



union suisse des professionnels de l'immobilier

# STATUTS

## DE L'UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER (USPI)

---

### Chapitre premier: Nature et buts

#### Article 1: Dénomination et siège

Les associations cantonales de gérants, courtiers et experts en estimations d'immeubles de la Suisse romande forment, entre elles, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, association sans but lucratif, organisée corporativement au sens des art. 60 ss du Code civil suisse.

Son siège est au domicile du secrétariat permanent.

Sa durée est indéterminée.

Sa dénomination est «Union suisse des professionnels de l'immobilier», avec l'abréviation «USPI», désignée ci-après sous le nom de: «l'Union».

#### Article 2: Buts de l'Union

L'Union a pour buts:

- a) de grouper en son sein une association professionnelle de gérants et courtiers en immeubles par canton de la Suisse romande en vue de la défense de leurs intérêts professionnels en créant, en outre, entre les associations, des liens de bonne confraternité;
- b) d'établir une liaison entre les associations affiliées en ce qui concerne les questions professionnelles, notamment en matière législative, fiscale et financière, ainsi que dans le domaine du marché hypothécaire, et de tenir à disposition des différentes associations une documentation sur ces questions;
- c) d'établir une liaison permanente avec les autres associations suisses s'occupant de questions immobilières;
- d) de favoriser l'élaboration de recommandations en matière de prestations pour la gestion, la vente et l'expertise d'immeubles;
- e) d'encourager et de perfectionner la formation professionnelle, notamment en

obtenant, soit sur le plan fédéral, soit sur le plan cantonal, l'élaboration de lois protégeant l'exercice de la profession de gérants et courtiers en immeubles et en faisant instituer, avec l'appui des autres associations suisses intéressées, des examens fédéraux de maîtrise ou des examens cantonaux de capacité pour augmenter les garanties données aux propriétaires et réserver l'établissement ultérieur de nouveaux gérants et courtiers en immeubles aux seules personnes qui auront fait preuve de leurs capacités professionnelles;

- f) d'assurer à ses membres son aide, soit ses conseils et son appui moral;
- g) de favoriser l'esprit de confraternité des membres, notamment en harmonisant les règles déontologiques édictées par ses membres;
- h) d'étudier et de soutenir toute mesure administrative ou législative favorable aux intérêts de la profession et des clients des membres des associations affiliées;
- i) de combattre toute mesure politique, économique ou fiscale d'organismes publics ou privés qui serait de nature à porter atteinte aux intérêts des associations affiliées et des clients de leurs membres;
- j) d'adhérer à d'autres organisations économiques, pour autant qu'une telle mesure soit dans l'intérêt de l'Union.

## **Chapitre 2: Membres**

### **Article 3: Admission**

Peut seul être membre de l'Union une association ou un groupement d'associations professionnelles de gérants ou de courtiers en immeubles par canton de la Suisse romande.

Sauf s'il n'existe pas d'organisation affiliée à l'Union dans le canton où ils sont établis, les gérants ou courtiers en immeubles ne peuvent, en aucun cas, être reçus dans l'Union en qualité de membre individuel.

Le comité statue sur toute demande d'admission.

Les entreprises ou les personnes physiques qui appartiennent à une association membre de l'Union peuvent faire état de leur appartenance à l'Union en l'indiquant sous l'une des deux formes suivantes «Affilié à l'USPI» ou «Affilié à l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier».

### **Article 4: Démission**

Les associations cantonales peuvent quitter l'Union à la fin de chaque exercice, moyennant avertissement donné six mois à l'avance au comité par lettre signature.

Pour les membres individuels, la qualité de membre se perd par la mort, la démission donnée six mois avant la fin d'un exercice, l'exclusion, la cessation de l'entreprise, l'extinction de la raison sociale ou dès la création, dans un canton, et l'admission au sein de l'Union d'une association professionnelle de gérants ou de courtiers en immeubles.

### **Article 5: Exclusion**

Le comité de l'Union peut, en tout temps, exclure un membre individuel dont l'activité est contraire aux intérêts de l'Union. Sauf s'il est exclu pour non paiement de cotisations, l'intéressé a droit de recours à l'assemblée générale qui se prononcera sans appel. Pour être valable, un recours doit être présenté au comité, par lettre signature, dans un délai de 15 jours à dater de la signification de l'exclusion. Seule l'assemblée générale peut exclure une association.

## **Chapitre 3: Organes**

### **Article 6: Organes de l'Union**

Les organes de l'Union sont:

- a) l'assemblée générale des délégués;
- b) le comité;
- c) le vérificateur des comptes;
- d) les commissions;
- e) USPI FORMATION ;
- f) la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI);
- g) la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CER);
- h) la Chambre suisse des diplômés de l'immobilier (ARCID);

### **Article 7: Assemblée générale**

L'assemblée générale des délégués est l'organe suprême de l'Union. Elle est constituée par les délégués de l'association de chaque canton affiliée à l'Union.

Pour autant que cela a été porté à son ordre du jour, il lui appartient notamment:

- a) de réviser les statuts;
- b) de dissoudre ou de liquider l'Union;

- c) de se prononcer sur les recours prévus à l'art. 5 des présents statuts.

## **Article 8: Constitution de l'assemblée générale**

Les associations envoient à l'assemblée générale un délégué, avec voix délibérative, à raison de dix membres actifs; celles qui compteraient moins de dix membres auront droit à un délégué.

Les fractions de cinq à neuf membres donnent droit à un délégué.

Dans la représentation de chaque association doit figurer au moins un membre de son comité; celui-ci pourra se faire accompagner par le secrétaire permanent de son association, qui aura voix consultative.

En plus du nombre des délégués, qui ont le droit de vote, chaque association peut envoyer à l'assemblée générale des délégués des membres qui n'auront alors que voix consultative.

Les membres individuels sont convoqués aux assemblées générales, où ils n'ont toutefois que voix consultative.

Le comité fait partie de l'assemblée en vertu de sa charge. Cependant, ses membres ne sont pas considérés comme représentants de leurs associations à l'assemblée générale, où ils ont voix délibérative, sauf lorsqu'il s'agit de donner décharge au comité pour sa gestion.

Le nom et le nombre de délégués ayant droit de vote, ainsi que la régularité de leurs pouvoirs, devront être contrôlés par le comité au début de chaque assemblée, sur la base de l'effectif des bureaux affiliés à chaque association.

## **Article 9: Attributions de l'assemblée générale**

L'assemblée générale ordinaire des délégués se réunit une fois par année. Elle procède aux opérations statutaires suivantes:

- a) examen du rapport annuel de gestion;
- b) examen des comptes annuels;
- c) rapport du vérificateur des comptes;
- d) votation sur les rapports et décharge au comité;
- e) élection des membres du comité et de leurs suppléants, ainsi que du président;
- f) nomination d'un vérificateur des comptes et d'un suppléant;
- g) examen des propositions et suggestions éventuelles à adresser aux autres

groupements économiques dont l'Union ferait partie, le cas échéant, notamment en vue de leurs assemblées générales;

h) décisions sur les autres objets portés à l'ordre du jour.

### **Article 10: Mode de décision de l'assemblée générale**

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des associations et des deux tiers des délégués présents à l'assemblée.

Les élections se font au scrutin secret, sauf si l'assemblée en décide autrement et qu'il n'y a pas une seule opposition.

L'assemblée générale peut être convoquée à titre extraordinaire si le comité le juge nécessaire ou si cela est demandé par une association avec motifs à l'appui.

### **Article 11: Comité**

L'assemblée générale nomme le comité, qui est composé d'un membre par association cantonale. Celui-ci devra, en principe, être le président de son association ou, à défaut, un membre de son comité présenté par le groupement intéressé. L'assemblée générale devra également nommer, sur présentation de chaque association cantonale, un suppléant pour le représentant de chacune d'elles au comité.

Le comité entre en fonction à l'issue de l'assemblée générale qui l'a élu. Ses membres sont rééligibles.

Chaque association prend à sa charge les frais de déplacement de son représentant et de son suppléant aux séances du comité de l'Union.

Le secrétaire de chaque association cantonale affiliée à l'Union peut assister aux séances du comité, avec voix consultative seulement.

Les décisions du comité seront prises à la majorité des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

### **Article 11 bis: Conseil**

Le suppléant de chaque membre du comité peut assister à certaines séances du comité, avec voix consultative seulement.

USPI FORMATION, la CEI, la CER et l'ARCID peuvent également déléguer un représentant à certaines séances du comité, auxquelles celui-ci assiste avec voix consultative.

### **Article 12: Attributions du comité**

Le comité dirige et administre l'Union. Il a les attributions suivantes:

- a) fixer la date, le lieu et l'ordre du jour de chaque assemblée générale, en étudiant et préparant les questions qui devront être examinées à cette occasion;
- b) représenter l'Union vis-à-vis des tiers, et notamment auprès des associations suisses auxquelles l'Union serait affiliée;
- c) gérer les fonds de l'Union et en particulier approuver son budget;
- d) adopter le rapport écrit préparé par le président en vue de l'assemblée générale des délégués au sujet de la marche de l'Union.
- e) répondre aux demandes adressées par les associations au sujet de l'élaboration des statuts, tarifs, contrats et conventions divers, ainsi qu'aux autres questions posées par les membres sur des problèmes d'ordre professionnel d'intérêt général;
- f) étudier les lois et les projets de lois touchant à la gérance d'immeubles et au courtage des biens immobiliers;
- g) pourvoir, le cas échéant, à l'administration et à la publication d'un journal professionnel, en recherchant notamment la publicité nécessaire pour permettre un tirage aux meilleures conditions possibles;
- h) d'une manière générale, vouer toute son attention à l'accomplissement des buts fixés à l'Union par l'art. 2 des présents statuts.

### **Article 13: Direction et secrétariat**

La présidence est déterminée par l'assemblée générale et peut-être confiée à une personne extérieure à l'association.

Le président est élu par l'assemblée générale pour une durée de trois ans. Il est rééligible une fois, sauf dérogation.

Le comité s'organise librement, s'agissant notamment de la désignation d'un vice-président.

Le secrétariat permanent de l'Union peut être confié à une personne ou à un organisme choisi en dehors de l'Union. Il est subordonné au président qu'il seconde dans sa tâche. Le secrétariat permanent est chargé notamment de veiller à l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du comité, de l'expédition des travaux administratifs courants, de l'encaissement des cotisations et de la tenue de la comptabilité de l'Union. Il est représenté à toutes les séances avec voix consultative.

Sauf cas d'urgence, le président fait convoquer les membres du comité une semaine à l'avance, avec indication de l'ordre du jour. Une séance de comité devra, en tout cas, avoir lieu avant la convocation de chaque assemblée générale.

Le président fait convoquer l'assemblée générale annuelle vingt jours à l'avance, en donnant un délai de dix jours aux associations pour présenter à l'assemblée générale

d'autres propositions que celles figurant à l'ordre du jour.

Le président fait tenir régulièrement les procès-verbaux des séances de comité et des assemblées générales.

### **Article 14: Vérificateurs des comptes**

L'assemblée générale désigne chaque année un vérificateur des comptes, qui peut être choisi en dehors des entreprises appartenant à un membre de l'Union.

### **Article 15: Commissions**

Le comité pourra charger un ou plusieurs membres des associations cantonales de l'étude de diverses questions et d'en faire rapport au comité ou à l'assemblée générale.

Il pourra être fait appel à des personnes étrangères à l'Union pour l'étude de cas spéciaux.

Les frais des commissions nommées par le comité de l'Union sont à la charge de cette dernière.

### **Article 15 bis: USPI FORMATION**

USPI FORMATION est un organe de l'Union. Elle est l'entité de l'USPI chargée de mettre en œuvre toutes activités et offres de formation tendant au but général d'encouragement et de perfectionnement de la formation énoncé dans les présents statuts.

### **Article 16: Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)**

La CEI est un organe de l'Union. Elle s'organise elle-même en édictant tous règlements de fonctionnement ou d'organisation, qui doivent être approuvés par le comité de l'Union.

### **Article 17: Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CER)**

La CER est un organe de l'Union s'organisant selon ses propres directives et règlements, qui doivent être approuvés par l'assemblée des délégués de l'Union.

### **Article 18: Chambre suisse des diplômés de l'immobilier (ARCID)**

L'ARCID est un organe de l'Union s'organisant selon ses propres directives et règlements, qui doivent être approuvés par le comité de l'Union.

### **Article 19:**

*Supprimé*

## **Chapitre 4: Représentation**

### **Article 20: Pouvoirs**

Le comité représente l'Union à l'égard des autorités et des tiers.

L'Union est engagée par la signature collective de deux membres du comité ou d'un membre du comité signant collectivement avec le secrétaire.

### **Article 21: Relations avec les associations suisses intéressées à la défense de la propriété immobilière**

Dans la mesure où l'Union s'affilie à d'autres associations suisses poursuivant des buts analogues, elle fera en sorte d'être représentée au sein des comités de ces différents groupements, si possible chaque -fois par au moins deux délégués connaissant la langue allemande.

Il devra être prévu, autant que possible, que chaque association cantonale pourra, en outre, envoyer un délégué n'ayant que voix consultative aux assemblées générales des diverses associations suisses. Le droit de vote de ces délégués sera déterminé par les statuts de ces associations.

## **Chapitre 5: Obligations des membres et finances**

### **Article 22: Obligations des membres**

Les associations et les membres individuels s'engagent à respecter les statuts et décisions de l'Union.

### **Article 23: Finances**

Les ressources de l'Union sont constituées par les contributions versées annuellement par chaque association cantonale, les recettes qui résultent d'une activité de type commercial (publications, séminaires, etc.), les dons et les legs.

Le comité détermine le montant de la contribution versée par chaque association membre de l'Union.

Chacune des associations membres de l'Union est responsable, vis-à-vis de cette dernière, du paiement de sa contribution annuelle.

Seule la fortune de l'Union répond des dettes de celle-ci. La responsabilité personnelle des membres est exclue.

Le comité est compétent pour fixer la date de bouclage des comptes.

*Les statuts de l'Union ont été acceptés le 12 août 1943. Ils ont été modifiés le*

*11 novembre 1957, le 27 septembre 1991, le 25 septembre 1992, le 2 octobre 1998, le 6 octobre 2000, le 12 octobre 2001 et le 21 novembre 2008.*

Le président:

Le secrétaire:

Francis M. Godel

Olivier Rau

Paudex, le 21 novembre 2008