

Statuts

I. Principes

Art. 1 – Généralités

L'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier Valais (USPI Valais ci-après « l'association ») est une association régie par les présents statuts au sens des articles 60 et suivants du Code civil suisse.

Son siège est au lieu de domicile du président.

L'association regroupe les professionnels de l'immobilier exerçant leur activité dans le canton du Valais.

Est considéré comme professionnel de l'immobilier, celui qui exerce l'une ou l'autre des activités suivantes :

- gérant : gestion et location d'immeubles ou de propriétés avec les activités accessoires qui s'y rattachent ;
- administrateur : de copropriétés, de propriétés par étages, de sociétés immobilières ;
- courtier : conclusion de transactions tendant au transfert de la propriété immobilière ou d'autres droits réels, sous quelque forme juridique que ce soit ;
- expert : notamment expertises professionnelles de tous biens immobiliers et conseils sur tous problèmes en rapport avec l'immobilier ;
- promoteur : réalisation professionnelle de constructions immobilières ;

La qualité de membre de l'association peut être accordée à une personne physique ou à une personne morale.

Art. 2 But

L'association a pour but, d'une part, d'organiser, de représenter et de défendre la profession de gérant, administrateur, courtier, expert, promoteur et, d'autre part, de veiller à ce qu'en tout temps soient sauvegardés les intérêts des parties qui recourent aux services de ses membres.

Notamment pour réaliser ces buts, l'association :

- a) veille à ce que ses membres exercent la profession de gérant, administrateur, courtier, expert, promoteur de manière conforme à la déontologie, dans le respect de toutes les prescriptions légales ou réglementaires en vigueur, dans l'intérêt général et dans le souci de la sauvegarde des tiers avec lesquels chaque membre est en relation ;
- b) assure une concurrence loyale entre les membres, et sanctionne tout agissement susceptible de porter préjudice à la clientèle ;
- c) contribue à la formation professionnelle et à la formation permanente de ses membres et encourage à la participation de ses membres aux manifestations d'information organisées par la branche ;

- d) élabore tous contrats, baux, conventions, règlements, usages, aides au calcul des prix ou normes nécessaires à l'exercice de la profession ;
- e) représente la profession auprès des autorités et peut, en cas de nécessité, agir par la voie judiciaire ou administrative contre toute mesure de nature à porter atteinte aux intérêts de la profession ou de la clientèle ;
- f) défend les intérêts de la propriété foncière ;
- g) étudie les mesures législatives ou administratives touchant la profession et l'économie immobilière en général ;
- h) collabore avec d'autres organisations professionnelles, économiques et touristiques auxquelles elle peut, au besoin, adhérer dans l'intérêt de la profession.

II. Membres

Art. 3 Définition

L'association se compose des catégories de membres suivantes :

- A) personnes morales,
- B) personnes physiques,
- C) membres collectifs,
- D) membres de soutien
- E) membres d'honneur

Art. 4 Admission

Les conditions d'admission sont les suivantes :

A) Personnes morales

Toute personne morale dont au moins un membre de la direction qui satisfait aux exigences des présents statuts et remplit les conditions suivantes peut être admise en qualité de membre actif :

- a) exercer son activité principale dans le canton du Valais;
- b) être organisée dans le cadre d'un bureau dont l'activité est significative dans le domaine de l'immobilier;
- c) être inscrite au Registre du commerce sur territoire valaisan, y compris en qualité de succursale ou filiale d'une maison dont le siège principal se trouve en dehors du canton;
- d) jouir d'une bonne réputation et d'une situation financière saine, notamment ne pas être chargée d'actes de défaut de biens;
- e) ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pénale, en raison de faits contraires à la probité ou à l'honneur, ni d'une condamnation pour un délit grave concernant son activité professionnelle;
- f) être titulaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle;
- g) avoir payé la finance d'entrée.

Elle doit en outre :

- être titulaire du diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers (anciennement diplôme de régisseur et courtier en immeubles) ou d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles, de courtier en immeubles, d'expert en estimation immobilière ou similaire ;

- ou être au bénéfice d'une formation supérieure jugée équivalente (titre universitaire, HES, EPFL,...) et justifier d'une pratique au sens de l'article 1er pendant au moins cinq ans en qualité de responsable;
- ou justifier d'une pratique au sens de l'article 1er pendant au moins dix ans, dont au moins cinq ans dans la même entreprise en qualité de responsable et être titulaire du certificat «IMMObase» d'USPI formation ou équivalent.

B) Personnes physiques

Toute personne physique qui satisfait aux exigences des présents statuts et remplit les conditions suivantes peut être admise en qualité de membre actif :

- a) exercer son activité principale dans le canton du Valais;
- b) être organisée dans le cadre d'un bureau dont l'activité est significative dans le domaine de l'immobilier;
- c) être inscrite au Registre du commerce sur territoire valaisan, y compris en qualité de succursale ou filiale d'une maison dont le siège principal se trouve en dehors du canton;
- d) jouir d'une bonne réputation et d'une situation financière saine, notamment ne pas être chargée d'actes de défaut de biens;
- e) ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pénale, en raison de faits contraires à la probité ou à l'honneur, ni d'une condamnation pour un délit grave concernant son activité professionnelle;
- f) être titulaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle;
- g) avoir payé la finance d'entrée.

Elle doit en outre :

- être titulaire du diplôme fédéral d'administrateur de biens immobiliers (anciennement diplôme de régisseur et courtier en immeubles) ou d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles, de courtier en immeubles, d'expert en estimation immobilière ou similaire ;
- ou être au bénéfice d'une formation supérieure jugée équivalente (titre universitaire, HES, EPFL,...) et justifier d'une pratique au sens de l'article 1er pendant au moins cinq ans en qualité de responsable;
- ou justifier d'une pratique au sens de l'article 1er pendant au moins dix ans, dont au moins cinq ans dans la même entreprise en qualité de responsable et être titulaire du certificat «IMMObase» d'USPI formation ou équivalent.

C) Membre collectif

Le membre collectif est une association ou institution, professionnelle, locale ou régionale, dont les intérêts et les activités sont proches de ceux de l'USPI Valais et dont les statuts ne sont pas contradictoires avec les buts des présents statuts. Pour être admissible, un membre collectif doit comporter dans son comité au moins une personne ayant toutes les qualités requises pour être admise comme membre de l'USPI Valais. Les candidatures des futurs membres collectifs sont examinées, acceptées ou refusées par le comité de l'USPI Valais exclusivement, sans recours à l'Assemblée générale.

Être membre d'un membre collectif ne donne pas droit d'afficher son appartenance à l'USPI Valais, et le droit d'éligibilité est limité aux commissions.

D) Membre de soutien

Le membre de soutien est une personne physique ou morale qui manifeste son intérêt pour les buts de l'association par une cotisation annuelle minimale de Fr. 500,00.

Le membre de soutien n'a aucun droit de vote et d'éligibilité et n'a pas le droit de publier son appartenance à l'USPI Valais.

E) Membre d'honneur

Le membre d'honneur est une personne physique ou morale qui par ses interventions ou sa pratique de l'immobilier a rendu d'inestimables services à l'économie immobilière.

Le membre d'honneur n'a pas le droit de vote et n'est pas éligible. Il est libéré du paiement de ses cotisations.

Art. 5 Procédure ordinaire

La personne physique ou morale qui aspire à devenir membre de l'USPI Valais présente sa candidature au comité (formulaire à télécharger sur le site www.uspi-valais.ch), accompagnée notamment des pièces suivantes se rapportant respectivement au candidat ou, pour les personnes morales, à la personne qui en exerce la direction effective :

- a) justification de l'activité pratique (certificat(s));
- b) extrait du Registre du commerce;
- c) certificat de bonne vie et mœurs;
- d) extrait du Casier judiciaire;
- e) attestation de l'Office des poursuites et faillites;
- f) curriculum vitae avec photo;
- g) attestation d'assurance RC professionnelle;
- h) deux lettres de soutien (canevas dans la section membres du site www.uspi-valais.ch) émanant de deux membres actifs de l'association.

Le comité statue sur la candidature qui lui est proposée, sans avoir à motiver sa décision, qu'il communique par écrit à l'intéressé, sous réserve de l'acceptation définitive par l'assemblée générale.

En cas de refus du comité, le candidat débouté peut recourir par écrit dans les 30 jours auprès du comité en justifiant son recours afin que sa candidature soit soumise à l'assemblée générale. Dans ce cas, la prochaine assemblée générale statue définitivement, sans avoir à motiver sa décision.

Art. 5bis – Procédure simplifiée

1. Transfert d'entreprise

Dans le cadre d'un transfert d'entreprise entre un membre de l'USPI Valais et un tiers non membre, le successeur désigné pourra demander son maintien pour autant qu'il satisfasse aux exigences des articles 4 et 5 des statuts. Dans ce cas, le parrainage peut se limiter à une lettre de soutien du membre sortant.

2. Changement de direction dans une personne morale

Dans le cadre d'un changement de direction dans une entreprise membre de l'USPI Valais, le successeur désigné pourra demander son admission pour autant qu'il satisfasse aux exigences des articles 4 et 5 des statuts. Dans ce cas, le parrainage peut se limiter à une lettre de soutien du membre sortant.

3. Membre supplémentaire

Dans le cadre d'une demande d'admission d'un membre supplémentaire dans une entreprise membre de l'USPI Valais, le candidat pourra demander son admission pour autant qu'il satisfasse aux exigences des articles 4 et 5 des statuts. Dans ce cas, le parrainage peut se limiter à une lettre de soutien du membre en place.

4. Membre d'une autre association cantonale

Si un candidat est déjà membre d'une association cantonale sœur, les parrainages seront remplacés par la remise d'une attestation ad'hoc. Le candidat devra néanmoins se conformer aux exigences des articles 4 et 5 des statuts.

5. Décès ou incapacité de travail prolongée

En cas de décès ou d'incapacité de travail prolongée d'un membre ou du responsable d'une personne morale, le comité doit en être avisé et peut accorder aux successeurs un délai maximal de deux ans afin de leur permettre de se mettre en conformité avec les exigences des articles 4 et 5 des statuts. Le comité peut en tout temps se saisir d'office du dossier et impartir un délai de régularisation aux successeurs.

Art. 6 Perte de la qualité de membre

La qualité de membre se perd :

- a) par la démission donnée par lettre recommandée trois mois au moins avant la fin d'un exercice et pour la fin de celui-ci ;
- b) par l'exclusion prononcée selon art. 23 ;
- c) par le décès ;
- d) par la cessation d'activité : à confirmer par lettre recommandée trois mois au moins avant la fin d'un exercice et pour la fin de celui-ci ;
- e) par la radiation lorsque le comité constate que l'activité exercée n'est plus conforme aux statuts ;
- f) par le refus de payer les cotisations ou lorsque le membre ne remplit plus l'une ou l'autre des conditions d'admission prévues à l'art. 4.
- g) une personne morale perd également sa qualité de membre lorsqu'elle est déclarée en faillite

Demeure réservée le recours dans les 30 jours à l'assemblée générale.

Art. 6bis – Publication

L'USPI Valais est habilitée à publier, via les medias de son choix (site internet notamment), une liste de ses membres comprenant leurs raisons sociales, noms, adresses, numéros de téléphone, coordonnées internet et e-mail.

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

Cette publication peut au besoin être assortie d'une motivation si les circonstances le justifient

III. Organisation

Art. 7 Organes

Les organes de l'association sont :

- a) l'assemblée générale,
- b) le comité,
- c) les vérificateurs des comptes.

IV. Assemblée générale

Art. 8 Assemblée générale

L'assemblée générale se réunit en séance ordinaire une fois par an, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice, sur convocation du comité faite au moins 15 jours à l'avance avec mention de l'ordre du jour, remise des comptes et tous documents utiles.

Des assemblées extraordinaires peuvent avoir lieu sur convocation du comité ou à la demande écrite du cinquième des membres et dans le même délai

Art. 9 Compétences

L'assemblée générale

- a) élit les membres du comité, le président et les vérificateurs des comptes en veillant à une saine répartition entre les différentes régions du canton ;
- b) approuve le rapport de gestion du comité, les comptes annuels et le rapport des vérificateurs des comptes ;
- c) vote le budget et fixe la cotisation et la finance d'entrée pour les années suivantes ;
- d) décide de la modification des statuts ;
- e) met en vigueur les règlements, aides au calcul des prix, codes de déontologie, conventions, services etc. établis en application des statuts ; elle peut les modifier ou les abroger ;
- f) se prononce sur les recours qui lui sont adressés ;
- g) décide de la dissolution et de la liquidation de l'association ;
- h) délibère et se prononce sur tous les objets portés à l'ordre du jour.

Art. 10 Délibérations

Le président, ou à défaut, son remplaçant, préside l'assemblée générale. Celle-ci délibère valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

Elle prend ses décisions à la majorité des membres présents et représentés et à main levée, à moins qu'un dixième des membres présents ou représentés ne demandent un vote à bulletin secret. L'article 30 demeure réservé.

L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets inscrits à l'ordre du jour.

Chaque membre peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre membre moyennant procuration écrite. Un membre ne peut cependant représenter plus d'un autre membre.

V. Comité

Art. 11 Comité

Le comité se compose de cinq à neuf membres élus pour trois ans par l'assemblée générale à main levée, à moins que l'assemblée décide d'adopter un autre mode de scrutin.

A l'exception du président, élu par l'assemblée générale, le comité se constitue lui-même et élit un vice-président.

Lorsqu'un siège devient vacant avant l'expiration du mandat de son titulaire, l'assemblée générale suivante procède à son remplacement pour la durée du mandat restant à courir.

Le mandat de président est limité à six ans, celui de membre à douze ans. Il ne peut être dérogé à ces principes sans l'assentiment de l'assemblée générale.

Seuls les membres inscrits au Registre du commerce en qualité de chefs de maison, associés, administrateurs ou directeurs des entreprises citées à l'article 1er sont éligibles au comité.

Le comité est convoqué par le président ou son remplaçant au moins quatre fois par an.

Art. 12 Compétences du comité

Le comité prend toutes mesures propres à assurer la bonne marche de l'association et à atteindre les buts qu'elle s'est fixée.

Il met en œuvre tous les règlements prévus par les statuts.

Il peut nommer des commissions spéciales toutes les fois qu'il l'estime nécessaire. Chaque commission doit comprendre un membre au moins du comité. Les commissions ainsi créées ne peuvent engager l'association sans l'accord préalable exprès du comité.

Il désigne parmi ses membres les représentants aux comités directeurs des organismes auxquels l'association est affiliée en tenant compte d'une saine répartition.

Le comité statue sur les demandes d'admission et prend les sanctions prévues à l'article 23 des présents statuts.

Il est en outre chargé de présenter à l'assemblée générale le rapport de gestion, les comptes de l'exercice ainsi que le budget annuel.

Art. 13 Décisions

Les décisions ne peuvent être valablement prises que si la majorité au moins des membres du comité est présente

Art. 14 Pouvoir de représentation

L'association est engagée à l'égard des tiers par la signature collective du président ou, à défaut, du vice-président et d'un autre membre du comité ou du secrétaire. Le président représente l'association en justice, avec pouvoir de substitution.

VI. Vérificateurs des comptes

Art. 15 Vérificateurs des comptes

L'assemblée générale ordinaire nomme, pour une période de trois ans, deux vérificateurs des comptes et deux suppléants, choisis hors du comité.

Les vérificateurs des comptes sont chargés de contrôler les comptes annuels et de présenter un rapport écrit à l'assemblée générale ordinaire.

Les vérificateurs ont le droit, en tout temps, de procéder au contrôle de la gestion financière. Ils ont toute liberté de communiquer au comité les observations et propositions qu'ils jugent opportunes. L'organe de contrôle doit être représenté à l'assemblée générale ordinaire.

VII. Dispositions financières

Art. 16 Ressources

Les ressources de l'association sont les suivantes :

- a) les finances d'entrée
- b) les cotisations annuelles
- c) les revenus de sa fortune
- d) le produit des amendes
- e) les recettes pouvant provenir des activités de l'association
- f) les dons et legs.

Art. 17 Droit d'entrée

Pour être reçu dans l'association, le membre doit avoir versé la finance d'entrée fixée par l'assemblée générale. Celle-ci est remboursée en cas de refus.

Art. 18 Cotisations

Les membres paient annuellement une cotisation dont le montant et les modalités sont fixés chaque année par l'assemblée générale sur proposition du comité.

Art. 19 Exercice annuel

L'année comptable de l'association correspond à l'année civile.

Art. 20 Frais d'administration

Les membres du comité ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement et à une indemnité pour leur activité.

Art. 21 Responsabilité financière

L'avoir social garantit seul les engagements de l'association à l'égard des tiers.

Art. 22 Engagement relatif à l'exercice de la profession

Toute personne demandant à faire partie de l'association s'engage à se conformer :

- a) aux statuts de l'association ;
- b) au Code de déontologie établi par l'association ;
- c) aux règlements, décisions, instructions ou prescriptions des organes de l'association régissant les relations entre membres et les rapports avec les tiers.

Art. 23 Sanctions

Les membres qui agiraient à l'encontre des statuts, des règlements ou du Code de déontologie de l'association, qui ne se conformeraient pas aux décisions, instructions ou prescriptions de ses organes, qui porteraient atteinte d'une façon quelconque aux intérêts de l'association, qui ne

rempliraient pas les obligations financières (cotisations et amendes) découlant des présents statuts, seront déférés au comité sur plainte du membre ou du tiers qui aura connaissance d'une infraction.

Après avoir instruit l'affaire en impartissant au membre un délai raisonnable pour s'expliquer, le comité peut prononcer les peines suivantes :

- a) un blâme et/ou une amende d'un montant maximum de Fr. 3'000.00,
- b) l'exclusion pour une durée déterminée n'excédant pas cinq ans,
- c) l'exclusion à titre définitif.

Dans les cas graves, l'exclusion peut être cumulée avec une amende.

Pour être valables, les sanctions prises par le comité doivent avoir été décidées à la majorité des deux tiers des membres effectifs du comité, déduction faite des membres récusés pour un juste motif.

La démission du membre auquel une faute est reprochée sur la base des présents statuts, ne le soustrait pas à l'application des sanctions ci-dessus, même si sa démission est antérieure au prononcé.

Le *judicatum* est communiqué par lettre recommandée au membre qui a été reconnu fautif ; il est porté à la connaissance du plaignant. Dans tous les cas, le *judicatum* est communiqué à tous les membres de l'association lorsqu'il est devenu exécutoire.

Les amendes sont versées à la caisse de l'association.

Lorsque la même infraction ou les mêmes violations des prescriptions statutaires ont entraîné la mise en œuvre de la procédure arbitrale, aucune sanction ne peut être prise contre un membre aussi longtemps que la commission de conciliation n'a pas concilié les parties ou que le tribunal arbitral n'a pas rendu sa sentence. Dans les deux cas, le comité ne peut être saisi et prononcer l'une des peines prévues ci-dessus que si le procès-verbal de conciliation ou la sentence du tribunal arbitral constate expressément une violation des statuts.

Art. 24 Procédure de recours

La sanction prononcée par le comité peut être attaquée dans les 30 jours dès sa notification devant l'assemblée générale par expédition au président.

VIII. Litiges entre membres de l'association

Art. 25 Litiges entre membres

Tous les litiges ou contestations survenant entre membres et ayant trait à des questions professionnelles doivent être soumis obligatoirement au comité de l'association, aux fins de conciliation et, en cas d'échec de celle-ci, à l'arbitrage prévu à l'article 27.

Le comité désigne une commission de conciliation composée de trois membres du comité de l'association, dont le président ou l'un des vice-présidents, à moins qu'ils ne soient empêchés ou partie en cause.

Art. 26 Conciliation

La commission procède à une enquête contradictoire, prend connaissance des pièces du dossier, entend les parties et tente la conciliation.

La commission peut infliger, sans appel, une amende de Fr. 100,00 à Fr. 550,00 à la partie qui ne se sera pas présentée sans excuse valable.

Les frais de procédure peuvent être mis à la charge des parties.

Art. 27 Arbitrage

Si les parties n'ont pas pu être conciliées, chacune d'entre elles peut mettre en œuvre la procédure arbitrale, dans un délai maximum de 30 jours suivant la non-conciliation.

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 parmi les membres de l'association,
- b) un président nommé par les deux arbitres désignés ci-dessus.

Au cas où les deux arbitres ne pourraient se mettre d'accord sur la désignation du président dans un délai de quinze jours, le président sera désigné par le Président du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Pour le surplus, les dispositions du concordat inter-cantonal sur l'arbitrage sont applicables.

Art. 28 Mission et procédure

Le tribunal arbitral doit appliquer les statuts, le Code de déontologie et les règlements de l'association et tenir compte, dans tous les cas qui n'auraient pas expressément été réglés par l'association, des règles et usages en vigueur dans la profession ou de l'équité.

IX. Dispositions diverses

Art. 29 Secrétariat

Le comité peut confier le secrétariat à des personnes étrangères à l'association. Le secrétariat est chargé d'assurer l'exécution matérielle des décisions prises et le fonctionnement des divers organes.

Art. 30 Modification des statuts et dissolutions

La modification des présents statuts ne peut intervenir que si elle est décidée par les deux tiers au moins des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

La dissolution de l'association ne pourra avoir lieu que si elle est décidée par les deux tiers au moins des membres présents ou représentés à une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet. En cas de dissolution, l'assemblée générale se prononce sur la manière de liquider l'association et sur l'utilisation de son actif net.

X. Dispositions finales

Art. 31 Dispositions finales

Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2015. Ils modifient ceux du 30 mars 2010, du 21 mars 2007, du 22 avril 2004, du 7 novembre 1974 de l'Association valaisanne des agents immobiliers (AVAİM), déjà modifiés par l'assemblée générale extraordinaire 22 septembre 1987 et par les assemblées générales ordinaires des 3 mai 1990, 6 mai 1993 et 2 mai 1996 de l'Association valaisanne des professionnels de l'immobilier. (API*WIT).

Art. 32 Dispositions transitoires

Les exigences relatives aux membres énoncées aux articles 4 et 5 ne s'appliquent pas aux membres de l'USPI Valais admis antérieurement à l'adoption des présents statuts.

Union suisse des professionnels de l'immobilier Valais

Olivier Raemy
Président

Vincent Riesen
Secrétaire

Révisions

26.03.2015 modification de l'art. 2 let. c)
modification des art. 3 et 4 : introduction et définition de nouvelles catégories de membres

07.04.2017 modification de l'art. 11 : réduction du nombre minimal des sièges au comité de sept à cinq