

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE1288

présenté par

M. Bazin

ARTICLE 53

Substituer aux alinéa 15 à 19 les dix-sept alinéas suivants :

« *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° Quatre personnalités issues d'associations représentatives des intérêts des syndicats des copropriétaires.

« En cas d'empêchement du président, il est suppléé par celle des personnes mentionnées au 5° 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 le nombre 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.

« Le président du conseil syndical peut saisir le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, statuant en formation restreinte, en cas de manquements du syndic à ses obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques qui présentent un préjudice avéré ou supposé pour la copropriété. La procédure d'instruction garantit le contradictoire.

« 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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Que ce soit la loi du 10 juillet 1965, le décret du 17 mars 1967 ou le contrat type du 26 mars 2015, aucun de ces textes, qui régissent le fonctionnement des copropriétés, ne prévoit de sanction à l'égard du syndic en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques.

La conséquence directe est que le syndic n'est pas suffisamment responsabilisé dans la gestion de ses copropriétés mandantes, entraînant fréquemment des agissements abusifs ou illégaux contraires aux intérêts du syndicat des copropriétaires.

Face à cette situation, la loi ALUR du 24 mars 2014 a mis en place un Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières qui a pour but de :

- constituer le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, dont le contenu est fixé par décret ;
- établir la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;

- établir la nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;
- établir la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1.

En parallèle, a été prévue la mise en place d'une commission disciplinaire qui a pour objet de sanctionner les fautes commises par les professionnels de l'immobilier et, en particulier, par les syndics.

Malgré son utilité avérée, cette dernière instance n'est toujours pas constituée, sachant qu'entre temps, elle a fait l'objet d'une évolution dans le cadre de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, en fusionnant la commission de contrôle avec le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières.

Un décret du 10 mai 2017, n°2017-1012, règle le fonctionnement de cette nouvelle instance, qui est censé entrer en vigueur le 1 juillet 2018.

A présent, l'article 53 de l'avant-projet de loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique souhaite revenir aussi bien sur la composition de cette instance, que sur ses fonctions.

En effet, les personnes qualifiées dans le domaine de la copropriété sont supprimées de cette instance, ne permettant plus de garantir un contre-pouvoir, face aux professionnels, pour défendre les intérêts des syndicats des copropriétaires.

Et pour cause, il ne reste que les associations de consommateurs agréées qui ne sont pas représentatives des syndicats des copropriétaires, sachant que ces derniers ne sont pas légalement assimilés à des consommateurs.

C'est pour cela qu'il est impératif, pour des raisons légales et d'équité, que les associations représentatives des intérêts des syndicats des copropriétaires puissent siéger à cette commission.

Autre point : les prérogatives de cette instance en matière de sanction à l'égard des syndics professionnels ont été supprimées, ce qui entraînera que les abus commis par les syndics perdureront.

C'est dans ce cadre qu'il est essentiel de maintenir cette instance disciplinaire qui pourra être saisie, notamment, par le président du conseil syndical, en garantissant un contradictoire entre les parties.