

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 3156

présenté par

M. Ramadier, M. Reda, M. Lurton, M. Saddier, M. Cordier, Mme Bazin-Malgras, M. Savignat, M. Parigi, Mme Louwagie, M. Hetzel, M. de Ganay, M. Cinieri, M. Lorion, M. Grelier, Mme Levy et Mme Kuster

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 53, insérer l'article suivant:**

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 complétée par un titre V ainsi rédigé :

« Titre V

« Ordre des syndics de copropriété

« *Art. 21.* – Il est institué un ordre national des syndics de copropriété composé obligatoirement des personnalités de la copropriété, des professeurs d'université et de représentants des organisations professionnelles patronales et salariales. L'ordre national des syndics de copropriété veille au maintien des principes d'honnêteté et de qualification indispensables à la prise en charge des mesures de protection ainsi qu'à l'observation par tous les membres des droits, devoirs et obligations professionnels.

« Il assure la défense de l'honneur et de l'indépendance de la profession des syndics de copropriété.

« Il est consulté par les pouvoirs publics sur les orientations en matière de régime de copropriété.

« Il prépare et actualise en tant que de besoin par son conseil national, en collaboration avec les conseils régionaux, un code de déontologie propre à la profession, édicté sous la forme d'un décret en Conseil d'État.

« Il participe et émet un avis avant toute élaboration réglementaire relative aux conditions d'exercice professionnel, notamment en ce qui concerne les programmes de formation. Pour ce

faire, il entend, en tant que de besoin, les associations professionnelles, chambres ou services réglementairement constitués.

« Il délivre, en collaboration avec les pouvoirs publics, les agréments d'exercice de la profession.

« Il valide et enregistre les équivalences de diplômes.

« Il veille à la conformité déontologique de l'activité de syndic de copropriété.

« Il délivre à ses membres toutes informations relatives à la profession et participe au suivi démographique de la profession.

« Il crée toute commission de travail qu'il juge nécessaire pour favoriser l'évolution de la profession.

« Il peut organiser toutes oeuvres d'entraide au bénéfice de ses membres et de leurs ayants droits.

« Il accomplit ces missions par l'intermédiaire des conseils régionaux et du conseil national de l'Ordre. »

« Art. 22. – Le conseil de l'Ordre national des syndics est composé des présidents des ordres régionaux.

« Ces derniers élisent en leur sein le président de l'ordre national pour une mandature d'une durée de deux années.

« Le conseil de l'Ordre vote ses décisions à la majorité simple. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. »

« Art. 23. – Dans chaque région est constitué un conseil régional de l'ordre des syndics de copropriété.

« Il applique dans son ressort de compétence les décisions du conseil national de l'Ordre.

« Il a une compétence juridictionnelle pour tous les litiges.

« Les mandataires inscrits sur les listes préfectorales de chaque département inclus dans l'une des régions de France votent pour désigner leurs représentants aux conseils régionaux.

« Il y a un élu par département dépendant de la région ;

« Le scrutin est uninominal à deux tours. Les candidats sont élus à la majorité absolue au premier tour et relative au second tour et pour une durée de deux années.

« Les élus désignent en leur sein un président selon le même mode et pour la même durée.

« Les décisions des conseils des ordres régionaux sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, celle du président vaut double. »

« Art. – 24. – Le conseil de l’Ordre national rédige un règlement intérieur applicable à tous les conseils tant national que régionaux ;

« Ce règlement intérieur comporte toutes dispositions utiles concernant :

« - les qualités techniques et morales indispensables à un mandataire pour être inscrit au tableau de l’ordre ainsi que leur vérification ;

« - la déontologie de la profession tant dans ses relations internes que dans celles avec les autres professions, l’administration et la clientèle ;

« - la discipline et les sanctions en cas de manquement aux règles éthiques et déontologiques.

« Art. – 25. – Le projet de règlement intérieur est soumis au Conseil d’État pour contrôle et validation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il n’existe pas à l’heure actuelle d’instance supérieure pour l’information et le contrôle de la profession de syndic.

Le CNTGI, créé par la loi ALUR est un simple organe de consultation. Le projet de loi ELAN prévoit l’abandon de son rôle disciplinaire. La CRC (Commission Relative à la Copropriété) a été supprimée par la loi ALUR alors que ses recommandations apportaient un véritable éclairage des dispositions législatives et réglementaires très utile à la pratique des professionnels.

Il tient de créer un conseil de l’ordre composé exclusivement de professionnels, de personnalités de l’immobilier, de professeurs d’université, et de représentants des organisations professionnelles (UNIS, FNAIM, ANGC). Ce conseil aura pour mission d’apporter des informations aux professionnels sur l’application des lois (comme l’ex CRC) et de contrôler les professionnels avec un pouvoir disciplinaire pour sanctionner plus facilement les syndics qui, par leurs agissements, nuisent à la profession de syndic et à son attractivité, pourtant nécessaire pour attirer à elle des profils plus qualifiés et ainsi améliorer la gestion des copropriétés.