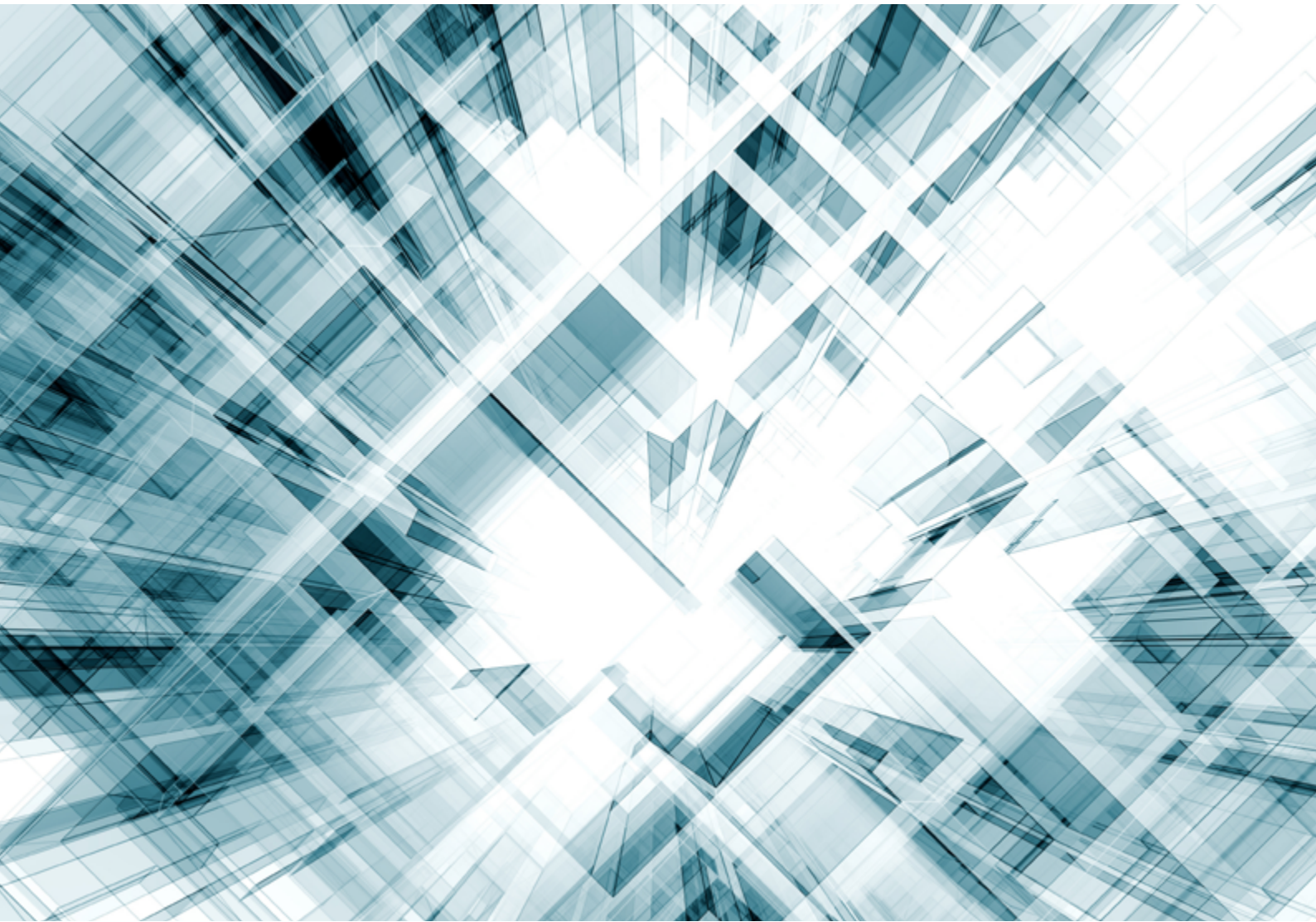




Normes professionnelles et recommandations
de la RICS, édition internationale

Conflits d'intérêts

1^{ère} édition, mars 2017



Conflits d'intérêts

Déclaration professionnelle de la RICS, édition internationale

1^{ère} édition, mars 2017



Ouvrage publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
Londres
SW1P 3AD
Royaume-Uni
www.rics.org

La RICS et les auteurs de cette publication ne peuvent être tenus pour responsables des pertes ou des dommages subis par des personnes agissant ou s'abstenant d'agir en raison de son contenu.

Ces recommandations ont été émises par le groupement professionnel immobilier commercial de la RICS (RICS Commercial Property Professional Group).

ISBN 978 1 78321 324 5

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) mars 2017. La RICS jouit du droit d'auteur sur l'intégralité, comme sur toute partie de cette publication. Sauf mention contraire dans le texte, toute reproduction ou utilisation, intégrales ou partielles de cet ouvrage, sous quelque forme que ce soit ou par quelque moyen que ce soit, notamment par des procédés graphiques, électroniques ou mécaniques, dont la photocopie, l'enregistrement (y compris sur bande magnétique) ou la diffusion sur internet, sont interdites sans l'autorisation écrite de la Royal Institution of Chartered Surveyors ou à moins d'être conformes aux règles d'une licence existante.

Remerciements

Rédacteur technique

Will Glassey (Mayer Brown International LLP)

Groupe de travail

Luay Al-Khatib (Directeur de la régulation - EMEA, RICS)

Anita Aul (Directrice, Gestion de la qualité et des risques, Deloitte)

Paul Bagust (Directeur immobilier commercial, RICS Royaume-Uni)

John Cartwright (Directeur général, AREF)

Mike Conroy (Directeur exécutif finances d'entreprise, BBA)

Paul Cutbill (Directeur du développement professionnel, Countrywide Surveyors)

Christopher Green (Directeur, thatsurveyor)

Cliff Hawkins (Commission réglementaire Royaume-Uni et Irlande, RICS)

Stephen Hubbard (Président Royaume-Uni, CBRE)

Chris Ireland (Directeur général Royaume-Uni, JLL)

Antony Major (Barclays)

Geraldine Mash (Directrice de la conformité, CBRE)

Ciaran McCafferty (Directeur de la conformité centrale, M&G Investments)

Chris Perkins (Espaces commerciaux, M&G Investments)

Simon Radford (Directeur exécutif, Lothbury Investment Management)

Nigel Sellars (Codirecteur immobilier commercial, RICS)

David Sleath (Directeur général, SEGRO)

Antony Townsend (Commission réglementaire Royaume-Uni et Irlande, RICS)

Simon Wainwright (Directeur général, J Peiser Wainwright)

RICS voudrait remercier les personnes suivantes pour leurs contributions à cette traduction :

Analyse technique

Ayda Chamcham MRICS

Daniel Hamm MRICS

Yves Jeanrenaud MRICS

Traduction

Beth Varley

Composition

Multilingual Resources Group SL (Real Estate Translations)

Relecture

Joseph Laredo

Coordinateur régional RICS

Nicola Gough

RICS Publishing

Head of Publishing and Content : Sarah Crouch

Standards Publishing Manager : Antonella Adamus

Translations Project Manager : Georgia Brambilla

Table des matières

Remerciements.....	ii
Normes professionnelles et recommandations de la RICS.....	1
Introduction.....	3
Partie 1 : Déclaration professionnelle – conflits d’intérêts et confidentialité.....	4
1 Conflits d’intérêts.....	4
2 Informations confidentielles.....	4
3 Procédures et contrôles d’entreprise	4
4 Définitions employées dans cette déclaration professionnelle	4
5 Etendue et champ d’application	5
6 Date d’entrée en vigueur	5
Partie 2 : Commentaires généraux	6
Partie 3 : Commentaires complémentaires	7
Commentaire 1 : Tenue des dossiers.....	7
Commentaire 2 : Conflits client/tiers	7
Commentaire 3 : Sociétés	7
Commentaire 4 : Consentement éclairé.....	8
Commentaire 5 : Conflits pour lesquels le consentement éclairé n’est pas suffisant (ou pourrait ne pas l’être) ...	9
Commentaire 6 : Barrières de protection des informations.....	9
Commentaire 7 : Conflits membre/société.....	10
Commentaire 8 : Missions d’évaluation	10
Commentaire 9 : Activité d’intermédiaire.....	10
Commentaire 10 : Informations confidentielles.....	11
Commentaire 11 : Acquéreurs potentiels concurrents	11
Commentaire 12 : Date d’entrée en vigueur/ période transitoire	11
Commentaire 13 : Conflits survenant durant les missions professionnelles	11
Commentaire 14 : Transmission d’informations confidentielles à un assureur ou à un conseiller juridique.....	12
Annexe A : Formulaire type d’obtention d’un consentement éclairé	13

Normes professionnelles et recommandations de la RICS

Normes internationales

La RICS est à l'avant-garde en matière d'élaboration de normes internationales. Outre les normes professionnelles sur l'évaluation (*RICS Valuation – professional standards*), elle est en train d'établir d'autres normes au niveau international. En s'appuyant sur les coalitions formées avec des organisations dans le monde entier et agissant dans l'intérêt public pour améliorer les normes et la transparence sur les marchés, la RICS prévoit ainsi de publier les Normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMS – ipmsc.org), les Normes internationales de mesurage de la construction (ICMS), les Normes internationales de mesurage des terrains (ILMS), les Normes internationales de déontologie (IES), ainsi que d'autres normes. Ces normes seront obligatoires pour les membres de la RICS. La plupart des déclarations professionnelles de la RICS se réfèrent directement à ces normes et en sont à la base. Lorsque c'est le cas, les membres de la RICS sont invités à prendre connaissance des normes internationales (voir www.rics.org) et des principes généraux auxquels répondent les déclarations professionnelles correspondantes. Les membres de la RICS bénéficient d'une position unique sur le marché en étant formés, qualifiés et régulés selon des normes internationales et dans le respect de déclarations professionnelles.

Déclarations professionnelles de la RICS

Ce texte est une déclaration professionnelle, que les membres de la RICS doivent absolument respecter dans l'exercice de leur activité.

Dans les parties des déclarations professionnelles qui établissent des exigences impératives spécifiques pour les membres, des expressions comme « doivent absolument », « ne doivent en aucun cas », « nécessité absolue », « il faut absolument » sont utilisées. Les membres ne doivent en aucun cas déroger à une exigence impérative spécifique.

Dans les parties des déclarations professionnelles qui définissent une attente ou qui recommandent de bonnes pratiques, le verbe « devoir » est utilisé sans complément. Les membres qui dérogent à ces attentes ou à ces bonnes pratiques doivent avoir une bonne raison de le faire. Dans les cas où cette dérogation, selon le jugement professionnel des membres, est susceptible d'avoir un impact important sur les conseils de l'expert immobilier, le client doit être informé par écrit de la dérogation et des raisons pour cette dérogation.

Tout texte rédigé sans les expressions indiquant une exigence impérative (voir plus haut) ou sans le verbe « devoir », a une portée informative.

La RICS considère que les déclarations professionnelles sont des normes techniques aux fins de la Règle 4 du *Code de conduite pour les membres 2007* et du *Code de conduite pour les sociétés 2007* (qui sont modifiées de temps en temps).

Les membres sont informés qu'ils s'exposent à des sanctions d'ordre légal ou disciplinaire lorsqu'ils dérogent aux déclarations professionnelles. En cas d'allégation de négligence professionnelle formulée à l'encontre d'un expert immobilier, le tribunal est susceptible de prendre en compte les déclarations professionnelles de la RICS qui sont applicables dans la situation pour décider s'il a agi avec une compétence raisonnable. Le fait de ne pas agir en conformité avec les déclarations professionnelles pourrait donc amener le tribunal à conclure à la négligence de l'expert immobilier. Selon la RICS, les membres agissant en conformité avec les déclarations professionnelles appropriées sont donc armés pour se défendre, au moins de manière partielle, contre une allégation de négligence.

Il peut arriver que des normes nationales existantes priment sur les déclarations professionnelles. Ces normes peuvent être considérées comme des normes professionnelles prescrites par la loi ou la législation fédérale ou locale, ou qui sont élaborées en collaboration avec d'autres instances compétentes. Les membres se doivent de savoir quelles sont les normes applicables.

Les membres doivent être au courant des dernières déclarations professionnelles et en avoir pris connaissance dans un délai raisonnable après leur entrée en vigueur. Il incombe aux membres d'être au courant des changements de jurisprudence et de la législation depuis la date de leur publication.

Définition de la valeur contraignante des documents

La RICS produit divers documents : normes professionnelles, recommandations et textes à portée informative. Ces documents sont définis dans le tableau ci-après. Le présent document est une déclaration professionnelle.

Valeur contraignante (« status ») des publications

Nature du document	Définition	« Status »
Norme		
Norme internationale	Norme internationale essentielle de haut niveau, développée en collaboration avec d'autres instances et organismes professionnels compétents.	Obligatoire.
Déclaration professionnelle		
Déclaration professionnelle de la RICS	Document qui indique aux membres les règles ou les obligations auxquelles un membre ou une société doit se soumettre. Cette catégorie comprend également les pratiques professionnelles, les normes du Red Book, les pratiques internationales d'évaluation, les réglementations, le code de conduite de la RICS et les codes de bonne pratique élaborés avec les instances gouvernementales.	Obligatoire.
Conseils et informations		
Code de pratique de la RICS	Document approuvé par la RICS, et validé par une autre instance professionnelle, qui donne aux utilisateurs des recommandations sur les bonnes pratiques admises, observées par les professionnels consciencieux.	Bonnes pratiques obligatoires ou recommandées (le document l'indiquera). Les principes habituels s'appliquent en cas de négligence si les bonnes pratiques ne sont pas respectées.
Recommandations de la RICS	Document qui donne aux utilisateurs des recommandations sur les bonnes pratiques admises, suivies par les professionnels consciencieux et compétents.	Bonnes pratiques recommandées. Les principes habituels s'appliquent en cas de négligence si les bonnes pratiques ne sont pas respectées.
Note d'information de la RICS	Document basé sur la pratique, qui fournit aux utilisateurs les dernières informations techniques, connaissances ou certains résultats issus d'examens de la réglementation.	Pour information et/ou bonne pratique recommandée. Les principes habituels s'appliquent en cas de négligence si les informations techniques sont connues sur le marché.
Nouveaux éclairages de la RICS	Avis sur des problématiques ou des enjeux particuliers, donnant aux utilisateurs les dernières informations. Cette catégorie englobe les documents d'avant-garde [« thought leadership paper »], les nouvelles sur les marchés, les articles sur des sujets d'actualité, ainsi que les livres blancs, articles de prospective, reportages et flashes d'information.	Pour information uniquement.
Rapport économique et de marché de la RICS	Document habituellement basé sur une enquête auprès des membres, ou mettant en évidence les tendances de l'économie.	Pour information uniquement.
Guide consommateurs de la RICS	Document exclusivement à l'usage des consommateurs qui fournit des conseils techniques limités.	Pour information uniquement.
Étude	Document de recherche indépendant et révisé par les professionnels du secteur, visant à informer les membres, les professionnels du secteur, les utilisateurs finaux et d'autres parties prenantes.	Pour information uniquement.

Introduction

Le *Code de conduite de la RICS* soumet en toute circonstance ses membres, ainsi que les sociétés régulées par la RICS à l'obligation générale :

« ... d'agir avec intégrité et d'éviter les conflits d'intérêts, ainsi que les actes et les situations incompatibles avec leurs obligations professionnelles. »

La détection et la gestion des conflits d'intérêts sont des aspects difficiles, mais essentiels du professionnalisme.

Cette déclaration professionnelle, qui accompagne le *Code de conduite de la RICS*, soumet également tous les membres de la RICS, ainsi que les sociétés régulées par cette dernière, à une exigence impérative générale de conformité à ce code, et précise les attentes de la RICS quant à la manière d'atteindre cette conformité.

Ce document est constitué de trois parties :

- 1 La déclaration professionnelle de la RICS sur les conflits d'intérêts et la confidentialité définit les règles obligatoires de la RICS en la matière. Cette partie donne aussi les définitions employées dans la déclaration professionnelle.
- 2 Commentaires : « Les commentaires généraux » énoncent les principes d'application de la déclaration professionnelle que les membres de la RICS et les sociétés régulées sont censés suivre.
- 3 Commentaires : « Les commentaires complémentaires » prodiguent des conseils pour les membres et les sociétés régulées sur les modalités de respect des obligations énoncées dans la Partie 1.

Les Parties 2 et 3 contiennent des recommandations et doivent être lues conjointement avec les exigences impératives énoncées dans la Partie 1.

Partie 1 : Déclaration professionnelle – conflits d'intérêts et confidentialité

Dans cette déclaration professionnelle, les termes faisant l'objet d'une définition apparaissent en caractères gras. Ces définitions sont présentées dans la Partie 4 de cette déclaration professionnelle.

1 Conflits d'intérêts

1.1 Les membres de la RICS et les sociétés régulées par cette dernière **doivent absolument s'abstenir** de conseiller ou de représenter un client quand leur conseil ou leur représentation donnerait lieu à un **Conflit d'intérêts** ou à un risque important de **Conflit d'intérêts**, sauf si toutes les parties touchées ou susceptibles de l'être ont donné leur **Consentement éclairé** préalable à cet égard. Les membres de la RICS et les sociétés régulées par cette dernière ne doivent obtenir des **Consentements éclairés** qu'après s'être assurés que l'exécution de la mission malgré l'existence d'un **Conflit d'intérêts** :

- (a) est dans l'intérêt de toutes les parties touchées ou susceptibles de l'être,
- (b) n'est pas contraire à la loi,

et que le conflit ne les empêchera pas de conseiller toutes les parties susceptibles d'être touchées avec diligence et compétence.

1.2 Tout membre de la RICS, agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée, **doit absolument** :

- (a) identifier et gérer les **Conflits d'intérêts** conformément à cette déclaration professionnelle,
- (b) garder une trace de ses décisions concernant l'acceptation (et le cas échéant, la poursuite) de chaque mission professionnelle, l'obtention de **Consentements éclairés**, et toute mesure prise pour éviter la survenance de **Conflits d'intérêts**.

2 Informations confidentielles

2.1 Les membres de la RICS et les sociétés régulées par cette dernière **doivent absolument** respecter le secret des **Informations confidentielles**, sauf si la divulgation de ces informations est requise ou autorisée par la loi ou s'ils peuvent démontrer que l'entité concernée y avait préalablement consenti.

2.2 Tout membre de la RICS, agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée, **doit absolument** fournir à chaque client toutes les informations

importantes pour la mission professionnelle considérée, dont il a connaissance.

3 Procédures et contrôles d'entreprise

3.1 Toute société régulée par la RICS **doit absolument** disposer de procédures et de contrôles efficaces adaptés à la taille et à la complexité de ses activités, et qui permettent à la société et à son personnel de gérer leur conformité à cette déclaration professionnelle.

3.2 Les membres de la RICS, agissant à titre indépendant ou dans le cadre de sociétés régulées ou non régulées, **doivent** alors **absolument** s'acquitter de leurs obligations en vertu du paragraphe 1.1.

4 Définitions employées dans cette déclaration professionnelle

4.1 Les termes essentiels employés dans cette déclaration professionnelle et dans ses commentaires sont définis de la manière suivante.

4.2 Un « **Conflit d'intérêts** » signifie :

- (a) une situation dans laquelle le devoir d'un membre de la RICS (agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée) ou d'une société régulée, d'agir dans l'intérêt d'un client ou d'un autre tiers lors d'une mission professionnelle, est en conflit avec son devoir envers un autre client ou tiers dans le cadre de cette même mission professionnelle ou d'une mission connexe (« **Conflit client/tiers** »),
- (b) une situation dans laquelle le devoir d'un membre de la RICS (agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée, ou non régulée) ou d'une société régulée, d'agir dans l'intérêt d'un client lors d'une mission professionnelle, porte atteinte aux intérêts de ce membre ou de cette société (ou dans le cas d'une société régulée, aux intérêts de toute personne de cette entreprise directement ou indirectement impliquée par cette mission professionnelle ou toute mission connexe) (« **Conflit membre/société** »),
- (c) tout conflit entre le devoir d'un membre de la RICS (agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée), en application du paragraphe 2.2, de fournir des informations importantes à un client, et le devoir de ce membre (agissant à

titre indépendant ou dans le cadre d'une société non régulée) ou d'une société régulée envers un autre client, lui imposant en vertu du paragraphe 2.1 de préserver la confidentialité de ces mêmes informations (« **Conflit de confidentialité** »).

4.3 Les « **Informations confidentielles** » signifient : des informations confidentielles, qu'elles soient conservées ou diffusées par voie électronique, orale ou au moyen d'un document imprimé.

4.4 Une « **Barrière de protection des informations** » signifie : la ségrégation physique ou électronique de personnes (ou de groupes de personnes) d'une même société, visant à empêcher la circulation d'informations entre elles.

4.5 Le « **Consentement éclairé** » signifie : le consentement donné de plein gré par une entité susceptible d'être touchée par un **Conflit d'intérêts**, cette entité ayant montré au membre concerné de la RICS, agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée, avoir compris :

- (a) qu'il existe un **Conflit d'intérêts** ou un risque important de **Conflit d'intérêts**,
- (b) les faits connus du membre de la RICS (agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée) ou de la société régulée, qui sont importants au regard de ce **conflit d'intérêts**,
- (c) en quoi consiste ce **conflit d'intérêts** effectif ou potentiel,
- (d) que ce **conflit d'intérêts** risque de compromettre la capacité du membre de la RICS (agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société régulée ou non régulée) ou de la société régulée à conseiller son client ou à agir totalement dans son intérêt.

5 Etendue et champ d'application

5.1 Cette déclaration professionnelle s'applique dans tous les domaines et lieux d'activité de la RICS. Les membres de la RICS, agissant à titre indépendant ou dans le cadre de sociétés non régulées, sont également censés connaître et respecter, lorsque cela s'avère approprié, les autres recommandations se rapportant à des domaines d'activité particuliers.

5.2 Les membres de la RICS, agissant dans le cadre de sociétés régulées ou non, **doivent absolument** respecter cette déclaration professionnelle.

6 Date d'entrée en vigueur

6.1 Cette déclaration professionnelle entre en vigueur le **1^{er} janvier 2018**. Les obligations prévues aux paragraphes 1.1, 1.2, 2.1 et 2.2 s'appliqueront à toutes les nouvelles missions professionnelles entreprises à compter de cette date. La RICS s'attend à ce que les sociétés utilisent la période intermédiaire après la publication de la déclaration pour étudier et mettre en œuvre les exigences prévues aux paragraphes 1.2, 3.1 et 3.2 de cette déclaration professionnelle. Les instances de contrôle de la RICS (RICS Regulation) tiendront compte du respect de cette recommandation lors de leurs décisions quant à la nécessité d'une action disciplinaire. L'attention des membres est aussi attirée sur le commentaire complémentaire note 12.

Partie 2 : Commentaires généraux

Ces commentaires à valeur de conseils contiennent des recommandations générales sur les modalités de respect de cette déclaration professionnelle obligatoire.

1 La principale raison pour laquelle il faut éviter les Conflits d'intérêts est d'empêcher tout ce qui pourrait nuire à l'accomplissement de votre devoir de conseiller et représenter chaque client de manière objective et indépendante, sans tenir compte des conséquences pour d'autres clients ou des tiers ni de vos propres intérêts, entretenant ainsi la confiance des clients et du public dans votre objectivité et dans votre indépendance.

2 La protection des consommateurs et le développement de la profession dans l'intérêt public sont fondamentaux pour la RICS. Vous devez avoir à cœur en toute circonstance d'agir en conformité avec la Charte royale. Ainsi, lorsque vous mettez en pratique la déclaration professionnelle, vous devez éviter toute interprétation trop restrictive ou purement technique. Vous devez toujours vous demander si la ligne de conduite que vous envisagez pourrait :

- raisonnablement être perçue comme le signe d'un manque d'intégrité,
- être susceptible de porter atteinte à la réputation de votre profession,
- remettre en cause votre capacité à conseiller et à représenter chaque client de manière objective et indépendante.

S'il existe un risque important que la ligne de conduite que vous envisagez produise de tels effets, vous **ne devez en aucun cas** la mettre en œuvre.

3 La déclaration professionnelle sur les Conflits d'intérêts ne vous permet pas de décider s'il est possible d'exécuter une mission en dépit de l'existence d'un Conflit d'intérêts ou d'un risque important d'un tel conflit ; elle vous interdit de passer à l'exécution, à moins d'avoir préalablement obtenu le Consentement éclairé de toutes les parties touchées. En ce qui concerne les Conflits d'intérêts survenant après l'acceptation d'une mission, l'attention des membres est attirée sur le Commentaire général 6 immédiatement ci-dessous et sur le Commentaire complémentaire note 13.

4 Lorsqu'il existe un Conflit d'intérêts ou un risque important de Conflit d'intérêts, vous ne devez envisager d'entreprendre une mission (et obtenir les Consentements éclairés correspondants pour ce faire) qu'à la condition d'avoir la certitude que la réalisation de cette mission par vos soins (plutôt que par une autre société) sera préférable pour les intérêts de tous les clients (ou tiers) concernés. Vous ne devez pas obtenir de Consentements éclairés pour entreprendre une mission simplement parce que c'est dans

l'intérêt de votre société. L'obtention de Consentements éclairés est un processus qui demande une considération sérieuse, un bon jugement professionnel et une exécution soigneuse auprès de toutes les parties potentiellement touchées.

5 Un des plus grands défis lorsqu'on intervient dans une situation où il existe un Conflit d'intérêts est de prédire avec certitude quel sera l'effet de ce conflit, même géré avec tout le soin nécessaire, sur votre capacité à conseiller et à représenter chaque client. Cette incertitude renforce l'importance de se demander s'il ne serait pas plus prudent de refuser une mission plutôt que d'obtenir les Consentements éclairés permettant de passer à l'exécution.

6 Même s'il n'existe pas de Conflit d'intérêts (ou de risque important de Conflit d'intérêts) au début d'une mission professionnelle, cela ne veut pas dire qu'il n'en surviendra pas au cours de cette mission. Cela signifie que vous **devez absolument** prendre en compte et appliquer cette déclaration professionnelle (en gardant la trace des décisions prises), non seulement lorsque vous décidez de l'opportunité d'accepter de nouvelles missions professionnelles, mais aussi ultérieurement lors de leur déroulement. L'attention des membres est également attirée à ce sujet sur le Commentaire complémentaire note 13.

Partie 3 : Commentaires complémentaires

Ces commentaires à valeur de conseils contiennent des recommandations complémentaires plus détaillées destinées à vous aider en pratique à respecter cette déclaration professionnelle obligatoire dans l'exercice de votre activité.

Commentaire 1 : Tenue des dossiers

- a)** Toutes les sociétés régulées doivent tenir des dossiers attestant du respect des paragraphes 1.2, 3.1 et 3.2 de cette déclaration professionnelle. Ces dossiers doivent attester :
- (i) de la prise en compte et de la mise en œuvre de procédures et de contrôles adaptés à la société,
 - (ii) du respect de ces procédures et de ces contrôles dans le cadre de chaque mission professionnelle.
- b)** S'il n'est pas nécessaire que les membres de la RICS à titre individuel, agissant dans le cadre d'une société régulée, vérifient ou mettent en œuvre les procédures et les contrôles relatifs à leur société, ils doivent s'assurer que la société a bien pris en compte son obligation de mettre en œuvre les procédures et les contrôles imposés par cette déclaration professionnelle.
- c)** Les membres de la RICS à titre individuel, agissant dans le cadre de sociétés non régulées, sont soumis aux exigences relatives aux procédures et contrôles prévues par les paragraphes 1.2, 3.1 et 3.2 de cette déclaration professionnelle. La nature et l'étendue de leurs procédures et contrôles doivent être adaptées à la nature et à l'étendue de leurs activités réglementées, et à la fréquence de leurs décisions en matière de Conflits d'intérêts et d'Informations confidentielles.
- d)** Les facteurs ayant une incidence sur le choix des procédures et des contrôles adaptés à chaque société régulée et sur le niveau des ressources à y consacrer comprennent :
- (i) la taille de la société,
 - (ii) la complexité de son organisation,
 - (iii) la gamme des prestations proposées.
- e)** Du fait de l'évolution des entreprises et des marchés, l'application de cette déclaration professionnelle implique la **nécessité absolue** d'un suivi et d'une actualisation des procédures et des contrôles. Ce suivi et cette actualisation en continu doivent ressortir des dossiers tenus.
- f)** Les sociétés régulées et les membres de la RICS à titre individuel agissant dans le cadre de sociétés non régulées peuvent être tenus de présenter à la RICS pour examen les dossiers constitués conformément aux paragraphes 1.2 et 3.1 de cette déclaration professionnelle.

Commentaire 2 : Conflits client/tiers

- a)** La définition d'un « Conflit client/tiers » ne recouvre pas seulement les situations de conflits entre les obligations envers différents *clients*. Elle englobe aussi le cas de conflits avec des devoirs envers des tiers. Par exemple, un Conflit client/tiers surviendra lorsque les responsabilités envers un client ou tiers sont en conflit (ou risquent fortement de l'être) avec :
- (i) le devoir envers un tribunal dans le cadre d'une mission de témoin expert,
 - (ii) le devoir d'impartialité exigé dans certaines situations, notamment en cas de désignation comme arbitre, médiateur ou comme expert indépendant, ou en cas d'acceptation d'une nomination officielle à une fonction décisionnelle, ou à une fonction similaire.
- b)** Pour éviter la survenue d'un Conflit d'intérêts client/tiers, une solution possible est de s'accorder avec le client, avant toute exécution, sur les contraintes relatives à l'étendue des obligations/prestations entreprises lors de la mission considérée. Il suffit de lire la définition d'un « Conflit client/tiers » pour voir qu'il s'agit de bien définir la nature et l'étendue des obligations.

Commentaire 3 : Sociétés

Conflits client/tiers

- a)** Si une société régulée accepte deux missions professionnelles, ou plus, en rapport avec la même transaction, ou avec des transactions liées entre elles, et qu'il y a conflit entre les intérêts des clients correspondants, cela donnera très probablement lieu à un Conflit d'intérêts ou à un risque important de Conflit d'intérêts (Conflit client/tiers).
- b)** Ce sera le cas même si des personnes différentes appartenant à la même société régulée par la RICS prennent chacune en charge une des missions professionnelles. En effet, les obligations professionnelles envers les clients incombent non seulement aux membres de la RICS mais aussi à la société régulée.

Sociétés pluridisciplinaires

- c)** Des problématiques particulières découlent de cette déclaration professionnelle pour les sociétés pluridisciplinaires régulées pouvant proposer des prestations différentes dans le cadre de la même transaction ou de transactions liées entre elles.

- (i) L'application de cette déclaration professionnelle implique qu'il **faut absolument** prendre en compte le risque de Conflit d'intérêts consécutif aux obligations découlant des autres prestations (comme des conseils financiers par exemple).
- (ii) Les procédures et les contrôles permettant à ces sociétés régulées de se conformer aux paragraphes 1.2 et 3.1 de cette déclaration professionnelle sont susceptibles d'être plus complexes et de demander plus de ressources que ceux des sociétés régulées de taille équivalente, mais qui proposent une gamme de prestations plus limitée.

Rémunération à la commission ou à la performance : Conflits membre/société

d) La rémunération à la commission ou à la performance des membres de la RICS à titre individuel ou des sociétés régulées n'est pas problématique en soi. Toutefois, il est recommandé, avant de convenir des modalités d'une nouvelle rémunération à la commission ou à la performance de prendre en compte avec soin si celle-ci crée un Conflit d'intérêts (et plus précisément, un Conflit membre/société).

Sociétés affiliées

e) Si deux sociétés non affiliées interviennent dans une même transaction pour le compte de deux clients ayant des intérêts opposés, la question d'un Conflit client/tiers ne se posera pour aucune d'entre elles. Toutefois, si ces deux sociétés sont affiliées, il y aura un risque accru de Conflit d'intérêts.

f) L'application de cette déclaration professionnelle **impose absolument** à chaque société de vérifier si sa structure organisationnelle ou la structure de son capital social pourrait être de nature à impliquer un risque de violation de cette déclaration professionnelle. La RICS considère que le risque de Conflit d'intérêts découlant uniquement de la structure organisationnelle d'une entreprise ou de la structure de son capital social est faible si tous les critères suivants sont respectés :

- (i) les sociétés sont des entités juridiques séparées,
- (ii) la direction, les partenaires et le personnel des sociétés sont complètement distincts,
- (iii) il n'y a aucune répartition directe ou indirecte des honoraires entre les sociétés,
- (iv) il n'y a aucun moyen d'accès à l'information ni aucun dispositif commun de partage des données internes dans le domaine lié au conflit.

Commentaire 4 : Consentement éclairé

a) En donnant son Consentement éclairé, une entité susceptible d'être lésée en cas de Conflit d'intérêts reconnaît que ce risque existe, mais charge une société régulée ou un membre de la RICS à titre individuel d'une mission en dépit de ce risque. L'entité potentiellement touchée ne peut donner son consentement éclairé que si la personne lui expliquant la situation :

- lui révèle tous les faits importants de manière totalement transparente,
- est certaine que l'entité touchée comprend bien ce à quoi elle s'engage (y compris les risques encourus et les solutions alternatives existantes) et qu'elle le fait de son plein gré.

b) Le fait que les parties touchées soient prêtes à donner leur Consentement éclairé ne signifie pas que la société régulée par la RICS ou le membre de la RICS à titre individuel, agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société non régulée, doive nécessairement accepter la mission considérée. L'application de cette déclaration professionnelle implique que dans chaque situation, la société régulée par la RICS ou le membre de la RICS à titre individuel, agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société non régulée, **doit absolument** faire preuve de jugement professionnel, et décider si l'acceptation d'une mission créant un Conflit d'intérêts est judicieuse, en s'assurant que cela ne portera pas atteinte à la réputation professionnelle de la société régulée ou du membre de la RICS à titre individuel. Il convient de se reporter au paragraphe 4 des Commentaires généraux et de noter en particulier que :

« vous ne devez ... obtenir les Consentements éclairés correspondants pour [entreprendre une mission] ... qu'à la condition d'avoir la certitude que la réalisation de cette mission par vos soins permettra de sauvegarder au mieux les intérêts de tous les clients (ou tiers) concernés. »

c) Pour obtenir un Consentement éclairé à un Conflit d'intérêts (ou à un risque important de conflit), la société régulée ou les membres de la RICS à titre individuel doivent prendre en compte et examiner avec les parties concernées :

- (i) tous les éléments de la définition d'un Consentement éclairé,
- (ii) les précautions à prendre pour protéger les parties concernées lors de la conduite de la mission professionnelle.

d) En ce qui concerne l'obtention d'un Consentement éclairé, il découle de l'application de cette déclaration professionnelle que les informations fournies à l'entité concernée **doivent absolument** correspondre à son niveau de complexité et à sa nature, ce afin de s'assurer

qu'elle a bien compris ce à quoi elle s'engage et qu'elle donne son Consentement éclairé de son plein gré. Une grande société appréciera sans doute assez facilement les risques découlant d'un Consentement éclairé, tandis qu'une petite entreprise ou qu'un individu engageant rarement des professionnels aura besoin de plus d'explications pour comprendre la situation.

e) Il pourrait y avoir lieu de penser que l'entité touchée ne comprend pas suffisamment les problèmes posés pour prendre une décision éclairée sur les conséquences de ce qu'on lui demande. Dans ce cas, il faut refuser la mission, sauf si le client potentiel a pris le conseil d'un professionnel indépendant et qualifié (avocat ou comptable par exemple) avant de mandater la société régulée ou le membre de la RICS, agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société non régulée, d'une mission en dépit de l'existence d'un Conflit d'intérêts.

f) La décision d'entreprendre une mission professionnelle en ayant obtenu un Consentement éclairé doit figurer dans le dossier constitué pour cette mission conformément au paragraphe 1.2 de cette déclaration professionnelle.

g) Les communications avec les parties touchées dont on obtient le Consentement éclairé doivent aussi pouvoir être auditées. En effet, en cas de plainte, d'enquête ou de poursuite civile, il incombera à la société régulée par la RICS et au membre de la RICS agissant à titre indépendant ou dans le cadre d'une société non régulée de prouver que le Consentement éclairé a bien été obtenu. Si ces communications ne sont pas consignées par écrit, le Consentement éclairé pourrait être difficile à prouver, surtout après un certain temps ou en cas de contestation de la version de la société régulée par la RICS ou du membre de la RICS agissant indépendamment ou dans le cadre d'une société non régulée. Par conséquent, si le Consentement éclairé est obtenu pendant une réunion ou par téléphone, il convient de confirmer par écrit à la personne concernée la teneur et la conclusion des propos tenus le plus rapidement possible. Pour parer à toute critique, il faudra prouver non seulement qu'un Consentement éclairé a été obtenu, mais aussi qu'il s'agissait d'un Consentement éclairé au sens de la définition donnée dans cette déclaration professionnelle.

h) L'Annexe A donne un exemple du type de document pouvant être utilisé pour obtenir le Consentement éclairé de clients et de tiers touchés. Cependant, il incombe au membre de la RICS ou à la société régulée de décider du type de document à utiliser en fonction du contexte pour obtenir un Consentement éclairé au sens du paragraphe 4.5 de cette déclaration professionnelle. Pour respecter cette déclaration professionnelle, l'explication donnée à propos du Conflit d'intérêts (ou du risque important de conflit) doit être honnête, exacte et adaptée au niveau de sophistication de la personne signant le consentement. De plus, l'entité qui signe le consentement doit le faire de son plein gré et en montrant qu'elle a compris la situation.

i) Le respect des modalités d'obtention d'un Consentement éclairé implique que le client potentiel **doit absolument** être informé de la nature de l'intérêt

contradictoire, et l'avoir comprise. Si ce n'est pas possible sans trahir le devoir de confidentialité envers un autre client ou tiers, la société régulée ou les membres de la RICS à titre individuel ne pourront pas entreprendre la nouvelle mission professionnelle concernée.

Commentaire 5 : Conflits pour lesquels le consentement éclairé n'est pas suffisant (ou pourrait ne pas l'être)

a) Dans une mission professionnelle litigieuse (ou pour laquelle il existe un risque réel d'évolution litigieuse), le Consentement éclairé ne constituera sans doute pas une base adéquate pour la gestion d'un Conflit client/tiers. Dans une situation de litige, l'existence d'un Conflit client/tiers impliquera généralement l'impossibilité de se charger des deux missions professionnelles concernées.

b) Il ne sera pas possible de surmonter l'existence d'un Conflit d'intérêts ou d'un risque important de Conflit d'intérêts par l'obtention de Consentements éclairés dans les cas où la cause du conflit est une nomination potentielle à caractère officiel ou réglementaire.

c) Il est impossible d'obtenir le Consentement éclairé à ce qu'un membre de la RICS à titre individuel se charge de missions professionnelles en conflit l'une et l'autre.

d) Il convient également de noter l'avertissement du Commentaire 7 à propos de la difficulté à obtenir le Consentement éclairé à un Conflit membre/société.

Commentaire 6 : Barrières de protection des informations

a) Le fait d'accepter d'ériger une Barrière de protection des informations peut aider un client ou un tiers à donner son Consentement éclairé à un Conflit client/tiers, ou peut être utile pour régler un Conflit de confidentialité. Toutefois, une Barrière de protection des informations ne peut à elle seule résoudre un Conflit d'intérêts. Pour répondre aux exigences du paragraphe 1.1 de cette déclaration professionnelle, il **faut absolument** obtenir en plus le Consentement éclairé de toutes les parties concernées.

b) Quand une Barrière de protection des informations est mise en place, il faut obtenir le consentement de toutes les parties concernées. Il existe néanmoins une exception : c'est le cas où la source du conflit motivant la mise en place d'une barrière découle de l'exigence 2.1 de cette déclaration professionnelle, à savoir, le devoir de protection des Informations confidentielles d'un ancien client (entreprise ou particulier). Dans cette situation, l'obligation incombant à la société de préserver le secret de cet ancien client perdue conformément au paragraphe 2.1 de cette déclaration professionnelle (et aux principes juridiques susceptibles de s'appliquer). Toutefois, la RICS demande à la société de considérer s'il est nécessaire

de contacter l'ancien client pour obtenir son consentement à la mise en place d'une Barrière de protection des informations. Pour en savoir plus sur le devoir perpétuel de confidentialité vis-à-vis des anciens clients, il convient de se reporter au Commentaire 10(a).

c) Si une Barrière de protection des informations fait partie de la solution convenue entre une société régulée et deux clients ou plus pour obtenir leur Consentement éclairé, il incombera à la société régulée et aux membres de la RICS concernés de s'assurer que cette barrière est efficace dans la pratique. Il ne suffira pas de prouver qu'elle aurait dû l'être en théorie. Par conséquent, avant de décider que la barrière est une solution à un Conflit d'intérêts, ces personnes et la société doivent s'assurer de son efficacité, et ne pas se contenter d'avoir pris des « mesures raisonnables ». Pour procéder efficacement, ils devront prendre en compte et comprendre dans le détail le fonctionnement pratique de leur organisation : chaînes de communication et rapports hiérarchiques, agencement des postes de travail, utilisation des ressources informatiques et d'impression, accès au courriel et aux autres ressources électroniques.

d) Comme les obligations principales découlant de cette déclaration professionnelle s'imposent aux membres de la RICS à titre individuel comme aux sociétés régulées, il est important que les personnes intervenant dans la mise en œuvre d'une Barrière de protection des informations s'assurent elles-mêmes de son efficacité plutôt que d'en déléguer la responsabilité à des collègues ou de compter sur la fonction de gestion centralisée de leur société.

e) La mise en place d'une Barrière efficace de protection des informations exige la prise en compte de la situation de **toutes** les personnes d'une société susceptibles d'avoir accès aux informations, et non seulement de celles qui sont membres de la RICS.

Commentaire 7 : Conflits membre/société

a) Si cette déclaration professionnelle n'interdit pas à une société régulée ni aux membres de la RICS à titre individuel d'obtenir un Consentement éclairé à un Conflit membre/société, les risques (pour les sociétés régulées, les membres de la RICS à titre individuel **et** les clients) sont souvent plus importants dans le cas d'un conflit de ce genre. La décision d'obtenir un Consentement éclairé et la mise en œuvre de cette décision dans une situation de Conflit membre/société demandent donc de la prudence.

b) La conséquence de la définition du Conflit membre/société (paragraphe 4.2(b) de cette déclaration professionnelle) implique de circonscrire ce conflit potentiel aux intérêts personnels des seuls individus concernés, de manière directe ou indirecte, par une question particulière, et non aux intérêts de toutes les personnes de la société concernée.

c) Les perspectives de mandat futur et de

recommandation (d'où qu'elles viennent) peuvent parfois créer des Conflits membre/société. L'existence ou le risque important d'un Conflit d'intérêts est un motif suffisant de non-respect du paragraphe 1.1 de cette déclaration professionnelle : il ne doit pas nécessairement y avoir eu de préjudice effectif aux intérêts financiers de quiconque. Cela signifie par exemple qu'il faudra peut-être divulguer une possibilité de mandat futur ou de recommandation et obtenir un Consentement éclairé avant tout commencement d'exécution. Si, pour quelque raison que ce soit (confidentialité par exemple), le client potentiel ne peut être informé de cette possibilité de mandat futur ou de recommandation, il faudra peut-être refuser la mission.

d) Pour éviter les Conflits membre/société, les sociétés régulées par la RICS doivent prendre en compte la manière optimale pour elles de garder trace des intérêts personnels des membres de la RICS pour éviter de tels conflits. Il peut s'agir d'intérêts financiers, de relations personnelles, de nominations à une fonction publique ou à un poste de direction, d'intérêts commerciaux ou de rapports de travail.

Commentaire 8 : Missions d'évaluation

a) Cette déclaration professionnelle s'applique aux missions d'évaluation. Il est essentiel qu'un expert immobilier/évaluateur soit capable d'intervenir de manière indépendante et objective dans une évaluation. Or, il existe un risque sérieux qu'il ne puisse pas le faire dans le cas d'un Conflit d'intérêts.

b) Il sortirait du cadre de ces notes de commentaires de donner des conseils pratiques sur l'application de cette déclaration professionnelle à des missions d'évaluation. Pour obtenir des conseils complémentaires détaillés, les experts immobiliers sont invités à consulter le Livre rouge de la RICS (*Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles Janvier 2014* et ses éditions subséquentes) en vigueur à la date concernée.

Commentaire 9 : Activité d'intermédiaire

a) Une société régulée acceptant une mission d'intermédiaire de vente pour le compte d'un vendeur de bien immobilier ne doit accepter de mission de conseil auprès d'un acheteur potentiel de ce même bien qu'en faisant preuve de prudence. L'opposition naturelle qui existe entre le vendeur et l'acheteur potentiel crée un Conflit d'intérêts pour la société régulée, ou du moins un risque important de conflit. Le recours à une Barrière de protection des informations et l'obtention des Consentements éclairés du client vendeur et du client acheteur peuvent permettre de surmonter ce problème. Toutefois, si la société de l'intermédiaire de vente est susceptible de réaliser un gain substantiel en cas d'acceptation de l'offre du client acheteur, le client vendeur **doit absolument** être clairement

informé lors de l'obtention des Consentements éclairés, de l'existence d'un Conflit d'intérêts effectif ou probable pour l'intermédiaire de vente (Conflit membre/société).

b) Les membres de la RICS et les sociétés régulées par cette dernière, établis au Royaume-Uni et intervenant sur le marché de l'immobilier commercial, sont invités à consulter les recommandations complémentaires données dans la déclaration professionnelle de la RICS intitulée *Conflicts of interest – UK commercial property market investment agency* (Conflits d'intérêts – entremise d'investissement sur le marché de l'immobilier commercial au Royaume-Uni).

Commentaire 10 : Informations confidentielles

a) Le devoir de confidentialité ne s'impose pas seulement vis-à-vis des clients qui génèrent des honoraires, mais aussi envers les anciens clients et même les clients potentiels. Les obligations envers les clients sont continues et permanentes. Si la pertinence de l'information détenue et le risque de la survenue d'un conflit sont susceptibles de s'atténuer au fil du temps, il est impossible de donner une période précise au bout de laquelle le devoir de confidentialité ne créerait plus de conflit avec les obligations générales découlant d'une mission ultérieure. La nature et l'étendue de l'information détenue seront des facteurs déterminants au regard de la possibilité d'intervenir pour le compte d'un autre client. La nature de la mission professionnelle initiale et le temps passé depuis sa réalisation seront également à prendre en considération.

b) Souvent, lors de la démarche ayant abouti au refus d'une nouvelle mission professionnelle, une société régulée ou un membre de la RICS peut avoir obtenu des informations qui seraient utiles à un autre client. Ces informations seront presque toujours des Informations confidentielles et elles ne pourront être communiquées à cet autre client malgré l'intérêt qu'elles pourraient présenter pour lui.

Commentaire 11 : Acquéreurs potentiels concurrents

a) Le point 1.1 de cette déclaration professionnelle n'empêche pas nécessairement une société régulée d'agir pour le compte de plusieurs clients en concurrence pour le même actif, lequel ne pourra être acquis que par l'un d'entre eux.

b) Même si d'un point de vue légal (et selon la définition d'un Conflit d'intérêts), le fait d'agir pour le compte d'acquéreurs potentiels concurrents dans cette situation constitue un Conflit d'intérêts, les sociétés professionnelles interviennent fréquemment pour plusieurs acquéreurs potentiels, et ce conflit peut être résolu de la manière suivante :

- obtention du Consentement éclairé de tous les

acquéreurs potentiels à ce que la société agisse également pour d'autres acquéreurs,

- garantie que personne au sein de la société régulée n'agisse pour le compte de plus d'un de ces clients ou ne soit chargé de la supervision du travail effectué pour plus d'un d'entre eux,
- mise en place d'une Barrière adéquate de protection des informations.

En obtenant le Consentement éclairé de chaque client dans une telle situation, la société régulée n'est pas obligée de divulguer l'identité des autres clients (selon le point 2.1 de cette déclaration professionnelle, elle doit même s'abstenir de le faire).

c) Normalement, dans cette situation simple et fréquente, il est possible de respecter les dispositions de la définition du Consentement éclairé en formulant la déclaration de consentement dans des termes beaucoup plus simples que ceux employés dans le formulaire type de l'Annexe A de cette déclaration professionnelle.

Commentaire 12 : Date d'entrée en vigueur/période transitoire

Si une société régulée a entamé une mission professionnelle avant la date d'entrée en vigueur de cette déclaration professionnelle (1^{er} janvier 2018), cette dernière **s'appliquerait néanmoins** aux Conflits d'intérêts éventuels qui surviendraient entre des missions complémentaires acceptées après la date d'entrée en vigueur, et la mission commencée avant le 1^{er} janvier 2018.

Commentaire 13 : Conflits survenant durant les missions professionnelles

a) Si deux missions professionnelles entreprises par une même société régulée viennent à présenter une « convergence » imprévue en raison de l'évolution de l'une d'entre d'elles, l'application pratique de cette déclaration professionnelle consistera généralement à obtenir un Consentement éclairé avant d'exécuter le nouvel élément à l'origine du Conflit d'intérêts.

b) Par exemple, une société régulée conduit deux missions professionnelles :

- l'une pour le client A consistant à le conseiller sur le développement continu d'un site,
- l'autre pour le client B consistant à trouver un actif adapté pour la conclusion d'un bail ou pour un investissement.

Il s'avère que le site de développement du client A pourrait être un actif adapté pour le client B. L'application pratique de cette déclaration professionnelle impose à la société

régulée d'obtenir le Consentement éclairé des deux clients à ce que la société conseille le client B à propos du site de développement du client A. Afin d'éviter de contrevenir au point 2.1 de cette déclaration professionnelle, cette situation requiert généralement la mise en place d'une Barrière de protection des informations. Selon les dispositions de cette déclaration professionnelle, la société régulée peut, dès qu'elle a engagé le processus d'obtention des consentements, poursuivre son travail pour le client A, ainsi que pour le client B, sauf pour ce qui a trait au site concerné.

Commentaire 14 : Transmission d'informations confidentielles à un assureur ou à un conseiller juridique

a) Il est reconnu que les sociétés régulées peuvent avoir besoin de divulguer des informations ou de faire des communications à leurs assureurs ou d'obtenir des conseils juridiques à propos des dossiers traités pour leurs clients, sans demander l'accord de ceux-ci au préalable. Au moment de la publication de cette déclaration professionnelle, il n'est pas certain, au moins en droit anglais, que les sociétés régulées aient le droit de transmettre des Informations confidentielles à leurs assureurs responsabilité civile professionnelle ou à leurs conseillers juridiques externes (voir la décision de 2010 de la cour d'appel du Royaume-Uni dans l'affaire *Quinn v The Law Society*).

b) La RICS reconnaît que cette incertitude du droit anglais met les sociétés régulées dans une situation où elles risquent de ne pas respecter leurs obligations envers les assureurs ou de ne pas pouvoir prendre de conseils juridiques. Elle recommande donc aux sociétés la solution pratique consistant à inclure dans les termes du contrat une clause selon laquelle le client consent par avance à ce que la société transmette à ses assureurs responsabilité civile professionnelle et à ses conseillers juridiques les Informations confidentielles qui le concernent (ce pourrait être aussi l'occasion d'obtenir le consentement du client à toute autre divulgation d'Informations confidentielles à des entités associées ou à des tiers qui serait nécessaire aux fins de la mission professionnelle).

Annexe A : Formulaire type d'obtention d'un consentement éclairé

Pour tout usage de ce formulaire type, il convient de se reporter à la définition du Consentement éclairé donnée dans la partie Définitions de cette déclaration professionnelle, ainsi qu'au commentaire 4.

Ce formulaire type d'obtention d'un Consentement éclairé vous est proposé à titre indicatif seulement : vous devez réfléchir au formulaire qui convient à votre situation.

Pour obtenir un Consentement éclairé, il faut utiliser un langage clair, direct et simple.

Il convient de plus de noter que la RICS recommande fortement de conserver une trace écrite des Consentements éclairés, comme l'indique le commentaire 4, point (g).

À l'attention de : **[Indiquer le nom du client]**

Nous avons bien noté que vous avez récemment chargé notre société **[indiquer de quelle mission professionnelle il s'agit, par exemple : de vous conseiller au sujet des perspectives d'aménagement du terrain situé Lot 12, exploitation agricole Plunkett, que vous envisagez d'acheter]**.

Nous vous remercions d'avoir choisi notre société.

Notre ordre professionnel, la Royal Institution of Chartered Surveyors nous impose de vous informer de certains points avant que vous ne confirmiez notre engagement.

Votre mission sera entreprise par moi-même, **[indiquer votre nom et prénom]**, et je serai assisté(e) par **[insérer les nom et prénom]** de la personne qui vous assistera].

J'ai le devoir de vous signaler que **[indiquer la cause du conflit ou du risque de conflit, par exemple : mon collègue M. A intervient comme intermédiaire de vente pour le compte du vendeur du terrain situé Lot 12 de l'exploitation agricole Plunkett]**.

Cela signifie qu'il existe une situation de Conflit d'intérêts pour ma société, conformément à nos règles professionnelles. Il s'agit d'un « Conflit client/tiers », qui survient lorsque le devoir d'une société envers un client est en conflit avec son devoir vis-à-vis d'un autre client.

Dans le cas présent, le conflit est dû au fait que **[donner une explication du conflit, par exemple : nous sommes tenus de veiller à ce que vous soyez pleinement informés des perspectives d'aménagement de ce terrain, même si cela devait avoir pour conséquence que vous décidiez de ne pas l'acquérir, alors que notre responsabilité envers le vendeur consiste à faire en sorte que la vente ait lieu]**.

Dans le cas présent, nous estimons qu'en procédant à ces deux missions professionnelles, notre société peut sauvegarder aussi bien vos intérêts que ceux de **[indiquer quel est le tiers considéré, par exemple : vendeur/acheteur/propriétaire/locataire/etc.]**, parce que **[indiquer pourquoi le CLIENT a intérêt à ce que la société entreprenne la mission considérée, par exemple : les sociétés qui possèdent la compétence nécessaire sont rares dans la région]**.

Afin d'atténuer les effets de ce Conflit d'intérêts, **[indiquer les mesures d'atténuation prises, par exemple : il y aura une barrière de protection des informations entre Mme Y et moi-même, d'une part, et M. A d'autre part, lorsque nous exécuterons nos missions respectives]**. Cela signifie que **[indiquer par quels moyens cette Barrière de protection des informations sera érigée, par exemple : nos équipes respectives préserveront le secret de toutes les informations confidentielles qui les concernent chacune, elles ne discuteront pas du tout de leurs affaires respectives, constitueront des dossiers physiques et électroniques séparés et ne partageront pas d'ordinateurs, ni d'imprimantes, etc.]**.

Si ces précautions sont prises, nous sommes d'avis que nous pouvons accepter votre ordre de mission qui consiste à vous conseiller à propos de **[rappeler la nature de la mission professionnelle, par exemple : perspectives d'aménagement du terrain situé Lot 12, exploitation agricole Plunkett]**. Cependant, nous vous recommandons de

prendre le temps de lire attentivement cette lettre et de vous assurer que vous comprenez bien son contenu. Si des points vous paraissent peu clairs, nous vous conseillons de la transmettre à votre **[expert juridique/comptable/ autre professionnel]** et d'en discuter avec lui.

Si vous êtes prêts à nous confier cette mission, veuillez nous renvoyer cette lettre après avoir indiqué votre consentement en apposant votre signature dans l'espace ci-dessous.

Signature :

[Nom(s) et prénom(s) du ou des clients. Note : vous devez demander à chaque client de signer, par exemple : cas de l'obtention du consentement d'un couple.]

Date :



La confiance, par le biais de normes professionnelles

La RICS est une organisation professionnelle mondiale. Nous veillons à la promotion et au respect des normes et des qualifications professionnelles les plus strictes pour l'évaluation, le développement et l'aménagement du territoire, la promotion immobilière, la construction et les infrastructures. Notre nom est synonyme de promesse : établir des normes qui inspirent confiance aux marchés et contribuer à améliorer les environnements urbains et ruraux.

Amériques

Amérique Latine

ricsamericalatina@rics.org

Amérique du Nord

ricsamericas@rics.org

Asie Pacifique

Australasie

australasia@rics.org

Chine (Hong Kong)

ricshk@rics.org

Chine (Shanghai)

ricschina@rics.org

Japon

ricsjapan@rics.org

Asie du Sud

ricsindia@rics.org

Asie du Sud-Est

sea@rics.org

EMEA

Afrique

ricsafrica@rics.org

Europe

ricseurope@rics.org

Irlande

ricsireland@rics.org

Moyen-Orient

ricsmiddleeast@rics.org

Royaume-Uni – siège de la RICS

contactrics@rics.org