

**Journalisation générale (chapitres 8 à 11 livre PME Vol. 2)**

Journaliser les écritures suivantes, dans les comptes les plus précis possibles, au sein de la SNC Olga et Cie.

- 1) Nos 150 actions Audrey SA (valeur nominale de CHF 20.-) sont vendues au cours de 105.1 par notre banque le 7 février 2023. Elles avaient été achetées le 18 novembre 2021 au cours de 102.5. Les frais de banque sont de 1%, le droit de bourse de 0.01% et le droit de timbre de 0.075%. Le dividende a été payé le 10 janvier 2023, pour CHF 3.- par action.
- 2) Nous achetons un immeuble résidentiel, le 7 février 2023, pour CHF 5'000'000.-, voici les détails de l'opération :
  - a. L'immeuble figurait dans la comptabilité du vendeur pour un montant de CHF 4'300'000.- ; il était amorti de manière linéaire directe sur 15 ans, et avait été acheté le 14 novembre 2020
  - b. Nous amortirons cet immeuble sur 20 ans, dégressif, indirect.
  - c. Les frais de notaires s'élèvent à CHF 30'000.- (y compris CHF 800.- de TVA).
  - d. La dette hypothécaire de CHF 2'000'000.- est reprise, avec les intérêts courus (échéance le 31.12, taux de 1.8%)
  - e. L'assurance RC de l'immeuble a été payée pour toute l'année pour CHF 6'900.-
  - f. Le locataire Cédric a déjà payé le loyer de février et de mars, pour CHF 4'000.-
  - g. La locataire Vanessa n'a pas encore payé le loyer de février, pour CHF 3'000.-
  - h. Il reste 820 litres de mazout dans la citerne, pour CHF 1.50 le litre.
  - i. Une facture de nettoyage des locaux communs, de CHF 5'000.- h.t. (tva à 7.7%), nous est transmise pour paiement.
  - j. Un nouvel emprunt, en 2<sup>ème</sup> rang, de 1'000'000.- est souscrit auprès de la banque de Crédit SA. Le montant est bonifié au notaire ; les conditions précisent un taux de 2.1%, échéance le 30.06.
  - k. Le solde est réglé par virement bancaire à 30 jours.
- 3) Nous achetons le 15 mai 2023 des obligations suisses Imen SA, nominal 300'000.-, coté 103, au taux 1½ %, échéance le 17 juillet 2028. Les frais (banque, bourse et timbre) s'élèvent à 1.02%.
- 4) Le 30 juin 2023, nous remboursons CHF 50'000.- de notre emprunt (voir 2-j) ainsi que l'intérêt.
- 5) Nous recevons le 17 juillet les intérêts sur nos obligations suisses Imen SA. Nominal 300'000.- coté 105, au taux de 1½ %. Les obligations avaient été achetées le 12 avril 2023.
- 6) Nous vendons, le 17 novembre 2023, une arcade commerciale.
  - a. Nous avons acheté l'arcade pour CHF 2'000'000.- le 15 mai 2001,
  - b. nous l'avons amortie sur 20 ans, dégressif direct.
  - c. Le prix de vente est de CHF 2'200'000.-
  - d. L'hypothèque, de CHF 800'000.-, est remboursée, de même que les intérêts courus de CHF 4'987.-
  - e. Une facture de frais de nettoyage, pour CHF 5'000.- ttc (tva à 7.7%) a été reçue et comptabilisée mais nous convenons de faire supporter la moitié de la charge à l'acheteur.
  - f. Les frais de notaire s'élèvent à CHF 35'000.-
  - g. Le solde est réglé par virement bancaire.

- 7) Nous payons la facture d'entretien de l'immeuble (voir 2-i) par virement postal.
- 8) L'associée Solange prélève dans le stock CHF 500.- de marchandise (montant h.t., tva à 7.7%, pour son usage personnel.
- 9) Nous encaissons les loyers mensuels de janvier, en décembre, par virement postal, des locataires Cédric et Vanessa (voir 2-f et 2-g).
- 10) Nous achetons le 11 novembre 2023 200 actions Xavier SA, nominal CHF 80.-, coté CHF 110.-. Les frais sont de 1.1% au total. Le dernier dividende a été payé le 18 septembre (5.- par action).
- 11) Nous recevons une facture de CHF 3'000.- hors taxes (tva à 7.7%), pour l'entretien de notre immeuble hors-exploitation ; la facture sera payée plus tard.

#### **Ecritures de clôture**

- 12) Le 31 décembre 2023 nous payons l'intérêt sur notre emprunt (voir 2-d), ainsi qu'un remboursement de CHF 100'000.-
- 13) Le loyer des locataires Cédric et Vanessa a déjà été payé pour le mois de janvier (voir 2-f , 2-g et 9).
- 14) Nous comptabilisons l'intérêt couru sur les obligations Imen SA (voir 3 et 5).
- 15) La masse salariale de l'entreprise s'élevait à CHF 4'000'000.- pour toute l'année 2023, et la cotisation à l'assurance perte de gain maladie s'élève à 1.2%. Une cotisation de CHF 40'000.- avait été payée en début d'année, .la correction interviendra sous peu.
- 16) Passer l'éventuelle écriture transitoire nécessaire pour les actions Audrey SA (voir 1)
- 17) Comptabiliser l'éventuelle écriture transitoire pour l'écriture 2-j et 4.
- 18) Comptabiliser l'écriture d'amortissement de l'immeuble (voir 2).

n°	débit	crédit	libellé	débit	crédit
1	-	Titres à C. T.	150 x 102.50	-	15'375.-
	Charges de plac. fin.	-	(150 x 105.10) x 1.085%	171.05	-
	Banque	-	(150 x 105.1) – 171.05	15'503.95	-
2	Immeuble	Créancier (vendeur)		5'000'000.-	5'000'000.-
2a			Aucune écriture		
2b			Aucune écriture		
2c	Immeuble	Créancier	Frais de notaires	30'000.-	30'000.--
2d	Créancier (vendeur)	Hypothèque		2'000'000.-	2'000'000.-
	Créancier (vendeur)	Charges immeuble	2'000'000 x 1.8 x 37 / (100 / 360)	3'700.-	3'700.-
2e	Charges immeuble	Créancier (vendeur)	6900 / 360 x 323	6'190.85	6'190.85
2f	Créancier (vendeur)	Produits immeuble		3'533.35	3'533.35
2g	Produits immeuble	Créancier (vendeur)		700.-	700.-
2h	Charges immeuble	Créancier (vendeur)		1'230.-	1'230.-
2i	Charges immeuble	Créanciers		5'385.-	5'385.-
2j	Créancier (vendeur)	Dette bancaire LT		1'000'000.-	1'000'000.-
2k	Créancier (vendeur)	Banque		2'000'887.50	2'000'887.50
3	Titres C.T.	-	300'000 x 103%	309'000.-	-
	Produits plac. fin.	-	(309'000 x 1.5 x 298) / (100 x 360)	3'725.-	-
	Charges plac. fin.	-		3'189.80	-
	-	Banque		-	315'914.80
4	Dette bancaire LT	-		50'000.-	-
	Charges immeuble	-	(1'000'000 x 2.1 x 143) / (100 x 360)	8'341.65	-
	-	Banque		-	58'341.65
5	-	Prod. de placements financiers	300'000 x 1.5%	-	4'500.-
	IA à récupérer	-	4'500 x 35%	1'575.-	-
	Banque	-		2'925.-	-
6	-	Immeuble	Déjà amorti	-	1.-
	Débiteur (acheteur)	-		2'200'000.-	-
	-	Produits exceptionnels		-	1'199'999.-
6d	Dette hypothécaire	-		800'000.-	-
	Charges financières	-		4'987.-	-
	-	Banque		-	804'987.-
6g	Banque	Débiteur (acheteur)		2'202'500.-	2'202'500.-
7	Créanciers	Poste		5'385.-	5'385.-

n°	débit	crédit	libellé	débit	crédit
8	-	Prestations à soi-même		-	500.-
	-	TVA s/ prestations à soi-même		-	38.50
	Privé Solange	-		538.50	-
9	Poste	Produits d'immeuble		5'000.-	5'000.-
10	Titres à CT	-	220 x 100	22'000.-	-
	Charges de plac. fin.	-		242.-	-
	-	Banque		-	22'242.-
11	Charges d'immeuble	Créanciers		3'231.-	3'231.-
12	Dette hypothécaire	-		100'000.-	-
	Charges d'immeuble	-		36'000.-	-
	-	Banque		-	136'000.-
13	Produits d'immeuble	Produits comptabilisés d'avance		5'000.-	5'000.-
14	Produits à recevoir	Produits de plac. financiers	300'000 x 1.5 x 163 / 36000	2'037.50	2'037.50
15	Primes apgm	Charges à payer	(4'000'000 x 1.2%) - 40'000.-	8'000.-	8'000.-
16			Rien à comptabiliser		
17	Charges d'immeuble	Charges à payer	1'000'000 x 2.1 % / 2	10'500.-	10'500.-
18	Amortissements	Cumul d'amort. s/ immeuble	5'030'000 x 10 x 323 / 36000	451'302.80	451'302.80