



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# **ET DE LE CODE D'ÉTHIQUE DÉONTOLOGIE**

ÉDITION 2014



# SOMMAIRE

- 4 **L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE**
- 6 LE PARCOURS DU NOUVEL ADHÉRENT
- 8 L'EXIGENCE DE COMPÉTENCE ET DE FORMATION
- 9 LA TRANSPARENCE ET L'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES CLIENTS
- 13 LES RELATIONS ENTRE PROFESSIONNELS
- 15 LE COMITÉ D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE
  
- 17 **LA PROCÉDURE DISCIPLINAIRE**
- 18 COMMUNICATION DES DOSSIERS, EXAMEN ET SUITE
- 19 INSTRUCTION
- 20 PRÉSOMPTION D'INNOCENCE
- 21 PREMIÈRE INSTANCE
- 22 APPEL
- 23 NOTIFICATIONS - CONVOCATIONS
- 24 RÉGIME DES SANCTIONS
- 25 CONSERVATION DES DOSSIERS ET DES DONNÉES
- 26 INCOMPATIBILITÉS
- 26 CONFIDENTIALITÉ
- 27 DISPOSITIONS DISCIPLINAIRES SPÉCIFIQUES
- 30 DISPOSITIONS TRANSITOIRES /  
MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

# L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE

## EXTRAIT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA FNAIM - ARTICLE 33

---

### ► 33.1. Principes généraux

Conformément à ses statuts, la Fédération a pour objet d'assurer :

- la représentation et la défense des intérêts professionnels et économiques des membres des organisations adhérentes, à tous les niveaux, y compris dans le cadre de l'Union Européenne ;
- la mise en œuvre de toutes actions, mesures ou dispositions tendant à développer l'honorabilité et le rayonnement desdites professions, ainsi que la promotion de son image et de sa réputation face au public ;
- le maintien des liens de confraternité entre tous les membres des organismes fédérés ;
- le développement d'une politique de partenariat avec des organisations professionnelles syndicales, représentatives, signataires d'un protocole prévoyant, notamment, une déontologie propre à fournir aux consommateurs des services de qualité ;
- l'étude de toutes les questions se rattachant à la réglementation et à l'exercice des professions et

activités qu'elle représente ou qui peuvent exercer une influence sur elles, notamment l'étude de toutes mesures et réformes législatives, réglementaires, économiques et sociales... ;

- la formation, notamment professionnelle ou continue, la préparation et la présentation aux examens professionnels.

Les professionnels adhérents de la FNAIM ont la conviction que la légitimité de leur présence sur le marché et la confiance que leur manifestent leurs clients reposent sur le nécessaire respect de règles éthiques et déontologiques, donnant aux clients des garanties de service et de moralité élevées.

Le Code d'Éthique et de Déontologie formule ces règles et fonde l'affirmation du professionnalisme des adhérents de la FNAIM et leur capacité d'en apporter la preuve à leurs clients en leur fournissant des repères concrets définis ci-après.

Les professionnels de l'immobilier y sont tenus de plein droit du seul fait de leur affiliation à une organisation professionnelle adhérente de la Fédération Nationale de l'Immobilier - FNAIM.

### ▶ 33.2. La conformité à la loi et à la réglementation

Le professionnel adhérent de la FNAIM exerce sa profession dans le strict respect des lois, décrets et textes réglementaires en vigueur, des statuts et du règlement intérieur de la FNAIM ainsi que des règles du Code d'Éthique et de Déontologie.

En particulier :

- il n'applique jamais de discrimination vis-à-vis des personnes physiques en raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ;
- il n'applique jamais de discrimination vis-à-vis des personnes morales, pour les raisons ci-dessus, concernant les membres ou certains membres de ces personnes morales ;
- il veille au respect de la législation sur le blanchiment d'argent.

Il se tient constamment informé des dernières dispositions législatives et réglementaires, susceptibles d'intéresser ses domaines d'activité.

### ▶ 33.3. Le respect de l'honorabilité de la profession et de ses règles éthiques

Chaque professionnel adhérent de la FNAIM, par son comportement et ses propos, s'attache à donner la meilleure image de sa profession. Il s'interdit tout comportement, action ou omission susceptible de porter préjudice à la FNAIM, à son organisation professionnelle et à l'ensemble de la profession.

Il exerce sa profession avec compétence, conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité et avec la conviction que son professionnalisme est le meilleur garant de sa reconnaissance par ses clients.

Il veille à éviter tout conflit d'intérêt avec ses clients.

### ▶ 33.4. La mise en valeur des services offerts

Le professionnel adhérent de la FNAIM valorise auprès de ses clients les services qu'il propose et les compétences à mettre en œuvre pour effectuer sa mission en toute sécurité et transparence.

### ▶ 33.5. La séparation des fonctions syndicales et des activités professionnelles

Le professionnel adhérent de la FNAIM, qui exerce une fonction syndicale, s'interdit de se prévaloir de cette qualité à des fins personnelles ou commerciales.

▶ **33.6. La confidentialité**

Le professionnel adhérent de la FNAIM est tenu à une obligation de confidentialité et de discrétion.

À ce titre, il garde le secret des informations qui lui ont été confiées expressément ou tacitement dans l'exercice de sa profession, qu'il s'agisse d'informations afférentes à la vie privée ou aux activités professionnelles de ses clients et mandants.

Par exception aux principes énoncés ci-dessus, cette obligation ne s'applique pas :

- lorsqu'il est appelé à témoigner en justice, sur demande expresse d'une autorité judiciaire ou administrative ;
- lorsque des dispositions légales et réglementaires l'obligent à

communiquer tout ou partie des informations qu'il détient ;

- dans l'exercice de sa défense personnelle en matière judiciaire ou disciplinaire.

▶ **33.7. L'implication des collaborateurs**

Le professionnel adhérent de la FNAIM est le garant du respect des principes du Code d'Éthique et de Déontologie par l'ensemble de ses collaborateurs.

▶ **33.8. L'information pédagogique relative aux sanctions prononcées**

Des publications non-nominatives des sanctions prononcées dans les supports de communication de la FNAIM, sont envisageables dans des cas exemplaires, à des fins pédagogiques et dissuasives. Les motifs justifiant ces sanctions sont précisés dans ces publications.

---

## LE PARCOURS DU NOUVEL ADHÉRENT

▶ **33.9.**

Tout professionnel immobilier ou toute personne souhaitant le devenir a vocation à adhérer à la FNAIM. Accompagné par un ou plusieurs professionnels confirmés, chaque nouvel adhérent suit un parcours d'intégration, qui permet à la FNAIM de s'assurer de ses compétences et de ses qualités morales.

▶ **33.10. L'adhésion au Code d'Éthique et de Déontologie**

Tout professionnel immobilier ou toute personne souhaitant le devenir prend connaissance du Code d'Éthique et de Déontologie préalablement à son adhésion à une organisation professionnelle adhérente de la FNAIM. Il s'engage expressément, en son nom et pour le compte de ses collaborateurs à le respecter et à le faire respecter en toutes occasions.

### ► **33.11. Un parcours d'intégration formalisé**

Tout nouvel adhérent a pour obligation de suivre un parcours d'intégration. Il est assisté d'un ou de plusieurs référents pour établir son aptitude à intégrer la FNAIM. Le parcours d'intégration se déroule selon les modalités, dont il a eu connaissance, définies par l'organisation professionnelle dont il est membre avec l'agrément de la FNAIM ou, à défaut, définies par la FNAIM. Ces modalités sont fondées sur des critères objectifs. Ce parcours comporte obligatoirement une appréciation de ses compétences professionnelles et de ses besoins de formation, notamment au moment de l'adhésion, ainsi qu'une intégration à la vie de son organisation professionnelle.

À l'exception de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM, pour être agréé par la FNAIM, le parcours d'intégration défini par une organisation professionnelle membre de la FNAIM ne saurait être inférieur à deux années comptées de date à date, ni être inférieur à deux jours effectifs de formation par an et par mention portée sur la carte professionnelle délivrée par la Préfecture (mention «Transactions sur immeubles et fonds de commerce») et mention «Gestion immobilière»).

Par exception, résultant d'une décision spéciale et motivée du Conseil d'administration de son organisation professionnelle, un nouvel adhérent, professionnel reconnu, peut être expressément dispensé, en tout ou partie, des stipulations du présent article.

Toute filiale ou succursale d'une entreprise déjà adhérente de la FNAIM en qualité d'adhérent confirmé est dispensée des stipulations du présent article.

### ► **33.12. La confirmation du nouvel adhérent**

À l'issue du parcours d'intégration, la confirmation du nouvel adhérent a lieu selon les modalités, dont il a eu connaissance, définies par l'organisation professionnelle dont il est membre avec l'agrément de la FNAIM ou, à défaut, définies par la FNAIM. Ces modalités sont fondées sur des critères objectifs. Elles comportent obligatoirement un rapport de fin de parcours d'intégration comprenant un bilan de compétences ou tout document équivalent.

### ► **33.13. Les obligations des référents**

Pendant la durée du parcours d'intégration, le ou les référents sont les garants du suivi du parcours défini et sont un recours pour le nouvel adhérent en tant que de besoin.

### ► **33.14. Le choix des référents**

Les référents sont désignés par l'organisation professionnelle à laquelle appartient le nouvel adhérent. Sauf dérogation, ils justifient d'au moins cinq ans d'ancienneté professionnelle. Ils sont à jour de leurs obligations en matière de formation et n'ont fait l'objet d'aucune sanction syndicale.

La désignation tient compte de toute éventuelle situation de conflit d'intérêt entre le nouvel adhérent et son ou ses référents.

## L'EXIGENCE DE COMPÉTENCE ET DE FORMATION

### ► 33.15.

Les professionnels adhérents de la FNAIM et leurs collaborateurs justifient d'une formation professionnelle au moins égale aux seules obligations légales.

### ► 33.16. L'impératif de la formation continue

Le professionnel adhérent de la FNAIM suit un cycle de formation annuelle minimum, conformément aux dispositions définies par les instances fédérales compétentes. À cette fin, il est libre de recourir aux prestataires de son choix. Une attestation du respect de cette obligation lui est délivrée, lorsque la qualité de cette formation a été agréée par la FNAIM.

### ► 33.17. Un parcours qualifiant pour les collaborateurs

Le professionnel adhérent de la FNAIM met en œuvre et tient à jour un parcours individualisé d'intégration et de formation de ses collaborateurs, qui inclut les formations nécessaires après évaluation de leurs compétences et notamment de la maîtrise des minima juridiques et techniques à connaître. Le parcours d'intégration et de formation figure dans les dossiers des collaborateurs.

### ► 33.18. Des collaborateurs compétents pour les missions à effectuer

Lorsqu'il confie à un collaborateur la direction d'une succursale ou

toute habilitation à s'entremettre, s'engager, recevoir l'engagement des parties ou recevoir des fonds, le professionnel adhérent de la FNAIM s'assure à tout moment que le collaborateur dispose des compétences requises. Les pouvoirs qui lui sont confiés sont expressément mentionnés dans les habilitations ou attestations requises.

### ► 33.19. La nécessaire formation au Code d'Éthique et de Déontologie

Le professionnel FNAIM est formé au Code d'Éthique et de Déontologie. Il se porte garant de la formation de ses collaborateurs. À cette fin, il est libre de recourir aux organismes de son choix, dont la qualité de la formation a été agréée par la FNAIM. Une attestation de cette formation lui est délivrée par la FNAIM.

La formation au Code d'Éthique et de Déontologie est un module obligatoire des formations dispensées par la FNAIM.

### ► 33.20. Des formations professionnelles valorisées auprès du consommateur

Le professionnel adhérent de la FNAIM met en valeur les formations professionnelles suivies par lui-même et ses collaborateurs auprès du public et de ses clients. Il veille à ce que ses collaborateurs agissent de même.



# LA TRANSPARENCE ET L'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES CLIENTS

## ▶ 33.21.

Le professionnel adhérent de la FNAIM donne au public une information fidèle et complète des services qu'il rend, dont la qualité est fondée sur la détention officielle d'une carte professionnelle et sur le respect d'obligations strictement contrôlées en matière de responsabilité civile et de garantie financière.

Toutes les actions et les démarches du professionnel adhérent de la FNAIM sont guidées par l'écoute et la recherche de la satisfaction de ses clients dans l'intérêt mutuel des parties.

À cette fin, il respecte le libre choix de ses clients, leur fournit les éléments permettant de juger de son professionnalisme, leur donne l'ensemble des informations qui leur sont utiles.

## ▶ 33.22. Le respect du libre choix du client

Toute personne physique ou morale choisit librement son professionnel immobilier. La clientèle d'un professionnel adhérent de la FNAIM est constituée par les personnes qui, volontairement, requièrent ses services, ses conseils, ses avis. Le professionnel adhérent de la FNAIM s'interdit d'entreprendre toute démarche restrictive d'une libre, saine et loyale concurrence.

## ▶ 33.23. La direction effective des entreprises

Le professionnel adhérent de la FNAIM assure la direction effective de ses cabinets et agences.

## ▶ 33.24. La mise en valeur de la carte professionnelle

Le professionnel adhérent de la FNAIM, détenteur d'une carte professionnelle, en affiche une copie dans chacun de ses locaux ouverts au public et en fait comprendre la valeur au public et à ses clients. Il veille à ce que ses collaborateurs, détenteurs des documents visés par la réglementation, agissent de même.

## ▶ 33.25. La transparence dans l'affichage des services proposés

Dans le respect des obligations légales, chaque agence FNAIM donne au public une information fidèle, complète et valorisante de ses activités professionnelles, des services qu'elle propose, y compris les services rendus à titre complémentaire, des montants et des modes de calcul des rémunérations payées par les clients, de ses compétences et de ses qualifications professionnelles.

## ▶ 33.26. L'utilité des obligations en matière de responsabilité civile professionnelle et de garantie financière

Le professionnel adhérent de la

FNAIM dispose d'une assurance en responsabilité civile professionnelle garantissant une protection optimale du consommateur.

Tout professionnel adhérent de la FNAIM est apte à encaisser des fonds, si l'exercice habituel de ses activités l'y conduit.

Dans le respect des obligations légales et statutaires, il veille scrupuleusement à disposer à tout moment d'une garantie financière suffisante au remboursement des fonds dont il est dépositaire.

Le professionnel adhérent de la FNAIM fait régulièrement l'objet d'audits effectués par son organisme de garantie. Il valorise auprès du public et de ses clients l'utilité de ses obligations en matière de responsabilité civile professionnelle et de garantie financière.

### ► **33.27. La loyauté des méthodes commerciales et de la publicité**

Le professionnel adhérent de la FNAIM peut utiliser pour la prospection et la recherche de la clientèle toutes méthodes de publicité ou démarches qui lui conviennent, à la condition que celles-ci, tant dans leur forme que dans leur esprit, soient en harmonie avec les prescriptions légales, ainsi que celles du Code d'Éthique et de Déontologie et du règlement intérieur de la Fédération.

La publicité est exacte, sincère, sérieuse, nominative et en accord avec les recommandations de la Fédération et celles de l'Autorité de Régulation professionnelle de la Publicité.

### ► **33.28. L'information sur les conflits d'intérêts possibles**

Le professionnel adhérent de la FNAIM informe par écrit ses clients de la possibilité d'un conflit d'intérêt avec eux ou entre eux, les circonstances correspondantes et tout autre fait pertinent. Il informe ses clients s'il a un intérêt personnel, direct ou indirect, du fait de sa mission.

### ► **33.29. L'obligation de refuser la mission**

Outre les interdictions légales ou réglementaires, il refuse toute mission dans les cas suivants :

- s'il est incompétent en la matière ;
- s'il est en conflit avec l'une des parties ;
- si son concours est sollicité pour l'élaboration d'actes frauduleux ;
- s'il n'est pas en mesure d'agir dans l'intérêt de sa clientèle.

### ► **33.30. L'information au cœur des services proposés**

Quelle que soit la nature de son activité ou de son intervention, le professionnel adhérent de la FNAIM donne à ses clients l'ensemble des informations nécessaires (notamment en matière de description des biens), de manière honnête, sincère, exacte et à jour, quels que soient les modes de description et de communication utilisés. En particulier, il s'informe et communique sur les éventuelles contraintes et servitudes liées aux biens, sous réserve qu'elles soient

connues. Il donne des conseils avisés à ses clients en présentant les droits et devoirs de chacune des parties.

### ▶ **33.31. Des intervenants clairement identifiés**

Le professionnel adhérent de la FNAIM tient à la disposition de ses clients l'identité des collaborateurs qui interviennent dans sa mission.

Pour mener à bien sa mission, il recourt, si nécessaire, à toute personne extérieure qualifiée de son choix. Il précise à ses clients les prestations ainsi sous-traitées ou susceptibles de l'être.

Il veille au professionnalisme de celui ou ceux qu'il s'est éventuellement substitué dans l'exécution de sa mission.

### ▶ **33.32. Des comptes-rendus réguliers**

Le professionnel adhérent de la FNAIM rend compte régulièrement à ses clients de l'exécution de sa mission et de ses diligences. Il les avertit des difficultés rencontrées et des retards éventuels.

### ▶ **33.33. L'aptitude à rédiger les actes**

À titre accessoire ou complémentaire de son activité le professionnel adhérent de la FNAIM est apte à rédiger les actes, rapports ou tous autres documents susceptibles d'être produits dans l'exercice habituel de son activité.

Lorsqu'il est amené à rédiger tous actes, rapports ou autres documents, il exerce cette mission

avec discernement, dans le respect des engagements des parties et des contraintes légales.

### ▶ **33.34. Des rémunérations clairement prévues**

Quelle que soit la nature de son intervention, le professionnel adhérent de la FNAIM ne perçoit aucune rémunération en l'absence de mandat ou de document contractuel, préalable et écrit, stipulant les conditions de sa mission et la rémunération associée.

### ▶ **33.34 bis**

Afin de respecter l'indépendance et l'impartialité visées à l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, il est strictement interdit aux diagnostiqueurs adhérents de la FNAIM de proposer, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque, notamment pécuniaire, à tout professionnel susceptible de leur adresser des clients.

Réciproquement, le professionnel adhérent de la FNAIM ne peut exiger ou obtenir desdits diagnostiqueurs, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit, une contrepartie quelconque, notamment pécuniaire.

### ▶ **33.35. La diligence dans la transmission des dossiers**

Le professionnel adhérent de la FNAIM, qui est amené à transmettre un dossier, rend compte à son client, dans les meilleurs délais, de l'état d'accomplissement de l'exécution de sa mission.

Il transmet, dans un délai raisonnable, tous les fonds et documents revenant au client, soit au client lui-même, soit à tout autre mandataire que ce dernier lui désigne par écrit, accompagné d'un bordereau de transmission qu'il fait contresigner au récipiendaire.

### ► 33.36. La communication au public des valeurs du Code d'Éthique et de Déontologie

Le professionnel adhérent de la FNAIM affiche les principales dispositions du Code d'Éthique et de Déontologie, dans chacun de ses locaux ouverts au public. Il veille scrupuleusement à afficher une version à jour du Code.

Il promeut le Code d'Éthique et de Déontologie auprès de l'ensemble de ses interlocuteurs. Il veille à ce que ses collaborateurs agissent de même.

### ► 33.37. Un traitement des réclamations formalisé

Le professionnel adhérent de la FNAIM traite les réclamations qui lui sont adressées dans un délai raisonnable.

Il est doté d'une procédure formelle de traitement des réclamations écrites de ses clients. Il les informe, sur leur demande, de l'existence de cette procédure au respect de laquelle il s'oblige.

Cette procédure prévoit notamment :

- l'accusé de réception par écrit de la réclamation dans un délai maximum de quinze jours

ouvrés, quel que soit le mode de communication utilisé. Cet écrit précise la procédure de traitement des réclamations qui lui est propre ;

- la fourniture de l'identité d'une personne avec laquelle il peut entrer en relation ;
- dans tous les cas, et dans un délai raisonnable, le professionnel adhérent de la FNAIM apporte une réponse écrite circonstanciée à l'auteur de la réclamation.

Lorsqu'une Chambre reçoit une réclamation écrite d'un client d'un de ses adhérents :

- elle en accuse réception par écrit dans un délai maximum de quinze jours ouvrés ;
- elle instruit la réclamation, aux fins de médiation, entre l'adhérent et son client ou la transmet au Département Qualité de la Fédération si elle a délégué, à cette dernière, sa compétence en matière de médiation.

Lorsque le Département Qualité de la Fédération reçoit une réclamation écrite d'un client d'un adhérent :

- il en accuse réception par écrit dans un délai maximum de quinze jours ouvrés ;
- il instruit la réclamation, aux fins de médiation, entre l'adhérent et son client ou transmet les éléments du dossier à la Chambre si cette dernière a conservé le traitement des réclamations des adhérents de sa Chambre.

Le professionnel mis en cause fournit, dans un délai de vingt et un jours ouvrés, tous renseignements qui lui sont demandés par ladite Chambre ou par le Département Qualité de la Fédération.

En cas de carence de l'adhérent dans le délai de vingt et un jours, la Chambre en informe le Département Qualité de la Fédération, qui examine les suites à donner et rend compte au client et à la Chambre concernée. Après avoir été visé par un des administrateurs en charge du Département Qualité de la Fédération, le dossier peut être transmis au Comité d'Éthique et de Déontologie.

En outre, que la Chambre d'adhésion soit opérante ou délégante, toute réclamation mettant en cause un professionnel adhérent ayant une mission statutaire au sein de la Fédération tant nationale, régionale que départementale, fera obligatoirement l'objet d'une

transmission au Département Qualité de la Fédération aux fins de traitement.

En tout état de cause, le professionnel, la Chambre ou le Département Qualité de la Fédération ne s'oblige pas à donner suite à toutes les réclamations et notamment celles :

- contenant des propos injurieux, diffamatoires ou discriminants ;
- ayant pour origine un conflit familial ;
- se rapportant à un contrat de travail, un mandat d'agent commercial ;
- lorsqu'une procédure judiciaire, à quelque titre que ce soit, et même à titre de conciliation, est engagée avant ou pendant le traitement de la réclamation ;
- lorsque la réclamation vise un professionnel non-adhérent.

## LES RELATIONS ENTRE PROFESSIONNELS

### ► 33.38.

Le professionnel adhérent de la FNAIM exerce ses activités dans le cadre d'une concurrence libre, saine et loyale, reposant sur la qualité du service.

La satisfaction de ses clients étant la meilleure garantie de sa reconnaissance professionnelle, le

professionnel adhérent de la FNAIM travaille en bonne intelligence avec ses confrères, y compris avec ceux qui n'appartiennent pas à la FNAIM. Dans ses relations avec ses confrères, il se distingue par la recherche de la collaboration et de la transparence.

► **33.39. Le devoir de responsabilité et l'absence de manœuvres déloyales**

Le professionnel adhérent de la FNAIM a conscience des conséquences collectives de son comportement professionnel et des actes accomplis dans l'exercice de ses activités, ce qui l'oblige à des devoirs particuliers.

Il s'abstient, dans le respect d'une concurrence loyale, de toutes paroles ou actions blessantes ou malveillantes, de toutes démarches ou manœuvres susceptibles de nuire à la situation de ses confrères, de les dénigrer ou de les discréditer.

En particulier, il s'interdit de fournir des éléments d'appréciation manifestement erronés en vue de détourner la clientèle à son profit.

Si un professionnel adhérent de la FNAIM a connaissance d'une atteinte au Code d'Éthique et de Déontologie commise par un confrère dans l'exercice de sa profession, il s'abstient de faire part de ses critiques au client et en réfère immédiatement à son confrère.

► **33.40. La recherche active des synergies possibles**

Dans le respect de l'indépendance commerciale de chaque entreprise et des règles d'une concurrence loyale, les professionnels adhérents de la FNAIM cherchent à développer les possibilités de collaboration qui permettent d'offrir de meilleurs services à leurs clients.

**33.41. La formalisation de la collaboration entre professionnels**

Lorsqu'un professionnel adhérent de la FNAIM décide de sous-traiter une partie de ses prestations à un ou plusieurs confrères, il doit préalablement, dans un souci de transparence :

- leur communiquer toutes conditions et tous documents utiles ou nécessaires concernant l'affaire dont il s'agit, et notamment copie du mandat ;
- leur préciser par écrit la nature et l'étendue des pouvoirs qu'il entend leur confier ;
- leur préciser par écrit les conditions de leur rémunération.

Tout refus intentionnel et avéré de communiquer un des éléments ci-dessus est susceptible d'être sanctionné s'il a causé un préjudice particulier.

Dans tous les cas, chaque professionnel adhérent de la FNAIM fait son affaire personnelle de la rémunération de ses collaborateurs et de tout concours qu'il peut solliciter unilatéralement.

## LE COMITÉ D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE

### ► 33.42.

Il est créé au sein de la FNAIM un Comité d'Éthique et de Déontologie chargé, notamment, de veiller à la bonne application du Code d'Éthique et de Déontologie, à son évolution et à son adaptation aux évolutions législatives et réglementaires.

Il est composé de neuf membres titulaires :

- cinq professionnels adhérents de la FNAIM (dont quatre désignés par le Conseil d'administration de la FNAIM et un désigné par le Conseil d'administration de la société de caution de mutuelle GALIAN) ;
- le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie, choisi parmi les cinq membres visés ci-dessus, est désigné par le Conseil d'administration de la FNAIM ;
- quatre personnalités qualifiées, extérieures à la FNAIM, proposées par des organismes représentatifs ou par le Président de la FNAIM et acceptées par le Conseil d'administration de la FNAIM.

Le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie peut en outre, après acceptation par le Conseil d'administration de la FNAIM, nommer temporairement des

membres adjoints aux fins de leur confier des missions ponctuelles. Ces membres ne disposent pas du droit de vote au sein dudit Comité.

Les membres titulaires du Comité d'Éthique et de Déontologie sont désignés pour la durée du mandat du Président fédéral.

Lors de la prise de fonction du Président fédéral et de son Conseil d'administration, les membres titulaires en place restent en fonction jusqu'à la nomination de nouveaux membres nommés par le premier Conseil d'administration qui suit la prise de fonction du Président fédéral. Les quatre personnalités qualifiées sont proposées et acceptées dans les conditions ci-avant exposées dans le délai de trois mois à compter de la prise de fonction du Président de la Fédération.

En cas de cessation anticipée du mandat du Président fédéral, les fonctions des membres du Comité d'Éthique et de Déontologie ne prennent pas fin immédiatement. Elles sont prorogées de plein droit jusqu'à la prise de fonction d'un nouveau Président fédéral et de son Conseil d'administration. Les nouveaux membres titulaires sont nommés dans les conditions et délais visés ci-avant.

En cas de cessation anticipée des fonctions d'un membre titulaire du Comité d'Éthique et de Déontologie, pour quelque cause que ce soit, et notamment en cas de décès ou de démission, le Comité d'Éthique et de Déontologie reste valablement constitué. Pour la durée restant à courir des fonctions, il est pourvu au remplacement dudit membre, à l'occasion de la réunion du plus proche Conseil d'administration de la Fédération, ou le cas échéant du Conseil d'administration de la société de caution mutuelle GALIAN si le membre à remplacer doit être désigné par cet organisme.

Les membres titulaires du Comité d'Éthique et de Déontologie peuvent être reconduits dans leur fonction.

### ► **33.43. Les missions du Comité en matière d'éthique et de déontologie**

Le Comité d'Éthique et de Déontologie est en charge de :

- veiller à la bonne application du Code d'Éthique et de Déontologie ;
- assurer le suivi de sa mise en œuvre ;
- valider les formations au Code d'Éthique et de Déontologie ;
- veiller à sa conformité aux lois et règlements et recommander les adaptations nécessaires en cas de besoin ;
- proposer les évolutions souhaitables.

### ► **33.44.**

Les autres dispositions relatives au Comité, notamment ses règles de fonctionnement, sont prévues dans un règlement élaboré et adopté par le Conseil d'administration de la FNAIM.

Le règlement intérieur du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération est annexé au règlement intérieur de la FNAIM.



# LA PROCÉDURE DISCIPLINAIRE

## EXTRAIT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA FNAIM - ARTICLES 61 À 98-10

### ► Article 61.

Tout adhérent d'une organisation membre de la FNAIM (ci-après dénommé l'adhérent) auteur dans le cadre de l'exercice de ses activités professionnelles d'un manquement au droit, à la réglementation, aux prescriptions administratives en vigueur, aux statuts de la Fédération, à son règlement intérieur et en particulier au Code d'Éthique et de Déontologie, aux statuts et au règlement intérieur de la Chambre à laquelle il appartient, est passible des sanctions disciplinaires principales suivantes :

- l'avertissement ;
- le blâme ;
- la radiation.

Dans les conditions définies à l'article 88 ci-après, toute Commission de jugement peut, à titre de sanction complémentaire, d'un avertissement ou d'un blâme, ordonner à l'adhérent concerné de participer à une formation professionnelle et/ou déclarer ledit adhérent inéligible à toute fonction élective au sein de la Fédération et des Chambres qui la composent, ce pour une durée déterminée qui ne pourra être supérieure à trois années, commençant à courir à compter de la notification de la décision.

Ces sanctions sont prononcées par une Commission de jugement de première instance ou d'appel, selon la procédure et dans les conditions prévues au présent règlement.

### ► Article 62.

Il est entendu que les dispositions disciplinaires du présent règlement sont d'application stricte. Par conséquent, la perte de la qualité d'adhérent en vertu des articles 20-3 et 21 du présent règlement intérieur, et 8 à 8.5 des statuts de la Fédération est prononcée d'office par la Chambre à laquelle il appartient, avec toutes les conséquences attachées à une telle perte. De même sera radié d'office par la Chambre à laquelle il appartient, tout membre qui n'aura pas réglé ses cotisations à ladite Chambre dans les conditions prévues par les statuts ou le règlement intérieur de cette dernière.

Dans toutes ces hypothèses, la radiation et ses conséquences ne constituent pas une sanction disciplinaire donnant lieu à application des dispositions du présent règlement relatives à la procédure disciplinaire.

## COMMUNICATION DES DOSSIERS, EXAMEN ET SUITE

### ► Article 63.

Tout fait susceptible de constituer un manquement visé à l'article 61 du présent règlement, qui est porté à la connaissance d'une Chambre, d'une Région ou de la Fédération, est obligatoirement adressé au Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération.

Selon la gravité des faits, le Comité d'Éthique et de Déontologie peut :

- instruire le dossier selon la procédure visée aux articles 64 et suivants ;
- transmettre le dossier au Département Qualité de la Fédération.

### ► Article 64.

Lorsque le dossier est instruit par le Comité d'Éthique et de Déontologie, toute communication visée à l'article 63, ci-dessus, donne lieu à l'établissement d'un rapport sur les faits et leurs éventuelles conséquences disciplinaires.

La personne chargée d'établir ce rapport (dénommée ci-après comme le Rapporteur) peut être, au choix du Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération, soit ledit Président lui-même, soit un des membres dudit Comité choisi parmi les professionnels issus de la FNAIM et visés par l'article 33.42 du présent règlement intérieur.

### ► Article 65.

Le rapport établi par le Rapporteur indique :

- les faits constitutifs de l'affaire ;
- le ou les manquements que lesdits faits paraissent constituer ;
- la ou les sanctions proposées ;
- le classement sans suite, dans les conditions définies à l'article 66 du présent règlement intérieur.

### ► Article 66.

Dans le cas où le Rapporteur considère que les faits ne sont pas susceptibles de donner lieu à procédure disciplinaire, il peut procéder au classement sans suite du dossier sans avoir à prendre de décision de classement motivée.

Lorsque le Rapporteur n'est pas le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération, il doit soumettre sa décision de classement sans suite à l'acceptation expresse dudit Président du Comité d'Éthique et de Déontologie lequel peut, en cas de désaccord, demander la nomination d'un nouveau Rapporteur.

Lorsque le Rapporteur est le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie, il doit soumettre sa décision de classement sans suite aux quatre autres membres titulaires, adhérents de la FNAIM, dudit Comité.

La décision de classement sans suite est acceptée à la majorité des cinq membres titulaires, adhérents de la FNAIM, dudit Comité. À cette même majorité, ces membres titulaires peuvent proposer au Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de nommer un nouveau Rapporteur.

La décision rendue par le second Rapporteur ne peut être sujet à contestation des cinq membres titulaires du Comité d'Éthique et de Déontologie.

Dans un délai de quinze jours suivant la réception du rapport de classement sans suite, une communication non motivée est faite à l'adhérent concerné.

#### ► **Article 67.**

Dans le cas où il considère que les faits sont susceptibles de donner lieu à une procédure disciplinaire, le Rapporteur :

- lorsque l'affaire lui paraît en état d'être jugée, adresse son rapport au Président du Comité d'Éthique et de Déontologie ;
- lorsque l'affaire lui paraît nécessiter des investigations complémentaires, procède à une instruction dans les conditions et selon les modalités prévues au présent Code.

## INSTRUCTION

#### ► **Article 68.**

Le Rapporteur peut accomplir toute opération qu'il estime nécessaire pour établir le plus précisément et le plus complètement possible les faits. Il peut entendre notamment des plaignants, témoins, sachants ou experts. Le Rapporteur peut se faire assister pour l'accomplissement de ses opérations par toute personne mise, en tant que de besoin, à sa disposition par la Fédération.

À tous les stades des opérations d'instruction, l'adhérent peut spécifiquement, ou à la demande du Rapporteur, faire valoir sa position soit par écrit sous forme de lettre ou de mémoire, soit par oral lors

d'une audition qu'il aura sollicitée. En toute hypothèse, le Rapporteur doit obligatoirement convoquer au moins une fois l'adhérent, aux fins de l'entendre.

#### ► **Article 69.**

Sauf circonstances exceptionnelles, l'instruction d'une affaire disciplinaire doit être achevée à l'expiration d'un délai raisonnable courant à compter de la date de désignation du Rapporteur.

#### ► **Article 70.**

Le Rapporteur dresse un procès-verbal daté et signé, des auditions et des opérations d'instruction auxquelles il procède.

Chaque procès-verbal est signé par le Rapporteur ainsi que la personne entendue et/ou présente lors de l'opération d'instruction objet du procès-verbal.

Le Rapporteur peut se faire assister pour l'établissement de chaque procès-verbal par tout assistant de son choix maîtrisant les techniques de transcription.

► **Article 71.**

Le Rapporteur procède principalement à ses opérations dans les locaux du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération. Il peut toutefois décider de se déplacer en tout lieu où la conduite de ses opérations nécessite qu'il se rende, notamment dans tous locaux professionnels de l'adhérent concerné.

---

## PRÉSUMPTION D'INNOCENCE

► **Article 72.**

L'adhérent faisant l'objet d'une procédure disciplinaire est présumé ne pas être coupable du ou des manquement(s) objet(s) de ladite procédure, jusqu'à ce qu'une décision disciplinaire définitive ait été rendue. Par décision disciplinaire définitive, il faut entendre une décision ne pouvant plus faire l'objet d'un recours prévu par les dispositions disciplinaires du présent Règlement.

Tout membre de la Fédération, tout adhérent et plus généralement toute personne ayant été amenée à connaître, d'une manière ou d'une autre, une procédure disciplinaire, veillera au strict respect de la présomption ci-dessus.

Il est, en tant que de besoin, précisé qu'aucune conséquence attachée

à une décision disciplinaire et notamment une décision ayant prononcé la radiation d'un adhérent, ne peut produire ses effets avant que :

- le délai d'appel soit expiré, s'il s'agit d'une décision disciplinaire rendue par la Commission de première instance ;
- la notification de la décision soit intervenue selon les modalités prévues au présent règlement s'il s'agit d'une décision rendue par la Commission d'appel.

## PREMIÈRE INSTANCE

### ► Article 73.

Le collège des juges de première instance est composé de 12 membres nommés par le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie après avis du Président fédéral.

La durée de leur mandat est de 3 ans renouvelable.

### Article 73.1.

Lorsque l'affaire est en état d'être jugée, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération désigne trois juges choisis parmi les membres du collège visé à l'article précédent. Ceux-ci constituent la Commission de première instance qui aura à juger de l'affaire.

Le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie désigne également trois autres membres de ce collège en qualité de suppléants.

Les membres dudit collège appartenant à la même Région FNAIM que l'adhérent poursuivi ne peuvent siéger dans la Commission disciplinaire de première instance appelée à juger ce dernier.

En outre, un membre d'une Commission de première instance appelée à juger d'une affaire où il est lui-même concerné ou si ladite affaire fait apparaître un possible conflit d'intérêt entre l'adhérent poursuivi et lui-même, ou un ou plusieurs membres du Conseil d'administration de la Région ou de la Chambre à laquelle il appartient.

### ► Article 74.

Les trois membres, de ladite instance ainsi désignée, ont pour Président le plus âgé d'entre eux. Ils siègent dans les locaux de la Fédération.

Leurs décisions sont prises à la majorité et donnent lieu à une décision écrite et notifiée à l'adhérent concerné et au Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération.

### ► Article 74-1.

Le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération, en concertation avec les membres qu'il aura désignés, fixe les dates d'audience de chacune des Commissions de première instance.

### ► Article 75.

L'adhérent convoqué devant une Commission de jugement, doit comparaître en personne et a la faculté de se faire assister par un avocat. Il peut déposer à l'appui de sa défense un mémoire accompagné de tous documents qu'il estime utiles. Il peut également solliciter le témoignage écrit ou oral de toute personne étant précisé que le témoignage oral ne peut être produit qu'en présence dudit témoin lors de l'audience devant la Commission de jugement.

### ► Article 76.

Les débats devant la Commission de jugement ne sont pas publics. Ils sont organisés et dirigés par le Président de la Commission de première instance.

L'adhérent et/ou son avocat est entendu et, en toute hypothèse, à la parole en dernier.

**Article 77.**

La Commission de première instance peut renvoyer le dossier au Rapporteur pour un complément d'instruction ou pour recueillir un avis complémentaire sur toute question nouvelle soulevée au cours des débats. Dans ce cas, la Commission de première instance reste saisie de l'affaire et procède à une nouvelle audience lorsqu'elle aura reçu du Rapporteur, le complément d'instruction et/ou l'avis ainsi sollicité.

La Commission de première instance, si elle l'estime nécessaire,

peut envoyer le dossier au Département Qualité pour une tentative de médiation afin de permettre une réparation et/ou un dédommagement. Indépendamment de l'issue de l'instruction du dossier par le Département Qualité, la Commission de première instance met en œuvre la procédure disciplinaire.

► **Article 78.**

La Commission de première instance peut décider d'auditionner toute personne dont elle estime le témoignage utile. Dans ce cas, elle peut renvoyer l'affaire à une prochaine audience afin de convoquer le témoin à celle-ci.

---

## APPEL

► **Article 79.**

Toute décision de la Commission de première instance rendue sur le fond de l'affaire, peut faire l'objet d'un appel soit du Président de la Fédération, soit de l'adhérent concerné.

L'appel doit être formé par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération dans le mois de la notification de la décision de la Commission de première instance. Ce délai est un délai préfix.

► **Article 80.**

L'appel tient en suspens toute sanction éventuellement prononcée par la Commission de première instance.

► **Article 81.**

Lorsque le Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération est saisi d'un appel, son Président saisit le Président de la Commission fédérale de discipline. Ce dernier désigne trois des membres de ladite Commission afin qu'ils constituent la Commission de jugement d'appel (ci-après désignée la Commission d'appel). Le Président de la Commission fédérale de discipline peut s'autodésigner parmi les trois membres susmentionnés.

La Commission d'appel est présidée par le plus âgé de ses membres, ou le cas échéant, par le Président de la Commission fédérale de discipline si celui-ci figure parmi les trois membres qui composent la Commission d'appel.

► **Article 82.**

La procédure devant la Commission d'appel obéit aux mêmes règles que celles prévues au présent règlement pour la procédure devant la Commission de première instance.

## NOTIFICATIONS – CONVOCATIONS

► **Article 83.**

Toute notification, notamment d'une convocation ou d'une décision, est réputée valablement faite par l'expédition de celle-ci par courrier recommandé avec avis de réception, revêtu de la mention « personnel et confidentiel », expédié à l'adresse professionnelle de l'adhérent telle que déclarée par celui-ci auprès de la Chambre dont il dépend. Dans le cas où l'adhérent aurait déclaré plusieurs adresses professionnelles, la notification sera réputée valablement faite à l'une quelconque des adresses déclarées. Il est entendu que la ou les adresses déclarées par l'adhérent de la Chambre dont il dépend, sont réputées actuelles et en vigueur, à défaut par l'adhérent d'avoir notifié à ladite Chambre d'éventuels changements d'adresses.

► **Article 84.**

Toute convocation de l'adhérent soit devant le Rapporteur, soit devant la Commission de jugement devra être adressée au moins un mois avant la date prévue pour sa comparution.

L'ensemble des dépenses liées au déplacement de l'adhérent convoqué sont supportées par ce dernier et ne fera l'objet d'aucun remboursement par la Fédération.

► **Article 85.**

L'adhérent qui ne se présente pas à la date prévue, sans avoir justifié par tous moyens un empêchement reconnu légitime ou sérieux par le Rapporteur ou la Commission de jugement, pourra, au choix du Rapporteur ou de la Commission de jugement, être :

- réputé n'avoir rien à déclarer ;
- convoqué à nouveau ;
- jugé en son absence.

En toute hypothèse, la Commission de jugement ou le Rapporteur dressera un procès-verbal de carence et/ou de jugement.

## RÉGIME DES SANCTIONS

### ► Article 86.

En cas de pluralité de manquements constitués par des faits identiques ou des faits distincts, faisant l'objet d'une même procédure disciplinaire, chaque manquement pourra donner lieu à une sanction.

Cependant, la Commission de jugement aura la faculté d'ordonner la confusion des sanctions qui seraient de même nature, la sanction la plus sévère absorbant la sanction la plus douce.

### ► Article 87.

Toute Commission de jugement peut assortir le prononcé d'une sanction d'une obligation de présentation de tous documents en lien avec la procédure disciplinaire dont il est l'objet et ce, pendant une durée définie par ladite commission.

Toute Commission de jugement peut assortir le prononcé d'un blâme ou d'une radiation, d'un sursis simple ou d'un sursis assorti d'une obligation de formation.

Toute sanction — prononcée avec un sursis simple ou assorti d'une obligation de formation — devient nulle et non-avenue si l'adhérent concerné ne fait pas l'objet d'une nouvelle sanction disciplinaire dans un délai de trois ans commençant à courir à compter de la notification de la décision disciplinaire assortie dudit sursis.

Dans le cas contraire, le sursis est automatiquement révoqué

par la Commission de jugement prononçant la nouvelle sanction disciplinaire et la sanction disciplinaire initialement assortie du sursis produit son plein effet.

### ► Article 88.

Conformément à l'article 61, le contenu de la formation dont l'obligation est prononcée par une décision d'une Commission de jugement, soit lorsque ladite obligation assortit un sursis, soit lorsqu'elle constitue une sanction complémentaire, est déterminé par ladite Commission qui établit un programme de formation et les délais dans lesquels elle doit être effectuée. Ce contenu et ces délais sont indissociables et sont annexés à ladite décision, qui est notifiée à l'adhérent concerné.

Le Président de la Commission de jugement, par l'intermédiaire du Comité d'Éthique et de Déontologie, contrôle la bonne exécution de l'obligation de formation par l'adhérent concerné et le respect des délais accordés.

Dans le cas où l'adhérent concerné ne satisfait pas à l'obligation de formation qui lui incombe et ce dans les délais accordés, la Commission de jugement ayant prononcé ladite obligation :

- saisit le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie aux fins d'ouverture d'une nouvelle procédure disciplinaire si ladite obligation a été prononcée à titre de sanction complémentaire ;



— constate la révocation du sursis si ladite obligation était assortie d'une sanction avec sursis. Ladite sanction produira alors son plein effet.

Toutefois, dans le cas où l'inexécution de tout ou partie de l'obligation de formation résulterait d'un empêchement relevant de la force majeure ou d'une modification

du programme pour un motif ou des circonstances étrangères à l'adhérent, le contenu et/ou les délais de réalisation dudit programme seront modifiés par la Commission de jugement qui les aura établis, afin d'en permettre la réalisation par l'adhérent, à la condition que le nouveau programme de formation soit d'une nature et/ou d'une fréquence équivalente.

## CONSERVATION DES DOSSIERS ET DES DONNÉES

### ► Article 89.

Tout dossier ouvert par le Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération sera, qu'il ait été classé ou jugé, conservé pendant une durée de trois ans commençant à courir à compter du classement ou de la décision définitive à laquelle il aura donné lieu. Tout dossier ainsi conservé pourra être examiné dans le cas où l'adhérent concerné ferait l'objet d'une nouvelle procédure disciplinaire dans le délai de trois ans susmentionné.

### ► Article 90.

Toute information, notamment nominative, contenue dans tout dossier ainsi conservé par le Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération, peut donner lieu à établissement d'une base de données conforme à la loi et à la réglementation, notamment à la

loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite Informatique et Libertés modifiée par la loi n°2004-801 du 6 août 2004, déclarée en vertu de ces textes à la CNIL.

Toute personne bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui la concerne, qu'elle peut exercer en s'adressant au Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération domiciliée à son siège social. Toute personne peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données la concernant.

## INCOMPATIBILITÉS

### ► Article 91.

La qualité de Rapporteur est incompatible avec celle de membre d'une Commission de jugement.

La qualité de membre de la Commission d'appel est incompatible avec celle de membre de la Chambre ou de la Région à laquelle appartient l'adhérent concerné.

La qualité de membre du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération est incompatible avec celle de membre de la Commission fédérale de discipline.

La qualité de témoin, sachant, intervenant dans le cadre de l'instruction d'un dossier disciplinaire est incompatible avec celle de membre d'une Commission de jugement.

## CONFIDENTIALITÉ

### ► Article 92.

Toute personne étant amenée à intervenir en quelque qualité que ce soit dans le cadre d'une procédure disciplinaire, est tenue de conserver sur toute information relative à ladite procédure et au dossier qui en fait l'objet, la plus stricte confidentialité. L'auteur d'une violation de cette confidentialité s'exposerait à des poursuites disciplinaires s'il relève du présent règlement intérieur et/ou le cas échéant à la mise en jeu de sa responsabilité devant les juridictions compétentes.

### ► Article 93.

Sans préjudice des dispositions visées à l'article 62 du présent règlement, aucune notification de radiation ne pourra être faite à la société de caution mutuelle GALIAN, à la Chambre régionale, à la Chambre départementale ainsi qu'à la Fédération tant que les délais

d'appel et de recours ne sont pas expirés.

### ► Article 94.

Tout professionnel de l'immobilier ayant été, par mesure disciplinaire, radié d'un syndicat adhérent de la FNAIM ne peut être ou rester inscrit dans un autre groupement affilié à la Fédération.

Lorsque, pendant le cours d'une procédure disciplinaire devant le Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération, l'adhérent concerné perd sa qualité d'adhérent pour quel que motif que ce soit, la procédure disciplinaire perd son objet et s'éteint.

Si ledit professionnel fait une nouvelle demande d'adhésion à la Fédération, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie peut émettre un avis qui tient compte des

faits reprochés et qui n'auront pu être jugés lors de(s) la procédure(s) disciplinaires(s) précédemment instruite(s). Le Président du Comité

d'Éthique et de Déontologie communique son avis au Président de la Chambre dont va dépendre le professionnel adhérent concerné.

## DISPOSITIONS DISCIPLINAIRES SPÉCIFIQUES

### ► Article 95. Dispositions disciplinaires spécifiques à la Région Antilles-Guyane

En raison des contraintes géographiques qui découleraient de la mise en œuvre des dispositions disciplinaires contenues aux articles 71 et suivants du présent règlement intérieur, à l'égard d'un adhérent relevant de la Région Antilles-Guyane, il est dérogé auxdites dispositions comme suit : tout adhérent relevant de la Région Antilles-Guyane est jugé en première instance par une Commission de jugement composée de trois membres du Conseil d'administration de ladite Région désignés par le Président de celle-ci. Cette Commission siège dans les locaux de la Chambre régionale.

Toutefois, si l'affaire concerne le Président de la Région ou si elle fait apparaître un possible conflit d'intérêt entre l'adhérent poursuivi et un ou plusieurs membres du Conseil d'administration de la Région à laquelle il appartient, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération en informe l'intéressé et le Président de la Région. Dans cette hypothèse, les Présidents de trois autres régions

sont désignés par le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie au fin de constituer les membres de la Commission de première instance qui aura à juger de l'affaire. Ces derniers siègent dans les locaux de la Fédération. Ledit Président du Comité d'Éthique et de Déontologie désigne également trois autres Présidents de Région en qualité de suppléants.

Toute autre disposition disciplinaire du présent règlement intérieur s'applique.

### ► Article 96. Dispositions disciplinaires spécifiques à La Réunion et à la Polynésie française

En raison des contraintes géographiques qui découleraient de la mise en œuvre des dispositions disciplinaires contenues aux articles 71 et suivants du présent règlement, à l'égard d'un adhérent relevant de la Chambre de l'Océan Indien ou celle de la Polynésie française, il est dérogé auxdites dispositions comme suit : tout adhérent relevant de la Chambre de l'Océan Indien ou de celle de la Polynésie française est jugé en première instance par une Commission de jugement composée de trois membres du Conseil

d'administration de ladite Chambre désignés par le Président de celle-ci. Cette Commission siège dans les locaux de la région.

Toutefois, si l'affaire concerne le Président de la Région ou si elle fait apparaître un possible conflit d'intérêt entre l'adhérent poursuivi et un ou plusieurs membres du Conseil d'administration de la Région à laquelle il appartient, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération en informe l'intéressé et le Président de la Région. Dans cette hypothèse, les Présidents de trois autres régions sont désignés par le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie au fin de constituer les membres de la Commission de première instance qui aura à juger de l'affaire. Ces derniers siègent dans les locaux de la Fédération. Ledit Président du Comité d'Éthique et de Déontologie désigne également trois autres Présidents de Région en qualité de suppléants.

Toute autre disposition disciplinaire du présent règlement s'applique.

**Article 97.1 Dispositions disciplinaires spécifiques relatives à la Chambre des Experts Immobiliers de France**

En raison de la dimension nationale de la Chambre des Experts Immobiliers de France, il est dérogé aux dispositions disciplinaires contenues aux articles 71 et suivants du présent règlement, comme suit : tout adhérent relevant de la Chambre des Experts Immobiliers de France pourra être jugé en première instance par une

Commission de jugement composée de trois membres du Conseil d'administration de ladite Chambre, désignés par le Président de celle-ci.

Toutefois, si l'affaire concerne le Président de la Chambre ou un membre de son Conseil d'administration, ou si elle fait apparaître un possible conflit d'intérêt entre l'adhérent poursuivi et un ou plusieurs membres dudit Conseil d'administration, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération en informe l'intéressé et son Président de Chambre. Dans cette hypothèse, les Présidents de trois régions sont désignés par le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie au fin de constituer les membres de la Commission de première instance qui aura à juger de l'affaire. Ces derniers siègent dans les locaux de la Fédération. Ledit Président du Comité d'Éthique et de Déontologie désigne également trois autres Présidents de Région en qualité de suppléants.

Toute autre disposition disciplinaire du présent règlement s'applique.

**Article 97.2 Dispositions disciplinaires spécifiques relatives à la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM**

En raison de la dimension nationale de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM, il est dérogé aux dispositions disciplinaires contenues aux articles 71 et suivants du présent règlement intérieur, comme suit : tout adhérent relevant de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers de France pourra être

jugé en première instance par une Commission de jugement composée de trois membres du Conseil d'administration de ladite Chambre, désignés par le Président de celle-ci.

Toutefois, si l'affaire concerne le Président de la Chambre ou un membre de son Conseil d'administration, ou si elle fait apparaître un possible conflit d'intérêt entre l'adhérent poursuivi et un ou plusieurs membres dudit Conseil d'administration, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération en informe l'intéressé et son Président de Chambre. Dans cette hypothèse, les Présidents de trois régions sont désignés par le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie au fin de constituer les membres de la Commission de première instance qui aura à juger de l'affaire. Ces derniers siègent dans les locaux de la Fédération. Ledit Président du Comité d'Éthique et de Déontologie désigne également trois autres Présidents de Région en qualité de suppléants.

Toute autre disposition disciplinaire du présent règlement s'applique.

► **Article 97.3 Dispositions disciplinaires spécifiques aux adhérents qui exercent à la fois les activités, d'expertise et/ou de diagnostiqueur immobilier et/ou une des autres activités visées à l'article 1<sup>er</sup>, des Statuts de la FNAIM**

Les adhérents ci-dessus visés devant être jugés en première instance, le seront par les organes compétents :

- de la Chambre des Experts Immobiliers de France, si l'affaire qui doit être jugée concerne leurs activités d'expertise ;
- de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM, si l'affaire qui doit être jugée concerne leurs activités de diagnostiqueur ;
- visés aux articles 73 et suivants du présent règlement intérieur, si l'affaire qui doit être jugée ne concerne ni leurs activités d'expertise ni leurs activités de diagnostiqueur.

En cas de doutes sur le critère de rattachement, le Président du Comité d'Éthique et de Déontologie désigne les organes ou la Chambre compétente. Sa décision est prise en premier et dernier ressort.

► **Article 97.4 Juridiction compétente en cas d'infraction à l'article 33.34 bis du présent règlement intérieur ou à une infraction d'ordre législatif ou réglementaire de même nature**

En cas d'infraction aux stipulations de l'article 33.34 bis du présent règlement intérieur ou à une infraction de même nature issue de la loi ou d'un texte réglementaire, il fait application des articles 73 et suivants dudit règlement et la juridiction compétente pour en juger est celle visée à l'article 73-1.

► **Article 97.5 Juridiction compétente/Critères de rattachement**

Toute contestation quant à la compétence de la juridiction saisie doit, à peine d'irrecevabilité, être présentée *in limine litis*.

La contestation est examinée par les cinq membres titulaires du Comité d'Éthique et de Déontologie issus de la FNAIM et visés par l'article 33.42 du présent règlement intérieur. Leur décision est prise en premier et dernier ressort.

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES / MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

► **Article 98-9**

Les articles 73, 74, 95, 96, 97-1, 97-2, dans leur rédaction issue du vote de l'Assemblée générale du 30 mai 2008, ainsi que le nouvel article 74-1, s'appliquent au 1<sup>er</sup> juin 2008. Toutefois, les Commissions de première instance constituées avant cette date demeurent compétentes pour juger les affaires dont elles ont été saisies et qui demeurent pendantes devant elles. Pour ces affaires, les articles 73, 74, 95, 96 et 97-1 s'appliquent dans leur rédaction antérieure à celle issue du vote de l'Assemblée générale du 30 mai 2008.

pendantes devant elles.

Les stipulations des articles 33.15, 33.18, 33.33, 33.36, 33.37, 33.42, 33.44, 61, 64 à 67, 74.1, 75, 77, 84, 85, 87, 88, 90, 93, 94, 95, 96, 97.2, 97.3, et à l'annexe « Règlement intérieur du Comité d'Éthique et de Déontologie de la Fédération de l'Immobilier, dans leurs rédactions issues du vote de l'Assemblée générale du 8 décembre 2013 s'appliquent à compter du 9 décembre 2013.

► **Article 98-10**

Les stipulations de l'article 73, dans sa rédaction issue du vote de l'Assemblée générale du 29 mai 2009 s'appliquent au 1<sup>er</sup> juin 2009. Toutefois, les Commissions de première instance constituées avant cette date demeurent compétentes pour juger les affaires dont elles ont été saisies et qui demeurent





# **FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER**

129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ  
75008 PARIS

TÉL. : 01 44 20 77 00

FAX : 01 42 25 80 84

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) / [www.fnaim.org](http://www.fnaim.org)

