



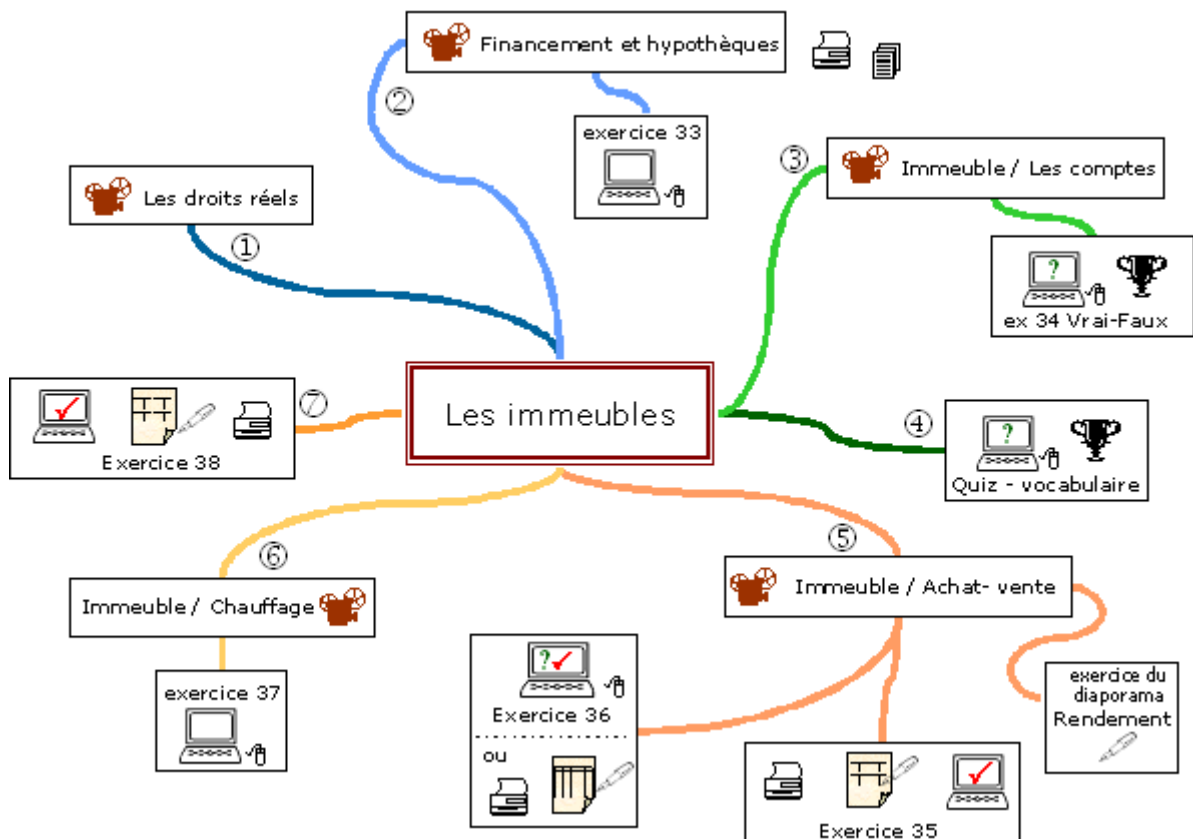
11. Les immeubles



- Découvrir les aspects juridiques de la propriété et en maîtriser le vocabulaire.
- Savoir comment financer un immeuble.
- Connaître les différents droits de gage.
- Savoir calculer et comptabiliser une annuité hypothécaire.
- Connaître le fonctionnement des comptes liés aux immeubles
- Être capable de comptabiliser les opérations d'achat et de vente d'un immeuble.
- Savoir remplir un décompte de chauffage et en comptabiliser les éléments.



1. Regarder le diaporama «*Les droits réels*» . (25 min.)
2. Regarder le diaporama «*Le crédit hypothécaire*» . (35 min.)
 - Compléter les fiches sur les annuités.
 - Faire l'exercice 33 sur le financement d'un logement. «*Simulateur*»
3. Regarder le diaporama «*L'immeuble*» . Partie 1 - Les comptes (15 min.)
 - Faire l'exercice «*Vrai Faux*»». (5 min.)
4. Se divertir avec le drill de vocabulaire «*Voc Immeuble*» . (15 min.)
5. Regarder le diaporama «*L'immeuble*». Parties 2 et 3 - Achat + Rendement . (15 min.)
 - Résoudre le problème de rendement du diaporama
 - Exercice 35, l'immeuble en 12 opérations «*L11 GL 35*»». (20 min.)
 - Résoudre le cas par écrit ou en journal automatique. «*L11 JA 36*»» (10 min.)
6. Regarder le diaporama «*L'immeuble*». Parties 4 - Le Chauffage. (15 min.)
 - Exercice 37, établir un décompte de chauffage. (25 min.)
7. Grand-livre de révision.«*L11 GL 38*» .



Partie 1

Connaissez-vous la signification exacte de tous les termes de la liste ci-dessous ?

Acompte - acte authentique - amortissement dégressif - annuité fixe - cédule - copropriété - droit de superficie - émoulement - emption - fonds de rénovation - fonds dominant - fonds servant - gage immobilier - hypothèque 1er rang - intérêt hypothécaire - loyer - nue-propriété - papier-valeur - préemption - rang - registre foncier - réméré - servitude active - servitude passive - soulte.

A la lecture de ces mots on comprend bien que le chapitre sur les immeubles est pluridisciplinaire. Il concerne autant le droit que le calcul économique et la comptabilité.

Afin que ce jargon devienne familier, il faut commencer par l'aspect juridique.

- Regarder le diaporama « [Droit réel](#) »

Partie 2



- Regarder le diaporama « [Hypo.pps](#) » *Financement d'un immeuble et hypothèques*
- Fiches d'accompagnement à compléter « [L11 annuit vide.pdf](#) »

- Pour la vérification des fiches « [L11 annuit corri.pdf](#) »



- Exercice 33 (*Calcul du financement d'un logement*)

Cas :

Vous souhaitez acheter un appartement en propriété par étage (PPE).

- Quel revenu brut annuel est nécessaire pour s'offrir l'objet ci-dessous ?
- Quel pourcentage de votre revenu serait consacré aux charges ?

- Appartement 3 1/2 pièces ; 90 m ²	360'000.-
- Notaire et frais annexes	12'000.-
- Hypothèque 1er rang (70% de l'investissement)	3 1/4 %
- Amortissement décroissant	1 %
- Hypothèque 2ème rang (15% de l'investissement)	4 %
- Amortissement fixe	5%
- Frais de PPE et entretien	1.5 %
- Fonds propres pour le solde	à calculer

- Pour faire l'exercice ou pour le vérifier, utiliser le simulateur "[financement.xls](#)"

ou



Partie 3



- Regarder le diaporama « [Immeubles.pps](#) partie 1 - Les comptes »

Fonctionnement du compte "Immeubles" et des comptes "Charges & Produits d'immeubles)



- Exercice 34 (*Questionnaire Vrai-Faux*)
Ouvrir "[L11 Vrai Faux.xls](#)"
Cocher les boutons d'option vrai ou faux pour une vingtaine d'affirmations.
- Demander la correction avec le bouton adhoc.

Partie 4



- Quiz de vocabulaire « [Voc immeubles.xls](#) » sur le droit de la propriété et les immeubles.

Oralement en demandant une question avec le bouton "Tirage au sort" et voir la réponse avec le bouton "Voir la solution".

Par écrit, taper la réponse dans le rectangle jaune", presser la touche "Enter". Le bouton gris appelle une nouvelle question.

Pour obtenir un indice, cocher la case "Première lettre".

Partie 5



- Regarder le diaporama « [Immeuble.pps](#) parties 2 et 3 - Achat / vente et Rendement »

Imprimer « [L11 GL 35.pdf](#) »



- Exercice 35 (*Grand-livre – 12 comptes en T- Exercice sur les immeubles*)
- 1 a) Achat d'un immeuble fr. 800'000.-.
 - 1 b) Frais de notaire et droits de mutations fr. 90'000.- portés en compte.
 - 1 c) Reprise de l'ancienne hypothèque pour fr. 300'000.-.
 - 1 d) Remis au notaire : en espèce fr. 50'000.-, solde par chèque.
 - 2) Règlement de la demi-annuité (Annuité fixe 8%, yc amortissement 1%
 - 3) Amortissement de l'immeuble 5%.
 - 4 a) Loyer locaux commerciaux dans notre immeuble fr. 35'000.-.
 - 4 b) Loyer de l'appartement occupé par le propriétaire fr. 8'000.-.
 - 4 c) Loyer de l'appartement mis à disposition du concierge fr. 12'000.-.
 - 4 d) Loyers des autres locataires; encaissé fr. 40'000.-.
 - 5 a) Vente de l'immeuble fr. 980'000.-.
 - 5 b) Reprise de l'hypothèque par l'acheteur.



- Ouvrir « [L11 GL 35.xls](#) » pour corriger l'exercice

Ouvrir « [L11 JA 36.xls](#) »



Exercice 36 (*Journal à compléter avec corrections instantanées*)
Journaliser des opérations sur immeuble dans le tableau autocorrectif.

ou

Imprimer « [L11 JA 36 vide.pdf](#) » et faire l'exercice par écrit.

Corriger « [L11 JA 36 corri.pdf](#) »



Partie 6



Regarder le diaporama « [Immeuble.pps](#) parties 4 - Le chauffage »



Exercice 37

La comptabilité un jeu d'enfant - Compléments - Exercice 37 - Leçon 11

Données pour établir un décompte de chauffage annuel :

1)	Combustible	Inventaire initial	1500 litres	à CHF 72.20 les 100 litres
		Inventaire final	5200 litres	à CHF 88.70 les 100 litres
		Achat	16500 litres	à CHF 82.10 les 100 litres
2)	Frais d'exploitation	Frais divers	500.-	
		Ramonage	85.-	
		Concierge	2000.-	
3)	Frais administratif	fixe	211.55	
		variable	33.85 par appartement	
4)	Appartement	Rez est	100/1000	1200.-
		Rez ouest	150/1000	1560.-
		1er est	200/1000	2400.-
		1er ouest	250/1000	3000.-
		2eme	300/1000	4200.-

Travail demandé :

- Etablir le décompte de chauffage
- Dresser le décompte de répartition des charges
- Comptabiliser dans les 3 comptes ci-dessous :
 - 1205 Stock mazout
 - 1010 Poste
 - 7520 Chauffage



Ouvrir « [L11 Ex 37.xls](#) » ou « [L11 Ex 37.pdf](#) » pour corriger l'exercice

Grand-livre de révision avec achat, vente et frais de chauffage

Présentation de l'exercice 38

Un Grand-livre de révision sur les opérations sur immeubles

Trois façons d'aborder cet exercice



- **Méthode artisanale** (sur papier):
Imprimer « [L11 GL 38.pdf](#) » et faire le Grand-livre sur papier.
Pour la correction, comparer écriture par écriture en activant les boutons du Grand-livre automatique « [L11 GL 38.xls](#) ».



- **Méthode bureautique** (saisie à l'ordinateur) :
Ouvrir « [L11 GL 38 vide.xls](#) » et passer les écritures dans les comptes. Mêmes consignes que pour l'exercice 5.

Une fois terminé, imprimer la page 1 puis comparer avec « [L11 GL 38.xls](#) »



- **Méthode orale "Blitz"** (comme un quiz) :
Ouvrir « [L11 GL 38.xls](#) »
 1. Cliquer sur l'éclair situé en haut à gauche. A chaque clic, une question apparaît dans la bande grise du bas.
 2. Répondre oralement ou mieux, placer une croix au crédit du compte d'origine et une croix au débit du compte de destination.
 3. Cliquer sur le bouton correspondant au no de la question qui figure dans le carré gris clair à gauche de la question. La bonne solution s'affiche dans les comptes touchés.

L'éclair fait apparaître les questions au hasard. Si vous préférez choisir vous-même les questions, entrez son numéro dans la petite cellule à gauche de la question.



Exercice 38 (*Grand-livre – 16 comptes en T- Exercice complet sur les immeubles*)

- 1) Achat d'un immeuble avec locaux commerciaux et habitations CHF 1'600'000.-.
- 2) Droits de mutations et frais de notaire. Payé par virement postal CHF 140'000.-.
- 3) Reprise de l'ancienne hypothèque "Banque Migros" 3%. CHF 900'000.-.
- 4) Chèque remis au notaire pour la soulte.
- 5) Demi-annuité réglée par giro. Amortissement fixe annuel 9'000.-; Intérêts 3%.
- 6) Amortissement directe de l'immeuble, 1 %.
- 7) Comptabiliser le loyer trimestriel pour nos propres bureaux installés dans l'immeuble, CHF 24'000.-.
- 8) Loyer trimestriel pour l'appartement mis à disposition du concierge, CHF 4'500.-.
- 9) Versements des locataires au compte postal, net (sans charges) CHF 26'400.-.
- 10) Versements des locataires au compte postal, pour les acomptes de chauffage, CHF 3'000.-.
Achat de mazout, payé par bulletin de versement rose, CHF15'000.-.
Le compte Stock carburant n'est pas touché.
- 12) Payé par virement postal l'abonnement pour l'entretien du brûleur, CHF 800.-.
- 13) Payé par virement postal l'abonnement pour l'entretien de l'ascenseur, CHF 2'000.-.
- 14) Salaire du concierge par giro bancaire, CHF 1'800.-. Les 2/3 concernent l'immeuble.
- 15) Vente de l'immeuble, CHF 2'000'000.-.
- 16) Reprise du stock de mazout par l'acheteur, CHF 10'000.-.
- 17) Chèque barré du vendeur pour le montant dû.
- 18) Remboursement de l'hypothèque "Banque Migros" et intérêts courus, par giro CHF 902'000.-.
- 19) Liquidation du stock et clôture du compte chauffage. Le résultat est viré dans le compte Produits exceptionnels.
- 20) Comptabilisation du résultat de la vente de l'immeuble.
- 21) Impôts sur les gains immobiliers. Payé par virement postal CHF 52'000.-.



Corrigé « [L11 GL 38.xls](#) »



Et pour finir, le [Quiz général](#) de comptabilité.
(Sélection des questions par leçons)

