

STATUTS

DE L'UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER VAUD

CHAPITRE PREMIER : NATURE ET BUT

Article premier : Dénomination et siège

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) est une association régie par les présents statuts ainsi que par les articles 60 et suivants du Code civil suisse.

Son siège est à Paudex.

Article 2 : Buts

L'USPI Vaud a pour but de défendre les intérêts généraux de la profession. Elle a notamment pour objectifs de :

- a. défendre et sauvegarder les intérêts professionnels et économiques de ses membres et les représenter auprès des pouvoirs publics et des tiers;
- b. établir des liens de confraternité entre ses membres et leur donner conseils et appuis;
- c. élaborer tous contrats, baux, conventions, règlements, usages, recommandations ou normes utiles à l'exercice de la profession;
- d. assurer le respect des règles d'éthique professionnelle;
- e. lutter contre la concurrence déloyale et contre tous les agissements qui seraient de nature à porter préjudice à ses membres ou à leur clientèle;
- f. défendre les intérêts de la propriété foncière;
- g. conclure des conventions ou s'affilier à d'autres organisations, dans l'intérêt de l'Union et de ses membres;
- h. créer toute institution utile à la profession ou aux membres de l'Union.

CHAPITRE 2 : MEMBRES

Article 3 : Membres

L'USPI Vaud confère la qualité de membres aux entreprises, personnes physiques ou morales actives dans le canton de Vaud et inscrites au Registre du commerce, dont l'activité est significative dans le domaine des services en matière immobilière et dont le secteur immobilier est effectivement dirigé par une personne :

- a. titulaire du diplôme fédéral supérieur de régisseur et courtier en immeubles;
- b. titulaire du brevet fédéral de gérant d'immeuble ou du brevet fédéral d'expert en estimations immobilières et pouvant justifier d'une expérience professionnelle de deux ans au moins après l'obtention du brevet;
- c. jouissant d'une formation jugée équivalente (diplôme universitaire, diplôme de l'IEI, etc.) assortie d'une expérience professionnelle de six ans au moins;
- d. au bénéfice d'une expérience professionnelle de dix ans au moins.

Une entreprise dont l'activité immobilière ne serait plus effectivement dirigée par une personne répondant à ces qualifications doit y pourvoir dans un délai fixé par le Comité.

Le changement de forme juridique d'une entreprise ne porte en principe pas préjudice à la qualité de membre. Le Comité doit cependant en être saisi sans délai et confirmer par écrit à l'entreprise qu'elle jouit de la qualité de membre.

Article 4 : Conditions d'admission

Outre les conditions résultant de l'art. 3, les membres de l'USPI Vaud sont tenus :

- a. de respecter les règles d'éthique professionnelle;
- b. de s'affilier à la Caisse d'allocations familiales des régisseurs. A titre exceptionnel et exclusivement lorsque l'entreprise est la succursale d'une entreprise ayant son siège hors du canton de Vaud, le Comité peut décider d'une dispense de cette affiliation obligatoire;
- c. de faire contrôler leurs comptes par un organe de révision agréé (au sens de la Loi sur la surveillance de la révision), pour autant que tout ou partie de leur activité consiste en l'administration / gestion de biens pour le compte de tiers (gérance, administration de PPE). Cela vaut aussi pour les membres qui n'ont pas l'obligation légale de se soumettre à un tel contrôle;
- d. de conclure une assurance de responsabilité civile pour leurs activités, conformément aux exigences du règlement relatif aux assurances responsabilité civile / fraude et malveillance / responsabilité des dirigeants ;
- e. dans les six mois suivant la clôture annuelle de leurs comptes, de faire parvenir au Comité ou à tout autre organisme désigné par l'assemblée générale, une attestation de leur organe de révision établie conformément aux exigences du règlement relatif au contrôle des états financiers des membres de l'USPI Vaud. Pour les membres qui n'exercent aucune activité d'administration / gestion de biens pour le compte de tiers, cette attestation peut être remplacée par un tableau de bord rempli par le membre lui-même. A titre exceptionnel, le Comité peut décider d'une dispense totale ou partielle de ces conditions pour un membre soumis de par la loi à un contrôle financier obligatoire, opéré par une collectivité publique ou par toute autre autorité officielle spécialement désignée.

Le Comité peut exiger en tout temps d'un membre qu'il fournisse la preuve que ces conditions sont effectivement remplies.

Le Comité et toute autre personne chargée du contrôle des conditions requises pour être membre de l'USPI Vaud – particulièrement des conditions ayant trait aux contrôles financiers – sont tenus de traiter les informations et documents dont ils ont connaissance de façon strictement confidentielle. Ils ne pourront en aucun cas faire usage des données dont ils ont connaissance en dehors de leur mission de contrôle.

Article 5 : Procédure d'admission

L'entreprise qui aspire à devenir membre de l'USPI Vaud présente sa candidature au Comité, accompagnée des pièces suivantes :

- a. un extrait du Registre du commerce;
- b. un extrait de l'Office des poursuites et faillites;
- c. les documents permettant de démontrer, pour le dernier exercice écoulé, le respect des exigences ressortant du règlement sur le contrôle des états financiers des membres de l'USPI Vaud;
- d. les documents permettant de démontrer le respect des exigences ressortant du règlement relatif aux assurances responsabilité civile / fraude et malveillance / responsabilité des dirigeants ;
- e. le curriculum vitae et la copie des diplômes de la personne qui en exerce la direction effective;
- f. un extrait du casier judiciaire ainsi qu'un acte de bonne vie et mœurs de la personne qui en exerce la direction effective.

Le dossier de candidature est soumis au Comité de l'USPI Vaud qui accepte l'entreprise candidate ou la refuse, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus, un recours auprès de l'assemblée générale est ouvert.

Après que la candidature d'une entreprise a été admise par le Comité, elle est portée à la connaissance des membres qui disposent d'un délai de 30 jours pour s'y opposer.

En cas d'opposition d'un membre, l'assemblée générale statue, sans avoir à motiver sa décision auprès de l'entreprise candidate.

Dès que l'admission d'un nouveau membre est effective, le Comité veille à ce que les conditions prévues à l'art. 4 soient effectivement remplies.

Article 6 : Démission

La démission doit être donnée pour la fin d'une année civile, par lettre recommandée adressée à la l'USPI Vaud au moins trois mois à l'avance.

Article 7 : Exclusion

Le Comité est compétent pour exclure un membre au motif que celui-ci ne respecterait pas les dispositions légales, celles des statuts, les exigences relatives à la situation financière, celles concernant les couvertures d'assurances ou les règles d'éthique professionnelle.

Un recours auprès de l'assemblée générale est ouvert contre la décision du Comité. Il s'exerce dans un délai de 30 jours, à réception de la décision.

Article 8 : Modalités et effets de la démission ou l'exclusion

En cas de démission ou d'exclusion, le membre perd tout droit à l'avoir social. Il doit cependant s'acquitter de sa cotisation jusqu'à la fin de l'année civile.

Le cas échéant, le Comité peut décider de rendre publique la démission ou l'exclusion d'un membre par tous les moyens qu'il jugera utiles.

Article 8 bis : Liste des membres

L'USPI Vaud est habilitée à publier, dans ses divers moyens de communication (site internet notamment), une liste de ses membres, comprenant leurs noms, leurs adresses et leurs numéros de téléphone.

CHAPITRE 3 : ORGANES DE L'UNION

Article 9 : Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale est l'organe suprême de l'USPI Vaud. Elle se réunit en séance ordinaire durant le premier semestre de chaque année, après avoir été convoquée au moins 10 jours à l'avance, avec mention de l'ordre du jour.

L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité absolue des membres présents.

Chaque membre ne dispose que d'une voix. La représentation est interdite.

Il appartient notamment à l'assemblée générale ordinaire :

- a. d'adopter les règlements, usages, recommandations ou normes établis en application de l'art. 2;
- b. d'approuver le rapport annuel de gestion;
- c. d'approuver les comptes annuels et de prendre acte du rapport des vérificateurs des comptes;
- d. de procéder toutes les années à l'élection du président, du vice-président et des membres du Comité, du vérificateur des comptes;
- e. de fixer les montants des droits d'entrée et des cotisations annuelles;
- f. de se prononcer sur les objets portés à l'ordre du jour, sur les propositions individuelles parvenues au Comité jusqu'à trois jours avant l'assemblée, ainsi que sur les propositions du Comité ne figurant pas à l'ordre du jour. Dans ce dernier cas, l'assemblée doit approuver expressément, en début de séance, l'adjonction d'un point à l'ordre du jour;
- g. de modifier les statuts;
- h. de traiter les oppositions des membres à une candidature ainsi que les recours lorsqu'une candidature n'a pas été admise par le Comité, ou lorsque celui-ci a prononcé une exclusion;
- i. de décider la dissolution et la liquidation de l'Union.

Article 10 : Assemblée générale extraordinaire

L'Union se réunit en assemblée générale extraordinaire chaque fois que le Comité le juge utile, qu'un cinquième des membres ou que le vérificateur des comptes le demandent.

Sauf cas d'urgence librement apprécié par le Comité, l'assemblée générale extraordinaire est convoquée dans les mêmes formes que l'assemblée ordinaire. Elle délibère et statue dans les mêmes conditions que celle-ci.

Article 11 : Comité

L'USPI Vaud est administrée en principe par un Comité de sept à neuf membres élus, sauf le président et le vice-président, pour trois ans, mais au maximum neuf ans consécutivement. L'assemblée générale peut déroger à ces délais.

Deux personnes appartenant à la même entreprise ne peuvent pas siéger en même temps au Comité.

En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

Le président et le vice-président sont désignés chaque année par l'assemblée générale. Ils ne peuvent en principe pas être en fonction plus de neuf années consécutives, étant entendu que les années passées comme simple membre du Comité ne sont pas comptées dans ces neuf ans.

Les tâches de secrétaire et de caissier peuvent être confiées à une personne ou à une institution choisie en dehors des membres de l'USPI Vaud. Le secrétaire et le caissier ont alors voix consultative.

Il appartient notamment au Comité :

- a.** de veiller aux intérêts de l'USPI Vaud;
- b.** de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'accomplissement du but social dans la mesure où d'autres organes ne sont pas compétents;
- c.** de gérer les fonds de l'USPI Vaud et des institutions créées par elle;
- d.** de convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires;
- e.** de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'activité;
- f.** de statuer, sous réserve de recours, sur l'admission d'une entreprise ou sur l'exclusion d'un membre;
- g.** de prononcer les sanctions et de concilier les parties en cas de litige;
- h.** de mettre en œuvre le règlement relatif au contrôle des états financiers (contenu des attestations, désignation des organes de contrôle, critères à respecter, etc.);
- i.** de mettre en œuvre le règlement relatif aux assurances responsabilité civile / fraude et malveillance / responsabilité des dirigeants (contenu des attestations, critères à respecter, etc.).

Articles 12 : Vérificateurs des comptes

L'assemblée générale nomme toutes les années un vérificateur des comptes, qui peut être choisi en dehors des membres de l'USPI Vaud.

CHAPITRE 4 : FINANCES

Article 13 : Ressources

Chaque membre paie un droit d'entrée et une cotisation annuelle dont les montants sont fixés chaque année par l'assemblée générale, sur proposition du comité.

Les ressources de l'association sont notamment constituées par :

- Droits d'entrée et cotisations annuelles fixés chaque année par l'assemblée générale, sur proposition du comité ;
- Dons et legs ;
- Revenus de la fortune de l'association et des manifestations et activités organisées par l'association ;
- Toute autre source de recette.

Article 14 : Responsabilité financière

Les engagements financiers de l'USPI Vaud ne sont garantis que par sa fortune propre, à l'exclusion de toute responsabilité personnelle des membres.

CHAPITRE 5 : REPRÉSENTATION À L'ÉGARD DES TIERS

Article 15 : Pouvoirs

Le Comité représente l'USPI Vaud à l'égard des autorités et des tiers.

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

CHAPITRE 6 : USAGES PROFESSIONNELS

Article 16 : Devoirs professionnels

Les membres s'engagent à respecter les règles d'éthique professionnelle adoptées par l'USPI Vaud.

CHAPITRE 7 : LITIGES ENTRE MEMBRES ET INFRACTIONS AUX RÈGLES D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE

Article 17 : Litiges entre membres

Tous litiges ou contestations survenant entre des membres et ayant trait à des questions professionnelles doivent être soumis obligatoirement au Comité aux fins de conciliation et, en cas d'échec de celle-ci, à l'arbitrage.

Article 18 : Conciliation

Le Comité, ou une délégation de celui-ci, procède à une enquête contradictoire, prend connaissance des pièces du dossier, entend les parties et tente la conciliation.

Article 19 : Arbitrage

Si les parties n'ont pu être conciliées, chacune d'elles peut mettre en œuvre la procédure arbitrale.

Le Tribunal arbitral est composé de trois membres désignés comme suit :

- a. deux arbitres, l'un étant désigné par le demandeur, l'autre par le défendeur, choisis si possible parmi les membres de l'Union;
- b. un président nommé par les deux arbitres désignés ci-dessus.

Le président doit avoir une formation juridique et être choisi en dehors des membres de l'Union et du Comité. Si les deux arbitres ne peuvent se mettre d'accord sur la désignation du président dans un délai de 15 jours, celui-ci sera désigné par le président du Tribunal cantonal vaudois.

Les membres du tribunal arbitral sont tenus au secret professionnel; ils décident des communications qui peuvent être faites à ceux qui sollicitent un renseignement ayant trait à l'affaire soumise à leur autorité.

Article 20 : Infraction aux règles d'éthique professionnelle

D'office ou sur plainte, le Comité examine tous actes et faits de membres de l'USPI Vaud qui lui paraissent constituer une infraction aux statuts, règlements et règles d'éthique professionnelle, ou une atteinte à l'esprit de solidarité et de loyauté qui doit régner entre membres de l'Union.

Après instruction, menée cas échéant par une délégation du Comité, ce dernier peut prononcer les sanctions suivantes :

- l'avertissement;
- l'amende jusqu'à fr. 5'000.--;
- l'exclusion.

CHAPITRE 8 : MODIFICATION DES STATUTS ET DISSOLUTION

Article 21 : Modification des statuts

Les présents statuts peuvent être modifiés en tout temps par une assemblée générale convoquée à cet effet à la majorité des deux tiers des membres présents. Les propositions de modifications doivent figurer dans la convocation.

Article 22 : Dissolution de l'Union

Toute décision relative à la dissolution de l'Union ne peut être prise que par les deux tiers des membres présents à une assemblée générale convoquée à cet effet et réunissant au moins la moitié des membres de l'Union.

Si les conditions prévues à l'alinéa précédent ne sont pas remplies, une deuxième assemblée générale peut avoir lieu dix jours après la première au plus tôt. La décision de dissolution peut être prise à la majorité des deux tiers des membres présents.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 23 : Réglementation

Les exigences relatives aux membres énoncées aux art. 3 al. 1 et 4 al. 1 litt. b ne s'appliquent pas aux entreprises membres de l'USPI Vaud antérieurement à l'adoption des présents statuts. Lorsque la direction effective d'une telle entreprise est transférée, la personne qui en a la charge doit cependant répondre aux qualifications de l'art. 3 al. 1, cas échéant après application de l'art. 3 al. 2.

Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 1999. Ils ont été modifiés le 20 juin 2002 (art. 3 al. 1 litt. d, art. 4 al. 1 litt. b et e, art. 4 al. 3, art. 7 al. 1, art. 11 al. 5 litt. h), le 19 juin 2008 (art. 3 al. 1 et 2, art. 4 al. 1 litt. e, art. 8bis), le 23 novembre 2009 (art. 4 litt. c et e, art. 5 litt. c), le 1^{er} décembre 2011 (art. 2 litt. a et art. 3 al. 1 litt. d), le 26 avril 2012 (art. 4 litt. d, art. 5 litt. d, art. 7 al. 1 et art. 11 litt. h et i), le 18 avril 2013 (art. 9 al. 4 litt. d, art. 10 al. 1 et art. 12), le 7 mai 2014 (art. 11 al. 1 et al. 2bis) et le 7 juin 2018 (art. 9 al 4 litt. e, art. 11 al. 1 et 4. et art. 13 al. 1 et al. 2).

Ils entrent en vigueur immédiatement.

Le président

A blue ink signature consisting of a long horizontal stroke followed by a large loop and a smaller loop above it.

Didier Golay

Le secrétaire

A blue ink signature consisting of a large loop followed by a vertical stroke and a smaller loop below it.

Frédéric Dovat