



**FÉDÉRATION DES PLATEFORMES
DE PARTAGE DE REVENUS**

251, Boulevard Pereire – 75852 PARIS Cedex 17

CHARTRE DE BONNE CONDUITE APPLICABLE AUX PLATEFORMES PROPOSANT D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF (RBF Immobilier)

La Fédération des Plateformes de Partage de Revenus (la « **Fédération** » ou « **F2PR** ») a pour objet de favoriser un développement pérenne en Europe, et tout particulièrement en France, du modèle de financement par partage de revenus futurs, dit « *Revenue Based Financing* » (« **RBF** »). Afin de répondre à une demande croissante d'épargnants souhaitant investir sous forme de partage de revenus sur des projets immobiliers à vocation locative qu'ils auront eux-mêmes sélectionnés, la Fédération a estimé que l'absence de cadre réglementaire contraignant en Europe militait, dans l'intérêt des investisseurs et des acteurs du RBF, pour une forme d'autorégulation s'imposant à l'ensemble des Membres exploitant des plateformes selon le modèle du RBF immobilier (les « **Plateformes de RBF Immobilier** »). Afin d'assurer une pratique homogène, responsable et transparente au sein des Plateformes de RBF Immobilier, il a été décidé d'inscrire certains principes dans une charte de bonne conduite (la « **Charte** »).

I. Objectifs et périmètre de la Charte

Au travers de standards de bonne pratique à destination des Plateformes de RBF Immobilier en France, la Charte vise à renforcer à la protection de leur clientèle et à favoriser ainsi une croissance pérenne du secteur. Ces principes ont vocation à s'appliquer à tout type d'investisseurs, qu'ils soient qualifiés d'« investisseurs professionnels » ou d'« investisseurs non professionnels » au sens de la réglementation financière.

Pour les besoins de la Charte, les investisseurs sont dénommés les « **Contributeurs** ».

II- Portée juridique de la Charte

La Charte énonce des règles de bonne pratique sous forme de principes directeurs s'imposant à chacun des Membres animant une Plateforme de RBF Immobilier. L'adhésion à l'association F2PR entraîne pour chaque Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier l'acceptation inconditionnelle de la présente Charte et l'engagement de la respecter pleinement. En conséquence, la Fédération se réserve le droit de révoquer immédiatement tout Membre contrevenant aux principes établis par la Charte.

S'il n'existe pas aujourd'hui, en droit français, de régime juridique spécifique applicable aux contrats de partage de revenus, les Membres animant une Plateforme de RBF Immobilier devront néanmoins se conformer au droit commun et aux différentes contraintes issues de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel et sur le paiement (par exemple, au travers d'un mandat d'agent de service de paiement). Dans la mesure où ils s'adresseront à des non professionnels, les Membres animant une Plateforme de RBF Immobilier devront également respecter les dispositions du code de la consommation qui leur sont applicables.

En outre, dans l'hypothèse où un Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier déciderait de proposer, en sus des offres en partage de revenus, des services additionnels

relevant d'une activité financière réglementée (service d'investissement, service de financement participatif, activité de crédit etc.), il devra appliquer pleinement la réglementation applicable. En aucun cas, le régime du partage de revenus et/ou la signature de la Charte ne pourront être invoqués par un Membre dans l'optique du contournement d'une réglementation sectorielle.

En cas de contradiction entre la Charte et les textes législatifs ou réglementaires applicables en France, ces derniers prévaudront.

III. Conditions générales d'exercice des plateformes

3.1 Conditions tenant à l'organisation

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier doit être doté à tout moment des moyens techniques et humains adéquats et appropriés pour la gestion convenable d'une plateforme de partage de revenus futurs, notamment lorsque ces derniers tendent à développer des solutions dans le secteur de l'immobilier locatif.

De telles ressources incluent :

- Un accès à un nombre suffisant de projets et un savoir-faire dans la procédure de sélection de projets ;
- Des systèmes et procédures informatiques adéquats ;
- Des connaissances approfondies et une expérience éprouvée du secteur immobilier en général et de la typologie d'offres présentées sur la Plateforme de RBF Immobilier en particulier ;
- la mise en place de procédures visant à permettre à des internautes d'investir sur un bien immobilier identifié sur lequel une société foncière (la « **Foncière** ») dispose d'un droit de propriété ou une promesse de vente et qui est destiné à être loué à des tiers ;
- la mise en place de procédures et de moyens visant à respecter les contraintes liées à la réglementation sur la lutte antiblanchiment imposées en matière de paiement et à la protection des données à caractère personnel ;
- la mise en place de partenariats avec d'autres professionnels de l'immobilier visant à la gestion locative des biens présentés sur la plateforme.

3.2 Standards éthiques

3.2.1 Loyauté et conflits d'intérêts

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier agira avec loyauté, intégrité et professionnalisme dans l'exercice de son activité de financement par partage de revenus. Il veillera notamment à ce que la sélection des projets éligibles à des offres sur figurant sur le site internet de la Plateforme de RBF Immobilier soit effectuée en toute indépendance et dans l'intérêt exclusif des Contribueurs.

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier doit veiller à identifier et à porter à la connaissance des Contributeurs les conflits d'intérêts susceptibles de naître à l'occasion de son activité entre, d'une part, le Membre, y compris ses dirigeants, employés ou toute personne directement ou indirectement liée à d'une part, tout investisseur utilisant le service offert par le Membre et, d'autre part, toute personne intéressée à l'opération, notamment les Foncières. Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra également identifier et porter à la connaissance des Contributeurs les conflits d'intérêts susceptibles de naître entre le Membre et d'autres acteurs impliqués dans le projet à financer comme ceux chargés de l'entretien, la rénovation, la location ou tout autre service de gestion ou de transformation du bien immobilier loué ; il est rappelé que le modèle de partage de loyers a pour vocation d'aligner les intérêts financiers entre la Foncière et le Contributeur.

3.2.2 Transparence

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier mettra à la disposition (i) des Contributeurs potentiels avant la conclusion du contrat de partage de revenus puis (ii) des Contributeurs tout au long de l'exécution du contrat de partage de revenus les informations appropriées relatives aux services proposés, aux performances de l'offre ainsi qu'à la totalité des frais et coûts. Cette information devra inclure les éléments suivants :

- Le détail des contrôles et vérifications effectués par la plateforme auprès des Foncières financées, y compris la procédure de sélection des projets avant leur mise en ligne ainsi que les critères de sélection ;
- Le conseil et les avertissements adéquats quant aux risques associés aux projets de financement par partage de revenus accessibles sur la plateforme ;
- L'intégralité des coûts et des frais mis à la charge des Contributeurs comprenant les paiements faits à des tiers ;
- Le cas échéant, les autres modalités de financement de chaque projet (emprunts bancaires, autres fonds propres, etc.),
- Les encaissements de loyers réalisés mensuellement par chaque Foncière ;
- Les comptes annuels certifiés de chaque Foncière sur les trois derniers exercices ;
- Les garanties spécifiques afférentes à chaque projet.

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra mettre en œuvre toutes les diligences afin de vérifier l'authenticité et la complétude de l'information publiée sur son site et devra retirer sans délai toute information devenue manifestement erronée ou mensongère.

Toutes les informations transmises sur la plateforme devront être claires, précises et compréhensibles de façon à ce que :

- (i) les Contributeurs potentiels puissent être en mesure de comprendre la nature et les risques de l'investissement proposé et réaliser leur investissement en connaissance de cause ;
- (ii) les Contributeurs ayant déjà investi sur un projet puissent en suivre l'évolution jusqu'au terme du contrat de partage de revenus.

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier s'abstiendra de mettre en avant des perspectives de gains pour les Contributeurs exagérément optimistes et veillera à conserver une présentation équilibrée, sur la forme comme sur le fond, entre les informations relatives aux risques et celles afférentes aux performances. Il s'assurera de la mise en ligne de données statistiques fiables et comparables d'une année sur l'autre et s'abstiendra de présenter des prévisions sur des performances futures déraisonnables ou potentiellement trompeuses.

Toute difficulté survenant dans le cadre d'un projet présenté sur la plateforme devra être révélée sans délai de manière à être clairement identifiée comme telle par les Contributeurs concernés.

3.2.3 Standards de protection des Contributeurs contre certains risques spécifiques à la location immobilière

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier favorisera la mise en place de standards spécifiques à la location immobilière dans une optique de protection des Contributeurs avec une attention particulière pour ceux ayant la qualité de consommateur et déclare adhérer tout particulièrement aux règles ci-après :

a) Information sur les risques liés à l'absence de cadre réglementaire spécifique

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra s'assurer de la bonne compréhension par les Contributeurs de la nature du contrat de partage de revenus et de l'absence de réglementation encadrant cette activité ou de supervision par une autorité publique. Il devra s'abstenir de toute présentation créant une confusion avec un statut réglementé soumis à agrément (notamment celui de Prestataire de Services de Financement Participatif) et rappeler les risques propres liés à cette absence de cadre régulé.

b) Information sur les risques liés à la perception de loyers

Conformément aux statuts de la Fédération, tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra assurer sur son site la diffusion de données comparables et fiables relatives aux revenus des biens loués par les Foncières ayant participé aux offres sur ladite plateforme, aux risques particuliers auxquels les Contributeurs sont exposés et aux mesures adoptées, le cas échéant, pour y faire face.

Le conseil d'administration de la Fédération pourra élaborer des recommandations en vue de favoriser ou de garantir la perception de loyers réguliers par les foncières ainsi que des standards professionnels permettant d'éclairer les Contributeurs sur les risques liés à une vacance locative ou à un défaut de paiement par un locataire.

c) Tarification équilibrée

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra proposer une tarification de ses services adaptée à la nature des offres proposées.

d) Contrôle de la solvabilité et du financement des Foncières

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra porter une attention particulière au risque d'insolvabilité des Foncières financées par la plateforme. Il pourra imposer à ces dernières des exigences minimales de fonds propres et des restrictions sur le recours à l'endettement bancaire. Le Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier mettra en place des mesures de suivi de ce risque et en informera le Contributeur avant son investissement puis tout au long du contrat.

Le conseil d'administration de la Fédération pourra élaborer des recommandations en vue de favoriser le contrôle de la solvabilité des Foncières financées par les Plateformes de RBF Immobilier ainsi que des standards professionnels permettant d'éclairer les Contributeurs sur les risques liés à la solvabilité desdites Foncières. Il pourra également proposer des mécanismes de garantie de règlement par les Foncières de la quote-part des loyers aux Contributeurs.

e) Illiquidité de l'investissement des Contributeurs

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier devra porter une attention particulière à l'illiquidité auxquels les Contributeurs sont exposés. Il s'assurera que les Contributeurs ont été informés de ce risque lors de la conclusion du contrat de partage de revenus et s'abstiendra de tout type de communication donnant l'illusion de l'existence d'un marché secondaire virtuel tant qu'un marché efficient n'existe pas dans la réalité.

Le conseil d'administration de la Fédération pourra élaborer des recommandations en vue de limiter l'impact pour les Contributeurs de l'illiquidité inhérente à des investissements immobiliers locatifs ainsi que des standards professionnels permettant d'éclairer les Contributeurs sur les risques propres à cette illiquidité.

3.2.4 Confraternité et engagement collectif en faveur de la profession

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier agira avec confraternité vis-à-vis de la Fédération et des autres Membres. Ce principe implique un devoir de loyauté et de courtoisie réciproque ainsi qu'une interdiction de dénigrement et de détournement de clientèle.

Conformément à l'article 2.2. des statuts de la Fédération, tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier veillera en toute occasion à préserver une communication collective harmonieuse vis-à-vis des tiers et à participer à ses activités de bonne foi. A cet effet, le conseil d'administration de la Fédération pourra demander à chacun des Membres animant une Plateforme de RBF Immobilier de consacrer chaque année bénévolement un temps déterminé raisonnable pour la participation à tout événement et toute rencontre dans l'intérêt collectif de la Fédération. Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier s'attachera à promouvoir en permanence la réputation de la Fédération et l'image du secteur du financement par partage de revenus.

Tout Membre animant une Plateforme de RBF Immobilier soutiendra activement l'ensemble des démarches de la Fédération visant à la mise en place de normes comptables, fiscales, juridiques ou autres visant à une homogénéisation et une clarification du cadre pour les Foncières et les Contributeurs.

IV - Contrôles déontologiques et infractions à la Charte

4.1 Comité de déontologie

Le conseil d'administration de la Fédération pourra procéder à tout moment à la mise en place d'un Comité de déontologie composé de un à trois Membre(s) candidat(s) choisi(s) en dehors du conseil d'administration. Ce mandat sera exercé bénévolement pour une durée d'un an renouvelable tacitement et sans limite. Chaque membre du Comité de déontologie pourra être révoqué par décision unanime et motivée du conseil d'administration. Le mandat de membre du Comité de déontologie expirera automatiquement en cas de cessation de la qualité de Membre de la Fédération.

En cas de pluralité de membres du Comité de déontologie, un Président du Comité de déontologie, élu par l'un de ses membres pour la durée de ses fonctions de membre du Comité de déontologie, représentera le Comité de déontologie vis-à-vis des tiers, convoquera les réunions et animera les débats en son sein. En cas d'égalité des voix, il aura voix prépondérante.

Le Comité de déontologie pourra, s'il est informé d'une potentielle infraction par un Membre à la Charte ou à une Norme Professionnelle effectuer tout contrôle sur le respect de ces règles.

L'ouverture d'une procédure de contrôle est décidée souverainement par le Comité de déontologie lui-même. Le Comité pourra, dans ce cadre, avoir accès à tout moment auprès du Membre contrôlé à toute information pertinente qui ne revêtirait pas un caractère stratégique (technologie propre de la plateforme, identité des souscripteurs ou des partenaires, rentabilité). Si un Membre contrôlé refusait de dévoiler une information sollicitée par le Comité de contrôle au motif qu'il la considérerait comme de nature stratégique, le Comité pourra recourir à un tiers auditeur soumis au secret professionnel qui aura alors seul accès à l'information concernée et formulera son avis sur le respect de la Charte et des Normes Professionnelles par le Membre. Les contrôles du Comité de déontologie s'opèrent sans préjudice des enquêtes et contrôles effectués par l'Autorité des marchés financiers ou d'autres organismes habilités.

S'il apparaît qu'une infraction par un Membre à la Charte (y compris un refus caractérisé de coopération avec le Comité de Déontologie dans le cadre d'un contrôle) ou à une Norme Professionnelle pourrait avoir été commise, le Comité de Déontologie pourra décider d'entendre le Membre.

Si, après avoir dûment entendu le Membre concerné, le Comité de Déontologie estime que l'infraction est avérée, il pourra prononcer une sanction déontologique.

Les sanctions déontologiques sont les suivantes :

- Avertissement,
- Blâme sans publication de la décision sur le site de la Fédération,
- Blâme avec publication de la décision sur le site de la Fédération,
- Exclusion temporaire,
- Exclusion définitive.

La décision de sanction n'est, en principe, pas susceptible de recours.

Toutefois, en cas d'exclusion, le Membre sanctionné peut solliciter un recours gracieux auprès du Président de la Fédération. Dans ce cas, le Président sollicitera automatiquement une délibération de l'assemblée générale de la Fédération qui, sur rapport du Comité de déontologie et après avoir pris connaissance des observations du Membre sanctionné, pourra décider d'annuler ou d'alléger la sanction par vote de la majorité des autres Membres présents ou représentés.

4.2 Normes de bonne pratique et recommandations

Le conseil d'administration de la Fédération pourra édicter et mettre à jour, après avoir consulté les Membres, des normes professionnelles (les « **Normes Professionnelles** ») spécifiques afin d'améliorer et de pérenniser l'exercice de la profession dans certaines branches du financement par partage de revenus futurs. Les Normes Professionnelles pourront imposer aux Membres l'utilisation de certains documents types ou la communication d'éléments standardisés sur leur appartenance à la Fédération et les contraintes en découlant afin d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques de la profession.

Le conseil d'administration de la Fédération pourra édicter et mettre à jour, en concertation avec les Membres, des recommandations spécifiques d'améliorer et de pérenniser l'exercice de la profession dans certaines branches du financement par partage de revenus futurs.

V- Divers

5.1 Entrée en vigueur et durée

La Charte entrera en vigueur le 5 septembre 2022 pour une durée indéterminée.

5.2 Modifications

La Charte pourra être modifiée et/ou complétée sur décision du conseil d'administration de la Fédération après consultation des Membres. Sauf disposition contraire, toute modification entrera en vigueur à partir du jour de sa publication sur la page internet de la Fédération.