



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# **ET DE CODE D'ÉTHIQUE DÉONTOLOGIE ET PROCÉDURE DISCIPLINAIRE**

ARTICLES EXTRAITS DU RÈGLEMENT  
INTÉRIEUR DE LA FÉDÉRATION

Mise à jour décembre 2015

## CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE

Principes généraux .....	p.4
La conformité à la loi, à la réglementation et aux règles déontologiques .....	p.4
Champ d'application .....	p.5
Éthique professionnelle .....	p.6
Respect des lois et règlements .....	p.6
Compétence .....	p.6
Organisation et gestion de l'entreprise .....	p.7
Transparence .....	p.7
Confidentialité .....	p.8
Défense des intérêts en présence .....	p.8
Conflit d'intérêts .....	p.9
Confraternité .....	p.10
Règlement des litiges .....	p.10
Discipline .....	p.10
Dispositions transitoires .....	p.11
L'information pédagogique relative aux sanctions prononcées .....	p.11
Principe d'indépendance et d'impartialité des diagnostiqueurs .....	p.11
L'impératif de la formation continue .....	p.11
Un parcours qualifiant pour les collaborateurs .....	p.11
Un traitement des réclamations formalisé .....	p.11

### Le parcours du nouvel adhérent

L'adhésion au Code d'Éthique et de Déontologie .....	p.13
Un parcours d'intégration formalisé .....	p.13
La confirmation du nouvel adhérent .....	p.14
Les obligations des référents .....	p.14
Le choix des référents .....	p.14

### L'exigence de compétence et de formation

L'impératif de la formation continue .....	p.15
Un parcours qualifiant pour les collaborateurs .....	p.15
Des collaborateurs compétents pour les missions à effectuer .....	p.15
La nécessaire formation au Code d'Éthique et de Déontologie .....	p.15
Des formations professionnelles valorisées auprès du consommateur .....	p.15

## PROCÉDURE DISCIPLINAIRE

Communication des dossiers, examen et suite .....	p.17
Instruction .....	p.18
Présomption d'innocence .....	p.19
Première instance .....	p.20
Appel .....	p.21
Notifications - convocations .....	p.22
Régime des sanctions .....	p.23
Conservation des dossiers et des données .....	p.24
Incompatibilités .....	p.25
Confidentialité .....	p.25
Dispositions disciplinaires spécifiques .....	p.26
Dispositions transitoires / modification du règlement intérieur .....	p.29

▶ En devenant adhérent, **vous vous engagez à respecter le Code d'Éthique et de Déontologie** de la Fédération Nationale de l'Immobilier.

- Ce Code est un extrait du règlement intérieur de notre Fédération (article 33).
- Il est complété des articles 57 à 94.10, présentant la procédure disciplinaire et ses modalités d'application, au cas où un adhérent de la FNAIM ne respecterait pas les prescriptions en vigueur définies par les statuts de l'organisation.
- Cette version actualisée intègre les dispositions définies par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 - en application de la loi ALUR - qui édicte les règles de déontologie applicables à tous les professionnels de l'immobilier depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015 (articles 33.3 à 33.14).

### ► 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 des dites 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 ou toutes structures représentatives des professions ou des métiers visés à l'article 1<sup>er</sup> de ses statuts, 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.

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, à la réglementation et aux règles déontologiques

Tout professionnel adhérent de la FNAIM exerce sa profession dans le strict respect des lois, décrets et textes réglementaires en vigueur, des statuts, du règlement intérieur de la FNAIM, du Code d'Éthique et de Déontologie, des règles déontologiques fixées par le

décret n°2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce et des règles complémentaires spécifiques fixées ci-après.

Les règles déontologiques fixées par le décret du 28 août 2015 et celles qui les complètent s'appliquent aux professionnels adhérents de la FNAIM qu'ils exercent ou non des activités relevant de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970.

**Les règles constituant le code de déontologie fixées par le décret du 28 août 2015 sont ainsi définies aux articles 33.3 à 33.14 du présent règlement intérieur.**

**► 33.3. Article 1<sup>er</sup>  
Champ d'application**

I. Le présent code définit les règles déontologiques auxquelles sont soumises les personnes exerçant une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, titulaires d'une carte professionnelle délivrée dans les conditions de l'article 3 de cette même loi ou dont l'activité a fait l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article 8-1 de cette même loi.

Lorsque les personnes mentionnées au précédent alinéa sont des personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires sont soumis aux règles du présent code.

II. Les activités mentionnées au I, exercées à titre habituel, même à titre accessoire, et portant sur les biens d'autrui sont les suivantes :

1° L'activité d'agent immobilier, qui consiste à se livrer ou à prêter son concours à des opérations mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970 précitée :

- l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente ou location-gérance de fonds de commerce ;
- la cession d'un cheptel mort ou vif ;
- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;

2° L'activité d'administrateur de biens mentionnée au 6° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970, qui consiste à se livrer ou prêter son concours à des opérations de gestion immobilière ;

3° L'activité de syndic de copropriété mentionnée au 9° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970 exercée dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

4° L'activité de marchand de listes mentionnée au 7° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970, qui consiste à vendre des listes ou des fichiers, à l'exclusion des publications par voie de presse, contenant des offres d'achat, de vente, de location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ou des offres de vente de fonds de commerce.

### ► 33.4. Article 2 Éthique professionnelle

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> exercent leur profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité.

Par leur comportement et leurs propos, elles s'attachent à donner la meilleure image de leur profession. Elles s'interdisent tout comportement, action ou omission susceptible de porter préjudice à l'ensemble de la profession.

### ► 33.5. Article 3 Respect des lois et règlements

Dans l'exercice de leurs activités, les personnes mentionnées à

l'article 1<sup>er</sup> agissent dans le strict respect des lois et textes réglementaires en vigueur ainsi que des dispositions du présent code.

En particulier, elles s'obligent :

1° À ne commettre aucune des discriminations mentionnées à l'article 225-1 du code pénal, tant à l'égard des personnes physiques que des personnes morales ;

2° À veiller au respect des obligations qui leur incombent en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier ;

3° À veiller au respect des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;

4° À refuser leur concours lorsqu'elles sont sollicitées pour l'élaboration d'actes frauduleux.

### ► 33.6. Article 4 Compétence

- Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> doivent posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités.
- Elles se tiennent informées des évolutions législatives et réglementaires ayant un rapport avec leurs activités ou qui sont susceptibles d'influer sur les intérêts qui leur sont confiés.

- Elles doivent connaître les conditions des marchés sur lesquels elles sont amenées à intervenir.
- Elles prennent les mesures nécessaires au respect de leur propre obligation de formation continue et veillent à ce que leurs collaborateurs, habilités à négocier, s'entremettent ou s'engagent pour leur compte, et leurs directeurs d'établissement remplissent leur obligation de formation continue.
- Elles s'obligent à refuser les missions pour lesquelles elles n'ont pas les compétences requises ou à recourir si nécessaire à toute personne extérieure qualifiée de leur choix. Dans ce dernier cas, elles informent leur client de la nature des prestations concernées et de l'identité de la personne extérieure à laquelle elles ont fait appel et veillent au professionnalisme de cette dernière.

### ► 33.7. Article 5 Organisation et gestion de l'entreprise

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> veillent à ce que les modalités d'organisation et de fonctionnement des structures d'exercice de leurs activités leur permettent d'être en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur et celles du présent code.

En particulier, elles assurent la direction effective de leur entreprise et de leurs établissements, sous

réserve de leur faculté de nommer des directeurs d'établissement.

Lorsqu'elles habilitent un collaborateur à négocier, s'entremettre ou s'engager pour leur compte ou nomment un directeur d'établissement, elles veillent à ce que ces personnes remplissent toutes les conditions fixées par la loi et les règlements et qu'elles présentent toutes les compétences et les qualifications nécessaires au bon accomplissement de leur mission. Lorsque le collaborateur ainsi habilité n'est pas salarié, elles veillent en particulier à ce qu'il soit inscrit sur le registre spécial des agents commerciaux et qu'il ait souscrit une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle.

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> précisent avec clarté et exhaustivité l'étendue des pouvoirs confiés dans l'acte nommant un directeur d'établissement ou dans l'attestation d'habilitation établie en application de l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée.

### ► 33.8. Article 6 Transparence

Dans le respect des obligations légales et réglementaires, les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> donnent au public, à leurs mandants et aux autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées une information exacte, intelligible et complète de leurs activités professionnelles, y compris des services rendus à

titre accessoire ou complémentaire, des montants et des modes de calcul de leurs honoraires pratiqués, de leurs compétences et de leurs qualifications professionnelles.

Elles s'obligent :

1° À présenter leur carte professionnelle et à veiller à ce que leurs collaborateurs présentent leur attestation d'habilitation et leurs directeurs d'établissement leur récépissé de déclaration préalable d'activité, à la demande de toute personne intéressée ;

2° À tenir à la disposition de leurs mandants ou des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées l'identité des personnes qui interviennent dans l'exécution des missions qui leur ont été confiées ;

3° À communiquer, à première demande, les coordonnées de leur assureur de responsabilité civile professionnelle et, le cas échéant, de leur garant ;

4° Lorsqu'elles sont sollicitées pour établir un avis de valeur, à informer leur client que cet avis ne constitue pas une expertise.

### ► **33.9. Article 7** **Confidentialité**

Dans le cadre de leur obligation de confidentialité prévue à l'article 13-3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> font preuve de prudence et de discrétion dans l'utilisation des données à caractère personnel et des informations relatives à

leurs mandants ou à des tiers dont elles prennent connaissance dans l'exercice de leurs fonctions ainsi que dans la divulgation des éléments relatifs à leur mandat.

Elles veillent à ce que leurs collaborateurs et directeurs d'établissement agissent avec la même prudence et la même discrétion.

Toutefois, elles ne sont pas tenues à cette obligation de confidentialité :

1° Lorsque des dispositions légales ou réglementaires les obligent ou les autorisent à les communiquer, notamment lorsqu'elles sont tenues de témoigner en justice ;

2° Lorsque les personnes intéressées les délient de cette obligation ;

3° Dans l'exercice de leur défense en matière judiciaire ou disciplinaire.

### ► **33.10. Article 8** **Défense des intérêts en présence**

Dans l'exercice des missions qui leur sont confiées, les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> promeuvent les intérêts légitimes de leurs mandants, dans le respect des droits et intérêts des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

Elles s'obligent :

1° À ce que les actes sous seing privé qu'elles rédigent expriment les accords intervenus entre les parties, qu'ils assurent, sans équivoque aucune, leur parfaite information et qu'ils tendent à harmoniser leurs



intérêts, sans que l'une d'entre elles en tire seule les avantages ;

2° À faire preuve de prudence, en veillant à ne mettre en péril, ni la situation de leurs mandants, ni celle des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées, ni la leur ;

3° À communiquer à leurs mandants et aux autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées l'ensemble des informations qui leur sont utiles pour qu'ils prennent leurs décisions de façon libre et éclairée ;

4° À rendre compte régulièrement et dans les meilleurs délais à leurs mandants de l'exécution de leur mission et à les avertir des difficultés rencontrées ;

5° À transmettre à leur mandant dans les meilleurs délais toute proposition répondant au mandat confié ;

6° À transmettre dans un délai raisonnable tous les fonds et documents revenant à leurs mandants, soit aux mandants eux-mêmes, soit à tout mandataire que ces derniers leur désignent.

### ► 33.11. Article 9 Conflit d'intérêts

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> veillent à ne pas se trouver en conflit d'intérêts avec leurs mandants ou avec les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

Elles veillent à ce que l'exercice d'activités annexes ou connexes n'engendre aucun conflit d'intérêts.

Elles s'obligent notamment :

1° À ne pas acquérir, en partie ou en totalité, ni faire acquérir par un proche ou un organisme quelconque dans lequel elles détiendraient une participation, un bien immobilier pour lequel un mandat leur a été confié, sauf à informer leur mandant de leur projet ;

2° À informer l'acquéreur de leur qualité en cas de mise en vente d'un bien qui leur appartient en totalité ou en partie ;

3° À ne pas accepter d'évaluer un bien dans lequel elles possèdent ou envisagent d'acquérir des intérêts, sauf à en faire état dans leur avis de valeur ;

4° À ne pas percevoir de rémunération ou d'avantage de quelque nature que ce soit au titre de dépenses engagées pour le compte d'un mandant, sans avoir au préalable obtenu l'accord de celui-ci sur l'engagement des dépenses, les modalités de choix des fournisseurs et la facturation de leurs produits ou services devant être transparents ;

5° À informer leurs mandants et les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées, de la possibilité et des raisons d'un conflit d'intérêts avec eux ou entre eux, et notamment des liens directs de nature capitalistique ou juridique qu'elles ont ou que leurs directeurs d'établissement ou leurs collaborateurs habilités ont avec les entreprises, les établissements bancaires ou les sociétés financières dont elles proposent les services, et

plus généralement de l'existence d'un intérêt personnel, direct ou indirect, dans l'exécution de leur mission.

### ▶ **33.12. Article 10** **Confraternité**

Dans l'exercice de leurs activités, les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> entretiennent entre elles des rapports de confraternité, dans le cadre d'une concurrence libre, saine et loyale.

Elles s'abstiennent de toutes paroles ou actions blessantes ou malveillantes, de toutes démarches ou manœuvres susceptibles de nuire à leurs confrères, les dénigrer ou les discréditer.

Elles évitent tout conflit avec leurs confrères qui puisse nuire aux intérêts des mandants et des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

Elles s'interdisent d'inciter les prospects ou les clients d'un confrère à rompre leurs relations commerciales avec ce dernier. Elles s'abstiennent de fournir des éléments d'appréciation erronés en vue de détourner la clientèle à leur profit.

Elles ne peuvent émettre un avis sur les pratiques professionnelles d'un confrère sans avoir été préalablement saisies d'une demande d'avis. Elles doivent faire preuve de prudence, de mesure et de tact dans l'avis qu'elles expriment.

Si elles exercent une fonction syndicale au sein d'un syndicat professionnel ou toute autre

fonction élective ou de représentation, elles s'abstiennent de s'en prévaloir à des fins commerciales.

Si elles ont connaissance d'une atteinte au code de déontologie commise par un confrère dans l'exercice de sa profession, elles s'abstiennent de faire part de leurs critiques à la clientèle et en réfèrent immédiatement à leur confrère.

### ▶ **33.13. Article 11** **Règlement des litiges**

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> s'efforcent de résoudre à l'amiable les litiges qui surviennent avec leurs mandants, les autres parties intéressées aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées ou leurs confrères.

Elles répondent de bonne foi et dans un délai raisonnable à leurs réclamations.

### ▶ **33.14. Article 12** **Discipline**

Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> font l'objet de poursuites disciplinaires en raison d'un manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le présent code ou en raison d'une négligence grave, commis dans l'exercice de leurs activités, elles évitent tout comportement susceptible d'entraver ou de nuire au bon déroulement de l'action disciplinaire introduite devant la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-5 de la loi du 2 janvier 1970 précitée.

Elles se conforment aux décisions rendues par la commission et, le cas échéant, par la juridiction administrative en matière disciplinaire.

### ▶ **33.15. Dispositions transitoires**

Les dispositions de l'article 33 du présent règlement intérieur, dans sa rédaction issue de l'Assemblée Générale du 13 décembre 2015, s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### ▶ **33.16. 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.

### ▶ **33.17. Principe d'indépendance et d'impartialité des diagnostiqueurs**

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.

### ▶ **33.18. 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.

### ▶ **33.19. 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.

### ▶ **33.20. 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.

## LE PARCOURS DU NOUVEL ADHÉRENT

### ► 33.21

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.

### ► 33.22. 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 à 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.

### ► 33.23. 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 pour définir 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 (2) années comptées de date à date, ni être inférieur à deux (2) 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 », mention « Gestion immobilière » et mention « Syndic de copropriété »).

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.

#### ▶ **33.24. 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 des formations dispensées ou tout document équivalent.

#### ▶ **33.25 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.

#### ▶ **33.26. 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

## ► 33.27

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

## ► 33.28. 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.

## ► 33.29. 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.

## ► 33.30. 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.

## 33.31. 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.

## 33.32. 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 PROCÉDURE DISCIPLINAIRE

## EXTRAIT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA FNAIM - ARTICLES 57 À 94-10

### ► Article 57.

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 84 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 58.

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 20-2 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 59.

Tout fait susceptible de constituer un manquement visé à l'article 57 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 60 et suivants ;
- transmettre le dossier au Département Qualité de la Fédération.

### ► Article 60.

Lorsque le dossier est instruit par le Comité d'Éthique et de Déontologie, toute communication visée à l'article 59, 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 33.33 du présent règlement intérieur.

### ► Article 61.

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 62 du présent règlement intérieur.

### ► Article 62.

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 63.

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 64.

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 65.

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 66.

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 67.

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 68.

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 69.

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 69.1.

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 à laquelle il appartient.

### ► Article 70.

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 70-1.

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 71.

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 72.

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, a la parole en dernier.

► **Article 73.**

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 74.**

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 75.**

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 76.**

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

► **Article 77.**

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 78.**

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 79.**

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 80.**

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 81.**

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 82.

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 83.

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 84.

Conformément à l'article 57, 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 85.

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 86.

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 87.

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 88.

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 89.

Sans préjudice des dispositions visées à l'article 58 du présent règlement, aucune notification de radiation ne pourra être faite, 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 90.

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 91. 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 67 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 aux fins 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 92. 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 67 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 aux fins 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 93.1 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 67 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 aux fins 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 93.2 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 67 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 aux fins 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 93.3 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 69 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 93.4 Juridiction compétente en cas d'infraction à l'article 33.17 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 33.17 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 69 et suivants dudit règlement et la juridiction compétente pour en juger est celle visée à l'article 69-1.

► **Article 93.5 Juridiction compétente/Critères de rattachement**

Toute contestation quant à la compétence de la juridiction saisie doit, à peine d'irrecevabilité, être présente *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 33.33 du présent règlement intérieur. Leur décision est prise en premier et dernier ressort.

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES / MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

► **Article 94-9**

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.

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 94-10**

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 pendantes devant elles.







**FÉDÉRATION  
NATIONALE  
DE L'IMMOBILIER**

129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ  
75008 PARIS  
TÉL. : 01 44 20 77 00

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

