

# «Pourquoi un professionnel SVIT de l'immobilier?»»

---

Le label de qualité des spécialistes de l'immobilier en Suisse

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT

Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT

Association suisse de l'économie immobilière SVIT

Swiss Real Estate Association SVIT



---

## Sujets abordés

1	<u>Introduction</u>
2	<u>Chambre suisse des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage KUB</u>
4	<u>Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK</u>
6	<u>Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK</u>
8	<u>Les gérants immobiliers</u>
10	<u>Le Tribunal Arbitral de l'Economie Immobilière Suisse</u>
12	<u>realis – la «Swiss Real Estate School»</u>

---

## La première adresse en matière de savoir-faire immobilier

Depuis sa fondation en 1933, le SVIT – l'Association suisse de l'économie immobilière – est demeuré très mobile et s'est fortement développé. Pour l'ensemble de la Suisse, il compte aujourd'hui près de 2000 entreprises immobilières qui se sont toutes engagées à respecter des standards qualitatifs et des principes d'éthique professionnelle élevés. Des chambres professionnelles prodiguent un savoir spécialisé toujours actualisé. Le SVIT est en même temps une association professionnelle responsable de la formation moderne des futurs spécialistes. C'est pourquoi, lorsqu'il est question de savoir-faire immobilier, le SVIT, ses instances et ses membres sont au premier rang des personnes à contacter. Par le biais du SVIT, vous trouverez la bonne adresse ou le soutien actif recherché.

La Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK –, la Chambre suisse des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage KUB – et la Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK font partie des chambres spécialisées. Une autre instance spécialisée s'occupe de la gestion immobilière. Le Tribunal arbitral est l'émanation la plus récente du SVIT. Ce tribunal opère en tant qu'autorité de conciliation et arbitre les litiges avant qu'ils ne s'enveniment.

Realis, la «Swiss Real Estate School» propre à l'association, est responsable de la formation et de la formation permanente. Avec ses spécialistes hautement qualifiés et son offre étendue allant des séminaires aux études de niveau universitaire, elle est une référence dans le monde de l'immobilier. Ceci pour que le SVIT demeure le label de la qualité pour les spécialistes de l'immobilier – et la première adresse pour tous ceux qui cherchent conseil dans le vaste domaine de l'immobilier.

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser à:

SVIT Suisse

Association suisse de l'économie immobilière SVIT

Puls 5, Giessereistrasse 18

CH-8005 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 88

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

Site Internet: [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

# «Voilà pourquoi il vous faut un conseiller SVIT en maîtrise d'ouvrage!»

## Veiller en permanence aux intérêts du maître d'ouvrage

Un maître d'ouvrage qui ne tient pas à aller au-devant de mauvaises surprises fait de nos jours appel aux services d'un conseiller indépendant en maîtrise d'ouvrage. Souci de la qualité la plus élevée en matière de construction, respect des coûts et des délais et protection permanente des intérêts du maître d'ouvrage – voilà ce qui caractérise à la fois les membres de la Chambre suisse des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage KUB qui fait partie de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT et qui les pousse à agir.

En périodes de forte densité réglementaire, d'ingérences politiques ainsi que de pénibles procédures de planifications et d'autorisations, des maîtres d'ouvrage de plus en plus nombreux sont heureux de pouvoir compter sur la compétence pluridisciplinaire d'un conseiller à la fois spécialiste en matière de construction, gestionnaire de biens-fonds et contrôleur des délais impartis et des finances engagées. Il apporte à ses clients un concours précieux dans des domaines aussi importants que la planification stratégique à moyen et long termes, la détermination des besoins, l'évaluation d'implantations envisagées, la planification d'implantations retenues, les études de faisabilité, la planification d'étapes de concrétisation du projet, les concepts d'intervention. Le maître d'ouvrage est libre de décider de la manière de faire appel aux services de ce conseiller. Ainsi il pourra avoir un rôle strictement consultatif ou au contraire exercer un rôle plus actif en tant que représentant (hiérarchique) direct du maître d'ouvrage.

S'agit-il d'organiser des appels d'offres, de rechercher le planificateur spécialisé approprié pour un projet précis – ou de

conclure avec l'entreprise générale un «contrat en béton»? Dans tous ces cas, le conseiller indépendant KUB en matière de maîtrise d'ouvrage sera la bonne personne à contacter.

La Chambre suisse des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage KUB et ses membres en bref:

- > Spécialiste en construction, spécialiste en gestion, contrôleur des délais impartis et des finances engagées – telles sont les aptitudes et capacités que le conseiller en maîtrise d'ouvrage propose personnellement à ses clients.
- > Protection des intérêts du maître d'ouvrage comme s'il s'agissait de ses propres intérêts.
- > Le conseiller en maîtrise d'ouvrage s'adapte avec souplesse aux souhaits du maître d'ouvrage – que ce soit en tant que conseiller (fonction consultative) ou d'intervenant direct mandaté par le maître d'ouvrage (fonction hiérarchique).

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser à:

Chambre suisse des conseillers indépendants  
en maîtrise d'ouvrage KUB  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 82

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [info@kub.ch](mailto:info@kub.ch)

Site Internet: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)



## L'écroulement d'un projet.

Source: Tages-Anzeiger, 18.06.2005

Le 29 avril 2005, à Winterthur, la façade d'une maison d'habitation s'est écroulée dans la fouille de construction attenante. A partir des fenêtres des chambres, vue dégagée sur le parking souterrain prévu. Faut-il, après-coup, incriminer des erreurs d'organisation du chantier, ou cela est-il dû à un mauvais choix des manœuvres lors des travaux d'excavation? En tous les cas, il en est résulté plusieurs centaines de milliers de francs de dégâts, une affaire en justice et nombre de tracas pour les personnes concernées! Pourquoi les maîtres d'ouvrage ne se sont-ils pas mieux fait conseiller?



## Des châteaux en Espagne.

Source: Tages-Anzeiger, 24.01.2006

Les candidats à l'acquisition avaient déjà admiré les plans de leur nouvelle maison de rêve sur Internet. Les gabarits sur le terrain faisaient leur fierté. Mais les acomptes versés par les victimes de l'escroquerie ne leur ont permis d'acquérir que des châteaux en Espagne, des maisons imaginaires sur des terrains qui n'étaient même pas à vendre. Régulièrement, de telles offres viennent abuser de la crédulité d'acquéreurs de bonne foi. Reverront-ils un jour leur argent!? Mystère et boule de gomme! Pourquoi ne se sont-ils pas fait représenter par un courtier en immobilier?

# «Voilà pourquoi il vous faut un courtier immobilier SVIT!»

## Achat ou vente – les spécialistes savent à quoi il faut veiller

La plupart du temps, les opérations immobilières mettent en jeu des sommes considérables. Les acquéreurs investissent souvent une grande partie de leur fortune et pour les vendeurs, il s'agit de vendre au prix le plus élevé possible. C'est pourquoi les uns et les autres attachent une grande importance à ce que tout se déroule comme convenu et de façon correcte: de l'élaboration du prix et des modalités contractuelles jusqu'au déroulement de l'opération elle-même. En de tels moments, il importe de se faire assister par des spécialistes qui défendent honnêtement, ouvertement et de façon responsable les intérêts de leur client. C'est précisément ce à quoi s'engagent les membres de la Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK – une organisation professionnelle à but non lucratif faisant partie de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT.

Les standards professionnels éthiques de la SMK sont tout aussi valables lors d'opérations de moindre importance – par exemple, en cas d'achat ou de vente d'une maison individuelle – que lors d'un investissement en un objet de placement. Les exigences posées à la corporation n'ont cessé de croître ces dernières années. Très souvent, les opérations immobilières concernent aujourd'hui non seulement des biens immobiliers individuels, mais également des projets d'ensembles de grandes surfaces qui exigent du courtier appelé en renfort des aptitudes stratégiques ainsi qu'un vaste savoir-faire sur le plan du marketing.

Lors de projets d'envergure complexes, la question centrale est: quelle combinaison d'utilisations promet le meilleur rendement à long terme? Dans le cas idéal, le courtier en immobilier répond

à cette question même avant que l'architecte n'ait eu le temps d'esquisser le premier trait du plan. Une fois le concept d'utilisation achevé, le courtier en immobilier s'occupe également des étapes suivantes, comme la définition du groupe cible, le développement du produit, l'aménagement des prix et la commercialisation.

La Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK et ses membres en bref:

- > Achat ou vente – le courtier connaît le marché et les processus à suivre.
- > Exigences élevées sur le plan de l'éthique professionnelle des membres.
- > Objet individuel ou projet d'envergure – les courtiers en immobilier disposent du savoir-faire requis pour obtenir le maximum au bénéfice de leur client.

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser à:

Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK

Stadtturmstrasse 10

Case postale

CH-5401 Baden

Tél.: +41 (0) 56 221 62 62

Fax: +41 (0) 56 221 62 72

E-mail: [welcome@smk.ch](mailto:welcome@smk.ch)

Site Internet: [www.smk.ch](http://www.smk.ch)

# «Voilà pourquoi il vous faut un expert SVIT en estimation de biens-fonds!»

## Des spécialistes en évaluations pour tous les cas

La non-conformité d'une évaluation immobilière aux conditions prévalant sur le marché peut avoir des conséquences financières et juridiques fâcheuses pour le propriétaire du bien. Pour être absolument sûr de l'opération projetée, un propriétaire ou un acquéreur potentiel mandatera un membre de la Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK. Chaque membre de la SEK est un spécialiste neutre, diplômé et expérimenté en évaluations immobilières; il connaît les méthodes d'évaluation les plus appropriées – avec la garantie de la SEK, qui fait partie de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT.

Les membres de la SEK sont en mesure d'évaluer les objets les plus divers, de la maison individuelle et de l'immeuble commercial jusqu'au portefeuille de biens immobiliers. Pour que les critères d'évaluation soient appliqués de façon uniforme, les membres de la SEK se fondent sur des normes neutres qui leurs sont enseignées pendant leur formation ou leurs cours de formation continue.

Les spécialistes en évaluations assument une lourde responsabilité – les membres de la SEK en ont pleinement conscience. C'est pourquoi non seulement ils disposent d'un savoir-faire en matière de construction et de biens immobiliers, mais ils sont également familiarisés avec les questions économiques et la terminologie financière. Tout membre de la SEK est à l'aise tant avec les méthodes des valeurs comparatives, des valeurs réelles et des valeurs de rendement qu'avec le «Discounted Cashflow» et les aspects IAS, IFRS et Swiss GAAP RPC 26 en matière d'éva-

luations immobilières. Pour maintenir à jour les connaissances spécialisées requises, la SEK entretient des relations régulières avec les organisations spécialisées internationales, telles que TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) ou RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors).

La Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK et ses membres en bref:

- > Analyse approfondie de tous les aspects fondamentaux et des paramètres du marché.
- > Savoir-faire (tant théorique que pratique) en matière de méthodes actuelles d'évaluation, et ce pour des projets de toute envergure.
- > Connaissances spécialisées dans les secteurs porteurs de l'économie de la construction, du marché immobilier et de la macroéconomie.

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser à:

Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
CH-8005 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 83

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [sek-svit@svit.ch](mailto:sek-svit@svit.ch)

Site Internet: [www.sek-svit.ch](http://www.sek-svit.ch)



## Evaluation inexacte. Le propriétaire trop confiant en est de sa poche.

Source: Neue Zürcher Zeitung, 25.03.2004

A la suite de l'achat d'un immeuble, le nouveau propriétaire découvre des dégâts se chiffrant à 68 000 francs. Son étonnement et son irritation sont de taille. En effet, avant l'achat, il avait pris connaissance d'une expertise excluant tout vice de l'immeuble. L'architecte, qui avait rédigé le rapport deux années auparavant, est dégagé de toute responsabilité. Pourquoi le propriétaire lésé de l'immeuble concerné ne s'est-il pas fait assister, préalablement à son acquisition immobilière, d'un expert en estimation digne de confiance?



## Des bailleurs à bout de nerfs.

Source: Weltwoche, 27.10.2005

Monsieur et Madame M., un couple âgé, donnent en location le rez-de-chaussée de leur villa à un jeune couple. Après que ces locataires ont à maintes reprises provoqué des disputes, la résiliation de leur bail de location leur est adressée. Mais au lieu de déménager, ils adressent des lettres de menaces au couple propriétaire et traînent ce dernier en justice. Marqués par les vexations, les disputes et les tribulations judiciaires, M. et Mme M. fuient à la montagne pour récupérer. Après que le tribunal des baux à loyer a confirmé le délai de résiliation de neuf mois prononcé par l'organe de conciliation, les locataires laissent entrevoir qu'ils porteront l'affaire devant le Tribunal fédéral. M. et Mme M., les bailleurs, se demandent amèrement: Pourquoi n'avaient-ils pas fait appel à un gérant immobilier pour trouver un locataire pour leur rez-de-chaussée?

# «Voilà pourquoi il vous faut un gérant immobilier SVIT!»

## Gérer des biens immobiliers comme ses propres biens

Les gérants immobiliers de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT connaissent les besoins des clients, qu'il s'agisse des désirs formulés par des propriétaires privés possédant un immeuble d'habitation ou des exigences que font valoir des propriétaires institutionnels cotés en bourse et possédant un portefeuille de biens immobiliers.

Un bon gérant immobilier traite les immeubles qui lui sont confiés comme s'ils lui appartenaient en propre. Un immeuble est pour lui un ouvrage d'ensemble qu'il peut gérer de A à Z, de la toute première location et de la relocation, des travaux liés à la conciergerie et de l'encaissement des loyers à la gestion du projet de rénovation du bien. Les temps de l'administrateur sont révolus; aujourd'hui, c'est le gérant proactif, participant aux efforts de réflexion en tant que conseiller qui est sollicité.

Le caractère «réseau» du SVIT permet aux gérants immobiliers de procéder à un échange précieux d'informations et d'expériences ainsi que de mettre en application les standards de qualité sur l'ensemble du territoire suisse. Ces efforts sont soutenus par l'organisation régulière d'ateliers consacrés à des sujets d'actualité.

Les gérants immobiliers SVIT bénéficient d'une formation approfondie et connaissent sur le bout des doigts la législation sur le bail à loyer. Ils s'appuient sur l'expérience qu'ils ont acquise

et s'occupent de manière professionnelle et efficace des biens immobiliers de leurs clients. Par leur engagement et leur expertise, les gérants immobiliers du SVIT libèrent les propriétaires de leurs soucis.

Le gérant immobilier SVIT en bref:

- > Connaissance des désirs des clients et de l'environnement légal en matière de bail à loyer, pour un soutien actualisé et compétent.
- > Normes de qualité élevées grâce aux échanges opérés au sein du réseau et aux ateliers de travail organisés régulièrement.
- > Formation approfondie ainsi que suivi professionnel et efficace du bien immobilier.

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser à:

SVIT Suisse

Puls 5, Giessereistrasse 18

CH-8005 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 88

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

Site Internet: [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

# «Voilà la raison d’être du Tribunal Arbitral de l’Economie Immobilière Suisse!»

## Arbitrer le conflit avant qu’il ne s’aggrave

Lorsqu’un litige est réglé publiquement, il n’y a bien souvent que des perdants. Des coûts élevés et des manchettes négatives dans les médias en sont la conséquence. Cela vaut aussi pour le domaine immobilier. Aussi l’Association suisse de l’économie immobilière SVIT a-t-elle mis en place un tribunal arbitral spécialisé en questions immobilières auquel il est possible de faire appel avant qu’il ne soit trop tard.

La plupart des litiges dans le domaine immobilier, portant sur la location de surfaces commerciales ou sur les complexes transactions immobilières «Sale and Lease Back», ou encore les contrats de «Facility Management», sont susceptibles de faire l’objet de tentatives de conciliation ou d’arbitrage. La compétence de tribunaux publics en la matière pour mettre fin aux litiges n’est aucunement impérative. Cela signifie donc qu’il est possible de soumettre de tels litiges au Tribunal Arbitral de l’Economie Immobilière Suisse aux fins d’une décision à caractère impératif.

Le recours au Tribunal Arbitral de l’Economie Immobilière Suisse offre aux parties la possibilité de résoudre rapidement et efficacement des différends d’ordre juridique devant des médiateurs spécialisés, cela dans le cadre d’une procédure au cours de laquelle les parties ont également voix au chapitre. D’autre part, il faut savoir que dans le futur, du fait de la discrétion absolue de la procédure d’arbitrage, les relations d’affaires des parties concernées par le litige seront bien moins affectées que si le

litige était réglé dans le cadre d’un long procès public devant des tribunaux administratifs. Le Tribunal Arbitral est donc la première adresse en cas de litiges immobiliers.

Le Tribunal Arbitral en bref:

- > Appréciation compétente rendue par des médiateurs spécialisés.
- > Grande souplesse, grâce à la participation à la procédure des parties impliquées dans le litige.
- > Discrétion absolue concernant la résolution du litige, sans remous publics.
- > Efficacité temporelle, tant dans le cas de simples différends que de litiges plus complexes.

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser au:

Tribunal Arbitral de l’Economie Immobilière Suisse

Secrétariat

Obstgartenstrasse 28

CH-8006 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 88

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [info@svit-schiedsgericht.ch](mailto:info@svit-schiedsgericht.ch)

Site Internet: [www.svit-schiedsgericht.ch](http://www.svit-schiedsgericht.ch)



## Des bureaux vides à l'aéroport.

Source: Aargauer Zeitung, 06.03.2006

Pour une question de coûts, un important locataire de biens immobiliers décide, en mars 2006, de délocaliser certaines activités administratives de l'aéroport de Kloten. Quelque 500 employés vident leurs bureaux et plient bagages. La raison: le propriétaire de l'objet immobilier et le locataire n'ont pas su se mettre d'accord sur la réduction du montant du loyer. Des conflits qui, comme dans le cas présent, sont portés sur la place publique, nuisent à l'image des parties impliquées et compliquent par ailleurs la recherche d'un locataire de substitution. Pourquoi les parties impliquées dans le litige ne se sont-elles pas adressées au Tribunal Arbitral de l'Economie Immobilière Suisse pour résoudre leur différend?

# «Voilà la raison d’être de realis – la Swiss Real Estate School!»

## Le bagage pour une carrière dans l’immobilier

Realis – la Swiss Real Estate School, est une filiale de l’Association suisse de l’économie immobilière SVIT. Elle offre non seulement d’excellentes formations et de remarquables cours de formation continue aux professionnels de la branche – et à ceux qui ambitionnent de le devenir – mais constitue également une plateforme réseau.

Realis est une référence au sein de la branche immobilière. Un personnel enseignant de haute qualité, du matériel pédagogique actuel et une vaste expérience permettent d’offrir une formation efficace du plus haut niveau, axée sur la pratique. Le taux de réussite élevé obtenu par les participants aux cours de formation et de formation aux examens fédéraux permet d’affirmer que realis amène ses clients là où elle se trouve elle-même – au cœur de l’économie immobilière. C’est la raison pour laquelle des centaines de professionnels optent chaque année pour realis – que ce soit pour la formation d’administrateur ou d’évaluateur immobilier ou pour les études postgraduées menant à l’ «Executive Master of Real Estate Management».

Pour cela, les participants choisissent au sein d’une offre diversifiée la formule qui leur convient, de la formation continue – en participant à des séminaires spécialisés – à la formation complète sanctionnée par un diplôme universitaire. Grâce à sa collaboration avec des experts de renom et la Haute Ecole de Gestion

de Zurich, realis est en mesure de transmettre aux futurs professionnels de l’immobilier le bagage que requiert une carrière sur un marché immobilier de plus en plus professionnalisé.

realis – la Swiss Real Estate School en bref:

- > Formation et formation permanente par des professionnels de l’immobilier pour des professionnels de l’immobilier.
- > Offre diversifiée, allant des séminaires au diplôme universitaire.
- > Fort taux de réussite aux examens fédéraux et, chaque année, des centaines de participants satisfaits.
- > Plateforme réseau unique pour les étudiants et les enseignants.

Pour toutes informations et contacts complémentaires, veuillez vous adresser à:

realis – Swiss Real Estate School

Puls 5, Giessereistrasse 18

CH-8005 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 98

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [info@realis.ch](mailto:info@realis.ch)

Site Internet: [www.realis.ch](http://www.realis.ch)



## Gravir un à un les échelons.

Source: NZZ am Sonntag, 21.08.2005

Depuis quelques années les exigences auxquelles doivent répondre les spécialistes de l'immobilier augmentent constamment de manière significative. On demande aujourd'hui un savoir-faire relatif aux nouvelles méthodes d'évaluation, aux chiffres-clés en économie de gestion, au reporting transparent, satisfaisant aux standards internationaux. Et naturellement, les objets immobiliers, en tant qu'investissements financiers, doivent répondre aux exigences des investisseurs. Toute personne active dans le domaine de l'immobilier qui omettrait de se former et de parfaire ses connaissances professionnelles risque fort de manquer le coche et de le regretter. Mais à qui s'adresser pour la formation et la formation permanente?

Association suisse de l'économie immobilière SVIT

13 organisations membres

- > SVIT Argovie
- > SVIT des cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne
- > SVIT Berne
- > SVIT Grisons
- > SVIT Suisse orientale
- > SVIT Romandie
- > SVIT Soleure
- > SVIT Tessin
- > SVIT Suisse centrale
- > SVIT Zurich
- > Chambre suisse des conseillers indépendants en maîtrise d'ouvrage KUB
- > Chambre suisse des courtiers en immobilier SMK
- > Chambre suisse des experts en estimation de biens-fonds SEK

Tribunal Arbitral de l'Economie Immobilière Suisse

realis – Swiss Real Estate School

SVIT – le label de qualité pour les spécialistes de l'immobilier en Suisse

SVIT Suisse

Association suisse de l'économie immobilière SVIT

Puls 5, Giessereistrasse 18

CH-8005 Zurich

Tél.: +41 (0) 44 434 78 88

Fax: +41 (0) 44 434 78 99

E-mail: [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

Site Internet: [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

