

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4191)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° 307

présenté par

M. Tétart, M. Marlin, M. Jean-Pierre Vigier, M. Philippe Armand Martin, M. Gosselin, M. Sermier
et M. Bouchet

ARTICLE 33 BIS AF

I. – Rédiger ainsi les alinéas 4 à 6 :

« b) Le 5° est ainsi rédigé :

« Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er}, les représentants des personnes mentionnées au même article 1^{er} qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-4-1.

« Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées audit article 1^{er}.

II. – En conséquence, substituer à l'alinéa 8 les deux alinéas suivants :

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité. » ;

« 2° Après l'article 13-4, est inséré un article 13-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-4-1.* - Il est créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, dotée de la personnalité morale chargée de connaître de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans l'exercice de leurs activités par les personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires. Le financement du conseil est assuré par le versement de cotisations professionnelles acquittées par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Le montant de ces cotisations est fixé tous les trois ans par arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre chargé du logement, après avis des représentants des personnes mentionnées au même article 1^{er} siégeant au sein du conseil prévu au présent article. »

III. – En conséquence, après la première occurrence du mot :

«des »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 15 :

« cocontractants au sein des sections spécialisées mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi ALUR du 24 mars 2014 a mis en place une commission de contrôle qui avait pour but de sanctionner les manquements aux textes législatifs et réglementaires et aux dispositions du code de déontologie commis par les professionnels de l'immobilier et notamment les syndicats.

Le législateur a donc mis en place non pas un ordre professionnel mais bien une instance dans laquelle les cocontractants sont représentés de manière efficace, conformément à la directive européenne du 12 décembre 2006.

D'ailleurs, la loi ALUR a introduit un article 13-6 dans la loi Hoguet qui précise dans son 5^o que siègent au sein de cette commission : « des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} ». En l'occurrence, dans le domaine de la copropriété, il s'agit de représenter les syndicats de copropriétaires.

Cela implique que les syndicats de copropriétaires soient représentés par des associations spécialisées dans le domaine de la copropriété, sachant qu'il répond à des textes légaux et réglementaires denses et extrêmement complexes.

Cependant, à travers l'article 33 bis AF du projet de loi Égalité et Citoyenneté, le gouvernement souhaite amender les acquis de la loi ALUR en limitant la représentation des syndicats de copropriétaires aux seules associations de consommateurs agréées siégeant actuellement au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Or, ces associations représentent les intérêts des consommateurs « personnes physiques » et non ceux des « personnes morales » comme les syndicats de copropriétaires qui, conformément à la loi Hamon, ne sont pas assimilés à des consommateurs.

Cette restriction de représentation exclut donc d'intégrer au sein de cette commission des associations qui disposant d'une légitimité pour défendre et représenter aux mieux les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Ainsi, si le texte devait rester en l'état, la commission de contrôle serait quasiment neutralisée, à l'avantage des professionnels qui n'auront pas face à eux des associations spécialisées connaissant les subtilités du droit de la copropriété.

Pour preuve, le projet de contrat type réglementaire proposé au gouvernement par le CNTGI – où siègent les associations de consommateurs – qui s'est avéré déséquilibré, à l'avantage des syndicats,

justifiant une réaction de la part des associations spécialisées et un recadrage par les pouvoirs publics.

Par ailleurs, la Direction Départementale de la Protection des Populations a relevé, en l'espace d'un peu plus d'un an, plusieurs infractions dans les contrats types règlementaires de syndic qui doivent pourtant être conformes aux dispositions du décret du 26 mars 2015.

Il est donc indispensable qu'au sein de cette commission siège un représentant d'une association spécialisée, sans quoi cette instance perdrait toute crédibilité pour traiter efficacement les manquements des syndics.