

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4191)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 808

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 33 BIS AF

Rédiger ainsi cet article :

« I. – La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

« A. – Après l'article 4-1, il est inséré un article 4-2 ainsi rédigé :

« *Art. 4-2.* – Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, leurs représentants légaux et statutaires respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement indigne au sens de l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée. »

« B. – Au début du premier alinéa de l'article 8-3, les mots : « La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-5 » sont remplacés par les mots : « Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières mentionné à l'article 13-1 ».

« C. – Le titre II *bis* est ainsi modifié :

« 1° Le chapitre I comprend les articles 13-1 à 13-3-2 ;

« 2° Le chapitre III « De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières » devient le chapitre II intitulé : « Chapitre II : De la

discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières » ;

« 3° Le même chapitre est ainsi rédigé :

« a) Il est créé une section 1 intitulée : « Section 1 : De la nature des manquements et des sanctions disciplinaires » comprenant les articles 13-4 et 13-4-1 ;

« b) Il est créé une section 2 intitulée : « Section 2 : De la procédure disciplinaire » comprenant les articles 13-5 à 13-6 ;

« c) Il est créé une section 3 intitulée : « Section 3 : Des décisions et des voies de recours » comprenant les articles 13-7 à 13-10.

« D. – L'article 13-1 est ainsi modifié :

« 1° Au premier alinéa, après le mot : « immobilières » sont insérés les mots : « , autorité publique dotée de la personnalité morale, » ;

« 2° Au deuxième alinéa, les mots : « au garde des Sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement » sont supprimés ;

« 3° Le septième alinéa est supprimé ;

« 4° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Après enquête, il prononce des sanctions disciplinaires, dans les conditions prévues par la présente loi, à l'encontre des personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, de leurs représentants légaux et statutaires. »

« E. – L'article 13-2 est ainsi rédigé :

« Art. 13-2. – I. – Le collège du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières comprend :

« 1° Un magistrat de l'ordre judiciaire en activité ou un magistrat honoraire ;

« 2° Sept personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1^{er}, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er} ;

« 3° Cinq personnes ayant cessé d'exercer ces mêmes activités depuis au moins deux ans à la date de leur nomination, choisies dans les mêmes conditions ;

« 4° Cinq représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation ;

« 5° Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier, notamment en droit des copropriétés ou de l'immobilier, dont l'une est désignée présidente du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

« En cas d'empêchement du président, il est suppléé par celle des personnes mentionnées au 5° ci-dessus qui ne siège pas en formation restreinte.

« II. – Le Président et les membres du collège sont nommés par arrêté conjoint du garde des Sceaux, ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la consommation.

« Des suppléants du même sexe que les titulaires sont nommés dans les mêmes conditions pour les membres mentionnés aux 1° à 4° du I.

« L'écart entre le nombre de femmes et d'hommes ne peut être supérieur à un dans le collège et dans chaque catégorie de personnes définie aux 2° à 5° du I.

« Les membres du collège sont nommés pour une durée de trois ans renouvelable.

« En cas d'impossibilité pour un membre de mener à terme son mandat, un nouveau membre est nommé pour la durée du mandat restant à courir.

« III. – Sauf dispositions contraires, les missions confiées au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières sont exercées par le collège.

« IV. – En matière de sanctions disciplinaires, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières statue en formation restreinte.

« La formation restreinte est composée du magistrat de l'ordre judiciaire qui en est le président, de trois membres élus parmi les membres mentionnés au 3° du I, d'un membre élu parmi les membres mentionnés au 4° du I et d'un membre élu parmi les membres mentionnés au 5° du I. En cas d'empêchement de ce dernier, il est suppléé par celui des autres membres mentionnés au 5° du I qui n'est pas le président du Conseil.

« V. – Le bureau est composé du président du collège et de deux membres élus parmi les membres mentionnés aux 3° et 4° du I. Il est chargé d'exercer, en matière de sanctions disciplinaires, les attributions mentionnées aux articles 13-5-2 et 13-5-3. »

« F. – Après l'article 13-2, il est inséré un article 13-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-2-1.* – Avant leur nomination, les membres mentionnés au 3° du I de l'article 13-2 établissent une déclaration d'intérêts.

« Les membres du bureau ne peuvent siéger dans la formation restreinte. »

« G. – L'article 13-3 est ainsi rédigé :

« *Art. 13-3.* – Le personnel du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est composé d'agents publics détachés ou mis à sa disposition, d'agents contractuels de droit public et de salariés de droit privé. »

« H. – Après l'article 13-3, sont insérés deux articles 13-3-1 et 13-3-2 ainsi rédigés :

« *Art. 13-3-1. – I.* – Le financement du conseil est assuré par le versement de cotisations professionnelles forfaitaires acquittées par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Les cotisations sont recouvrées par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Le montant de ces cotisations est fixé par décret, après avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières et des organisations professionnelles représentatives des personnes mentionnées à l'article 1^{er}, sans pouvoir excéder cinquante euros

« II. – Le conseil désigne un commissaire aux comptes et un commissaire aux comptes suppléant. Il est soumis au contrôle de la Cour des comptes.

« *Art. 13-3-2.* – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent chapitre. »

« I. – Après l'article 13-4, il est inséré un article 13-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-4-1. – I.* – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

« 1° L'avertissement ;

« 2° Le blâme ;

« 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er} et de gérer, diriger et administrer, directement ou indirectement, une personne morale exerçant ces mêmes activités, pour une durée n'excédant pas trois ans ;

« 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er} et de gérer, diriger et administrer, directement ou indirectement, une personne morale exerçant ces mêmes activités.

« L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la formation restreinte, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

« L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières pendant dix ans au plus.

« L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des

obligations particulières fixées dans la décision de la formation restreinte. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

« II. – Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la formation restreinte peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

« III. – La formation restreinte peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée. »

« J. – L'article 13-5 est ainsi rédigé :

« *Art. 13-5.* – Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est saisi par :

« 1° Le procureur de la République ;

« 2° Le préfet et, à Paris, le préfet de police ;

« 3° Les associations de défense des consommateurs, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation ou ayant au moins cinq ans d'existence ;

« 4° L'observatoire local des loyers, conformément au dernier alinéa de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

« 5° Les personnes mentionnées à l'article 1er. »

« 6° Les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1er dans l'exercice des opérations citées au même article, qui peuvent le cas échéant se faire représenter par les associations de défense des consommateurs agréées mentionnées au 3°. »

« K. – Après l'article 13-5, sont insérées des articles 13-5-1, 13-5-2 et 13-5-3 ainsi rédigés :

« *Art. 13-5-1.* – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dispose d'un service chargé de procéder aux enquêtes préalables à l'ouverture de la procédure disciplinaire. Ce service est dirigé par le président du conseil et composé d'enquêteurs habilités par ce dernier.

« Les enquêteurs sont désignés dans des conditions propres à éviter tout conflit d'intérêt avec les personnes qui font l'objet de l'enquête.

« Ils recueillent sans contrainte, par tout moyen approprié, tous les éléments nécessaires pour mettre la formation restreinte en mesure de se prononcer. Ils peuvent à cet effet :

« 1° Obtenir de la personne intéressée et de toute autre personne tout document ou information, sous quelque forme que ce soit, relatif aux faits dénoncés dans la saisine ;

« 2° Entendre toute personne susceptible de leur fournir des informations ;

« 3° Accéder aux locaux à usage professionnel ;

« 4° Faire appel à des experts.

« Toute personne entendue pour les besoins de l'enquête peut se faire assister par un conseil de son choix.

« Au cours de l'enquête, la personne intéressée ne peut opposer le secret professionnel à l'enquêteur.

« *Art. 13-5-2.* – Lorsque des faits d'une particulière gravité apparaissent de nature à justifier des sanctions disciplinaires, le bureau peut prononcer, lorsque l'urgence et l'intérêt public le justifient, la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée à l'article 1er pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que la personne intéressée ait été mise en mesure de consulter le dossier et de présenter ses observations.

« *Art. 13-5-3.* – À l'issue de l'enquête et après avoir mis la personne intéressée en mesure de présenter ses observations, l'enquêteur adresse son rapport au bureau. Lorsque les faits justifient l'engagement d'une procédure disciplinaire, le bureau arrête les griefs qui sont notifiés par l'enquêteur à la personne intéressée. La notification expose les faits passibles de sanction. Elle est accompagnée des principaux éléments susceptibles de fonder les griefs.

« La personne intéressée peut consulter le dossier et présenter ses observations. Elle peut se faire assister par un conseil de son choix à toutes les étapes de la procédure. »

« L'enquêteur établit un rapport final qu'il adresse au bureau avec les observations de la personne intéressée. Le bureau décide s'il y a lieu de saisir la formation restreinte. »

« L. – L'article 13-6 est ainsi rédigé :

« *Art. 13-6.* – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application de la présente section. »

« M. – Les articles 13-7 à 13-10 sont ainsi rédigés :

« *Art. 13-7.* – La formation restreinte convoque la personne intéressée à une audience qui se tient deux mois au moins après la notification des griefs. La personne intéressée peut être assistée ou représentée par le conseil de son choix, consulter le dossier avant l'audience et présenter des observations écrites ou orales.

« Lorsqu'il existe une raison sérieuse de mettre en doute l'impartialité d'un membre de la formation, sa récusation est prononcée à la demande de la personne poursuivie.

« L'audience est publique. Toutefois, d'office ou à la demande de la personne intéressée, le président peut interdire au public l'accès de la salle pendant tout ou partie de l'audience dans l'intérêt de l'ordre public ou lorsque la protection des secrets d'affaires ou de tout autre secret protégé par la loi l'exige.

« Le président peut décider d'entendre toute personne dont l'audition lui paraît utile.

« Les délibérations de la formation restreinte sont secrètes. Elle statue par décision motivée. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. »

« *Art. 13-8.* – La formation restreinte communique ses décisions exécutoires prononçant une interdiction d'exercer à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

« *Art. 13-9.* – Les décisions de la formation restreinte et celles du bureau prononçant une mesure de suspension provisoire sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

« *Art. 13-10.* – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions exécutoires. Le répertoire précise si les décisions sont définitives. Les décisions annulées ou modifiées à la suite de l'exercice d'une voie de recours sont supprimées du répertoire.

« Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »

« II. – Au dernier alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « 13-8 » est remplacée par la référence : « 13-4-1 ».

« III. – Au dernier alinéa de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, les mots : « la commission de contrôle mentionnée » sont remplacés par les mots : « Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières mentionné ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement apporte plusieurs modifications à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce :

1° Il fusionne le Conseil national des activités de transaction et de gestion immobilières et la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières dans une nouvelle autorité dont les principes d'organisation et de fonctionnement se rapprochent de ceux gouvernant les autorités déjà existantes (Conseil des ventes volontaires et Haut conseil du commissariat aux comptes notamment). Cette instance fusionnée conserve la dénomination « Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières ».

2° Il lui confère la personnalité morale et prévoit son financement au moyen de contributions des professionnels de l'immobilier ; il lui donne également la possibilité de recruter le personnel dont elle a besoin ; il prévoit enfin les modalités de son contrôle budgétaire.

3° Il apporte enfin aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 relatives à la discipline des professionnels de l'immobilier des modifications destinées à simplifier la procédure, à tirer toutes les conséquences du principe d'impartialité et à améliorer l'efficacité des sanctions disciplinaires.