

Standesregeln

**Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)**

Association Suisse
de l'économie immobilière SVIT
(«SVIT Suisse»)

Associazione Svizzera
dell' economia immobiliare SVIT
(«SVIT Svizzera»)

Swiss Real Estate Association SVIT
(«SVIT Switzerland»)



Unter Berücksichtigung der Statuten des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz) vom 24. Oktober 2003 sowie in Anlehnung an die Grundsätze der Fédération Internationale des Administrateurs de Biens conseils Immobiliers (FIABCI) wie auch an die jeweils gültigen Standesregeln des European Real Estate Council (CEPI) sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Revidiert am 4. Dezember 2006

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon: +41 (0)44 434 78 88
Fax: +41 (0)44 434 78 99
E-Mail: info@svit.ch
<http://www.svit.ch>



Präambel	3
I. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Grundsätze der Berufsausübung	3
Art. 2 Sorgfalt und Verantwortung	3
Art. 3 Dienstleistungsqualität	3
Art. 4 Unabhängigkeit	3
Art. 5 Berufsgeheimnis	3
Art. 6 Rechenschaftspflicht	4
Art. 7 Kundengelder	4
Art. 8 Vermeidung von Interessenkonflikten	4
Art. 9 Pflichten des Finanzintermediärs	5
Art. 10 Berücksichtigung von Spezialgesetzen	5
Art. 11 Informationspflichten gegenüber dem SVIT Schweiz	5
II. Grundsätze der Geschäftstätigkeit	5
Art. 12 Honorar	5
Art. 13 SVIT-Logo	5
Art. 14 Werbung	6
III. Verhalten gegenüber Mitgliedern	6
Art. 15 Fairness und Kollegialität	6
Art. 16 Sanktionen	6
Art. 17 Verfahren	6
Art. 18 Schlussbestimmungen	6

Aus Gründen der sprachlichen Klarheit wird im Folgenden die männliche Form verwendet. Selbstverständlich ist die weibliche Form auch stets miteingeschlossen.

Präambel

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT – nachstehend SVIT Schweiz genannt – setzt sich gegenüber der Öffentlichkeit, den gesetzgebenden Organen, den Behörden sowie den nationalen und internationalen Organisationen für ein hohes berufliches Ansehen ein. Der SVIT Schweiz verfolgt die internationalen standesrechtlichen Entwicklungen und setzt diese, sofern diese auf die schweizerische Immobilienmarktordnung angepasst werden können, für die Immobiliendienstleister der Schweizer Immobilienwirtschaft verpflichtend um. Er erlässt verpflichtende Grundsätze der Berufsethik in der Immobilienwirtschaft. Im Bewusstsein, dass die Mitglieder* des SVIT Schweiz für die Wirtschaft zentrale Dienstleistungsaufgaben erfüllen und im Bestreben, das Ansehen des Berufsstandes weiterzuentwickeln und zu wahren, unlautere Berufspraktiken zu bekämpfen und eine einwandfreie Kundenbetreuung sicherzustellen, verpflichten sich die Mitglieder des SVIT Schweiz zur Einhaltung dieser Standesregeln. Die Mitgliederorganisationen des SVIT Schweiz verpflichten sich, diese Standesregeln bei den Mitgliedern des SVIT Schweiz zu überprüfen bzw. stellen deren Einhaltung durch entsprechende Massnahmen sicher. Durch strenge und messbare Richtlinien und berufsethische Standards soll sichergestellt werden, dass in der Schweizer Immobilienwirtschaft ein qualitativ hoher Konsumentenschutz gewährleistet ist.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundsätze der Berufsausübung

¹ Die Mitglieder des SVIT Schweiz üben ihren Beruf im Einklang mit der Rechtsordnung sorgfältig und gewissenhaft aus.

² Sie üben ihre Berufstätigkeit insbesondere so aus, dass das in sie gesetzte Vertrauen gerechtfertigt ist.

³ Sie unterlassen alles, was ihre Vertrauenswürdigkeit in Frage stellt und das Ansehen des SVIT Schweiz beeinträchtigen könnte.

* Unter dem nachfolgend verwendeten Begriff „Mitglieder“ werden die angeschlossenen Mitglieder des SVIT Schweiz (d.h. die Einzel- und Firmenmitglieder der Mitglieder- und allenfalls der Partnerorganisationen) bezeichnet. Sofern es sich um Verbände des SVIT Schweiz handelt, wird der Begriff Mitgliederorganisation verwendet.

Art. 2 Sorgfalt und Verantwortung

¹ Die Mitglieder des SVIT Schweiz beachten bei der Ausübung ihrer Tätigkeit die geltenden Rechtsvorschriften sowie die anerkannten fachlichen Regeln und Empfehlungen des SVIT Schweiz auf den entsprechenden Tätigkeitsgebieten. Sie halten ihre beruflichen Kenntnisse stets auf dem neusten Stand. Sie fördern die gezielte Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.

² Vor der Annahme eines Auftrages prüfen die Mitglieder des SVIT Schweiz sorgfältig und gewissenhaft, ob sie in der Lage sind, den Auftrag pflichtgemäss und sachverständig durchzuführen; ist dies nicht der Fall, so lehnen sie den Auftrag ab.

³ Mitglieder des SVIT Schweiz nehmen Abstand von unlauteren und sittenwidrigen Verhaltensweisen, die dem Ansehen des Berufsstandes schaden könnten.

⁴ Sie schaffen gegenüber ihren Kunden insbesondere hinsichtlich des verlangten Leistungsumfanges, sämtlicher Entschädigungen sowie eventueller Abhängigkeitsverhältnisse klare Verhältnisse.

Art. 3 Dienstleistungsqualität

Die Mitglieder des SVIT Schweiz verpflichten sich, gegenüber ihren Kunden qualitativ hochstehende berufliche und ethische Dienstleistungsstandards zu wahren. Insbesondere verpflichten sie sich, Anliegen der Kunden zeitgerecht und verzugslos zu behandeln.

Art. 4 Unabhängigkeit

Die Mitglieder des SVIT Schweiz vermeiden bei der Ausübung ihrer Tätigkeit jede Bindung und Handlung, die ihre berufliche und fachliche Entscheidungsfreiheit sowie ihre Unbefangenheit gefährdet oder gefährden könnte.

Art. 5 Berufsgeheimnis

¹ Die Mitglieder des SVIT Schweiz unterstehen dem Berufsgeheimnis. Sie verpflichten sich, die während ihrer Berufsausübung gemachten Feststellungen sowie die ihnen anvertrauten Geheimnisse Dritten (einschliesslich Medienvertreter) nicht weiterzureichen.

² Die Verpflichtung zur Wahrung des Berufsgeheimnisses beginnt in dem Augenblick, in dem das Mitglied oder sein Personal die ersten Informationen für die Ausübung eines Mandates erhalten hat.

Diese Verpflichtung wird durch den Abschluss des Mandates nicht aufgehoben.

³ Die Verpflichtung zur Wahrung des Berufsgeheimnisses erlischt aber:

- a) im Falle der ausdrücklichen Zustimmung des Auftraggebers oder, falls mehrere betroffen sind, im Falle der Entbindung durch alle Betroffenen;
- b) falls dies durch gesetzliche Bestimmungen verlangt wird;
- c) im Augenblick, da die geheimhaltungsfähigen Verpflichtungen allgemein bekannt werden;
- d) für den Fall der Wahrung der eigenen Interessen oder zur eigenen Verteidigung, dies unter Vorbehalt gegenläufiger gesetzlicher Bestimmungen.

Art. 6 Rechenschaftspflicht

¹ Auf Begehren des Mandanten erstattet das Mitglied Rechenschaft über die Behandlung der Geschäfte, mit denen es beauftragt wurde. Wenn Art und Inhalt des erteilten Auftrages dies erfordern, so hat die Orientierung unaufgefordert zu erfolgen. Sofern dies vertraglich vereinbart wurde, dürfen die besonderen Informationsansprüche des Auftraggebers entgeltlich erbracht werden.

² Auf jeden Fall informiert das Mitglied ohne Verzug seinen Auftraggeber über ausserordentliche Vorkommnisse.

³ Nach Abschluss des Auftrages oder auf Begehren des Auftraggebers leitet das Mitglied alle Dokumente an den Berechtigten weiter.

Art. 7 Kundengelder

¹ Die Mitglieder der SVIT Schweiz bewahren die Ihnen anvertrauten Vermögenswerte getrennt vom eigenen Vermögen auf.

² Die Mitglieder des SVIT Schweiz führen über die Kundengelder vollständig und genau Buch.

³ Die getrennt aufbewahrten Kundengelder der Mitglieder des SVIT Schweiz müssen so angelegt sein, dass sie von den Kunden jederzeit zurückgefordert werden können. Wird vom Kunden eine spezifische Laufzeit für die Anlage dieser Gelder gewünscht, so ist diese schriftlich zu vereinbaren.

Art. 8 Vermeidung von Interessenkonflikten

¹ Die Mitglieder des SVIT Schweiz vermeiden jeden Konflikt zwischen den Interessen ihrer Mandanten, den eigenen und den Interessen von anderen Personen, mit denen sie geschäftlich oder privat in Beziehung stehen.

² Interessenkonflikte können bei besonderen Sachkonstellationen entstehen, bei denen einzelne Mitglieder des SVIT Schweiz in eine Pflichtenkollision kommen. Interessenkonflikte bestehen zum Beispiel, wenn:

- ein Immobiliendienstleister für den Verkäufer und den Käufer tätig ist, ohne dies den beteiligten Personen offenzulegen;
- ein Berater mehrere Parteien im Rahmen eines Bieterverfahrens unterstützt;
- eine erneute Schätzung eines Objektes durchgeführt wird, die bereits in einem früheren Zeitpunkt erbracht wurde, ohne dies dem Kunden offenzulegen;
- der Angefragte Gutachteraufträge annimmt, wenn aufgrund seines privaten oder beruflichen Umfeldes finanzielle oder persönliche Interessen bestehen;
- Mitglieder des SVIT Schweiz von ihrer Pflichterfüllung als Verwaltungsräte, als Mitglieder einer Geschäftsleitung oder als Revisionsstelle auf der einen Seite einer Immobilientransaktion stehen und auf der anderen Seite von ihnen bzw. von einer Organisation, welcher sie angehören, Schätzungsarbeiten verrichtet werden.

³ Identifiziert ein Mitglied des SVIT Schweiz einen bestehenden oder potenziellen Interessenkonflikt, so hat es entsprechende Massnahmen zu treffen. In der Regel kann durch Offenlegung der Interessen eine erste Verbesserung erzielt werden. Dies kann jedoch im Einzelfall dazu führen, dass das betroffene Mitglied des SVIT Schweiz bei seinem Auftraggeber beantragen muss, dass er es von seinem Berufsgeheimnis befreit. Weiter kann ein Interessenkonflikt dadurch gelöst werden, dass das betroffene Mitglied des SVIT Schweiz z.B. in seiner Funktion als Verwaltungsrat in den Ausstand tritt oder es sein Mandat als Immobiliendienstleister niederlegen muss.

⁴ Interessenkonflikte im Rahmen von grösseren Unternehmensgruppen der Immobilienwirtschaft können auch durch entsprechende Compliance Massnahmen verhindert werden. Mögliche

Vorkehrungen bei grösseren Unternehmenseinheiten sind die Informationssperren («Chinese Walls») zwischen den Abteilungen in den unterschiedlichen Geschäftsfeldern.

Art. 9 Pflichten des Finanzintermediärs

¹ Im Rahmen der Aus- und Weiterbildung der Mitglieder des SVIT Schweiz sind diese über die Strafbestimmungen des Strafgesetzbuches (StGB) sowie über das Geldwäschereigesetz (GWG) zu orientieren. Immobilienmakler werden verpflichtet, im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeiten keine Kundengelder in einem Betrag über CHF 50000.– entgegenzunehmen. Ansonsten sind diese Marktteilnehmer als Finanzintermediäre im Sinne des GWG zu qualifizieren und die gesetzlich vorgesehenen Vorkehrungen zu treffen.

² Das Mitglied, welches eine Tätigkeit als Finanzintermediär im Sinne des Geldwäschereigesetzes (GWG) ausübt, muss sich einer Selbstregulierungsorganisation (SRO) oder direkt der eidgenössischen Kontrollstelle anschliessen. Es muss die Sorgfaltspflichten, die Meldepflicht und die Vermögenssperre im Sinne von Art. 3 – 10 GWG sowie die entsprechenden Reglemente der zuständigen SRO beachten.

³ Zusätzlich zu den Sanktionen der Selbstregulierungsordnung kann das Mitglied mit Sanktionen gemäss diesen Standesregeln belegt werden.

Art. 10 Berücksichtigung von Spezialgesetzen

Mitglieder des SVIT Schweiz, die sich mit indirekten Immobilienanlagen – insbesondere mit kotierten Immobilienanlagegesellschaften beschäftigen – sind zusätzlich gehalten, das Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften des SWX, das Kotierungsreglement und insbesondere das Schema für D Immobilienanlagegesellschaften sowie sämtliche börsenrechtlichen Tatbestände einschliesslich der Insider-Straftatbestände (Art. 161 StGB) zu berücksichtigen.

Art. 11 Informationspflichten gegenüber dem SVIT Schweiz

¹ Um sicherzustellen, dass die Mitglieder des SVIT Schweiz ihre standesrechtlichen Pflichten einhalten und die berufsethischen Grundsätze berücksichtigen, haben die Organe des SVIT Schweiz bzw. der Mitgliederorganisationen gegenüber ihren Mitgliedern einen unmittelbaren Informationsanspruch.

² Auf ein Informationsbegehren des SVIT Schweiz bzw. einer Mitgliederorganisation hin hat das angesprochene Mitglied spätestens innert 20 Tagen zu antworten bzw. für eine Anhörung der zuständigen Organe des SVIT Schweiz zur Verfügung zu stehen.

³ Besteht ein begründeter Verdacht, dass ein Mitglied des SVIT Schweiz schwerwiegende standesrechtliche Verletzungen zu verantworten hat, so sind die zuständigen Organe des SVIT Schweiz bzw. der Mitgliederorganisationen berechtigt, Untersuchungsmassnahmen zu veranlassen, um den standesrechtlich relevanten Sachverhalt abzuklären.

II. Grundsätze der Geschäftstätigkeit

Art. 12 Honorar

¹ Das Honorar beurteilt sich nach den konkreten Umständen, der Schwierigkeit und der Bedeutung der Angelegenheit, den Interessen des Auftraggebers, den fachlichen Anforderungen sowie der geltenden Verkehrssitte.

² Die Mitglieder klären ihre Mandanten bei der Übernahme eines Auftrages über die Grundsätze der Honorierung (einschliesslich eventueller Rückvergütungen) auf und legen diese schriftlich fest.

³ Das Mitglied legt seine Honoraransätze persönlich fest. Es kann dabei auf die Honorarempfehlungen des SVIT Schweiz zurückgreifen, wobei die Verwendung dieser Honorarvorschläge nicht zwingend ist.

Art. 13 SVIT-Logo

¹ Das Mitglied des SVIT Schweiz gibt gegenüber seinen Kunden, den Behörden sowie dem Verkehr mit Dritten seine Verbandszugehörigkeit zu erkennen.

² Es ist gehalten, die Marke SVIT sowie das entsprechende Logo zu verwenden und kann zusätzlich die Bezeichnung «Mitglied des SVIT» gebrauchen.

³ Das Mitglied hat darauf zu achten, dass es bei der Verwendung des SVIT-Logos die entsprechenden Richtlinien des SVIT Schweiz berücksichtigt.

Art. 14 Werbung

Bei der Werbung befolgt das Mitglied den Grundsatz der Wahrheit. Alle missverständlichen oder gar irreführenden Angaben sind zu unterlassen.

III. Verhalten gegenüber Mitgliedern

Art. 15 Fairness und Kollegialität

¹ Die Mitglieder des SVIT Schweiz greifen Kolleginnen und Kollegen bei ihrer Berufsausübung nicht persönlich an.

² Vermittlungen dürfen nur angestrebt werden, wenn das Mitglied des SVIT Schweiz, welches die Dienstleistung anbietet, einen schriftlichen Auftrag nachweisen kann.

³ Verstösse gegen diese Standesregeln können bei der Geschäftsstelle des SVIT Schweiz oder beim Standesgericht gemeldet werden.

Art. 16 Sanktionen

¹ Ein fehlbares Verhalten seitens des Mitgliedes wird durch das Standesgericht wie folgt geahndet:

- a) Verwarnung
- b) Busse
- c) Antrag auf Ausschluss des entsprechenden Mitgliedes des SVIT Schweiz aus der Mitgliederorganisation, der es angehört.

² Busse und Ausschluss aus der Mitgliederorganisation können miteinander verbunden werden.

Art. 17 Verfahren

¹ Das Verfahren vor dem Standesgericht wird durch ein eigenes Reglement geregelt.

² Falls das Standesgericht feststellt, dass das zuständige Organ der Mitgliederorganisation oder eine staatliche Behörde bereits Massnahmen gegen das fehlbare Mitglied getroffen haben, so kann es auf eine Sanktion verzichten.

Art. 18 Schlussbestimmungen

Diese Bestimmungen sind durch Beschluss des Exekutivrates des SVIT Schweiz vom 4. Dezember 2006 genehmigt worden und treten sofort in Kraft.

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)

Règlementations professionnelles

Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)

**Association Suisse
de l'économie immobilière SVIT**
(«SVIT Suisse»)

Associazione Svizzera
dell' economia immobiliare SVIT
(«SVIT Svizzera»)

Swiss Real Estate Association SVIT
(«SVIT Switzerland»)



Vu les statuts de l'Association Suisse de l'économie immobilière (SVIT Suisse) du 24 octobre 2003, vu les principes de la Fédération internationale des professions immobilières (FIABCI), et vu les réglementations professionnelles en vigueur de l'European Real Estate Council (CEPI) et de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Révisé le 4 décembre 2006

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Téléphone: +41 (0)44 434 78 88
Téléfax: +41 (0)44 434 78 99
E-Mail: info@svit.ch
<http://www.svit.ch>



Préambule	9
I. Dispositions générales	9
Art. 1 Principes d'exercice de la profession	9
Art. 2 Soins et responsabilité	9
Art. 3 Qualité de service	9
Art. 4 Indépendance	9
Art. 5 Secret professionnel	9
Art. 6 Devoir de rendre des comptes	10
Art. 7 Fonds confiés par des clients	10
Art. 8 Dispositions pour éviter les conflits d'intérêts	10
Art. 9 Obligations de l'intermédiaire financier	11
Art. 10 Prise en considération de lois spéciales	11
Art. 11 Devoirs d'information vis-à-vis du SVIT Suisse	11
II. Principes d'activité commerciale	11
Art. 12 Honoraires	11
Art. 13 Logo SVIT	11
Art. 14 Publicité	12
III. Conduite vis-à-vis des membres	12
Art. 15 Fair-play et collégialité	12
Art. 16 Sanctions	12
Art. 17 Procédure	12
Art. 18 Dispositions finales	12

Par commodité, la forme masculine a été adoptée dans la rédaction des présentes réglementations professionnelles, mais toute formulation masculine est valable au féminin.

Préambule

L'Association Suisse de l'économie immobilière SVIT – ci-après SVIT Suisse – s'engage vis-à-vis de l'opinion publique, des organes législatifs, des autorités, ainsi que des organisations nationales et internationales, à assurer une bonne réputation de la profession. Le SVIT Suisse suit de près l'évolution des réglementations professionnelles sur le plan international et, dans la mesure où ces dernières peuvent être adaptées au marché immobilier helvétique, il les fait appliquer par les professionnels Suisses de l'immobilier. Les principes d'éthique professionnelle qu'il édicte pour l'économie immobilière sont contraignants. Sachant que les membres du SVIT assurent des services fondamentaux pour l'économie, les organisations membres* du SVIT s'engagent à respecter les présentes réglementations professionnelles, dans le souci d'améliorer et de préserver la réputation de la profession, de combattre des pratiques professionnelles déloyales et d'assurer une prise en charge irréprochable de la clientèle. Les organisations membres du SVIT Suisse s'engagent à contrôler par des mesures adéquates que les membres du SVIT appliquent et respectent les présentes réglementations professionnelles. L'établissement de directives sévères et quantifiable a pour but de garantir une protection de haut niveau des consommateurs dans l'économie immobilière Suisse.

I. Dispositions générales

Art. 1 Principes d'exercice de la profession

¹ Les membres du SVIT Suisse exercent leur profession en accord avec la législation, avec soin et diligence.

² Ils exercent leur activité professionnelle de manière à justifier la confiance qui leur est accordée.

³ Ils renoncent à tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à la confiance qui leur est accordée et de nuire à la réputation du SVIT Suisse.

* Le terme «membres» utilisé ci-après désigne les membres affiliés au SVIT Suisse (c'est-à-dire les membres individuels, les entreprises membre et, le cas échéant, les organisations partenaires). S'il s'agit d'associations du SVIT Suisse, on utilisera le terme d'organisation membre.

Art. 2 Soin et responsabilité

¹ Dans l'exercice de leur activité, les membres du SVIT Suisse respectent la législation en vigueur, les règles reconnues par la profession, ainsi que les recommandations du SVIT Suisse dans les domaines d'activité correspondants. Ils gardent constamment leurs connaissances professionnelles à jour. Ils encouragent de manière ciblée la formation et la formation continue de leurs collaborateurs.

² Avant d'accepter une mission, les membres du SVIT Suisse vérifient avec soin et diligence s'ils sont en mesure de l'exécuter conformément à la réglementation et avec l'expérience et les connaissances professionnelles requises; si ce n'est pas le cas, ils renoncent à accepter de prendre en charge la mission.

³ Les membres du SVIT Suisse renoncent à adopter des comportements déloyaux et malhonnêtes qui pourraient nuire à la réputation de la profession.

⁴ Vis-à-vis de leurs clients, ils clarifient la situation, notamment en ce qui concerne l'étendue de la prestation offerte, le total de leurs honoraires et frais. Ils les informent de leurs éventuels rapports de dépendance.

Art. 3 Qualité de service

Les membres du SVIT Suisse s'engagent vis-à-vis de leurs clients à se conformer en matière de services à des standards professionnels et éthiques de grande qualité. Ils s'engagent en particulier à traiter à temps et sans délai les demandes de leurs clients.

Art. 4 Indépendance

Dans l'exercice de leur activité, les membres du SVIT Suisse évitent tout engagement et toute action qui met ou pourrait mettre en danger leur liberté de décision professionnelle ou leur liberté de décision d'expert, ainsi que leur impartialité.

Art. 5 Secret professionnel

¹ Les membres du SVIT Suisse sont soumis au secret professionnel. Ils s'engagent à ne pas communiquer à des tiers (représentants des médias inclus) les faits dont ils ont eu connaissance dans le cadre de l'exercice de leur profession, ni les secrets qui leur ont été confiés.

² L'engagement au secret professionnel commence dès l'instant où le membre ou son personnel a reçu les premières informations nécessaires à l'exercice du mandat. Cet engagement n'est pas levé après l'achèvement du mandat.

³ Toutefois, le secret professionnel est levé:

- a) si le client y consent expressément ou, dans le cas où plusieurs personnes sont concernées, si chacune d'entre elles accepte de délier le membre du secret professionnel;
- b) si des dispositions légales l'exigent;
- c) dès l'instant où les faits couverts par le secret professionnel sont rendus publics;
- d) lorsqu'il s'agit pour le membre de préserver ses propres intérêts ou de se défendre, sous réserve de dispositions légales contraires.

Art. 6 Devoir de rendre des comptes

¹ Si le client en fait la demande, le membre rend des comptes sur la façon dont il traite les affaires dont il a été chargé. Si la nature et le contenu de l'affaire confiée l'exigent, cette reddition de comptes doit avoir lieu d'office. Lorsque le client a des exigences particulières en matière d'information, une rémunération ne peut être exigée qui si cela a été prévu dans le cadre d'un contrat.

² Dans tous les cas, le membre informe sans délai le client de tout incident exceptionnel.

³ Après l'accomplissement de la mission ou si le client en fait la demande, le membre transmet l'ensemble des documents aux ayant droits.

Art. 7 Fonds confiés par des clients

¹ Les membres du SVIT Suisse conservent les fonds que leur confient leurs clients sur des comptes distincts de leurs propres avoirs.

² Les membres du SVIT Suisse tiennent une comptabilité complète et exacte des fonds que leurs clients leur ont confiés.

³ Les fonds confiés par des clients et conservés séparément doivent être déposés de manière à ce que les clients puissent à tout moment en exiger la restitution. Si le client souhaite déposer ces

fonds pour une durée déterminée, une convention écrite devra le prévoir.

Art. 8 Dispositions pour éviter les conflits d'intérêts

¹ Les membres du SVIT Suisse évitent tout conflit entre les intérêts de leurs mandants, leurs propres intérêts et les intérêts de tiers avec lesquels ils entretiennent des rapports d'affaires ou privés.

² Des conflits d'intérêts peuvent survenir suivant les circonstances, lorsque certains membres du SVIT Suisse se retrouvent face à une collision d'obligations. Il y a conflit d'intérêts, par exemple, lorsque:

- un prestataire de services immobiliers intervient pour le vendeur et l'acheteur, sans en informer les personnes concernées;
- un conseiller appuie plusieurs parties dans le cadre d'un appel d'offres;
- un objet est estimé une nouvelle fois, sans que le client ait été informé qu'une première expertise avait déjà eu lieu à une date antérieure;
- le sollicite accepte des mandats d'expert dans le but de servir des intérêts personnels ou financiers liés à son entourage privé ou professionnel;
- des membres du SVIT appartenant au conseil d'administration ou à la direction ou à l'organe de révision d'une société procèdent à des estimations de bien-fonds, alors que ladite société est impliquée dans une transaction immobilière.

³ Si un membre du SVIT Suisse identifie un conflit d'intérêts existant ou potentiel, il se doit de prendre des mesures en conséquences. En règle générale, une présentation des différents intérêts peut apporter une première amélioration, étant précisé que pour effectuer cette présentation, le membre concerné pourra être contraint de demander au préalable au client d'être libéré du secret professionnel. Le fait que le membre du SVIT Suisse concerné se retire, p. ex. de sa fonction de membre du conseil d'administration, ou démissionne de son mandat de prestataire de services immobiliers peut également contribuer à résoudre un conflit d'intérêts.

⁴ Des mesures de contrôle peuvent permettre d'éviter les conflits d'intérêts à l'intérieur de grands groupes d'entreprise de l'écono-

mie immobilière. Dans le cas de grandes unités d'entreprises, la mise en place de mesures visant à empêcher la communication («embargo») entre départements opérant dans différents domaines d'activité peut constituer une mesure de prévention.

Art. 9 Obligations de l'intermédiaire financier

¹ Les membres du SVIT Suisse doivent être informés, dans le cadre de leur formation et de leur formation continue, des dispositions du Code pénal (CP), ainsi que de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA). Les courtiers en immobilier ont l'obligation de ne pas accepter de fonds d'un montant supérieur à 50 000.– FRS de la part de leurs clients, à défaut de quoi ils devront être considérés comme des intermédiaires financiers au sens de la LBA et les mesures prévues par la loi doivent être prises.

² Le membre qui exerce une activité en tant qu'intermédiaire financier au sens de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA) doit s'affilier à un organisme d'autorégulation (AOR) ou directement à l'autorité fédérale de contrôle. Il doit observer l'obligation de diligence, l'obligation de communiquer et le blocage des avoirs au sens des art. 3 à 10 de la LBA, ainsi que les règlements correspondants de l'AOR compétente.

³ Hormis les sanctions de l'organisme d'autorégulation, le membre peut faire l'objet de sanctions prévues par le présent Code de conduite.

Art. 10 Prise en considération de lois spéciales

Les membres du SVIT Suisse qui s'occupent de placements immobiliers indirects, notamment de sociétés de placement immobilier cotées en bourse, sont par ailleurs tenus d'observer le règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières de la SWX, le règlement de cotation et surtout le schéma des sociétés d'investissement immobilier, ainsi que l'ensemble des éléments constitutifs du droit boursier, en particulier les dispositions relatives au délit d'exploitation de la connaissance de faits confidentiels (art. 161 CP).

Art. 11 Devoirs d'information vis-à-vis du SVIT Suisse

¹ Afin de garantir l'observation par les membres du SVIT Suisse de leurs obligations déontologiques et des principes d'éthique professionnelle, les organes du SVIT Suisse, et par conséquent les

organisations membres, ont le droit d'exiger des informations immédiates de la part de leurs membres.

² Si le SVIT Suisse ou l'une de ses organisations membres souhaite obtenir des informations, le membre interpellé devra répondre dans les 20 jours à compter de l'interpellation, respectivement se tenir à disposition afin d'être auditionné par les organes compétents du SVIT Suisse.

³ S'il existe un soupçon fondé selon lequel un membre du SVIT Suisse aurait à se justifier de violations déontologiques graves, les organes compétents du SVIT, respectivement leurs organisations membres, sont en droit de procéder à une enquête pour déterminer l'importance des faits sur le plan déontologique.

II. Principes d'activité commerciale

Art. 12 Honoraires

¹ L'estimation des honoraires se fait en fonction des circonstances concrètes, de la difficulté ou de l'importance de l'affaire, des intérêts du client, des exigences professionnelles, ainsi que des usages courants en vigueur.

² Lorsqu'ils acceptent une mission, les membres mettent leur client au courant des principes de rémunération (y compris des éventuels remboursements) et fixent ces derniers par écrit.

³ Le membre fixe personnellement ses bases d'honoraires. Il peut recourir aux recommandations d'honoraires du SVIT Suisse, mais l'utilisation de ces dernières n'est pas obligatoire.

Art. 13 Logo SVIT

¹ Le membre du SVIT Suisse signale à ses clients, aux autorités et aux des tiers son appartenance à l'association.

² Il est tenu d'utiliser la marque SVIT, ainsi que le logo correspondant, et peut également utiliser la désignation «Membre du SVIT».

³ Le membre doit veiller dans l'utilisation du logo SVIT à se conformer aux directives correspondantes du SVIT Suisse.

Art. 14 Publicité

En cas de publicité, le membre respecte le principe de vérité. Il doit se dispenser de toute déclaration équivoque ou trompeuse.

III. Conduite vis-à-vis des membres

Art. 15 Fair-play et collégialité

¹ Les membres du SVIT Suisse n'attaquent pas personnellement leurs collègues dans l'exercice de leur profession.

² Le membre du SVIT Suisse qui offre ses services ne peut confier un mandat à des tiers que s'il est en mesure de produire une commande écrite.

³ Les infractions au présent Code de conduite peuvent être communiquées à la Direction du SVIT Suisse ou au tribunal corporatif.

Art. 16 Sanctions

¹ Un comportement fautif de la part d'un membre est sanctionné comme suit par le tribunal corporatif:

- a) avertissement
- b) amende
- c) demande d'exclusion du membre concerné hors de l'organisation membre dont il fait partie.

² Amende et exclusion de l'organisation membre peuvent être cumulées.

Art. 17 Procédure

¹ La procédure devant le tribunal corporatif est réglée par son propre règlement.

² Si le tribunal corporatif constate que l'organe compétent de l'organisation membre ou une autorité étatique ont déjà pris des mesures à l'encontre du membre fautif, il peut renoncer à prononcer une sanction.

Art. 18 Dispositions finales

Ces dispositions ont été approuvées par décret du Conseil exécutif du SVIT Suisse le 4 décembre 2006 et entrent immédiatement en vigueur.

Association Suisse de l'économie immobilière («SVIT Suisse»)

Codice Deontologico

Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)

Association Suisse
de l'économie immobilière SVIT
(«SVIT Suisse»)

**Associazione Svizzera
dell' economia immobiliare SVIT
(«SVIT Svizzera»)**

Swiss Real Estate Association SVIT
(«SVIT Switzerland»)



In applicazione dello Statuto dell'Associazione Svizzera dell'Economia Immobiliare (SVIT Svizzera) del 24 ottobre 2003 e in conformità ai principi della Fédération Internationale des Administrateurs de Biensconseils Immobiliers (FIABCI) e ai rispettivi codici deontologici dell'European Real Estate Council (CEPI) e della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In vigore dal 17 marzo 2004

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zurigo
Telefono: +41 (0)44 434 78 88
Fax: +41 (0)44 434 78 99
E-Mail: info@svit.ch
<http://www.svit.ch>



Preambolo	15
I. Disposizioni generali	15
Art. 1 Criteri per l'esercizio della professione	15
Art. 2 Diligenza e responsabilità	15
Art. 3 Qualità della prestazione	15
Art. 4 Indipendenza	15
Art. 5 Segreto professionale	15
Art. 6 Obbligo di rendiconto	16
Art. 7 Fondi di clienti	16
Art. 8 Esclusione di conflitti d'interessi	16
Art. 9 Obblighi degli intermediari finanziari	17
Art. 10 Osservanza di leggi speciali	17
Art. 11 Obbligo di segnalazione alla SVIT Svizzera	17
II. Fondamenti dell'attività commerciale	17
Art. 12 Onorario	17
Art. 13 Logo SVIT	17
Art. 14 Pubblicità	18
III. Condotta con gli altri membri	18
Art. 15 Lealtà e spirito di collegialità	18
Art. 16 Sanzioni	18
Art. 17 Procedimento	18
Art. 18 Disposizioni finali	18

Per esigenze di praticità linguistica nel seguente testo si fa uso della forma maschile. Ovviamente è sempre sottointesa anche la forma femminile.

Preambolo

L'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT – in seguito denominata SVIT Svizzera – si propone di mantenere a un livello elevato la reputazione professionale nei confronti della pubblica opinione, degli organi legislativi, delle autorità amministrative e delle organizzazioni nazionali e internazionali. La SVIT Svizzera segue gli sviluppi internazionali in materia di diritto professionale, applicandoli in modo vincolante agli operatori dell'economia immobiliare svizzera, nella misura in cui siano adattabili al sistema del mercato immobiliare svizzero. L'Associazione definisce i principi vincolanti di etica professionale nell'economia immobiliare. I membri* della SVIT Svizzera si impegnano a rispettare il presente Codice Deontologico, nella consapevolezza di svolgere una funzione operativa di focale importanza per l'economia e con il molteplici obiettivo di proseguire nel miglioramento e nella tutela della reputazione della categoria professionale, contrastare comportamenti professionali sleali e garantire un'impeccabile assistenza ai clienti. Le organizzazioni collettive della SVIT Svizzera si impegnano a verificare e a garantire con misure adeguate il rispetto del Codice da parte dei membri della SVIT Svizzera. L'adozione di direttive rigide e verificabili, unitamente a standard di etica professionale, è finalizzata a garantire un'elevato livello qualitativo della tutela dei consumatori nell'economia immobiliare svizzera.

I. Disposizioni generali

Art. 1 Criteri per l'esercizio della professione

¹ I membri della SVIT Svizzera esercitano la loro professione con diligenza e coscienza, secondo l'ordinamento giuridico.

² Essi svolgono la propria attività con modalità atte a motivare la fiducia in essi riposta.

³ Essi si astengono da qualunque azione che possa recare pregiudizio alla moralità della SVIT Svizzera e alla sua immagine.

* Il termine «membri» in seguito usato indica i membri associati della SVIT Svizzera, vale a dire i membri individuali o aziende appartenenti alle organizzazioni collettive e eventuali organizzazioni di partner) Per le associazioni della SVIT Svizzera viene adoperato il termine organizzazione collettive.

Art. 2 Diligenza e responsabilità

¹ I membri della SVIT Svizzera nell'esercizio della propria attività sono tenuti a rispettare le disposizioni di legge vigenti nonché le regole e le raccomandazioni tecniche riconosciute, stabilite dalla SVIT Svizzera per i vari settori operativi. Sono tenuti inoltre a tenere costantemente aggiornate all'ultimo livello le proprie conoscenze professionali e ad incentivare la formazione continua e l'aggiornamento mirato dei propri dipendenti.

² Prima di accettare un incarico i membri della SVIT Svizzera dovranno accertarsi con scienza e coscienza se siano in grado di eseguire l'incarico con la dovuta competenza; in caso contrario dovranno rifiutarlo.

³ I membri della SVIT Svizzera sono tenuti a dissociarsi da linee di condotta sleali e immorali, che potrebbero recare pregiudizio all'immagine della categoria professionale.

⁴ Essi sono tenuti a creare situazioni trasparenti nei confronti dei loro clienti, soprattutto per quanto concerne la prestazione richiesta, tutti i risarcimenti ed eventuali vincoli gerarchici.

Art. 3 Qualità della prestazione

I membri della SVIT Svizzera si impegnano nei confronti del cliente a garantire un'elevata qualità dello standard professionale ed etico della prestazione. In particolare si impegnano ad evadere le richieste dei clienti con puntualità e solerzia.

Art. 4 Indipendenza

Nell'esercizio della propria attività i membri della SVIT Svizzera si asterranno da qualunque vincolo o azione che pregiudichi o possa pregiudicare la propria autonomia decisionale e la propria indipendenza.

Art. 5 Segreto professionale

¹ I membri della SVIT Svizzera sono vincolati al segreto professionale e si impegnano a non trasmettere a terzi (compresi gli esponenti dei media) gli accertamenti esperiti e i segreti di cui sono venuti a conoscenza nell'esercizio della propria attività professionale.

² L'obbligo di rispetto del segreto professionale comincia dal momento in cui il membro o il suo personale riceve le prime informa-

zioni per lo svolgimento di un incarico. Detto obbligo non viene soppresso dalla cessazione dell'incarico.

³ L'obbligo del segreto professionale decade nei seguenti casi:

- a) a seguito di espressa autorizzazione del Committente oppure, se siano interessate più persone, a seguito di esonero concesso da tutti gli interessati;
- b) per effetto di disposizioni di legge che lo richiedano;
- c) nel momento in cui gli obblighi soggetti a segreto vengano pubblicamente divulgati;
- d) per tutelare i propri interessi o per la propria difesa, con riserva di disposizioni di legge contrastanti.

Art. 6 Obbligo di rendiconto

¹ Su richiesta del mandante il membro è tenuto a fornirgli un resoconto sullo svolgimento delle operazioni per le quali gli sia stato assegnato l'incarico. Se richiesto dalla tipologia e dal contenuto dell'incarico, le informazioni dovranno essere trasmesse spontaneamente. Se stabilito per contratto, i diritti di informazioni speciali del committente saranno esercitati a titolo oneroso.

² Il membro è tenuto sempre a comunicare con la massima sollecitudine al proprio committente eventuali accadimenti straordinari.

³ Alla conclusione dell'incarico o su richiesta del committente il membro è tenuto a restituire tutti i documenti al legittimo proprietario.

Art. 7 Fondi di clienti

¹ I membri di SVIT Svizzera custodiscono i beni patrimoniali loro affidati separatamente dagli averi propri.

² I membri di SVIT Svizzera tengono una contabilità completa ed esatta in relazione ai fondi dei loro clienti.

³ I fondi di clienti dei membri di SVIT Svizzera custoditi separatamente devono essere investiti in modo tale che il cliente possa richiederne la disponibilità in qualsiasi momento. Se il cliente desidera stabilire una durata specifica per l'investimento di tali fondi, questa va concordata in forma scritta.

Art. 8 Esclusione di conflitti d'interessi

¹ I membri della SVIT Svizzera si asterranno da qualunque tipo di conflitto che possa sussistere tra gli interessi dei loro mandanti, gli interessi propri e quelli di altri soggetti, con cui intratterranno relazioni a livello professionale o privato.

² I conflitti d'interessi possono sorgere particolarmente in circostanze oggettive in cui singoli membri entrino in collisione di obblighi con la SVIT Svizzera. Sono considerati conflitti d'interessi i -seguenti casi:

- se un operatore immobiliare lavora per il venditore e l'acquirente, senza metterne a conoscenza agli interessati;
- se un consulente fornisce assistenza a più parti nel corso di una procedura di offerta;
- se viene eseguita una nuova perizia di un immobile, che era stata già eseguita precedentemente senza metterne a conoscenza il cliente;
- se l'interpellato accetta gli incarichi peritali, in presenza di interessi finanziari o personali all'interno della sua sfera privata o professionale;
- se i membri della SVIT Svizzera con il loro adempimento degli obblighi come membri del consiglio di amministrazione, membri di direzione o come revisori di conto sono da un lato della transazione immobiliare e dall'altro lato sono deputati ad eseguire le perizie per loro conto o per conto di un'organizzazione di cui fanno parte.

³ Un membro della SVIT Svizzera che identifichi un effettivo o potenziale conflitto d'interessi della SVIT Svizzera è tenuto ad adottare con solerzia le misure opportune. Di norma un primo miglioramento si ottiene già rendendo pubblici gli interessi in questione. Nello specifico ciò può determinare che il membro interessato della SVIT Svizzera debba richiedere al suo committente l'esenzione dal segreto professionale. Un conflitto d'interessi può inoltre essere risolto se il membro in questione della SVIT Svizzera ad esempio si astiene dalla sua carica di membro del consiglio di amministrazione oppure rinuncia all'incarico di operatore immobiliare.

⁴ I conflitti d'interessi interni in seno a grossi gruppi aziendali dell'economia immobiliare possono essere ostacolati anche da opportune misure di compliance. I provvedimenti adottabili nelle più

grandi unità aziendali sono i blocchi delle informazioni («Chinese Walls») tra gli uffici dei diversi rami aziendali.

Art. 9 Obblighi degli intermediari finanziari

¹ Nell'ambito dei corsi di formazione continua e aggiornamento dei membri della SVIT Svizzera gli stessi devono essere istruiti in merito alle disposizioni penali del codice penale e alla legge federale sul riciclaggio di denaro (LRD). Gli agenti immobiliari sono tenuti a non accettare nell'ambito delle operazioni di intermediazione depositi di clienti di importo superiore a CHF 50000.–. In caso contrario questi soggetti operanti nel mercato devono essere qualificati come intermediari finanziari ai sensi della Legge federale sul riciclaggio di denaro e devono adottare i provvedimenti previsti per legge.

² Il membro che eserciti un'attività di intermediario finanziario ai sensi della Legge federale sul riciclaggio di denaro (LRD) deve essere affiliato a un Organismo di Autodisciplina (OAD) oppure direttamente all'Autorità di controllo svizzera. E' prevista l'osservanza degli obblighi di diligenza, dell'obbligo di segnalazione dei dati e il blocco dei beni ai sensi degli Artt. 3 – 10 LRD e i rispettivi regolamenti dell'OAD competente.

³ Oltre alle sanzioni previste dall'OAD il membro può essere punito con sanzioni stabilite dal presente Codice Deontologico.

Art. 10 Osservanza di leggi speciali

I membri della SVIT Svizzera che operano investimenti immobiliari indiretti – in particolare in società di investimenti immobiliari - quotate in borsa –, sono inoltre tenuti a rispettare il regolamento supplementare per la quotazione di società immobiliari della borsa svizzera SWX, il regolamento di quotazione e in particolare lo schema delle società d'investimento immobiliare D e tutte le circostanze in materia di legislazione sulle borse, ivi compresi i reati di insider-trading (art. 161 CPS).

Art. 11 Obblighi di segnalazione alla SVIT Svizzera

¹ Per garantire che i membri della SVIT Svizzera rispettino i propri obblighi stabiliti dal Codice e i principi di etica professionale, gli organi della SVIT Svizzera e le organizzazioni collettive hanno un diritto di informazione immediata nei confronti dei membri.

² Il membro interpellato deve rispondere alla richiesta d'informazioni della SVIT Svizzera o dell'organizzazione collettiva entro e non oltre 20 giorni ovvero entro tale data dovrà rendersi disponibile per un'audizione presso gli organi competenti della SVIT Svizzera.

³ Se sussiste un fondato sospetto che un membro della SVIT Svizzera debba rispondere di violazioni gravi in materia di diritto professionale, gli organi competenti della SVIT Svizzera e le organizzazioni collettive potranno intentare azioni istruttorie finalizzate a chiarire lo stato dei fatti rilevante in materia di diritto professionale.

II. Fondamenti dell'attività commerciale

Art. 12 Onorario

¹ Nella stima dell'onorario vanno valutate circostanze concrete quali la gravità e l'importanza della questione, gli interessi del committente, le esigenze specifiche e le usanze commerciali d'uso comune.

² All'atto dell'accettazione di un incarico i membri devono esporre con chiarezza ai propri mandanti i fondamenti dell'onorario (compresi eventuali rimborsi), fissando tali accordi per iscritto.

³ Il membro definisce individualmente le tariffe del proprio onorario e può fare riferimento alle raccomandazioni della SVIT Svizzera, sebbene l'applicazione di tali proposte di onorario non sia obbligatoria.

Art. 13 Logo SVIT

¹ Il membro della SVIT Svizzera deve qualificarsi con i clienti, le autorità amministrative e il pubblico esponendo la propria adesione all'associazione.

² Egli è tenuto ad usare il marchio SVIT e il rispettivo logo e può inoltre servirsi della dicitura «Membro SVIT».

³ Il membro deve accertarsi che l'utilizzo del logo SVIT avvenga nel pieno rispetto delle direttive della SVIT Svizzera.

Art. 14 Pubblicità

Per la pubblicità il membro seguirà il principio della veridicità, assicurandosi di omettere qualunque riferimento ingannevole o fuorviante.

III. Condotta con gli altri membri

Art. 15 Lealtà e spirito di collegialità

¹ Nell'esercizio della propria attività i membri della SVIT Svizzera non devono ledere personalmente colleghi e colleghe.

² Le intermediazioni possono essere perseguite solo se il membro della SVIT Svizzera che offre la prestazione può mostrare un mandato scritto.

³ Le violazioni al presente Codice possono essere segnalate alla sede della SVIT Svizzera oppure al Tribunale d'onore.

Art. 16 Sanzioni

¹ Le condotte inadempienti dei membri saranno punite dal Tribunale d'onore con i seguenti provvedimenti:

- a) diffida
- b) ammenda
- c) domanda di espulsione del membro della SVIT Svizzera in questione dall'organizzazione collettiva cui è affiliato.

² Ammenda e espulsione dall'organizzazione collettiva potranno essere congiunte.

Art. 17 Procedimento

¹ Il procedimento dinanzi al Tribunale d'onore sarà disciplinato - dallo specifico regolamento.

² Il Tribunale d'onore può rinunciare alla sanzione qualora accerti che alcuni provvedimenti nei confronti del membro inadempiente siano già stati adottati dall'organo competente dell'organizzazione collettiva oppure da un organo amministrativo di stato.

Art. 18 Disposizioni finali

Le presenti disposizioni sono state approvate con delibera del consiglio esecutivo della SVIT Svizzera del 4 dicembre 2006 ed entrano in vigore con effetto immediato.

Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT
(«SVIT Svizzera»)