

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE FIABCI-SUISSE DU 21 JUN 2024

Lieu : Musée d'Histoire de Berne à Berne
Heure : 10h30
Président : Vitali Bekker

ORDRE DU JOUR

1. Accueil
2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2023
3. Rapport annuel du président
4. Information sur la situation des membres
5. Présentation des comptes 2023
6. Rapport de révision des comptes 2023
7. Approbation des comptes 2023 et décharge au comité
8. Elections
9. Cotisations 2025
10. Prochains événements
11. Divers

1. ACCUEIL

Le président Vitali Bekker ouvre l'assemblée générale et salue les membres présents, les représentants des sponsors et des partenaires.

Vitali Bekker annonce qu'il s'agit de la 73^e assemblée générale de FIABCI-SUISSE et fait le lien avec le lieu dans lequel cette assemblée se tient, le Musée d'Histoire de Berne à Berne, qui est également une institution de longue date, puisque ce musée a été créé en 1889.

Daniel Bürdel, secrétaire général de FIABCI-SUISSE, indique que selon la liste des présences, 16 membres sont présents, ainsi que 6 autres invités sont présents. En cas de votation, la majorité absolue est donc de 9.

M. Andreas Binkert et M. Philippe Goumaz sont nommés scrutateurs. Il n'y a pas d'avis contraire.

Vitali Bekker présente l'ordre du jour. Il n'y a pas de remarque concernant cet ordre du jour.

Le président mentionne que la FIABCI est représentée par plus de 40 professions différentes dans le secteur immobilier. Le chapitre suisse est un des premiers chapitres qui a été fondé. Il y a de nombreux

échanges entre les chapitres au niveau européen ainsi qu'au niveau mondial. La FIABCI représente un réseau global, une communauté de professionnels de l'immobilier, et un business club, qui préservent les valeurs telles que le professionnalisme, l'éthique, la formation continue et bien d'autres. Un des objectifs de la FIABCI est de transmettre ces valeurs-là à travers les générations.

2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 16 JUIN 2023

La lecture du procès-verbal, qui a été envoyé à chaque membre, n'est pas demandée. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité par l'assemblée.

3. RAPPORT ANNUEL DU PRÉSIDENT

Le président Vitali Bekker lit son rapport d'activités.

Le président montre une longue liste d'événements auxquels il a participé pour représenter les intérêts de la profession et de FIABCI-SUISSE. Il explique que l'activité d'un membre actif du comité se déploie dans de nombreuses séances, conférences et autres événements. Il mentionne également les 4 événements annuels de FIABCI-SUISSE : le case story, le kick-off, le lunch et l'assemblée générale.

Vitali Bekker précise que l'immobilier est un métier basé sur les relations humaines et sur le réseau. Il est donc primordial de cultiver ces relations-là. C'est également une chance de pouvoir vivre une profession d'une manière passionnée. Cela demande beaucoup de temps et de travail, mais finalement, cela est très précieux.

Le président montre la vidéo du case story qui s'est déroulé à Zürich en avril 2024. Il remercie Andreas Binkert, ici présent, pour l'organisation ainsi que Thomas Henle, qui est excusé pour cette assemblée générale. Les deux sont applaudis par l'ensemble de l'assemblée.

Vitali Bekker annonce qu'il a été nommé auprès de la FIABCI International comme représentant de l'ONU. En effet, FIABCI a une voix consultative à l'ONU. Il va donc tenir les membres informés de l'évolution des différents projets en cours.

Le président parle également du 74^e World Congress qui s'est déroulé du 27 au 31 mai 2024 à Singapour. Thomas Henle et Rafat Chabaane, tous deux membres de FIABCI-SUISSE, sont également membres du comité international et étaient présents à Singapour. Une délégation suisse d'environ 10 membres a également participé à ce congrès. Le président invite les membres de FIABCI-SUISSE à voyager, car il s'agit d'un échange culturel très riche. Vitali Bekker informe l'assemblée qu'un nouveau président de FIABCI International a été élu pour l'année 2024-2025 : il s'agit de Ramón Riera Torroba.

Vitali Bekker prie les membres d'observer une minute de silence en raison du décès de Maurice-André Montavon en février 2024, qui était membre depuis de nombreuses années de FIABCI-SUISSE.

4. INFORMATION SUR LA SITUATION DES MEMBRES

Vitali Bekker passe la parole à Daniel Bürdel, qui informe l'assemblée des mutations des membres depuis l'assemblée générale 2023 à aujourd'hui. Concernant les admissions, il y a eu 8 nouveaux

membres, dont 2 sont présents aujourd'hui : Monsieur Ferdinand Kumle et Monsieur André Reichenbach. Ils se présentent chacun en quelques mots.

Au moment de cette assemblée générale, le total des membres de FIABCI-SUISSE s'élève à 122.

5. PRÉSENTATION DES COMPTES 2023

Le caissier, Paul-Alexandre Goumaz, présente les comptes 2023 :

Pertes & Profits :

- Total Produits : CHF 92'165.00
- Total Charges : CHF 91'036.85
- Bénéfice : CHF 1'128.15

Bilan: le capital propre au 31.12.2023 se monte à CHF 50'548.37.

6. RAPPORT DE RÉVISION DES COMPTES 2023

Monsieur Hans-Ulrich Wegmüller a révisé les comptes le 18 mars 2024 à Fribourg, au siège de l'Union Patronale du Canton de Fribourg, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. Il lit le rapport de révision. Le réviseur recommande à l'assemblée d'approuver les comptes et de donner décharge au secrétariat de l'UPCF, au comité et au caissier.

Aucun renseignement supplémentaire n'est demandé par l'assemblée.

7. APPROBATION DES COMPTES 2023 ET DÉCHARGE AU COMITÉ

Le président demande à l'assemblée d'approuver les comptes 2023 et de donner décharge au comité et au caissier pour l'année 2023.

Les membres approuvent à l'unanimité ces deux objets et expriment leurs remerciements pour le travail fourni par acclamation.

8. ÉLECTIONS

Le président annonce une démission au sein du comité : Paul-Alexandre Goumaz, caissier et membre du comité.

Le président explique que cela est lié à des raisons professionnelles car Paul-Alexandre Goumaz reprend l'entreprise familiale. Le président le remercie cordialement : Paul-Alexandre Goumaz est membre de FIABCI-SUISSE depuis bientôt 10 ans et a fait partie du comité durant 6 ans. Un cadeau lui est offert en guise de remerciement pour son engagement et cette bonne collaboration durant toutes ces années. Paul-Alexandre Goumaz remercie le comité et les membres présents pour la confiance témoignée durant ces années, et précise qu'il va rester membre ordinaire de FIABCI-SUISSE et aura plaisir à continuer à participer aux divers événements.

en termes de ressources. Il s'agit donc d'une organisation interne au niveau du chapitre, mais la force de FIABCI réside bien évidemment dans le fait que les activités se déroulent au niveau national.

Les principaux objectifs qui découlent de cette nouvelle stratégie sont les suivants :

- Recruter des nouveaux membres
- Faire rayonner la FIABCI et en accroître la visibilité
- Recruter des nouveaux membres de comité
- Trouver des nouveaux sponsors
- Organiser des événements locaux

Vitali Bekker demande si quelqu'un souhaite prendre la parole.

André Reichenbach demande combien de membres font partie de FIABCI-SUISSE actuellement. Vitali Bekker répond qu'il y a actuellement 122 membres. Il ajoute que de nombreuses démissions ces dernières années sont liées à des départs à la retraite. Il indique également que le principal objectif est de recruter des nouveaux membres afin de maintenir la dynamique du chapitre.

Le président mentionne que nous sommes dans un lieu historique, le Musée d'Histoire de Berne, et que FIABCI-SUISSE a également un côté historique, puisque cela fait 73 ans que ce chapitre a été créé. Le président invite Jean-Pierre Righetti, Jean-Pierre Weyermann, Philippe Goumaz et Paul-Alexandre Goumaz à rejoindre le devant de la scène. En effet, Vitali Bekker indique que dans la FIABCI, certaines personnes sont membres depuis très longtemps. Diverses générations sont représentées et c'est important pour la transmission de savoir. Vitali Bekker pose diverses questions à ses interlocuteurs et chacun s'exprime librement en expliquant notamment les motivations à avoir rejoint FIABCI-SUISSE :

- Jean-Pierre Weyermann explique qu'il est d'origine bernoise et qu'il avait repris une régie immobilière à Fribourg. Après quelques mois d'activité, le directeur de la Régie de l'Etat de Fribourg l'a contacté et invité pour un repas. Lors du repas, il lui a dit « Si vous souhaitez avoir du succès dans l'immobilier, vous devez intégrer FIABCI-SUISSE ».
- Jean-Pierre Righetti indique qu'il est membre de FIABCI-SUISSE depuis 1988. Comme il n'était pas actif politiquement, il est devenu membre de nombreuses associations immobilières telles que USPI, CEI, VIV, FIABCI,... Il s'est également investi dans les comités, de sa propre volonté. Au fil des années, il s'est constitué un vaste réseau dans l'immobilier. Jean-Pierre Righetti trouve qu'il serait bien de reprendre contact avec ces autres associations, telles que le VIV. Il énumère également quelques thèmes que FIABCI-SUISSE pourrait utiliser afin d'améliorer la visibilité : toutes les institutions d'assurances en Suisse cherchent à ne plus payer les dommages esthétiques des immeubles. Également dans le domaine du photovoltaïque : après 10 ans, les abonnements coûtent plus chers. Il faudrait s'assurer auprès des assurances que les dégâts sont toujours couverts.
- Le président remercie Jean-Pierre Weyermann et Jean-Pierre Righetti pour leur intervention. Effectivement, l'association FIABCI-SUISSE doit jouer le rôle de porte-parole pour les sujets importants de l'industrie immobilière.
- Nicolas Michel prend la parole et demande à Jean-Pierre Weyermann d'expliquer les différents succès atteints grâce au caractère international de FIABCI.
- Jean-Pierre Weyermann explique que lors d'un congrès à Amsterdam, il avait réussi à réunir les délégations arabes et israéliennes. Lors d'un autre événement international, il avait fait du yodel, et de nombreuses personnes étaient entrées en contact avec lui et l'avaient félicité. Il a également pu faire l'intermédiaire lorsqu'un ami de Londres a voulu acheter un chalet à Grindelwald et que l'agence immobilière basée en Suisse lui demandait un prix beaucoup trop élevé. Jean-Pierre Weyermann estime qu'il a réalisé 60% de son chiffre d'affaires grâce aux contacts noués à la FIABCI. Cependant, il est peiné car il trouve que lors de cette assemblée générale, très peu de membres de FIABCI-SUISSE sont présents, et il n'y a aucun représentant

de l'USPI. Il partage l'avis que chaque assemblée générale de n'importe quelle association n'est pas forcément très passionnante, mais il est possible de les rendre plus intéressantes en invitant des personnalités. Jean-Pierre Weyermann rappelle qu'il y a quelques années, Jean-Pierre Righetti avait organisé une conférence avec trois autres chapitres de FIABCI. Jean-Pierre Weyermann est d'avis qu'il faut mieux communiquer toutes les activités que Vitali Bekker réalise dans le milieu de l'immobilier afin de représenter la FIABCI.

- Jean-Pierre Righetti ajoute que par le passé, les membres du comité étaient dans d'autres associations telles que CEI ou VIV. FIABCI-SUISSE était également consultée pour préparer les examens en Suisse romande ainsi qu'en Suisse alémanique.
- Vitali Bekker indique qu'il est présent dans de nombreuses associations, mais il est difficile de trouver le temps pour être présent partout.
- Philippe Goumaz prend à son tour la parole et explique qu'il a été nommé comme membre de FIABCI-SUISSE lors d'une assemblée générale qui s'est déroulée à Martigny lors de laquelle plus de 60 personnes étaient présentes. Il a participé à de nombreux congrès et a pris du plaisir à également faire la connaissance des membres de la Suisse alémanique. Il donne comme conseil de recruter des jeunes, mais également de développer le réseau de FIABCI-SUISSE. Philippe Goumaz mentionne qu'il a également motivé son fils, Paul-Alexandre Goumaz, à faire partie de FIABCI afin de créer des relations en Suisse mais aussi au niveau international.
- Paul-Alexandre Goumaz a eu envie de devenir membre de FIABCI-SUISSE car il aime beaucoup voyager et rencontrer de nouvelles personnes. Son premier souvenir était lors d'un événement organisé au Tessin, lorsque Nicolas Gerber était président. Il avait passé toute la journée avec les membres de FIABCI-SUISSE et en fin de journée, il était encore allé boire un verre avec d'autres jeunes. Il était content d'avoir trouvé des jeunes qui avaient la même profession que lui et les mêmes intérêts pour l'immobilier.
- Vitali Bekker demande à chacun de ses interlocuteurs de terminer par des conseils pour le futur de FIABCI-SUISSE.
- Jean-Pierre Weyermann mentionne encore un dernier événement : c'est en 1997, à Martigny, qu'a eu lieu la dernière assemblée générale commune entre FIABCI, USPI et SVIT. Par la suite, le président de SVIT ne voulait plus faire d'assemblée générale en commun. Jean-Pierre Weyermann indique qu'il serait bien de reprendre contact avec USPI et SVIT et organiser un événement en commun. Jean-Pierre Weyermann et Jean-Pierre Righetti sont ouverts à rencontrer une à deux fois par année le comité de FIABCI-SUISSE afin de donner quelques idées.
- Jean-Pierre Righetti est d'avis qu'il faudrait faire un tarif encore plus bas pour attirer les jeunes, car CHF 300.- est tout de même une certaine somme. Un tarif spécial sur plusieurs années, par exemple sur trois ans, pourrait être réalisé.
- Philippe Goumaz mentionne qu'il est important de garder l'envie et la passion de l'immobilier. Chaque membre pourrait peut-être amener un nouveau membre.
- Paul-Alexandre Goumaz indique qu'il est bien de garder les mêmes événements chaque année et prendre du plaisir à venir lors de ces événements.

Vitali Bekker remercie chacun des interlocuteurs en leur offrant une petite attention. Il invite à présent sur scène Igor Ustinov, de la société UHCS Constructions SA. Igor Ustinov est un créateur aux talents multiples : artiste, sculpteur, chanteur, biologiste et entrepreneur. Il va présenter son projet révolutionnaire devenu réalité : transformer le plastique usagé pour construire des maisons écologiques.

Igor Ustinov remercie la FIABCI de l'avoir invité. Il pense que la FIABCI pourrait être un support pour l'innovation. Il est artiste-sculpteur et fait des expositions dans toute l'Europe. Son père était ambassadeur de l'UNICEF pendant de nombreuses années. En 1999, il crée avec son père la « Fondation Peter Ustinov » pour aider les enfants. Cette fondation est active dans 25 pays et elle vient

en aide aux enfants les plus vulnérables à travers la planète. Igor Ustinov et cette fondation ont aidé à construire des dispensaires, des écoles, un orphelinat, mais également à remplacer des bâtiments détruits par des tremblements de terre. Igor Ustinov s'est rapidement rendu compte qu'il y avait un gros problème pour donner un peu de dignité à tous ces gens dans le besoin. En effet, avec un bon système de construction, il serait possible de construire deux écoles pour le prix d'une. Il a donc eu l'idée de créer des bâtiments avec des bouteilles de PET recyclé. Il a gagné le prix pour la meilleure invention au salon des inventions de Genève en 2017. L'assemblée visionne le film qui présente UHCS Constructions SA. Igor Ustinov explique qu'il s'agit d'un véritable système de construction alternatif, soit à exploiter seul, soit à mettre en relation avec des méthodes traditionnelles. Le système UHCS réduit également l'impact des besoins humains sur la nature en proposant cette solution économique et technique.

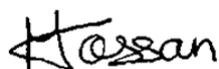
Vitali Bekker remercie Igor Ustinov pour son intervention et il est d'avis que cette innovation est très importante pour résoudre les problèmes dans le monde. FIABCI va essayer de soutenir ce projet pour qu'il se développe au niveau international.

Vitali Bekker invite à présent Thomas Pauli-Gabi, directeur du Musée d'Histoire de Berne, qui va principalement parler de la rénovation du musée. Thomas Pauli-Gabi prend la parole et indique qu'un concours d'architecture a été lancé. Quatre équipes ont été sélectionnées pour participer au mandat d'étude. Les différents projets ont été reçus en mai 2024 et ils sont exposés actuellement dans le musée. L'assemblée est invitée à se lever et à visiter quelques points clés du musée afin d'en apprendre plus sur la future rénovation du musée. Le début des travaux est prévu en 2027, et l'inauguration du nouveau musée en 2031. Pendant quatre ans, la surface d'exposition sera grandement réduite. Depuis la création du musée en 1889, il n'y a jamais eu de rénovation complète. Actuellement, les différents espaces du musée ont des problèmes au niveau du chauffage, de l'aération et de la climatisation. Il n'y a également pas d'accès partout pour les personnes à mobilité réduite et le foyer est un lieu très sombre. Le musée sera donc agrandi, réaménagé et de nouvelles surfaces seront créées.

Vitali Bekker invite l'assemblée à se réunir à nouveau dans la Salle Orientale pour la conclusion de cette assemblée générale. Vitali Bekker remercie Thomas Pauli-Gabi pour la visite du musée en lui offrant une petite attention. Il remercie également le comité de FIABCI-SUISSE ainsi que le secrétariat, car il s'agit d'un travail d'équipe qui demande beaucoup de temps et d'investissement.

La parole n'étant plus demandée, Vitali Bekker clôt l'assemblée à 12h30 et invite toute l'assemblée pour un apéritif dînatoire.

Pour le procès-verbal de l'assemblée générale de FIABCI-SUISSE



Magalie Tassan-Mazzocco
Pour le secrétariat FIABCI-SUISSE

Berne, le 21 juin 2024