

**Label Courtier  
de l'Union Suisse des Professionnels  
de l'Immobilier Neuchâtel  
Carte professionnelle de courtier USPI**

---

## **1. Définition**

- Le courtier en immobilier est un intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur. Il conseille et assiste les parties dans toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de la transaction.
- Le courtier en immobilier est tenu au secret professionnel sur tous les faits portés à sa connaissance dans l'exercice de son mandat.
- Il peut être délié du secret professionnel en cas de consentement exprès du mandant et lorsque la loi l'exige.

Compte tenu de ce rôle primordial, il importe que le courtier offre toutes les garanties de professionnalisme et de sérieux que les clients sont en droit d'attendre de lui.

## **2. Carte professionnelle de courtier USPI / carte nominative / obtention**

- Les membres de l'Union Suisse des Professionnels de l'immobilier, à titre personnel, peuvent recevoir la carte professionnelle de courtier USPI.
- Afin de bénéficier du Label Courtier, un membre doit certifier que lui-même et l'ensemble de ses collaborateurs actifs dans le courtage respectent les dispositions et les obligations définies dans notre Règlement. Il garantit à la clientèle le choix d'un mandataire professionnel et sérieux.
- Il sera demandé au bénéficiaire du Label Courtier de justifier d'une formation lui permettant d'assumer son mandat avec les bases nécessaires au bon déroulement de ce dernier. Les formations suivantes sont reconnues, à savoir :
  - Brevet fédéral de gérant et courtier
  - Brevet fédéral de courtier
  - Diplôme fédéral d'administrateur.
  - Diplôme fédéral de courtier et gérant d'immeuble

- Le courtier au bénéfice d'un brevet fédéral d'Expert en Estimation ou d'un brevet fédéral de Gérant d'immeuble devra justifier d'une pratique de plus de 2 ans dans le domaine du courtage.
- Pour les membres qui ne sont pas au bénéfice des titres mentionnés ci-dessus, une pratique d'au moins 5 ans dans le domaine du courtage est demandée et les membres seront en possession du certificat "Immobase" ou toute autre formation jugée équivalente. Ils s'engagent formellement à suivre la formation "ImmoCourtage".
- De plus les bénéficiaires du Label Courtier se formeront régulièrement et suivront des cours de mise à niveau dans le cadre des séminaires USPI et autres séminaires reconnus.
- Les indépendants bénéficiaires de la carte Label Courtier doivent avoir conclu une assurance Responsabilité Civile spécifique, garantissant les erreurs professionnelles liées à l'activité de courtage (une copie de ladite police est à joindre à la demande d'obtention du Label). Les bénéficiaires de la carte employés auprès d'une structure plus importante seront couverts en responsabilité civile par la police de leurs employeurs.
- La carte peut être retirée par le comité de l'USPI Neuchâtel, en cas de faute grave, de non respect des règles de déontologie ou légales.
- Une commission représentative est créée afin d'examiner toutes les demandes d'octroi, les éventuels retraits etc...

### **3. Evaluation immobilière**

- Le courtier doit être en mesure de justifier des connaissances nécessaires utiles à l'évaluation d'un bien immobilier.
- Le courtier ne présentera pas d'objet immobilier à un prix manifestement surfait ou injustifiable.
- Le courtier recommandera l'intervention de spécialistes tels qu'avocat, fiscaliste, architecte, ingénieur, etc... afin de défendre au mieux les intérêts de son client.
- Le courtier procédera à une évaluation des objets à vendre en fonction de valeurs réalistes et réalisables du marché immobilier.

### **4. Rôle du courtier et règles d'éthique**

- Le courtier doit être, en tout temps, informé des conditions réelles du marché, afin de conseiller au mieux sa clientèle et la faire bénéficier de ses connaissances.
- Le courtier s'engage à présenter loyalement les objets en vente et refuse toutes pratiques illégales ou frauduleuses.
- Le courtier veillera à annoncer une publicité réaliste et justifiée des objets mis en vente. Il veillera à ne pas diffuser d'informations trompeuses ou erronées.

- Le courtier défend et promeut les intérêts de son mandant en veillant à la stricte application des règles professionnelles.
- Le courtier refusera tout mandat pouvant contrevenir aux règles de l'USPI ou pouvant créer des conflits d'intérêts.
- En règle générale, le courtier sera au bénéfice d'un mandat écrit et rédigé en termes clairs, précis et compréhensibles par les parties. Il comprendra une description détaillée des services fournis et des responsabilités engagées.
- Le courtier indiquera clairement les bases de calcul de sa rémunération.
- Le courtier n'acceptera pas de rémunération ou avantage personnel autre que ceux découlant de son mandat, sauf accord formel entre les parties. En particulier le courtier refusera la pratique du double mandat.
- Le courtier précisera au mandant les obligations liées à la conclusion d'un contrat de courtage avec plusieurs courtiers pour un même objet.
- Le courtier utilisera toujours la forme écrite pour toute demande notariale ou bancaire et en informera les parties.
- Le courtier n'est pas un intermédiaire financier. Tout versement de l'acheteur est obligatoirement effectué sur le compte du notaire. Sauf indication contraire, le notaire sera chargé du paiement des honoraires du courtier.

## **5. Documents**

Le professionnel de l'immobilier doit être à même de fournir les pièces suivantes lors de la vente, pour la signature et la demande de financement

Une liste non exhaustive est établie pour les documents utiles au courtier :

- Contrat de courtage
- Procuration du client
- Plan cadastral
- Plans de l'objet, plans des locaux annexes
- Extrait de cadastre récent
- Extrait Registre foncier récent
- Etat des charges RF, libellé des servitudes, mentions et annotations
- Attestation de zone (récente)
- Copie de l'assurance incendie
- Photos de l'objet
- Copie des règlements (PPE, copropriété. etc...)
- Décompte des charges
- Fonds de rénovation
- PV des assemblées pour les objets en PPE
- Attestation OIBT si réalisée dans les 5 dernières années
- Demandes de permis / permis de construire en force
- Conventions diverses (DDP, droit de retour, etc...)
- Demandes officielles d'assainissement.

## **6. Carte et coûts**

- La carte est nominative valable un an et ensuite renouvelable d'année en année.
- Un coût initial de CHF. 500.- est demandé à l'obtention de la carte.
- La carte étant valable pour un an, le coût annuel sera ensuite de CHF. 100.- par carte renouvelée.

Les statuts de l'USPI détaillent les règles éthiques et déontologiques applicables par les professionnels de l'immobilier.