

## Exercice sur immeuble



**A 5 minutes de Lausanne**  
Magnifique maison pour artisans

**Atelier 300 m<sup>2</sup> avec  
appartement de 5 pièces  
+ studio 2 pièces**  
**Fr. 680'000.-**

Fonds propres pour traiter : 10%  
A disposition :  
- Hypothèque 1er rang 500'000.- à 5%  
- Solde en 2ème rang à 6 1/4%



Tél. 021/784 10 55  
1006 Lausanne

**Familia Plan SA**



1. Vous achetez le 1er février cette maison en profitant des hypothèques proposées.
  - 1.1 Vous réglez la soulte par chèque.
  - 1.2 Vous remettez également au notaire un chèque de fr. 18'000.- pour ses émoluments.
  - 1.3 Fr. 34'000.- de droits de mutation sont payés par bulletin de versement postal.
  - 1.4 Vous transformez le studio en bureau La facture de l'entrepreneur s'élève à fr. 25'000.- que vous payez par chèque bancaire.

2. Opérations du semestre à comptabiliser :
 

2.1	Frais de jardinier payés par CCP	7'500.-
2.2	Payé électricité par CCP (1/4 concerne le bureau)	4'000.-
2.3	Le loyer de l'appartement que vous occupez est évalué à	17'000.-
2.4	Le loyer du bureau est évalué à	8'000.-
2.5	Payé l'impôt foncier par CCP	600.-
2.6	Payé comptant l'assurance incendie	800.-
2.7	Vous réglez par banque les 1/2 annuités des deux hypothèques.	
	- Le 1er rang est à annuités constantes de 6%.	
	- Le 2ème rang est à amortissement constant de fr. 10'000.- par année.	

3. Le 1er juillet vous revendez cette villa fr. 800'000.-. L'acheteur reprend les hypothèques restantes.

No	Comptes à		libellé	somme
	débiter	créditer		
1.1a	Immeuble	Créanciers	Achat maison	680'000.-
1.1b	Créanciers	Hypothèques	Cédule 1er rang	500'000.-
1.1c	Créanciers	Hypothèques	Cédule 2ème rang	112'000.-
1.1d	Créanciers	Banque	Fonds propres	68'000.-
1.2	Immeuble	Banque	Frais de notaire	18'000.-
1.3	Immeuble	Caisse	Droits de mutations	34'000.-
1.4	Immeuble	Banque	Transformation du studio	25'000.-
2.1	Rés./immeuble	CCP	Facture jardinier	7'500.-
2.2a	Rés./immeuble	CCP	Electricité immeuble	3'000.-
2.2b	FG	CCP	Electricité bureau	1'000.-
2.3	Privé	Rés./immeuble	Loyer appartement	17'000.-
2.4	FG	Rés./immeuble	Loyer bureau	8'000.-
2.5	Rés./immeuble	CCP	Impôt foncier	600.-
2.6	Rés./immeuble	Caisse	Assurance incendie	800.-
2.7a	Rés./immeuble	Banque	Intérêt 1er rang	12'500.-
2.7a	Hypothèques	Banque	Amortissement 1er rang	2'500.-
2.7b	Rés./immeuble	Banque	Intérêt 2ème rang	3'500.-
2.7b	Hypothèques	Banque	Amortissement 2ème rang	5'000.-
3.1	Débiteurs	Immeuble	Vente	800'000.-
3.2	Hypothèques	Débiteurs	Cédule 1er rang	497'500.-
3.2	Hypothèques	Débiteurs	Cédule 2ème rang	107'000.-
3.3	Immeuble	P & P	Bénéfice sur vente	43'000.-