

Programme détaillé du cours Immoplus

Buts et objectifs :

Les cours Immoplus ont été organisés par l'APGCI dans le but de:

- Offrir aux porteurs du certificat Immobilbase (Employés de régie I) ainsi que celui de CFC employé de commerce effectué au sein d'une agence immobilière, un cours de niveau supérieur de **connaissances professionnelles approfondies**.
- Permettre en outre une excellente préparation aux cours et examens des brevets fédéraux, gérance, courtage, promotion, expertise immobilière

L'objectif de l'APGCI est de contribuer à la formation des collaborateurs, à les rendre polyvalents à l'intérieur d'une régie et, surtout, de permettre aux bureaux de s'entourer d'un personnel performant et qualifié.

Bail à loyer : (Matière prioritaire)

20 périodes

- Introduction
- La forme et le contenu du contrat
- Les contrats mixtes
- La transaction couplée
- La durée du contrat
- La modification des parties au contrat, la sous-location et le transfert de bail
- Les principales obligations du bailleur
- Les principales obligations du locataire
- Le loyer et la protection contre les loyers abusifs
- Le congé et la protection contre les congés abusifs
- Le litige : Autorités et procédure

Financement immobilier

4 périodes

- Documents nécessaires pour l'étude d'un dossier (objet existant)
- Analyse de la demande de financement & exercice
- Les fonds propres & les formes d'amortissement
- Le pricing & les majorations
- Proposition de financement
- Les documents contractuels

Frais accessoires

4 périodes

- Introduction
- Bases légales & définition
- Les différents postes de frais
- Fixation des acomptes frais accessoires
- Mode de facturation des frais accessoires
- Frais accessoires lors de la conclusion d'un contrat de bail



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

- Introduction des frais accessoires en cours de bail
- Conclusion
- Résumé

Courtage

6 périodes

- Définitions
- Les aspects juridiques
- Le contrat de courtage
- La rémunération et les frais
- Les contrats pour une vente immobilière
- Détermination de la valeur du marché
- Les droits et les obligations du courtier
- Les droits et les obligations du mandant
- Droits applicables sur des immeubles
- Acquisition par des personnes étrangères
- OIBT du 7 novembre 2001 (Ordonnance sur les installations à basse tension)
- Sites pollués
- L'acquisition d'un immeuble de rendement
- Analyse d'un immeuble de rendement
- Procédure de vente
- Due diligence liste de demandes

Technique du bâtiment

12 périodes

- Introduction
- Les terrassements
- Les types de fondation
- Les canalisations
- Structure porteuse
- Les dalles
- Les escaliers
- La charpente
- Les toitures en pente
- La ferblanterie
- Toits plats
- Les fenêtres
- Les volets et stores
- Les chapes
- Les portes
- Les parquets
- Les revêtements plastiques
- Les moquettes
- Les carrelages, faïences et produits céramiques
- Les plafonds
- Les peintures
- Les cuisines
- La serrurerie
- Les installations électriques
- Les installations de transport
- Les installations de ventilation
- Les installations sanitaires



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

- Le chauffage
- Bibliographie

Gérance (Matière prioritaire)

20 périodes

- Contrat de gérance
 - Mandat
 - Prestations des membres USPI
- Contrat de bail
 - Gestion locative
 - Gestion administrative
- Loyer
 - Gestion financière
 - Loyer
 - Loyers abusifs
 - Rendement net
 - Méthode relative
- Résiliation du bail par le bailleur
 - Résiliation extraordinaire
- Résiliation du bail par le locataire
 - Restitution anticipée

Déontologie

2 périodes

- Le respect des confrères
- Le respect des partenaires
- Le respect des normes de qualité
- Le respect des conventions de travail
- Le secret professionnel
- En matière de courtage
- Quelques autres principes
- La formation
- Règles d'éthique professionnelle
- Les différentes actions
- Le concept de crédibilité
- Les comportements éthiques

PPE (Matière prioritaire)

10 périodes

- Eléments théoriques
- Le règlement d'administration et d'utilisation/le règlement de maison
- La quote-part de copropriété
- La communauté des copropriétaires
- Organisation d'une PPE
- L'administrateur
- L'assemblée générale
- Charges et frais communs
- Le fonds de rénovation



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

Contentieux et procédures en matière de bail à loyer

6 périodes

- Généralités
- Modes particuliers de poursuites
- Le concordat
- Prescriptions complémentaires
- La liquidation d'une succession
- La procédure en évacuation

Comptabilité-fiscalité

12 périodes

- La comptabilité / Rappels
 - Généralités
 - Plan comptable et structure des comptes
- Comptabilité immobilière
 - Compte de gérance
 - Compte propriétaire ou client des régies
- Etat locatif
- Les dettes hypothécaires
- Les comptes transitoires
 - Les actifs transitoires
 - Les passifs transitoires
- Amortissements comptables
- TVA
 - Généralités
 - Régime de comptabilisation de la TVA
- Fiscalité
 - Généralités
 - Impôt sur la fortune
 - Impôts sur le revenu
 - Cas particuliers d'une vente appartenant à une personne physique
 - Imposition d'immeuble appartenant à des personnes morales
- Exercices

Connaissances juridiques I

6 périodes

- Des sources du droit
- Des subdivisions du droit
 - Du droit des personnes
- Les personnes physiques
- Les personnes morales
 - Du droit de la famille
- Le mariage
- Le divorce
- Les effets généraux du mariage
- Les régimes matrimoniaux
 - Du droit des successions
- La succession légale
- La succession volontaire ou testamentaire



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

- La dévolution
- Le partage
- Des droits réels
- La propriété
- Les gages immobiliers
- Les gages mobiliers
- Le registre foncier

Connaissances juridiques II

6 périodes

- La partie générale du Code des obligations
- De la conclusion du contrat
- Du contenu du contrat
- La partie spéciale du Code des obligations
- Du contrat de vente (art. 184 à 236 CO)
- Le contrat de donation
- Du contrat de travail
- La fin des rapports de travail
- Du contrat d'entreprise
- Du contrat de mandat

Promotion immobilière

6 périodes

- Préambule
- Prestations en vue de l'autorisation de construire
 - Activités jusqu'à la constitution de l'organe juridique de promotion
 - Démarches foncières et préparation du périmètre
 - Permis de construire et étude du projet
 - Financement
- Démarches en vue de la réalisation du projet
 - Préparation et réalisation de la construction
 - Réception de l'ouvrage et contrôle
- Administration
 - Organisation générale
 - Préparation de la commercialisation
 - Fiscalité et bouclage de l'opération

Mise en valeur

8 périodes

- Qu'est-ce qu'une mise en valeur
- Quel est le cadre légal
- Comment valoriser un état locatif après travaux
- Quelle est la meilleure stratégie à adopter



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

Introduction au droit de l'aménagement du territoire et des constructions

6 périodes

- Présentation / Généralités
- Aménagement du territoire à Genève, brève présentation historique
- L'élaboration des plans
- Police des constructions (principes, zones, gabarits)
- Aperçu des procédures de recours

Immeubles contrôlés

6 périodes

- La nouvelle politique du logement et la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)
 - Bases légales
 - Contexte historique
 - Le système HLM
 - La nouvelle politique du logement (NPL)
 - Les quatre piliers de la NPL
 - La loi pour la construction des logements d'utilité publique (LUP)
 - L'article 4A LGZD
- De l'accord de principe à l'arrêté définitif : le processus du contrôle LGZD et LGL
 - Accord de principe (AP)
 - Décision de mise en location (DML) / Accord provisoire de vente (APV)
 - Arrêté définitif du Conseil d'Etat (ADCE) / Accord définitif de vente (ADV)
- Le plan financier
 - Le plan financier : un bilan prévisionnel
 - Les composantes du plan financier

Mai 2020