



Info ARCID

N° 27

**Chambre des régisseurs et courtiers
en immeubles diplômés
et des gérants d'immeubles brevetés
de l'USPI (ARCID)**

Secrétariat:

Route du Lac 2 - 1094 Paudex
Case postale 1215 - 1001 Lausanne
Tél. 021 796 33 00 Fax 0848 888 456
arcid@centrepatronal.ch - www.arcid.ch

Août 2005

Sommaire:

| | |
|--|------------|
|  Billet du Président | pages 1-2 |
|  Admissions - démissions | page 3 |
|  Tableau des tendances | page 4 |
|  Activités 2005-2006 – AG et séminaires | pages 5-6 |
|  Séminaire LBA | pages 7-11 |
|  Nouvelles de la formation | page 12 |
|  Liste des nouveaux courtiers brevetés | page 13 |
|  Agenda | page 16 |

Billet du Président

Chers amies, chers amis, chers membres,

Au risque de me répéter, je tiens une nouvelle fois à vous remercier pour la confiance que vous m'avez témoignée en me nommant à la Présidence de notre Chambre lors de la dernière Assemblée Générale tenue à Fribourg, dans le courant du mois de mai dernier. J'espère pouvoir mener ma mission au mieux des intérêts de tous nos Membres et auprès de tous nos contacts. Pour ce faire, je compte sur la participation de chacun et suis ouvert à toute proposition et ou remarque constructive.

Outre nos buts principaux, que sont notamment la promotion et la défense de la formation et du perfectionnement professionnel, l'entretien de relations avec d'autres organisa-

tions professionnelles, l'information du public et des milieux intéressés à la profession, je souhaite pouvoir apporter un essor supplémentaire au développement de notre Chambre en tâchant de mieux mobiliser les titulaires de Brevets et ou de Diplômes. Ainsi que de mieux informer les employeurs quant au bénéfice d'avoir des collaborateurs qualifiés actifs dans notre Chambre.

La cérémonie de remise des Brevets m'a permis de faire connaissance avec les premiers courtiers brevetés et je tiens encore une fois à les féliciter.

Une pensée particulière va aux lauréats ayant obtenus le meilleur résultat:

1. M. André Glassey
2. Mme Laurence Bourlard
3. Ex Aequo: MM. Fabrice Bolliger, José Blanco et François Thorrens

Selon les avis des professeurs et des organisateurs aux examens, le niveau de la volée a été exceptionnellement bon. Je leur souhaite plein de succès pour l'avenir.

D'ores et déjà, je vous remercie de bien vouloir réserver un bon accueil à notre séminaire d'automne planifié prochainement et qui aura pour thème «le center management et le facility management». Est-ce une activité d'avenir? Qu'elles en sont les demandeurs et comment cela fonctionne? Nos orateurs répondront à nos interrogations à la suite de leurs exposés.

Je terminerais ce billet en me réjouissant du dynamisme du marché immobilier et de ses bonnes perspectives annoncées pour ces prochains mois. Je regrette, cependant, devoir constater une hausse constante et inquiétante des prix de vente sur le marché qui est en grande partie la conséquence du maintien des taux hypothécaires historiquement bas.

Au plaisir de vous revoir, le comité et moi-même vous souhaitons une excellente fin d'été et nous réjouissons de vous rencontrer à notre séminaire d'automne.

Bien amicalement, Pierre Aguet, président

Il est rappelé que le secrétariat tient à disposition de tous les membres des casquettes et des bobes aux couleurs de l'ARCID.

Le comité

ARCID – Chambre des régisseurs et courtiers en immeubles diplômés et des gérants d'immeubles brevetés

| | | | |
|-------------|--|-----------------|--|
| Président: | Pierre AGUET | Vice-Président: | Stéphane HOLZER |
| Membres: | Didier ANTHOINE Patrick BOURQUIN Alberto FERNANDEZ Myriam FUMEAUX Michel GENSOLLEN | | Alain EGGERTSWYLER Grégoire HAEHLEN Marcel GROSSMANN Fabio MELCARNE |
| Secrétaire: | Antoine Chappuis | | |

Admissions

| | |
|------------------------|-------------------|
| Alexandre DU PASQUIER, | Carouge |
| Yves CACHEMAILLE, | Lausanne |
| Karine FREYMOND, | Lausanne |
| François GAINON, | Onex |
| Joëlle GREMAUD, | Fribourg |
| Christophe LAGGER, | Renens |
| Fabrice NICOLIER, | Ollon |
| Cédric MÉTROZ, | La Chaux-de-Fonds |
| Catherine MICHEL, | Coppet |

Démissions

Daniel Bulliard
Alexandre Freundler
Michel Gauthey
Roberto Joray
Aleksandr Renaud

Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance au 28 juillet 2005

| | Location | | | | Vente | |
|------------------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|--------|
| | Studio 2P | 3P et + | Arcades | Bureaux | Appartem. | Villas |
| FR centre ville | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| GE centre ville | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| NE centre ville | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| VS centre ville | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| VD centre ville | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |
| | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ | ■ | ■ ■ ■ | ■ ■ ■ |

bon: ■ ■ ■

moyen: ■ ■

mauvais: ■

1 = marché soutenu

2 = marché peu actif

3 = marché déprimé

ACTIVITÉS 2005 - 2006

Séminaire d'automne 2005

Devant la polémique de certains problèmes liés à l'immobilier, le comité a à nouveau opté pour le traitement au cours du séminaire d'automne d'un sujet ciblé sur le «Center Management et le Facility management». Cette approche est actuellement en plein développement en Europe et outre Sarine et il paraissait intéressant d'en faire à nouveau le tour. Malheureusement, pour des raisons indépendantes de notre volonté, ce séminaire prévu le 6 octobre a dû être annulé et reporté à une date ultérieure.

18^{ème} Assemblée générale

Jeudi 11 mai 2006 dès 16h 00 dans le canton de Vaud

Pour satisfaire au traditionnel tournus cantonal, notre Assemblée générale ordinaire 2006 se déroulera cette année sur le territoire vaudois.

Séminaire de printemps 2006

Jeudi 8 Juin 2006 à 17h 00 – Centre Patronal à Paudex:

A la demande de plusieurs de nos membres, la problématique des nouvelles normes comptables y sera abordée.

De plus amples informations vous parviendront en temps utile.

Séminaire de printemps 2005

Le blanchiment d'argent

La loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent dans le secteur financier (Loi sur le blanchiment d'argent, LBA) régit la lutte contre le blanchiment d'argent au sens de l'article 305bis du code pénal (CP) et la vigilance requise en matière d'opérations financières.

La présente loi s'applique aux intermédiaires financiers de transactions commerciales ou des leasings financiers; sont en outre réputées intermédiaires financiers les personnes qui, à titre professionnel, acceptent, gardent en dépôt ou aident à placer ou à transférer des valeurs patrimoniales appartenant à des tiers.

La vente d'immeubles et l'activité d'intermédiaire qui en découle, ainsi que l'administration d'immeubles qui utilise les loyers reçus pour le compte du propriétaire de l'immeuble pour effectuer des paiements à des tiers pourraient, et sur le plan juridique cela laisse peu de place au doute, faire partie de ces intermédiaires financiers soumis à la LBA.

L'USPI, en collaboration avec les autres associations immobilières ainsi qu'avec l'USAM, est intervenue auprès des autorités fédérales afin de repousser, et ceci avec un certain succès, les velléités de soumettre tout le monde immobilier à cette fameuse LBA. Mais ce sursis est peut-être provisoire et il nous était apparu important de donner la possibilité à chacun de se faire une idée aussi claire que possible sur la question. Etaient présents pour animer la présentation du sujet ainsi que le débat qui s'en suivit, **M. Riccardo Sansonetti**, chef de la section politique de lutte contre la criminalité financière internationale, qui représentait la Confédération et **M. Michel Criblet**, ancien juge et avocat genevois, spécialiste des affaires financières.

Principes et conditions générales de l'assujettissement à la loi sur le blanchiment d'argent

1. Principes

Le champ d'application personnel de la loi sur le blanchiment dans le secteur non bancaire est défini à l'art. 2 al. 3 LBA

- a) L'activité effectivement exercée est déterminante et non sa dénomination ou sa description statutaire inscrite au Registre du commerce, ni non plus la branche dans laquelle une personne est active.
- b) Seules les activités relevant du secteur financier doivent être saisies, mais dans ce secteur, les activités doivent être saisies de manière exhaustive.
- c) Les activités de négoce ne sont prises en compte que lorsqu'elles portent sur des instruments financiers.
- d) Même si on parle d'intermédiaires financiers, ce sont en fait les services financiers que l'on entend saisir.
- e) Lorsqu'il s'agit de juger si des valeurs patrimoniales appartiennent à des tiers, il y a lieu, en sus de l'approche purement juridique qui est en principe privilégiée, de prendre également en compte un point de vue économique.

1.1. Activité exercée «à titre professionnel»

Dans le secteur non bancaire, la LBA s'applique exclusivement aux intermédiaires financiers qui exercent leur activité «à titre professionnel». Mais la LBA ne contient aucune définition de l'activité exercée à titre professionnel. Le Message souligne néanmoins ce qui suit: «La loi ne doit pas viser seulement les activités lucratives principales, mais aussi les activités accessoires. Toutefois, il ne s'agit bien entendu pas d'y soumettre n'importe quelle personne exerçant occasionnellement pareille activité. Seules les personnes qui font métier de ces activités, que ce soit à titre principal ou accessoire, doivent tomber sous le coup de la loi sur le blanchiment».

Afin de déterminer si un intermédiaire financier exerce son activité à titre professionnel, c'est en premier lieu le produit réalisé qui est déterminant. Le produit comprend l'ensemble des recettes réalisées dans l'exercice d'activités assujetties. Est déterminant le produit brut sans réductions sur ventes et prestations de services. Pour les entreprises commerciales qui établissent leur compte d'exploitation d'après la méthode brute, le bénéfice brut est déterminant. Le seuil de CHF 20'000.- fixé est assez bas au premier abord. Or, le législateur ne voulait pas saisir seulement les activités principales mais aussi les activités accessoires.

En sus du produit, l'ordonnance établit d'autres critères alternatifs qui peuvent amener à qualifier une activité comme étant exercée à titre professionnel. Deux critères s'appliquent exclusivement aux relations d'affaires durables. Ainsi, agit également à titre professionnel celui qui établit ou entretient des relations d'affaires durables avec plus de dix cocontractants durant une année civile ou a un pouvoir de disposition sur les valeurs patrimoniales appartenant à des tiers dont le montant dépasse CHF 5 millions à un moment donné.

Indépendamment de la question de savoir si on est en présence d'une relation d'affaires durable ou si seules des transactions occasionnelles assujetties sont effectuées, agit enfin à titre professionnel celui qui effectue des transactions dont le volume total dépasse CHF 2 millions durant une année civile. La notion de transaction comprend par principe toute forme de transformation et de transfert de valeurs patrimoniales.

L'ordonnance règle en outre quelques cas particuliers. Les distributeurs et représentants de fonds de placement agissent ainsi toujours à titre professionnel lorsque la CFB considère qu'ils doivent obtenir une autorisation pour exercer cette activité.

L'assujettissement des services dans le trafic des paiements à la loi sur le blanchiment d'argent

En vertu de la clause générale de l'art. 2 al. 3 LBA, toute personne qui, à titre professionnel, aide à transférer des valeurs patrimoniales appartenant à des tiers est réputée intermédiaire financier. La conception de la LBA ainsi que sa genèse prévoient que la notion de valeur patrimoniale se limite aux transactions financières impliquant des liquidités ou des valeurs facilement convertibles en liquide. La LBA ne vise pas la cession effective de marchandises et de choses. Ne sont par contre pas exclues du champ d'application de la loi les transactions financières en rapport avec ces cessions et qui visent à rembourser le prix d'achat, dans la mesure où un tiers, qui n'est ni l'acheteur ni le vendeur, joue un rôle d'intermédiaire.

La pure activité de conseil n'est pas considérée comme une aide au transfert au sens de la clause générale de l'art. 2 al. 3 LBA. Ce principe s'applique non seulement aux conseillers en placement, mais aussi aux conseillers juridiques, fiscaux et d'entreprise, ainsi qu'aux réviseurs. Pour qu'il y ait aide au transfert, il faut que l'intermédiaire prenne lui-même physiquement les valeurs en sa possession ou les fasse créditer sur son propre compte, pour les transférer ou, au moyen d'une procuration au nom et sur ordre du propriétaire des valeurs, ordonner ou effectuer un transfert ou un virement au sens de l'art. 2 al. 3 let. b LBA. La simple activité de mise en contact n'est par conséquent également pas soumise à la LBA.

1.2. Trafic des paiements dans des secteurs spécifiques - Gestion immobilière

L'administrateur d'immeubles qui reçoit les loyers ou les fermages au nom, sur ordre et pour le compte des propriétaires d'immeubles n'est pas un intermédiaire financier au sens de la LBA car il effectue une activité de recouvrement de créances.

Cette activité, considérée comme principale, de l'administrateur d'immeubles peut notamment recouvrir l'encaissement de loyers ainsi que de prestations complémentaires, telles les charges accessoires ou des prestations d'assurances responsabilité civile, pour le compte et au nom du propriétaire ou en son propre nom, l'acceptation, la gestion et le dépôt de sûretés relatives à une nouvelle location ou à un renouvellement de bail, l'acceptation de prestations d'assurances liées directement à l'immeuble, l'acceptation, la gestion ou la comptabilisation de sources de revenus en relation directe avec l'administration de l'immeuble.

Ordres de virement effectués en vertu d'une procuration.

Lorsque l'administrateur d'immeubles utilise les loyers reçus pour le compte du propriétaire de l'immeuble pour effectuer des paiements en faveur de tiers, il opère, quel que soit le motif du paiement, une activité qui pourrait, considérée pour elle-même, être qualifiée d'intermédiation financière, respectivement de trafic des paiements au sens de l'art. 2 al. 3 let. b LBA. Cependant, si cette activité est directement liée à l'administration classique de l'immeuble et qu'elle ne constitue pas la part principale de l'activité d'administrateur d'immeubles, les paiements en question ne tombent pas dans le champ d'application de la LBA.

Il s'agit en l'espèce des opérations d'administration suivantes:

- paiement des intérêts et des amortissements relatifs aux capitaux étrangers liés à l'immeuble, en particulier ceux relatifs aux crédits garantis par hypothèque;
- règlement des dépenses courantes sur la base de factures concernant des biens périodiques comme l'eau, l'électricité, la ligne TV, et les services périodiques d'évacuation comme les eaux usées et les déchets;
- paiement des impôts, d'autres types de taxes et des primes d'assurances relatives à l'immeuble;
- paiement d'achat de produits de chauffage et d'énergie;
- paiement des charges d'entretien courant de l'immeuble, à savoir services d'artisans et d'entrepreneurs, y compris la livraison de matériel pour l'entretien de l'immeuble (artisans et autres prestataires de services);
- paiement de modifications et de travaux relatifs à l'immeuble;
- paiement des salaires nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble (conciergerie, jardinier);
- paiement des prestations sociales aux institutions correspondantes;
- restitution du solde éventuel dû au propriétaire.

Toutefois, si l'administrateur d'immeubles accepte, en dehors de l'activité d'administration précitée, des fonds du propriétaire de l'immeuble pour en faire la gestion et/ou les placer, son activité constitue de l'intermédiation financière. Il en est de même de l'acceptation de prestations d'assurances si ces dernières ne sont pas directement liées au bien immobilier administré.

Cette pratique s'applique également et selon les mêmes critères à l'administration de propriétés par étage.

1.3. Administration d'une société immobilière

Une société immobilière est soit une société qui a pour seul actif un immeuble mais qui a confié la gestion de cet immeuble à un tiers, soit une société qui détient un immeuble et procède à sa gestion. Alors que dans le premier cas, la dite société est incontestablement une société de domicile, dans le second il s'agit d'une société active opérationnellement. L'administration d'une société immobilière, dont la fortune est composée exclusivement ou en partie d'un immeuble, ne se distingue pas de l'administration d'une autre société de domicile. Ce sont par conséquent les organes chargés de l'administration de la société immobilière qui sont soumis à la LBA. La société immobilière qui effectue la gestion d'immeubles est par contre dans certaines circonstances soumise elle-même à la LBA⁵.

1.4. Négoce immobilier

Dans leur activité de courtage, qui consiste à mettre en contact les acheteurs et les vendeurs d'immeubles, à les conseiller pour le financement de l'opération, ainsi qu'à leur offrir des prestations de services en relations avec cette transaction, les agents immobiliers ne sont à pas des intermédiaires financiers au sens de la LBA aussi longtemps qu'ils n'ont pas de pouvoir de disposition sur des valeurs patrimoniales.

Néanmoins, il y a activité d'intermédiaire financier lorsque l'acheteur ne paie pas directement le prix d'achat au vendeur mais le transfère sur le compte de passage d'un tiers. Si ce tiers opère sur ordre du vendeur et que le tiers transfère le prix d'achat au mandant, c'est-à-dire au vendeur, il s'agit d'un recouvrement de créance qui n'est pas assujéti à la LBA. Par contre, le transfert du prix d'achat ou d'une partie du prix d'achat à des personnes autres que le vendeur constitue une intermédiation financière. Si le tiers agit au nom et sur ordre de l'acheteur, il y a activité d'intermédiaire financier assujéti à la loi. Sous certains conditions, une exception est faite à cette règle si l'intermédiaire est un notaire ou un avocat.

1.5. Entrepreneurs généraux et totaux, architectes et ingénieurs

L'entrepreneur général est en charge de l'exécution d'un projet relatif à un contrat d'entreprise conclu avec un maître d'ouvrage. S'il n'effectue pas l'ensemble des travaux lui-même, il peut les confier à des sous-traitants avec lesquels il conclut des contrats d'entreprise en son nom et pour son propre compte. Sur la base du contrat d'entreprise conclu avec l'entrepreneur général, le maître d'ouvrage le rémunère pour l'ensemble des travaux



effectués. Seuls le maître d'ouvrage et l'entrepreneur entretiennent une relation créancier-débiteur, celle-ci n'existant pas entre le maître d'ouvrage et les sous-traitants. En transmettant à ses sous-traitants l'argent reçu par le maître d'ouvrage, l'entrepreneur général dispose de ses propres fonds et non de fonds appartenant à des tiers. Ce trafic de paiements ne constitue donc pas une intermédiation financière.

L'entrepreneur total se distingue de l'entrepreneur général uniquement par le fait que le contrat d'entreprise conclu avec le maître d'ouvrage l'engage également à prendre en charge les travaux de planification et l'étude du projet. Il n'est donc pas un intermédiaire financier non plus.

En s'engageant contractuellement à conduire et à coordonner les travaux, et en concluant en tant que mandataires les différents contrats d'entreprise au nom et pour le compte du maître d'ouvrage, les architectes et les ingénieurs n'opèrent pas en tant qu'entrepreneurs généraux ou totaux. Les prestations en argent versées par le maître d'ouvrage aux architectes et ingénieurs qui ne concernent pas leurs propres honoraires mais qui leur sont confiées pour payer les factures des entrepreneurs constituent des valeurs patrimoniales appartenant à des tiers. Le paiement des factures des entrepreneurs que les architectes ou les ingénieurs effectuent avec cet argent constitue donc un service d'intermédiaire financier dans le domaine du trafic des paiements.

L'assujettissement des avocats et notaires à la loi sur le blanchiment d'argent

En principe, on peut retenir qu'un avocat ou un notaire est assujetti à la LBA lorsqu'il exerce une activité que cette loi considère comme assujettie. La LBA relève cependant également que les avocats et les notaires ne sont pas soumis à l'obligation de communiquer dans la mesure où ils sont astreints au secret professionnel en vertu de l'art. 321 CP. La pratique a déduit de cette disposition que les activités qui sont soumises au secret professionnel ne sont pas assujetties du tout à la LBA dès lors que le respect des obligations.

Transaction immobilière

Lorsque, dans le cadre d'une transaction immobilière, le montant de la transaction est transféré par l'intermédiaire du compte-clients du notaire instrumentant, il n'y a pas d'intermédiation financière puisque ce service est effectué par le notaire en lien étroit avec son activité typique. Il en va de même si la législation notariale ou fiscale astreint le

notaire à acquitter des dettes hypothécaires, des taxes officielles ou des prétentions fiscales avec le produit de la vente de l'immeuble.

Par contre, si le notaire, après l'exécution de la vente, procède pour le compte du vendeur à des paiements en faveur de tiers, s'il effectue des placements pour le vendeur ou gère le solde du prix de vente, il agit en qualité d'intermédiaire financier.

Le sujet, comme on le voit, n'est pas simple et malgré une préoccupation bien légitime des participants, il n'y a pas trop lieu de s'inquiéter pour nos milieux immobiliers pour autant que les règles de déontologie professionnelle et d'éthique soient respectées.

Didier Anthoine

Nouvelles de la formation

Brevet fédéral de courtier en immeubles

Rappelons que l'idée d'une telle formation était dans l'air depuis quelque temps déjà, notamment provoquée par la réputation, hélas, pas toujours très bonne, aux yeux de la clientèle, des professionnels du courtage.

Les cours menant à ce brevet fédéral de courtier(ière) en immeubles (en allemand: Immobilien-Makler), soit environ 200 périodes, se sont déroulés sur trois semestres entre janvier 2004 et mai 2005 et ont regroupé les matières suivantes (liste non exhaustive), organisées en quatre grandes branches de base (marketing-communication, droit-gérance-PPE, connaissances techniques-expertises, économie politique-financement) : le marché immobilier, le marketing, le marketing immobilier, le mandat d'acquisition, le marketing d'acquisition, les méthodes de vente, le droit fiscal, le CO, le droit du bail, le CC, le registre foncier, la LP et liquidation de gage, l'estimation immobilière, le financement, l'économie politique, l'analyse – cartes et plans, la gérance – état locatif, la PPE et les objets spéciaux. Le tout est couronné par un travail personnel sur un cas pratique.

43 personnes ont suivi ces cours et 30 ont en définitive subi l'examen qui vient de s'achever courant juin 2005. 24 personnes ont réussi, ce qui représente un taux de réussite très réjouissant de 80%.

**Candidats ayant passé avec succès leur examen pour
l'obtention du brevet fédéral de COURTIER en immeubles,
session 2005**

| | |
|---|-------------------|
| M ^{me} Maria AKESSON PEYROT | Grand-Lancy |
| M. José BLANCO | Sion |
| M. Fabrice BOLLIGER | La Chaux-de-Fonds |
| M ^{me} Laurence BOURLARD | Pully |
| M ^{me} Sylvie BRISOTTO | Vessy |
| M ^{me} Claudine CHETELAT | Villars-sur-Glâne |
| M. Luis d'ALMEIDA | Villeneuve |
| M. David FOTI | Monthey |
| M ^{me} Karine FREYMOND | Orbe |
| M. André GLASSEY | Baar (Nendaz) |
| M. Stéphane GRIS | Aïre |
| M ^{me} Marie-Jeanne JORAND | Nyon |
| M. Bernard JUILLARD | La Chaux-de-Fonds |
| M ^{me} Sandrine JUNOD | La Chaux-de-Fonds |
| M. Nicolas KOHLER | Ferpiclos |
| M. Raphaël LEDUC | Givisiez |
| M. Cédric METROZ | La Chaux-de-Fonds |
| M ^{me} Catherine MICHEL | Bursinel |
| M ^{me} Nathalie PRAHIN | Ecublens |
| M. Thierry RAMUZ | Villars-sur-Glâne |
| M ^{me} Joëlle ROUGEMONT | Môtiers |
| M ^{me} Karine SCHULTE-STEMMERK | Crans-Montana |
| M. François THORENS | Neuchâtel |
| M. Italo TRIACCA | Nyon |

Début des nouvelles formations dans l'économie immobilière

Conditions pour être admis à l'examen fédéral de Brevet fédéral

Tout d'abord, après un apprentissage d'au moins trois ans et l'obtention d'un CFC, les candidats seront invités à suivre un cours de base (proche du cours de base actuel) qui préparera à un examen officiel national dont la réussite sera obligatoire pour poursuivre la formation. Cet examen sera organisé par la Commission d'examen et sera une transition impérative pour pouvoir s'inscrire au brevet. En parallèle une expérience pratique d'au minimum 24 mois dans le milieu immobilier est impérative. Pour les candidats ne disposant pas d'un CFC, une pratique professionnelle en milieu immobilier d'une durée minimale de 4 années, dont deux en Suisse, est exigée.

Le **cours annuel de base** (environ 60 périodes), est un passage obligé vers la formation supérieure. Il permet de donner une base solide dans toutes les grandes matières de l'immobilier et il est de ce fait ouvert à tous. Un « certificat CER-USPI » de collaborateur qualifié est remis à tous les élèves ayant subi avec succès « l'examen » effectué à l'issue de ces cours. La réussite de cet examen est rendue obligatoire en fonction de la nouvelle organisation pour poursuivre la formation. Cet examen est organisé par la Commission d'examen et sera une transition impérative pour pouvoir s'inscrire au brevet.

Outre cette formation de base, la CER propose quatre formations, dites supérieures, car préparant à des examens fédéraux de types **brevet** ou **diplôme supérieur**. Celles-ci sont présentées ci-après.

Le principe de ces quatre formations est basé, comme toutes les formations supérieures fédérales, sur l'expérience professionnelle. Il ne s'agit pas là d'une école préparant à une profession, mais bien de la reconnaissance officielle du perfectionnement et de la maîtrise de son activité professionnelle. La pratique acquise au cours de plusieurs années de son activité est nécessaire pour l'inscription à l'un ou à l'autre examen. Les titres obtenus, brevets ou diplômes supérieurs, sont conformes à la nouvelle loi fédérale sur la formation professionnelle entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004 et protégés par la loi; ainsi, seuls ceux qui ont réussi l'examen peuvent s'en prévaloir.

1^{ère} étape: «cours de base»

Tout d'abord, après un apprentissage et l'obtention d'un CFC ainsi qu'une expérience de quelques mois dans le milieu immobilier, les candidats sont invités à suivre le cours de base qui prépare à l'examen de collaborateur qualifié dont la réussite sera obligatoire pour continuer.

2^{ème} étape: «brevets fédéraux»

Concernant le niveau brevet fédéral, les trois brevets différents du milieu immobilier (gérant, expert en estimations immobilière et courtier) sont regroupés dans un règlement commun et organisés sous forme de 4 modules séparés se terminant chacun par un examen intermédiaire dont la réussite est indispensable pour continuer.

Tout d'abord un module de base **«connaissances générales»** comprenant toutes les branches communes aux trois formations et dont les cours préparatoires s'étalent sur une année environ. Le candidat devra ensuite réussir les examens dudit module. La durée de validité du module de base est, à ce stade, de cinq ans. Bien qu'officiel et impératif, la réussite de ce 1^{er} module ne donne pas droit au titre de breveté.

Les titulaires d'un brevet fédéral «immobilier ancienne formule» pourront s'inscrire directement à une option complémentaire sans avoir à passer les examens du module **«connaissances générales»**.

Les cours de ce premier module démarreront dans le premier trimestre 2006

Une fois celui-ci obtenu, l'élève pourra choisir entre trois modules spécialisés: **«option gérance»**, **«option estimation immobilière»** ou **«option courtage»**. Les branches seront bien sûr axées sur la spécificité de l'option ou sur un approfondissement poussé de certaines déjà étudiées lors du module de base. La durée des cours préparatoires de chacun de ces modules est d'environ un semestre. Une fois réussis les examens de l'un de ces trois modules spécialisés, le candidat se verra attribuer le brevet fédéral **«portant le titre de l'option choisie»**. Si, après coup, le candidat désire acquérir une deuxième formation, il lui suffira de faire l'un des autres modules spécialisés pour compléter sa formation et son titre. Il n'aura donc pas besoin de se représenter à l'examen du module de base.

3^{ème} étape: «diplôme supérieur»

Pour pouvoir accéder à l'examen supérieur proprement dit, soit le **«diplôme d'administrateur de biens immobiliers»**, le candidat devra avoir dans son bagage de formation un minimum de **deux modules options** sur les trois du brevet. En effet, le candidat devra impérativement maîtriser tous les problèmes «métiers de l'immobilier» avant de se lancer dans la course au diplôme. Les branches de celui-ci sont axées principalement sur des aspects liés au management, au marketing et à la direction d'entreprise.

Pour tout renseignement concernant la formation: 021 796 33 51

AGENDA

| | | | |
|--------------------|-------|----------|---|
| 15 septembre 2005 | 17h00 | Paudex | CEI Séminaire: droit d'habitation |
| 21-22 octobre 2005 | 9h00 | Martigny | Congrès suisse des professionnels de l'immobilier |
| 24 novembre 2005 | 18h00 | Montreux | CER Remise de diplômes Gérants d'immeubles |
| 11 mai 2006 | 16h00 | Vaud | ARCID AGO |
| 8 juin 2006 | 17h00 | Paudex | ARCID Séminaire de printemps: nouvelles normes comptables |

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID



**Chambre des régisseurs et courtiers en immeubles diplômés
et des gérants d'immeubles brevetés de l'USPI (ARCID)**