ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 2755

présenté par

M. Pupponi, Mme Bareigts, Mme Biémouret, M. Carvounas, Mme Karamanli, Mme Untermaier, M. Hutin, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Juanico, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, M. Letchimy, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

ARTICLE 53

Supprimer cet article.

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 prévoient 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^o 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, règlemente 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 est entraîné 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.

Le présent amendement propose donc la suppression de cet article.