



CODE DE DEONTOLOGIE DE LA CIBEX (25-10-2018)

I. Dispositions générales

Le code de déontologie de l'Expert (CIBEX) engage tous les Membres de la Chambre des Experts immobiliers de Belgique Communauté Française, ci-après désignés « Expert(s) ».

L'Expert immobilier est toute personne ayant, par sa formation et son expérience pratique, acquis une connaissance approfondie du secteur immobilier. Il est ainsi apte à émettre des avis dans un ou plusieurs domaines particuliers, que ceux-ci soient ou non litigieux. Il devra se conformer en tous points au Code de Déontologie et au(x) Règlement(s) d'Ordre Intérieur de la Chambre des Experts Immobiliers de Belgique Communauté Française.

Sont confiés au Conseil d'Administration de la CIBEX les travaux relatifs au Code de Déontologie permettant les modifications nécessitées par les évolutions techniques et/ou juridiques susceptibles d'affecter la profession.

Le Code de Déontologie fixe d'une manière générale les devoirs et obligations des Experts, quelle que soit leur spécialité. Le Code de Déontologie détermine notamment les lignes de conduite à adopter par l'Expert et le régime des sanctions applicables. Toute transgression sera soumise au Conseil d'Arbitrage, Médiation et de discipline.

Le Code de Déontologie repose sur la nécessité d'unifier les droits et les devoirs des Experts.

Les Experts sont tenus au respect scrupuleux des dispositions relatives à l'exercice de la profession et qualité d'Expert dans le pays où celui-ci exerce ses activités en vue de garantir un haut niveau de compétence et de probité.

Le Bureau de la CIBEX, constitué d'un Président, Vice-Président, Secrétaire général et Trésorier est considéré comme le gardien souverain du respect du Code de Déontologie de l'Expert. Il est seul habilité à ratifier les modifications des articles et/ou à adopter de nouvelles dispositions.

Tous les Experts, ayant présenté leur candidature comme Membre de la CIBEX sont tenus d'adresser au Rapporteur de la Commission Admission, en plus du dossier complet à lui soumettre, une lettre confirmant qu'il a pris connaissance du Code de Déontologie et qu'il s'engage à le respecter de manière inconditionnelle.

En cas de cessation de ses activités, l'Expert doit en informer le Président de la CIBEX ou le Secrétaire général, dans les 60 jours, par lettre recommandée ou par e-mail.

Il s'engage formellement à supprimer immédiatement de ses courriers et documents toute référence à la CIBEX, dont notamment logos, signes distinctifs, et autres droits de propriété intellectuelle éventuels.

Cependant, le Membre démissionnaire peut continuer à apporter son concours à la CIBEX et ce sous forme à déterminer entre l'intéressé et le Bureau.

II. Droits et devoirs de l'Expert

Article 1 : Obligations essentielles

Les fonctions de l'Expert doivent s'exercer dans le cadre des droits et devoirs inhérents à sa profession. L'Expert veille, en conscience, à accomplir sa mission dans le respect de son client et de la profession. Ses fonctions reposent, d'une façon absolue, sur les critères suivants :

- L'accomplissement de sa mission ;
- Le respect de la confidentialité ainsi que la discrétion relative aux affaires dont il a la charge ;
- La prévention des conflits d'intérêt ;
- La dignité, la probité et la délicatesse ;
- La loyauté à l'égard du client et confrères ;
- La liberté d'accepter ou de refuser une mission ;
- L'indépendance de jugement et d'action vis-à-vis des personnes physiques et morales avec lesquelles l'Expert est en rapport ;
- Le respect de l'honneur de la profession ;
- Le respect de la confraternité en dehors de tout esprit corporatiste ;
- Le respect des règles et autorités professionnelles auxquelles il est soumis ;

Dans l'exercice de sa mission, l'Expert veille à ce que les principes fondamentaux ne soient pas mis en péril par ses clients et/ou tiers.

Sont irrémédiablement proscrits:

- a) La pratique de surenchères morales ou matérielles dans le but de modifier les conclusions objectives d'une expertise ;
- b) Les possibilités d'accord – connus ou occultes – en vue d'exercer une pression quelconque sur le plan de la libre concurrence ;
- c) L'utilisation de son nom et de son titre d'Expert à des fins de publicité commerciale abusive ou inadéquate;
- d) La présentation de travaux tendancieux ou de documents d'expertise de complaisance. De tels procédés – à conditions qu'ils soient prouvés – peuvent entraîner des sanctions allant du simple blâme à la radiation de la CIBEX.
- e) Toute démarche et proposition auprès de mandataires, hommes d'affaires ou intermédiaires quelconques au moyen de commissions ou remises sur les honoraires, ou autres avantages de quelque nature que ce soit, en vue d'obtenir des missions.

- f) Tous actes, missions, mandats, activités susceptibles de et/ou entraînant un conflit d'intérêt dans son chef, en ce compris par exemple la commercialisation de biens immobiliers dont il a réalisé l'évaluation et/ou l'estimation.

En toutes circonstances, l'Expert se doit, en premier lieu, de rechercher des solutions amiables, d'indépendance, d'équité et d'absolue neutralité.

L'Expert ne peut déroger aux principes d'indépendance et de conscience professionnelle fixés par le présent Code de Déontologie.

Article 2 : Publicité

L'expert peut utiliser, en vue de la prospection et de la recherche de clientèle, toutes les méthodes de publicité et de démarches qui lui semblent convenir, sous la condition formelle toutefois que celles-ci, tant d'un point de vue de la forme que dans leur esprit, soient cohérentes et en ligne avec les prescriptions du Code de Déontologie et le respect de la profession.

Toute publicité faite par l'Expert doit mentionner l'appartenance à la CIBEX.

L'Expert détenant un mandat électif ou une fonction administrative dans le cadre de la CIBEX ne peut en aucun cas utiliser cette fonction officielle à des fins professionnelles, dans le but par exemple d'accroître sa clientèle.

La publicité relève de la compétence de la CIBEX. La CIBEX pourra, le cas échéant, émettre son avis et/ou interdire des pratiques publicitaires non conformes en vertu du Présent Code.

Article 3 : Jugement de valeur par l'Expert

L'Expert doit être en mesure d'apporter un jugement de valeur objectif sur tous faits de sa compétence et de pouvoir le démontrer.

Article 4 : Responsabilités de l'Expert

L'Expert est seul responsable des études et des travaux dont il est l'auteur.

L'Expert remplit sa mission scrupuleusement dans le cadre des dispositions légales applicables avec la plus stricte impartialité, faisant abstraction de ses opinions personnelles, de ses goûts et de ses relations avec les tiers.

L'Expert procède personnellement aux opérations. Il ne peut se faire remplacer par un tiers – fût-ce un confrère – sans l'accord du ou des mandants. Toutefois, pour certaines opérations, il peut se faire assister par des aides ou des collaborateurs opérant sous ses directives, sous son contrôle et sa responsabilité.

L'Expert couvre de sa responsabilité les travaux de ses collaborateurs. En cas de coopération avec d'autres Experts, l'Expert commis en premier doit solliciter l'accord

de son client. Cet accord doit fixer l'étendue des nouvelles responsabilités et, le cas échéant, leur répartition.

Tout rapport, attestation, certificat ou document engageant la responsabilité de l'Expert doit être revêtu de sa signature manuscrite.

L'Expert est responsable de tous documents ou pièces qui lui ont été confiés en vue d'une bonne exécution de sa mission. Il est tenu de les restituer à la première demande.

L'Expert doit être considéré comme l'auteur des études et des travaux qu'il a réalisés, et de ce fait, sont sa propriété exclusive, en ce compris les droits intellectuels qui y sont éventuellement attachés.

Article 5 : Secret professionnel

Sous réserve de toutes dispositions législatives ou réglementaires, l'Expert est tenu au secret professionnel. Il est également tenu de faire respecter le secret professionnel par toute personne travaillant sous sa responsabilité.

Toute information ne concernant pas l'élément scientifique, technique ou juridique de sa mission doit être couverte par le secret professionnel.

L'Expert garde envers les tiers l'obligation de confidentialité la plus absolue en ce compris tout ce qu'il a vu et/ou entendu au cours de sa mission d'expertise. Il ne pourra se départir de son obligation de confidentialité que moyennant l'accord exprès et formel des parties concernées et/ou s'il en est relevé légalement ou par décision de justice.

Article 6 : Conditions générales de travail

L'Expert ne peut exécuter sa mission dans des conditions restrictives de liberté d'action ou susceptibles de nuire à sa qualité d'Expert.

L'Expert doit exercer son mandat dans des conditions techniques et matérielles lui permettant d'assurer son rôle d'Expert tel qu'il a été défini à l'article 2 du présent Code. Il n'est pas tenu de posséder une connaissance absolue de l'ensemble des éléments qu'il pourrait rencontrer dans le cadre de son activité ; il sera néanmoins en mesure de trouver les informations nécessaires, et de s'entourer des personnes pouvant apporter la réponse technique au problème soulevé.

L'Expert s'interdit, notamment :

- a) Toute action susceptible d'assortir ses conditions normales de travail d'avantages illicites ;
- b) De recevoir toute ristourne, commission ou avantage quelconque, en dehors du mode de paiement en usage dans la discipline ;
- c) D'accepter des ententes occultes avec d'autres Experts, et ce au détriment d'un client.

L'Expert a le devoir de se perfectionner sans cesse au cours de sa période d'activité professionnelle. Il est susceptible de devoir en rendre compte à tout moment sur simple demande du Bureau.

Tout Expert doit être en mesure d'assurer la formation continuée et le perfectionnement de son propre personnel.

Au minimum 16 points doivent être comptabilisés annuellement, dont la moitié portera sur les connaissances techniques de l'expert. Le solde concernera une formation dans le domaine d'activité (expertise judiciaire, arbitrage, médiation,...). Cela ne signifie pas que, chaque année, des points doivent être comptabilisés dans chaque spécialité.

1. le suivi d'une heure de conférence = 1 point ;
2. le suivi d'une journée complète d'au moins 6 heures = 6 points ;
3. la délivrance d'une heure de cours = 2 points (avec un maximum de 6 points) ;
4. la publication d'un article scientifique = 3 points ;
5. la souscription à un abonnement d'un an à un périodique technique = 1 point avec un maximum de 6 points ;
6. l'achat et la lecture d'un ouvrage technique = 1 point avec un maximum de 6 points ;
7. la participation à la Commission Valeur de Référence et/ou à la Commission d'Admission = 2 points avec un maximum de 6 points ;
8. la participation à l'Assemblée Générale de la CIBEX = 1 point.

Article 7 : Devoirs de confraternité

Les Experts adoptent et conservent envers tous leurs confrères, une attitude digne, loyale et courtoise.

L'Expert s'interdit, à l'encontre de ses confrères, notamment, de poser tout acte de concurrence déloyale, en ce compris toutes autres manœuvres frauduleuses, tel que le fait de se prévaloir de références mensongères ou de faux titres, contrefaits et/ou surfaits.

L'Expert se doit de respecter scrupuleusement la clientèle de ses confrères.

L'Expert a le devoir de ne pas mettre en doute la qualité du travail d'un confrère prédécesseur auprès d'un client commun.

Article 8 : Devoirs envers le mandant

L'Expert a le devoir d'apporter toute son expérience et sa compétence professionnelle, en ce compris ses compétences scientifiques et techniques, dans tous ses missions, cas d'études et autres travaux qui lui sont soumis.

Il a le devoir de les conclure en toute conscience et dans des délais normaux, compte-tenu toutefois de la complexité éventuelle et/ou particularités de la mission impartie.

Si des circonstances professionnelles ou des raisons personnelles obligeaient l'Expert à surseoir aux demandes d'interventions, il doit s'organiser d'un commun accord avec le donneur d'ordre (mandant) pour confier les missions qu'on lui soumet soit à un confrère Expert, soit à un Collaborateur. Ceci vaut notamment dans les cas où les délais de prise en charge des missions dépasseraient la durée raisonnablement et normalement admise dans sa spécialité.

L'Expert a le devoir de se récuser dans les cas suivants :

- méconnaissance technique de l'objet de la mission proposée,
- dans celui d'un intéressement direct et/ou indirect avec l'affaire en cause,
- s'il existe des relations d'amitié(s) qui soient de nature à mettre en péril l'objectivité requise pour l'exercice de sa mission
- s'il y a eu des différends avec le donneur d'ordre,
- s'il a précédemment donné un avis sur l'affaire litigieuse

L'Expert doit s'assurer que toutes les conditions de travail requises pour mener à bien sa mission sont réunies.

Dans le cas contraire, il doit s'efforcer d'imposer ces conditions à son client.

S'il se heurte à une opposition, rétention d'information et/ou même refus injustifiés et/ ou que de tels actes ou état d'esprit risquent de fausser les résultats de ses travaux, l'Expert est en droit de suspendre son intervention et de dénoncer la situation litigieuse.

L'Expert a droit à une juste rémunération de ses services.

Article 9 : Devoirs envers la Chambre des Experts Immobiliers de Belgique

Les litiges et différends impliquant des Experts membres de la CIBEX seront tranchés suivant les règles adoptées et applicables au sein de celle-ci et plus particulièrement le Conseil d'Arbitrage, de Médiation et de Discipline (C.A.M.D.) institué en son sein.

L'Expert Membre de la CIBEX s'engage formellement à informer sans délai par écrit le Président de la CIBEX de toute action civile et/ou action pénale le concernant et susceptible d'altérer ou d'interférer dans ses obligations et l'intérêt de la CIBEX.

L'Expert Membre de la CIBEX s'engage formellement, définitivement et irrévocablement à se soumettre aux décisions finales prises par le Conseil d'Arbitrage, de Médiation et de Discipline, et en tout état de cause à répondre aux convocations de celui-ci et ce sous peine de sanction disciplinaires.

Les sanctions disciplinaires prononcées (blâme, mise à pied, radiation) ne peuvent en aucun cas se substituer ni contrarier l'action normale des autorités judiciaires ou administratives éventuellement saisies.

L'Expert suspendu demeure soumis aux règles de la CIBEX auquel il ne cesse d'appartenir.

Il reste redevable de la cotisation.

CIBEX copyright