretien pour le brûleur, la chaudière, etc.), salaire du chauffeur (frais de surveillance), y c. prestations sociales

Avec SOLUTIONS

Primes d'assurance spécifique (réservoir à mazout), honoraires de gestion pour le décompte des frais de chauffage

d) Quels postes peuvent être intégrés dans le décompte comme des frais d'exploitation en fonction du contrat et de la situation de l'immeuble ? Nommez-en au moins quatre distincts (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Frais d'électricité pour les parties communes, coûts de divers contrats d'entretien, p. ex. ascenseur, extincteurs, machine à laver, sèche-linge, etc. (remarque pour la correction : contrats d'entretien ne compte qu'une fois)

Frais de concierge et d'entretien des extérieurs, redevances et taxes, notamment ordures, eaux, eaux usées

Redevance TV, honoraires de gestion pour l'établissement du décompte d'exploitation

Remarque pour la correction : énumération non exhaustive

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 11**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.12 : Propriété par étages (PPE)**Situation initiale :**

Votre cliente, Mme Monika Zehnder, a décidé d'acquérir un logement en propriété. Elle souhaite d'abord que vous lui disiez quelles sont les bases légales de la propriété par étages :

Exercices :

- a) Où sont traitées les trois bases légales dans le CC ? Nommez les articles de loi relatifs à la propriété par étages (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Art. 712a–712f (De la propriété par étages)

Art. 646 (Copropriété)

Art. 61, 69 + 75 (Droit d'association) Remarque pour la correction : 712a ss, 646 ss et 60 ss sont pris en considération

-
- b) Outre la législation, quelles sources juridiques s'appliquent à la propriété par étages (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total) ?

Le règlement de maison, le règlement d'utilisation et d'administration de la copropriété

Les procès-verbaux de décisions de la communauté de copropriétaires par étages

L'acte de constitution de la PPE

Avec SOLUTIONS

c) Remplissez les champs vides ci-dessous (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

La propriété par étages est une forme spécifique de la copropriété. C'est la part de copropriété d'un _____ **bien-fonds** qui donne au copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'_____ **aménager** intérieurement des parties privatives d'un _____ **bâtiment**.

d) Quel organe est obligatoire selon la loi dans le cadre de la propriété par étages (0,5 point) ?

L'assemblée des copropriétaires par étages

Avec SOLUTIONS

Exercice n° 12

Nombre de points possibles	Points obtenus
2	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.11 : Registre foncier**Situation initiale :**

Votre client (propriétaire) vous confie le mandat de commander un extrait du registre foncier pour son immeuble.

Exercice :

Quels éléments figurent sur l'extrait du registre foncier ? Nommez-en au moins huit (0,25 point par réponse ; 2 points au total).

Propriétaire, type de propriété, numéro de parcelle, superficie de la parcelle, numéro de plan

Valeur officielle, descriptif de l'immeuble, mentions, annotations, servitudes

Servitudes, charges foncières, droits de gage

Remarque pour la correction : énumération non exhaustive

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 13**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.9.1 : Contrat de gérance d'immeubles**Situation initiale :**

Le couple Zingg a hérité d'un immeuble comprenant 13 appartements. Il s'adresse à vous car il ne souhaite pas gérer lui-même ce bien.

Exercices :

- a) Vous avez remis au couple Zingg un mandat de gérance. M. et Mme Zingg souhaitent à présent que vous leur expliquiez le point du contrat / le terme **«compétences travaux»**. Expliquez ce terme en une ou deux phrases (1 point au total).

La somme de compétence est le montant dont la gérance peut disposer sans avoir à solliciter les propriétaires.

- b) Quels autres points, hormis les compétences travaux, ont été réglés dans le mandat de gestion ? Nommez-en au moins quatre (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Parties, désignation de l'objet du contrat, début et résiliation du mandat

Droits et obligations du mandataire, procuration, honoraires, for,

Lieu, date, signature

Avec SOLUTIONS

- c) Quelles peuvent être les raisons pour lesquelles le couple Zingg ne souhaite pas gérer l'immeuble lui-même ? Nommez-en deux (0,5 point par réponse ; 1 point au total).

Manque de temps du couple, manque de connaissances spécialisées en ce qui concerne le bâtiment et le droit du bail.

Le lieu de domicile du propriétaire est trop loin de l'immeuble.

Le couple ne veut pas avoir affaire lui-même aux locataires, au concierge et aux autorités.

Le couple habite dans l'immeuble, *d'autres réponses judicieuses doivent être prises en considération.*

- d) Nommez quatre obligations du mandataire / de la gérance (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Contrôles réguliers du bien immobilier ; ordres et surveillance de réparations, travaux d'entretien, contrôle et paiement des factures

Mazout : surveillance du niveau et achat de mazout / engagement, formation et surveillance du concierge, conclusion des contrats de service et des polices d'assurance nécessaires

Encaissement de loyers et de frais accessoires, traitement des résiliations, annonces, conclusion de contrats de location, reprises/remises de logements, correspondance avec des locataires

Surveillance du concierge, contrôle périodique des loyers, décompte des frais accessoires, etc.

- e) M. Zingg vous demande ce qui pourrait figurer dans le point du contrat « Conventions particulières ». Il vous demande un exemple en une phrase (1 point au total).

Les locataires ont uniquement le droit d'avoir des chats domestiques, pas d'échelles à chat, pas d'accès libre pour les chats.

Le peintre (Pinceaux Sàrl) doit être mandaté dans cet immeuble.

Le propriétaire M. Zingg souhaite rencontrer personnellement les locataires potentiels avant la location d'un logement.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 14**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

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

Votre oncle va bientôt prendre sa retraite. Il est encore en pleine forme et, une fois à la retraite, souhaite rester dans la vie active, au moins en partie. Dans la mesure où il a toujours aimé parcourir le monde, il envisage de se mettre à son compte avec une petite agence de voyage exclusive. À ce sujet, il souhaite vous poser quelques questions.

Exercices :

- a) Complétez les trous ci-dessous et barrez les mots incorrects lors de réponses multiples (0,25 point par réponse ; 2,5 points au total).

Si mon oncle souhaite exploiter _____ **seul** et durablement une agence de voyage tenue de façon _____ **lucrative**, il optera pour la forme juridique de _____ **l'entreprise individuelle**. Pour cela, il n'a pas besoin de capital initial, et **il y a des / il n'y a pas de / il n'y a pas de** formalités de constitution à respecter. Un autre avantage est **qu'une / que plusieurs** **une** déclaration(s) d'impôt doit/doivent être établie(s). Outre le chiffre d'affaires réalisé, l'oncle s'intéresse surtout au _____ **résultat/bénéfice**. Pour le connaître, il doit tenir une _____ **comptabilité**. Sur le plan juridique, **il existe une / n'existe pas de / n'existe pas de** séparation entre l'entrepreneur individuel et l'entreprise individuelle. Le lien comptable entre l'activité et votre oncle se fait par les comptes _____ **capital propre** et _____ **privé**.

Avec SOLUTIONS

- b) Comment se calcule le revenu de l'entrepreneur individuel ou quels sont les trois éléments qui le composent (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total) ?

Propre salaire

Propres intérêts

Bénéfice/perte

Avec SOLUTIONS

- c) Calculez les chiffres manquants en tenant compte des montants ci-dessous (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

		Société A	Société B
		CHF	CHF
Capital propre	Solde initial	155	1400
	Apports	14	0
	Prélèvements/retraits	0	400
	Bénéfice de l'exercice	19	2920
	Solde final	198	3870
Privé	Total débit	170	900
	Total crédit (comprend uniquement le « salaire » et les intérêts)	180	850
Revenu		199 (180 + 19)	3770 (850 + 2920)

Aide à la solution (non noté)

Capital propre société A

--

Capital propre société B

--

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 15**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

Aptitude partielle n° 1.1.8.7.2 : Comptabilisation des opérations**Aptitude partielle n° 1.1.8.7.6 : Clôture de l'exercice****Situation initiale :**

En plus du mode de constitution, les diverses formes juridiques se distinguent également par des différences comptables et organisationnelles. Répondez aux questions ci-dessous ou résolvez les calculs demandés.

Exercices :

- a) La société Bankrott-SA a établi son deuxième bouclément annuel, dont il ressort une perte. Comptabilisez cette perte en janvier 2024 sur le compte Report de bénéfices / Report de pertes et complétez le bilan après la comptabilisation des pertes au 31.12.2024 (0,25 point par réponse ; 1 point au total)

	Bilan avant affectation du bénéfice	Bilan après affectation du bénéfice
Capital-actions	250	250
Réserves légales issues du bénéfice	18	18
Bénéfice reporté	3	0
Perte de l'exercice	-52	0
Report de pertes	0	-49

Comment les pertes sont-elles comptabilisées ?

Report de pertes / compte de résultat (perte) 52

Avec SOLUTIONS

- b) Ouvrez les comptes de Bankrott-SA au 1.1.2025 selon le bilan après la comptabilisation des pertes ci-dessus. Lors de l'assemblée générale relative à l'adoption des comptes annuels 2024, l'AG a décidé d'imputer cette perte sur les réserves légales issues du bénéfice dans la mesure du possible. Comment se présente l'écriture, avec le montant pour le report de perte (0,5 point pour le jeu d'écritures ; 0,5 point pour le montant ; 1 point au total) ?

Réserves issues du bénéfice / report de pertes 18

- c) Quel est le montant du capital propre après la comptabilisation de l'exercice b) (0,5 point) ?

219 (250 + 18 - 49)

- d) À condition qu'une société en nom collectif n'ait pas de contrat parmi ses associés, comment un éventuel bénéfice serait-il distribué (0,5 point) ?

Équitablement

- e) Dans le cas d'une raison individuelle, le bénéfice est transféré du compte Privé au compte Capital propre. Pourquoi pas dans une société en nom collectif (0,5 point) ?

Parce que cela modifierait les apports légaux de capitaux

- f) Dans quel délai l'assemblée générale doit-elle statuer sur l'affectation du bénéfice ? Nommez aussi l'article de loi (0,25 point par réponse ; 0,5 point au total).

Six mois après la clôture de l'exercice / art. 699 al. 2 CO

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 16**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

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

L'une de vos principales missions en tant que collaborateur/trice fiduciaire consiste à établir les bouclements annuels et à les analyser. Pour votre client Taylor SA, le bouclement annuel officiel a été établi au 31.12.2024. Le conseil d'administration de Taylor SA souhaite à présent que vous réalisiez quelques interprétations de ces comptes annuels.

Exercices :

- a) Calculez les ratios suivants à une décimale près (base : bilan interne au 31.12.24) et inscrivez vos résultats à la page suivante (1 point par réponse ; 3 points au total).

Bilan interne au 31.12.2024

Trésorerie	20	Dettes issues de livraisons et de prestations	180
Créances issues de livraisons et de prestations	300	Autres dettes	105
-Ducroire	-6	Dettes bancaires	30
Autres créances	50	Passifs de régularisation	20
Actifs transitoires	55	Provisions	129
Matières premières	900	Autres engagements à court terme	75
Produits finis	1800	Prêt à long terme	1500
Machines	1800		
Mobilier/informatique	420	Capital-actions	1500
-CV Mobilier/informatique	-140	Réserves, AG et bénéfice net	663
Véhicules	70	Réserves latentes	1067
Total du bilan	5269	Total du bilan	5269

Le bénéfice net de l'exercice s'élève à CHF 70, et un chiffre d'affaires de CHF 1200 a été réalisé.

Avec SOLUTIONS

Niveau de financement par les fonds propres :

61,3% (CP x 100 / CB) (3230x100/5269)

Degré de liquidité 2 :

77,7% (liquidités + créances) x 100 / capitaux de tiers à court terme (419x100/539)

Marge bénéficiaire nette :

5,8% (bénéfice net x 100 / CA) (70x100/1200)

b) Quelles affirmations sont correctes (C) ? Lesquelles sont incorrectes (I) ?
Cochez la case correspondante (0,25 point par réponse ; 2 points au total) :

		C	I
1	Les degrés de liquidité 1-3 font partie des ratios à la date de référence	X	
2	Un niveau élevé de financement par les fonds propres améliore la capacité de contracter un crédit	X	
3	Parmi les trois degrés de liquidité, le quick ratio est considéré comme le plus pertinent en pratique	X	
4	Le degré de financement par les fonds étrangers et le niveau de financement par les fonds propres totalisent toujours 100%	X	
5	La marge bénéficiaire nette permet de dire quel pourcentage du chiffre d'affaires reste disponible pour couvrir les autres charges		X
6	Les ratios qui ne reposent pas sur des comptes annuels corrigés doivent être interprétés avec prudence	X	
7	Les capitaux étrangers à court terme sont le dénominateur de toutes les formules des degrés de liquidité	X	
8	Plus la durée moyenne en stock est élevée (branche automobile), mieux c'est		X

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 17**

Nombre de points possibles	Points obtenus
5	

Aptitude partielle n° 1.1.8.8.3 : Impôt fédéral**Aptitude partielle n° 1.1.8.8.4 : Taxe sur la valeur ajoutée****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.5 : Impôt anticipé****Situation initiale :**

L'un de vos nouveaux clients envisage de se mettre à son compte et souhaite des renseignements sur diverses questions fiscales.

Exercices :

- a) À quels contribuables s'appliquent les impôts énumérés ci-dessous ?
Cochez la bonne réponse (0,5 point par réponse ; 1,5 point au total).

Type d'impôt	Personnes physiques	Personnes morales
Impôt sur le capital		X
Impôt sur la fortune	X	
Impôt sur les revenus nets	X	

- b) À quelle fréquence le décompte de la taxe sur la valeur ajoutée doit-il être établi (0,5 point par réponse ; 1 point au total) ?

Selon la méthode effective :

Tous les 3 mois, chaque trimestre

Selon la méthode de la dette fiscale :

Tous les semestres / Les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas CHF 5'005'000 pourront, sur demande, décompter la TVA annuellement.

Avec SOLUTIONS

- c) Votre client a entendu dire que le taux de la dette fiscale nette s'élevait à 5,2% pour toutes les entreprises ayant opté pour ce mode de décompte. Cette affirmation est-elle exacte ? Justifiez votre réponse (0,25 point par réponse, 0,75 point pour la justification ; 1 point au total).

Oui Non **x**

Justification :

Le taux de la dette fiscale nette est fixé par l'AFC et dépend de la branche dans laquelle l'entreprise exerce son activité.

Des réponses similaires doivent être prises en considération

- d) Dans quel délai des personnes morales peuvent-elles demander le remboursement de l'impôt anticipé (0,5 point au total) ?

3 ans

- e) Comment les personnes morales doivent-elles procéder pour demander le remboursement de l'impôt anticipé (1 point) ?

Elles doivent compléter le formulaire 25 et l'envoyer à l'AFC.

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 18**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

Aptitude partielle n° 1.1.8.8.1 : Impôts directs et indirects**Aptitude partielle n° 1.1.8.8.3 : Impôt fédéral****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.4 : Taxe sur la valeur ajoutée****Aptitude partielle n° 1.1.8.8.5 : Impôt anticipé****Situation initiale :**

Vos amis savent que vous suivez une formation dans une entreprise fiduciaire. C'est la raison pour laquelle ils vous posent souvent des questions en matière de fiscalité.

Exercice :

Quelles autorités fiscales prélèvent les impôts ci-après ? Cochez la bonne réponse (0,5 point par ligne correcte ; 4 points au total).

Type d'impôt	Canton	Confédération
Revenu de l'activité lucrative dépendante	x	x
Revenu de l'activité lucrative indépendante	x	x
Dividende d'une SA	x	x
Parts sociales d'une S.à.r.l.	x	
Impôt anticipé		x
Fortune	x	
Taxe sur la valeur ajoutée		x
Droits de douane		x

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 19**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

Aptitude partielle n° 1.1.8.10.2 : Décompte de salaire mensuel**Situation initiale :**

Vous prenez en charge une nouvelle cliente, Mme Piaget. Elle veut tester vos connaissances dans le domaine des salaires. Vous avez acquis suffisamment de connaissances pendant votre formation pour conseiller cette nouvelle cliente.

Exercices :

Mme Piaget a un salaire brut annuel de CHF 175 000 pour un taux d'occupation de 100% ; elle travaille à 50%. Le 13^e mois de salaire lui est versé pour moitié en juin et en décembre. L'assurance d'indemnités journalières en cas de maladie se monte à 1,34%, dont la moitié est prise en charge par l'employeur. L'assurance-accidents professionnels s'élève à 1,2%. La part LPP (salariée) est de CHF 800 par mois. Des frais lui sont remboursés à hauteur d'un forfait mensuel de CHF 100.

- a) Établissez le décompte de salaire de juillet 2025 (5 points au total si toute la ligne est correcte).

	Base en CHF	%	Montant	Points
Salaire brut			6730.77	
Cotisation AVS	6730.77	5,3%	-356.73	1 point
Cotisation AC	6730.77	1,1%	-74.04	1 point
Cotisation IJM	6730.77	0,67%	-45.10	1 point
LPP			-800.00	1 point
Frais			100.00	1 point
Total des déductions			-1275.87	
Salaire net			5554.90	

Tenir compte des reports d'erreurs

- b) Quelle déduction n'apparaît pas dans ce décompte (1 point au total) ?

ANP

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 20**

Nombre de points possibles	Points obtenus
6	

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

En tant que collaborateur/trice du service juridique de votre entreprise fiduciaire / immobilière, vous êtes confronté-e aux situations suivantes découlant de la LP.

Exercices :

a) Quel type de procédure de poursuite s'applique dans les cas suivants (0,25 point par réponse ; 1 point au total) ?

- Employé _____ **Saisie**
- Société anonyme _____ **Faillite**
- Entreprise fiduciaire _____ **Faillite**
- Activité indépendante à titre accessoire _____ **Saisie**

b) Avec quel formulaire une procédure de poursuite est-elle introduite (0,5 point au total) ?

Réquisition de poursuite

c) Quel est le taux d'intérêt moratoire légal que le créancier peut faire valoir (0,5 point au total) ?

5%

Avec SOLUTIONS

- d) Citez quatre objets qui sont insaisissables (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Table, chaise, vêtements, outils nécessaires à l'exercice de la profession d'autres solutions judiciaires sont possibles

- e) Quel office est compétent pour l'exécution d'actes de poursuite (0,5 point au total) ?

L'office des poursuites

- f) Quel document reçoit le créancier à la fin d'une procédure de poursuite infructueuse (0,5 point au total) ?

Acte de défaut de biens / acte d'insuffisance de gage

- g) Quelle autorité est compétente pour se prononcer sur l'opposition (0,5 point au total) ?

Tribunal d'arrondissement / autorités cantonales (PAS l'office des poursuites)

- h) Quelles indications contient un commandement de payer ? Nommez quatre éléments essentiels (0,25 point par réponse ; 1 point au total).

Nom du débiteur, nom du créancier, montant, date de notification, date de début de l'intérêt moratoire, taux de l'intérêt moratoire, frais de notification, motif de la créance, d'autres réponses judiciaires sont possibles

Avec SOLUTIONS

- i) Le débiteur est-il légalement tenu d'assumer aussi la responsabilité des frais administratifs du créancier (0,25 point au total) ?

Non

- j) Après combien d'années l'acte de défaut de biens se prescrit-il (0,25 point au total) ?

Après 20 ans

Avec SOLUTIONS**Exercice n° 21**

Nombre de points possibles	Points obtenus
4	

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

On vous charge d'établir la déclaration d'impôt des époux Meier et de les conseiller dans des questions fiscales. M. Meier dirige une entreprise de construction en tant qu'entrepreneur individuel, tandis que Mme Meier travaille comme hygiéniste dentaire pour un dentiste. Les époux Meier sont propriétaires d'un logement qu'ils occupent eux-mêmes.

Exercices :

- a) Vos mandants aimeraient que vous répondiez à différentes questions en matière de valeur fiscale et de valeur locative. Veuillez répondre aux questions suivantes (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Qui fixe la valeur fiscale du logement en propriété ?

L'autorité fiscale

Où faut-il déclarer cette valeur fiscale dans la déclaration d'impôt ?

Dans la fortune du contribuable

Dans quel cas une valeur locative doit-elle être déclarée ?

Si l'appartement ou la maison est occupée par les propriétaires

Où cette valeur locative doit-elle figurer dans la déclaration d'impôt ?

Dans les revenus

Avec SOLUTIONS

- b) Le couple Meier vous pose maintenant d'autres questions en relation avec les impôts. Veuillez y répondre (0,5 point par réponse ; 2 points au total).

Mme Meier souhaite compléter ses avoirs de vieillesse AVS tout en profitant d'avantages fiscaux. Que lui conseillez-vous ? Énumérez deux possibilités.

Conclure un 3^e pilier

Rachat d'années de cotisations manquantes

Caisse de pension (2^e pilier)

Comment faire valoir les frais d'entretien d'immeubles dans la déclaration d'impôt ? Nommez les deux variantes.

Frais effectifs

Déduction forfaitaire

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS

Avec SOLUTIONS