



**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

Décembre 2003

## Sommaire:

	Billet du président	pages 1-2
	Tableau des tendances	page 3
	Admissions / démissions	pages 3-4
	Projets du Comité	page 4
	Activités 2004 – AG et séminaires	page 5
	Activités 2003 – séminaires	pages 6-15
	Liste des nouveaux brevetés	page 16
	Info pratique	page 18

## Billet du président

Deux sujets ont retenu mon attention depuis notre dernière publication d'INFO ARCID. D'une part, le Congrès suisse des professionnels de l'immobilier qui a eu lieu à Lausanne les 24 et 25 octobre 2003 au cours duquel l'USPI a tenu son assemblée générale. Nous y étions. Votre serviteur fût convié à s'exprimer sur l'activité de notre jeune Chambre. Durant l'exercice 2002-2003, nos efforts se sont concentrés sur la mise en place de la nouvelle structure de fonctionnement (secrétariat, comptabilité) ainsi que sur l'organi-

sation de séminaires aux thèmes les plus porteurs, cela est peu dire. Amiante dans le bâtiment, Ordonnance fédérale sur les installations à Basse Tension (OIBT), révision du droit du bail. Les invités furent de choix tels Mme Garbani, conseillère nationale, secrétaire Asloca romande, ou M. Alvarez, Office fédéral du logement et bien d'autres.

D'autre part, en janvier de cette année, 78 candidats se sont inscrits au cours menant à la session 2003 du brevet fédéral de gérant d'immeubles. Sur ces candidats ayant suivi les cours, 25 ont réussi leur examen.

Où trouver la réponse à un aussi grand taux d'échec? Rappelons que cette formation est destinée à des personnes ayant déjà rang de cadre et pouvant se prévaloir d'une réelle expérience professionnelle dans l'immobilier d'au moins quatre années, ainsi que d'une formation professionnelle de base (CFC de commerce ou équivalent) ou à défaut justifier de six ans d'expérience professionnelle.

Cette discipline répond à des exigences de haut niveau. L'investissement personnel et financier du candidat mais aussi de son entourage privé et professionnel est important. L'employé un tant soit peu ambitieux se rend vite compte que le monde dans lequel il est entré est loin d'être simple. Préalablement, il veillera avec l'aide de son employeur, dont le rôle de conseil et d'appui est essentiel, à contrôler ses connaissances de base pour préserver ses chances de succès.

Notons encore que la cérémonie de remise des brevets aux 25 lauréats s'est déroulée le jeudi 20 novembre 2003 dans la grande salle du Palace Hôtel à Lausanne. A cette occasion, votre dévoué a remis les prix de l'ARCID aux trois étudiants ayant réussi les meilleurs résultats, à savoir:

- 1<sup>ère</sup> Mme Delphine Groux (5,5)
- 2<sup>ème</sup> M. Pierre-André Defferrard (5,2)
- 3<sup>ème</sup> Mme Anouk Pasquier (5,2)

Nos plus vives félicitations vont à ces trois lauréats ainsi qu'à tous les nouveaux brevetés qui, je l'espère, viendront rejoindre notre jeune chambre.

Enfin, qu'il me soit donné de remercier tout particulièrement les membres de votre comité qui ont œuvré tout au long de l'année dans des groupes de travail pour mettre en place des synergies dans le but de valoriser l'ARCID.

Bien amicalement.

*Didier Anthoine, président*

# Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance du 30 novembre 2003

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

bon:

moyen:

mauvais:

1 = marché soutenu

2 = marché peu actif

3 = marché déprimé

## Admissions

André Broye, Fribourg

Pablo Somalo, Genève

Patrick Bourquin, Monthey

Raphaël Richard

## Démissions

François Bory, Pully

Madeleine Jacot, Lausanne

Constantion Caso, Genève

Serge Udry, Daillon

Sébastien Robert, St-Aubin

Denis Veuve, Lausanne

Fanco Ricci, Penthalaz

Gabriella Szekely, Sion

Christine Maret-Neukomm

François Husson, Lausanne

## Projets du comité pour 2004

Le comité, dans sa très grande sagacité, a décidé, entre autres, de dynamiser et valoriser l'image de l'ARCID et de positionner plus clairement les buts de la Chambre aux yeux du public. Et pour ce faire, il a mis au point tout un train de mesures qui vont se mettre en place au cours de ces prochains mois. Plusieurs commissions de travail ont ainsi été créées et chacune d'entre elles s'est vue fixer un objectif précis:

La commission «communication» a divisé les actions à entreprendre en cinq catégories: médias, événementiel, merchandising, sponsoring et promotion. Parmi ces points, il a été porté des priorités sur notamment la recherche d'un slogan, l'élaboration d'un press-book et la création de matériel publicitaire.

Une 2<sup>ème</sup> commission a planché sur l'élaboration d'une plaquette A5 présentant la Chambre et valorisant les compétences de ses membres, plaquette qui serait proposée à l'ensemble des employeurs des membres afin qu'ils la fassent figurer sur les présentoirs des locaux de réception de leurs entreprises réciproques. Le but étant de mettre en valeur les entreprises travaillant avec des collaborateurs diplômés et brevetés.

Enfin un troisième groupe s'est investi dans la préparation d'un diplôme de membres de l'ARCID, dans l'étude de la possibilité d'une collaboration avec la Chambre genevoise immobilière quant à une permanence juridique à disposition des membres, ainsi qu'à une recherche de synergie avec des manifestations publiques liées à l'immobilier.

Premier élément à être retenu, le slogan:

*L'ARCID, la compétence pour une vision saine de l'immobilier*

Le train est en marche.

## Activités 2004

### **16<sup>ème</sup> Assemblée générale**

**Jeudi 7 mai 2004 dès 16h30 à Neuchâtel**

Pour satisfaire au traditionnel tournus cantonal, notre Assemblée générale ordinaire se déroulera cette année sur le territoire neuchâtelois et plus précisément dans la ville de Neuchâtel même.

Nous aurons la possibilité, en première partie, de visiter le tout nouveau bâtiment de la CNA/SUVA qui est un modèle du genre dans le cadre de l'intégration urbanistique du quartier de la gare centrale de la ville. L'édifice sera pratiquement achevé, puisque les locataires y feront leur entrée dès septembre 2004. La visite sera commentée directement par les architectes et les responsables du projet.

Pour la deuxième partie, soit l'Assemblée proprement dite et le repas, nous resterons sur place, dans le quartier même de la gare (pour ceux qui voudraient venir en train). De plus amples détails vous parviendront avec la convocation à l'Assemblée.

## Séminaire de printemps 2004

**Jeudi 17 juin 2004 de 17h00 à 19h30  
au Centre Patronal à Paudex/Lausanne**

Le séminaire de printemps 2004 sera organisé en partenariat avec l'ASEG, l'Association suisse des entrepreneurs généraux.

Après un préambule consacré au rafraîchissement des connaissances sur le contrat d'entreprise générale, plusieurs conférenciers mettront l'accent sur la problématique de la rénovation de bâtiments et plus spécifiquement sur ceux dévolus au logement. Plusieurs exemples pratiques seront présentés, mariant à la fois divers types de vétustés et de contraintes techniques, ainsi que les multiples acteurs intervenants dans ce type de travaux. Les questions de la surélévation des immeubles, de la sécurité et de l'énergie seront également abordées. De plus amples détails vous parviendront au cours du printemps.

## Activités 2003

### Séminaire de printemps 2003

Jeu­di 19 juin 2003

Petite rétrospective de notre séminaire de printemps qui s'est déroulé le jeudi 19 juin 2003 au Centre Patronal de Paudex. Il était proposé en 1<sup>ère</sup> partie, une réflexion sur la nouvelle Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et en 2<sup>ème</sup> partie, la problématique de l'amiante:

### **Ordonnance sur l'électricité (OIBT) / Amiante dans le bâtiment**

#### **Ce qu'il faut savoir!**

Plusieurs orateurs de choix ont été conviés à s'exprimer sur deux sujets d'actualité que nous résumerons ci-dessous. Le fort taux de participation tout comme la nature des questions posées ont démontré que les professionnels que nous sommes, gérants ou courtiers, méconnaissent, tout au moins partiellement, les dispositions légales ayant trait aux thèmes abordés.

*1. Ordonnance sur l'électricité: exposés tenus par M. Jean-Claude Chevalley, Société EFFITEC; Me Charles-Pascal Ghiringhelli, Notaire à Aigle*

L'Ordonnance fédérale sur les Installations à Basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 est rentrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

Obligation est faite à tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de la dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans.

Les frais d'une éventuelle remise en état des installations électriques du bâtiment, dont il est tenu compte en déduction du prix de vente fixé entre les parties, incomberont exclusivement à l'acquéreur.

A quel type d'installation s'applique l'OIBT?

Aux installations intérieures alimentées en courant fort, mais avec une tension maximale de

- 1000 V en courant alternatif
- 1500 V en courant continu

Qui est responsable de l'application de cette ordonnance?

Le propriétaire est tenu de veiller à ce que l'installation réponde en tout temps aux exigences.

Les différentes étapes

La norme veut que l'installation ne doive mettre en danger, ni les personnes, ni les choses lorsque leur exploitation et leur utilisation sont correctes, même si des règles sont enfreintes de manière prévisible ou en cas de dérangement prévisible.

**GÉRANTS ET LOCATAIRES SONT TENUS D'INFORMER LES PROPRIÉTAIRES.**

Autorisation

Une autorisation de l'inspection est nécessaire pour modifier, entretenir des installations ou raccorder à demeure ou débrancher des matériels électriques fixes.

Contrôles

Contrôle final

Avant une remise de l'objet au propriétaire, un contrôle final propre à l'entreprise doit être exécuté par une personne du métier ou un contrôleur/chef monteur-électricien.

Contrôle de réception

Les propriétaires d'une installation dont la périodicité est inférieure à 20 ans font faire: Après le contrôle interne final, dans les 6 mois, un contrôle de réception par un organe indépendant ou un organisme accrédité et remettent dans le même délai le rapport de sécurité à l'organe de surveillance (en principe Services Industriels).

Devoir des organes de contrôle selon ordre d'intervention

Organe de contrôle indépendant

Les organes de contrôle indépendants accomplissent des contrôles techniques d'installations électriques sur mandat des propriétaires et établissent les rapports de sécurité.

Organisme d'inspection accrédité

Il contrôle les installations spéciales et les installations dont les propriétaires sont titulaires d'une autorisation limitée (ex. cabinet médical, installations provisoires de foires).

### Inspection fédérale

Contrôle et soutient les autres organes et exploitant de réseaux. Contrôle également les installations spéciales. Veille à obtenir les rapports de sécurité des organismes d'inspection accrédités. Décide en cas de litige. Tient à jour le registre des autorisations d'installer et de contrôler.

### Le propriétaire

Le propriétaire a le devoir de conserver la documentation technique de l'installation pendant toute la durée de vie de l'installation. Il doit conserver les documents du rapport de sécurité pendant la période couvrant deux contrôles périodiques.

### Périodicité des contrôles en fonction de l'âge et de l'affectation du bâtiment

#### Périodicité à 5 ans

- Locaux industriels et commerciaux
- Ateliers de réparation de véhicules
- Cinémas, théâtres, restaurants, hôtels, dancings
- Homes, EMS, garderies
- Bâtiments scolaires
- Halles de foire
- Installations de traitement des eaux
- Piscines

#### Périodicité à 20 ans

- Bâtiments d'habitation exclusivement.

### En cas de changement de propriétaire

Les installations à 20 ans doivent subir un contrôle après tout changement de propriété si le dernier contrôle effectué date de 5 ans au moins.

### Défaut grave

En cas de danger imminent et important, l'organe de contrôle fait immédiatement couper l'alimentation en électricité de la partie de l'installation défectueuse présentant un danger pour les personnes et les biens. Si les défauts ne sont pas supprimés

dans le délai imparti par l'autorité, l'exploitant du réseau en confie l'exécution à l'inspection. Celle-ci est en droit d'informer les assurances immobilières sur les défauts de l'installation.

### Dispositions pénales

Une forte amende s'applique lorsque intentionnellement ou par négligence:

- le propriétaire ou son auxiliaire exécute des travaux d'installations sans autorisation
- le propriétaire ou son auxiliaire néglige d'effectuer les contrôles prescrits
- le propriétaire ou son auxiliaire effectue les contrôles en dépit des règles de l'art
- le propriétaire ou son auxiliaire effectue des contrôles sans y être autorisé.

### Conclusions

Le propriétaire doit veiller à ce que l'installation réponde en tout temps aux exigences légales. Il devra remettre copie du rapport de sécurité au distributeur d'énergie tout en conservant les documents relatifs aux installations. Le moment venu, il devra faire appel à un organe de contrôle indépendant (entreprise privée accréditée) pour tous les contrôles.

Enfin, en cas de vente intervenant après 5 ans, le propriétaire aura l'obligation de diligenter un contrôle.

Jusqu'à présent, l'autorité a fait preuve d'une grande souplesse dans l'application du règlement ayant trait à l'ordonnance. Toutefois, dès le 1er janvier 2004, les propriétaires devront s'attendre à ce que l'inspection effectue des contrôles ponctuels ou extraordinaires lorsqu'il existe des motifs de penser que l'installation présente des défauts.

Sources: Me Charles-Pascal Ghiringhelli Notaire tél. 024 466 12 12  
notaire@ghiringhelli.org

### *2. Amiante comme matériau constitutif dans le bâtiment: exposé tenu par Mme Bianco, Service cantonal de toxicologie industrielle et de protection contre les pollutions intérieures du canton de Genève*

L'amiante a été interdit dans notre pays en 1990. Il est responsable d'un nombre croissant de décès chez les ouvriers du bâtiment fortement exposés dans les années 50 à 70. Mais aussi, de nombreux édifices publics ou privés contiennent encore des traces de ce matériau, sous une forme ou une autre.

Qu'est-ce que l'amiante?

«A-miantos», «In-corrupible»: tel est le nom donné par les Grecs à ce minéral dont ils avaient remarqué la résistance hors pair. L'amiante possède bien d'autres qualités qui en ont fait pendant plusieurs décennies le matériau idéal pour le bâtiment, l'industrie et la technique.

L'amiante est un nom générique qui désigne plusieurs types de minéraux caractérisés par leur texture fibreuse. L'amiante fait partie d'un groupe de silicates.

On distinguera:

- Les amphiboles
  - amiante bleu
  - amiante brun
- Les serpentines
  - amiante blanc à gris

L'amiante possède un ensemble de propriétés physiques et chimiques:

- Résistance au feu
- Faible conductivité thermique et électrique
- Absorption des sons
- Résistance chimique
- Imputrescibilité et résistance à la corrosion
- Résistance à l'abrasion
- Résistance aux acides
- Souplesse
- Légèreté
- Résistance mécanique

Rappel historique

L'extraction d'amiante a culminé à la fin des années 70 avec près de 5 millions de tonnes par an. Les principaux pays producteurs étaient l'ex-URSS, le Canada, la Chine, l'Afrique du Sud, le Zimbabwe, le Brésil, la Colombie et la Grèce. A l'heure actuelle, seules les serpentines (amiante blanc et gris) sont encore exploitées.

### Quels risques pour la santé?

Responsable de nombreux décès, l'amiante est à l'origine de maladies à caractère professionnel en raison de fortes expositions sur de longues périodes de temps. Sa structure fibreuse et sa résistance en font une redoutable bombe à retardement.

Lorsqu'on le manipule, l'amiante libère des poussières extrêmement fines de l'ordre de quelques microns. Si elles sont inhalées, ces fibres pénètrent dans les voies respiratoires et peuvent aller se fixer dans les alvéoles pulmonaires, voir migrer vers l'enveloppe protectrice du poumon (plèvre).

Les affections imputables à l'amiante se déclarent généralement plusieurs dizaines d'années après l'exposition aux poussières. Le temps de latence peut aller de 10 à 40 ans voire plus.

L'amiante n'est dangereux que lorsqu'on inhale ses poussières. Le matériau en lui-même est parfaitement inerte, et donc non toxique. Il ne peut en aucun cas entraîner des affections telles maux de tête. De même, il n'est absolument pas radioactif comme la rumeur laisse à penser.

### L'inventaire suisse des bâtiments

En 1986, l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFFEP) a fait parvenir aux administrations cantonales une liste regroupant tous les bâtiments contenant «probablement» de l'amiante floqué. Les sources ont été complétées par des informations données par les fournisseurs et les propriétaires. Cet inventaire regroupait près de 4000 bâtiments en Suisse.

### Principaux bâtiments floqués répertoriés:

- Hôpitaux
- Hôtels, restaurants, salles de jeu
- Salles de gymnastique et piscines
- Collèges, écoles et universités
- Salles de spectacle, cinémas, dancings, théâtres
- Eglises, chapelles
- Constructions militaires, casernes, hangars, stands de tir
- Immeubles de bureaux et d'habitation avec structures métalliques ou béton
- Installations techniques telles chaufferies, télécommunications
- Centrales électriques.

### Amiante floqué

Le plus dangereux est l'amiante floqué car son type de fibre (quelques microns) est très volatile et s'inhale facilement. On ne trouve pas d'amiante floqué dans toutes les constructions. Le flocage a surtout été utilisé dans les années 40 à 70 (il a pu être rajouté dans des bâtiments plus anciens). Son usage essentiel était la protection antifeu ou antibruit, avant tout dans les locaux industriels et les bâtiments publics. Le flocage se présente généralement comme un matériau tendre, floconneux, de couleur blanche, blanc-gris.

On le trouve très souvent derrière les faux-plafonds, les murs, les galandages en briques ou les cloisons en bois.

Produits à base d'amiante faiblement agglomérés et amiante-ciment

Outre l'amiante floqué présentant un réel danger, la directive no 6503 concerne également tous les produits faiblement agglomérés contenant de l'amiante dont la densité est inférieure à 1000 kg/m<sup>3</sup> (isolation d'ouvrages en acier, canaux d'aération, encadrements de portes, cloisonnements antifeu, cordes d'isolation, carton d'amiante, revêtements de sol, etc).

L'amiante a été massivement utilisé pour la fabrication de fibrociment notamment dans les produits de marque Eternit. Fortement aggloméré, l'amiante-ciment présente beaucoup moins de dangers que le flocage. Des précautions s'imposent lorsqu'on procède à des travaux de démolition, de rénovation ou de démontage. Les fibres sont réparties dans la masse et fortement agglomérées grâce aux liants. Le risque de dégagement de poussière est donc très limité. Il n'y a pas lieu de recourir à un spécialiste en cas de dépose. Eviter néanmoins de casser ou scier les déchets ou alors mouiller l'élément à découper.

### Responsabilités et procédure d'élimination

Dans les limites des dispositions de la directive fédérale no 6503, chaque canton est souverain pour mener à bien les actions d'assainissement. Les mesures de protection relèvent des législations cantonales.

Le retrait de l'amiante des bâtiments incombe aux propriétaires, sous contrôle de l'Etat.

La manipulation des déchets d'amiante floqué doit faire l'objet de grandes précautions et être confiée à des entreprises spécialisées.

Les opérations de déflocage doivent faire l'objet d'une information préalable auprès

de la SUVA. Le propriétaire signalera et éliminera les déchets contenant de l'amiante conformément aux prescriptions cantonales. Un contrôle final confié à une commission mise sur pied par les cantons permettra de s'assurer que le retrait de l'amiante a été effectué dans le respect des règles.

Organes et règles régissant ou traitant en Suisse des problèmes ayant trait à l'amiante floqué et autres matériaux à base d'amiante faiblement aggloméré (amiante FA):

- *Commission fédérale de coordination pour la sécurité du travail (CFST) directive 6503,01.01.1991 (commande sur Internet [www.suva.ch/waswo](http://www.suva.ch/waswo))*
- *SUVA (Caisse nationale Suisse d'assurance en cas d'accident)  
Agence de Lausanne  
Sécurité au travail et médecine du travail pour la Suisse romande  
Av. de la Gare 19  
1003 Lausanne  
Case postale  
Tél. 021 310 81 11*
- *Ordonnance du 30 mars 1988 concernant l'obligation d'annoncer les travaux d'assainissement portant sur des matériaux de construction concernant de l'amiante*
- *Ordonnance sur les substances dangereuses interdisant totalement l'amiante dès le 1<sup>er</sup> janvier 1990*
- *Directive no 6503 de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail régissant toutes les procédures concernant les bâtiments nécessitant un retrait de l'amiante.*
- *Brochure no 66070 de la SUVA prescrivant l'obligation de faire appel à un spécialiste pour l'arrachage des revêtements de sols et de parois contenant de l'amiante.*

Entreprises autorisées à procéder au retrait de l'amiante

Le site Internet de la SUVA [www.suva.ch](http://www.suva.ch) propose une liste des entreprises spécialisées dans les travaux de retrait de l'amiante pour les matériaux à base d'amiante floqué et faiblement aggloméré. Seules les entreprises mentionnées sur cette liste sont habilitées à effectuer les travaux selon la directive CFST.

## Séminaire d'automne 2003

Jeudi 18 septembre 2003

au Centre Patronal à Paudex/Lausanne

Le nouveau droit du bail selon le contre-projet du Conseil Fédéral.

Tous les records de participation ont été atteints pour ce séminaire qui provoque le débat dans les milieux immobiliers, tant il est vrai que les avis sont partagés. Cette session ouverte également aux non-membres de l'Arcid a permis à plus de 130 personnes de se forger une idée plus précise du contre-projet, grâce à un débat de qualité réunissant toutes les parties concernées, soit la Confédération, les propriétaires et les locataires.

Dans un premier temps, M. Cipriano Alvarez, responsable du service juridique de l'Office fédéral du logement de la Confédération, a présenté le contre-projet en expliquant de manière claire les différences entre le droit du bail actuel et celui préconisé par les Chambres Fédérales, soit:

Droit actuel:

Le bailleur peut modifier de manière unilatérale le contrat de bail dans les limites fixées par les dispositions légales. Le locataire peut contester les modifications auprès de l'autorité de conciliation, voire auprès d'une instance civile si aucun accord n'est trouvé. La fixation des loyers se base sur le principe de la couverture des coûts et sur celui des loyers usuels du quartier ou de la localité. Le droit actuel implique également une protection contre les congés abusifs.

Contre-projet:

Objectif: rendre le droit du bail plus simple et plus transparent et stabiliser l'évolution des loyers.

Grands principes:

- Supprimer le lien entre le taux hypothécaire et les loyers: la nouvelle méthode prévoit l'adaptation des loyers au 100% maximum de l'indice suisse des prix à la consommation, les loyers évolueraient donc parallèlement au renchérissement.
- Abandonner le système des loyers basés sur les coûts au profit des loyers comparatifs. Les loyers comparatifs deviennent donc la référence pour définir la notion d'abus. Ils sont fournis par la voie de la statistique qui prend en compte les éléments caractéristiques des logements tels que la nature du logement, le

nombre de pièces, la surface habitable, l'année de construction, les possibilités d'accès aux places de travail et aux commerces, les émissions nuisibles pour l'environnement, etc... Un loyer n'est pas abusif s'il ne dépasse pas de plus de 15% la valeur des loyers comparatifs.

- Echelonner les augmentations de loyer motivées par des investissements entraînant une plus-value de la chose louée ou par un transfert d'immeuble. L'augmentation devra se situer dans les limites des loyers comparatifs mais au maximum de 10% par an.
- Permettre aux parties contractantes d'un bail pour un local commercial de convenir que les dispositions de protection prévues par le droit du bail ne s'appliquent pas si l'entreprise locataire réalise un chiffre d'affaires de plus de 2.5 millions de francs ou emploie au moins 20 personnes.
- Renforcer les compétences décisionnelles des autorités de conciliation qui peuvent désormais régler les litiges qui portent sur un montant allant jusqu'à Fr. 5'000.—.

Après la présentation du contre-projet, le débat s'est poursuivi avec la prise de position des locataires et des propriétaires.

Dans un premier temps, Madame Valérie Garbani, secrétaire générale de l'ASLOCA s'est montrée totalement opposée au contre-projet en arguant du fait que ce dernier est inéquitable pour les locataires, considérant que la nouvelle loi permettra surtout aux bailleurs de procéder plus aisément et légalement à des hausses massives et régulières des loyers, de résilier les baux et de spéculer tout en limitant les possibilités de contestation et de contrôle de leurs loyers par les locataires.

M. Christophe Reymond, secrétaire de l'USPI a finalement clôt le débat en apportant le point de vue des propriétaires. Toutefois, les associations professionnelles sont terriblement empruntées pour donner une ligne de conduite, tant il est vrai que le sujet divise. A l'instar l'USPI qui s'est déclarée opposée au contre-projet, la majorité des chambres immobilières cantonales romandes préconisent le non. Par contre, les associations alémaniques y sont beaucoup plus favorables. Par conséquent, aucun mot d'ordre ne sera donné par les instances de propriétaires et les milieux immobiliers quant à la votation qui aura lieu le 8 février 2004.

En cas d'acceptation par le peuple, l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail devrait se faire en cours d'année 2005. En cas de refus du contre-projet, le droit du bail actuel resterait en vigueur. .... jusqu'à ce que le débat soit relancé.

*Novembre 2003*

*Myriam Fumeaux*

**Liste des nouveaux gérants d'immeubles brevetés –  
Session 2003**

M. Patrick	BOURQUIN	Monthey
M. Yves	CACHEMAILLE	Villars-Ste-Croix
M. Claude	CHESSEX	Vevey
Mme Mary-Laure	CLERBOUT	Neuchâtel
M. Damien	CLERC	Jussy
M. Pierre-André	DEFFERRARD	Bulle
M. Andrea	DEL NEGRO	Crissier
Mme Danielle	FLÜCKIGER	Pully
Mme Delphine	GROUX	Gland
M. Javir	GUANTER	Bulle
Mme Marie-Claude	LEVY BROCHON	Tolochenaz
M. Luciano	MILESI	Sion
M. Claude	MORARD	St-Légier
Mme Anouk	PASQUIER	Bulle
M. Alain	PASQUIER	Morges
M. Massimo	PIRAS	Lausanne
M. Olivier	RAEMY	Les Planchettes
M. Raphaël	RICHARD	Lausanne
Mme Dominique	ROSSEL	Chêne-Bougeries
M. Fabian	RUGA	Lausanne
M. Pablo	SOMALO	Lausanne
M. Sandro	STORZ	Montreux
Mme Chantal	VITTOZ	Renens
Mme Sandra	WALLIMANN	Cheseaux
Mme Nadia	WERRO	Pensier

## Le brevet fédéral de courtier en immeubles

La nouvelle formation dans le domaine du courtage (brevet fédéral) est maintenant sur les rails et nous vous en rappelons les grandes lignes.

Les cours menant à ce brevet fédéral de courtier(ière) en immeubles (en allemand: Immobilien-Vermarkter(innen)), soit environ 200 périodes, se dérouleront sur trois semestres (début mars 2004 à fin avril 2005) et regrouperont les branches suivantes (liste non exhaustive): 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 sera couronné par un travail sur un cas pratique.

Ces diverses branches seront réparties en 4 grandes matières d'examens, soit:

1. Marketing, marketing immobilier et communication
2. Gérance et droit du bail, PPE, connaissances juridiques (CC, CO, fiscal, etc)
3. Estimations immobilières et connaissances techniques
4. Economie politique, connaissances financières

Les examens seront composés de 7 épreuves écrites d'une durée de deux à quatre heures et de 4 épreuves orales de 30 minutes.

Selon la formation supérieure immobilière préalable des candidats (disposer de l'un des trois titres supérieurs existants), des dispenses partielles d'examens pourront être obtenues selon le titre. Ceux-ci se dérouleront en juin 2005.

Ce programme ambitieux devrait permettre, à terme, d'améliorer sensiblement les capacités de nos professionnels et donc leur image de marque et de permettre aux futurs brevetés de retrouver la confiance du public.

Les conditions pour pouvoir s'inscrire à l'examen exigent 3 ans de pratique dans le milieu immobilier pour autant que le candidat soit titulaire d'un CFC d'employé de commerce ou d'un autre titre reconnu d'une durée de formation de trois ans au minimum. Dans les autres cas, une expérience en milieu immobilier de 4 ans sera alors exigée.

Pour tout renseignement: 021 796 33 51

## **Info pratique**

La Chambre Vaudoise Immobilière (CVI) nous informe d'une promotion spéciale pour le Guide du Propriétaire réservée aux membres de l'ARCID et valable jusqu'au 31 mars 2004.

Le prix normal de cet ouvrage est de Fr. 200.– pour les membres CVI et de Fr. 240.– pour les non-membres. Ils nous le proposent à un tarif promotionnel exceptionnel, soit de Fr. 160.- + frais d'envoi. Le Guide du Propriétaire est un classeur, comprenant des fiches A4 qui sont mises à jour annuellement. L'abonnement de mise à jour coûte Fr 50.– / an et il est résiliable le 31 décembre au plus tard pour l'année suivante.

Pour les commandes, vous pouvez vous adresser directement au secrétariat de la CVI, M<sup>me</sup> Hurni, au 021 341 41 41.



---

## Agenda

8 février 2004	Votation populaire		Contre-projet droit du bail
6 mai 2004	16h30	Neuchâtel	AGO de l'ARCID
7 mai 2004	9h00	Paudex	Séminaire CEI + AG
17 juin 2004	17h00	Paudex	Séminaire de printemps de l'ARCID
28 octobre 2004	17h00	Paudex	Séminaire d'automne de l'ARCID
29 octobre 2004		Aarau	Congrès suisse des professionnels de l'immobilier

---



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