



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

Programme détaillé du cours Immobase Genève

Buts et objectifs :

Les cours pour employés de régie Immobase Genève sont organisés par l'APGCI dans le but :

- d'orienter de nouveaux collaborateurs – notamment ceux provenant d'un autre secteur- sur l'ensemble des activités de régie
- d'orienter les collaborateurs occupant un poste dans un service donné sur toutes les autres activités de la régie.

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.

Les cours sont équivalents aux cours Immobase USPI Formation.

Bail à loyer : (Groupe 1)

10 heures

- Généralités
- Les obligations du bailleur. Les défauts, la rénovation et la modification de la chose louée
- Les obligations du locataire
- Le changement de propriétaire – la sous-location – le transfert de bail
- L'extinction du bail et ses effets
- La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur
- La protection contre les congés
- Les autorités et la procédure.

Exploitation d'immeubles : (Groupe 1)

10 heures

- Préambule
- Les différents mandats de gestion
- Gestion financière
- Gestion technique
- Gestion locative et administrative.

Le contentieux et les poursuites : (Groupe 2)

4 heures

- Généralités
- Exigibilité du loyer
- La poursuite ordinaire
- La poursuite pour loyers et fermages
- La procédure sommaire en mainlevée d'opposition
- Abréviations.

Assurances : (Groupe 2)

4 heures

- Connaissances générales de l'assurance
- Propriétaire de bâtiment / locataire : quelles assurances ?
- Bâtiment / commerce / ménage : délimitations entre ces assurances
- Incendie, dégâts naturels, dégâts des eaux, bris des glaces : dommages assurés
- Exemples de sinistre
- L'assurance responsabilité civile : bâtiment / ménage.



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

Gestion technique du bâtiment : (Groupe 2)

7 heures

- Les composants de la construction
- Représentation et construction :
- Installations de chantier et terrassements
- Durabilité de la construction
- Fondations
- Eau et construction
- Les structures
- Les joints
- Murs et planchers
- Toitures
- Baies et menuiserie intérieure
- Revêtements
- Energie
- Construction et santé
- Soumissions, planification
- Conciergerie.

La comptabilité et la fiscalité rattachée à la propriété immobilière : (Groupe 2)

6 heures

- Qu'entend-on par immeuble ?
- L'intérêt des informations fournies par la comptabilité
- Domaines nécessitant des informations tirées de la comptabilité
- Le plan comptable
- L'immeuble, « le compte de gestion »
- La comptabilité, les moyens
- L'impôt, les sujets fiscaux, l'assujettissement
- L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers
- L'estimation fiscale des immeubles
- Les actions de la S.I
- I.C.C / I.F.D
- Réclamations, recours, paiements
- Sociétés immobilières.

Les immeubles contrôlés (Groupe 2)

6 heures

- Préambule
- La loi générale sur les zones de développement (LGZD)
- La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)
- Moyens d'encouragement à la construction de logements d'utilité publique
- Conditions d'entrée pour les immeubles HBM, HLM et HM
- La subvention à la pierre et la subvention à la personne
- La surtaxe
- La loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)
- La coopérative d'habitation.

Les gages immobiliers, registre foncier : (Groupe 2)

4 heures

- **Les gages immobiliers :**
 - Introduction
 - Objet
 - Immeubles grevés
 - Constitution du gage
 - L'hypothèque
 - La cédule hypothécaire
 - Radiation des gages



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

- **Registre foncier :**
 - Principes généraux
 - La propriété d'un immeuble
 - Servitudes
 - Gages immobiliers
 - Annotations
 - Mentions
 - Principes généraux – illustrations.

Droit élémentaire : (Groupe 2)

4 heures

- Les dispositions générales du code des Obligations :
- La conclusion d'un contrat
- Le contenu d'un contrat
- Eléments communs à tous les contrats
- Erreurs et malentendus lors de la conclusion d'un contrat
- La partie spéciale du Code des Obligations :
- Le contrat de vente
- Le contrat de donation
- Le contrat de travail
- Le contrat d'entreprise
- Le contrat de mandat.

Compte de chauffage (Groupe 2)

4 heures

- Introduction
- La convention de chauffage – eau chaude
- Compte annuel
- Répartition
- Décompte individuel et provisions
- Nouvelle réglementation – DIFC.
- Compte de chauffage et frais accessoires

Crédits immobiliers : (Groupe 2)

2 heures

- Le marché hypothécaire
- Les critères d'octroi d'un financement immobilier
- Les documents pour l'analyse d'un financement immobilier

La propriété par étages (PPE) (Groupe 2)

5 heures

- Définition
- Base juridique
- Pourquoi la PPE
- Acte constitutif et inscription au Registre foncier
- Le règlement d'administration et d'utilisation (RAU)
- Le règlement de maison
- Division de l'immeuble par un géomètre
- Etablissement des quotes-parts
- Attribution des locaux annexes
- L'assemblée générale ordinaire (AGO) des copropriétaires
- Les majorités
- Le mandat d'administrateur
- Financement
- Charges et frais communs
- Extinction de la PPE
- La société immobilière d'actionnaires-locataires (SIAL).



Association professionnelle des gérants et
courtiers en immeubles de Genève

Coopératives d'habitation (groupe 2)

2 heures

- Introduction et définition
- Historique
- Les statuts
- Le « financement »
- Diverses particularités propres aux coopératives.

Le courtage : (Groupe 2)

6 heures

- Le contrat de courtage exclusif
- Le contrat de courtage avec mandat simple
- Le contrat de courtage avec mandat conjoint et exclusif
- L'activité du courtier
- L'estimation de la valeur vénale d'un objet
- La diffusion de l'objet à vendre
- La visite
- Le rôle du courtier
- Les atouts du métier
- L'inconvénient.

Economie immobilière (groupe 2)

2 heures

- Présentation des principaux mécanismes et spécificités du marché immobilier Suisse romand.

Développement durable (groupe 2)

2 heures

- Introduction aux principes généraux du développement durable
- Le développement durable dans le domaine du bâti
- Les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Ethique (groupe 2)

2 heures

- Sensibilisation à la notion de bonnes pratiques professionnelles dans le cadre des relations avec le public, les clients et les confrères
- Introduction aux codes de déontologie des associations cantonales.

Communication (groupe 2)

4 heures

- Principe et règle de base pour une communication efficace
- Origine des situations de communication difficiles. Comment rétablir une communication positive.

Avril 2021