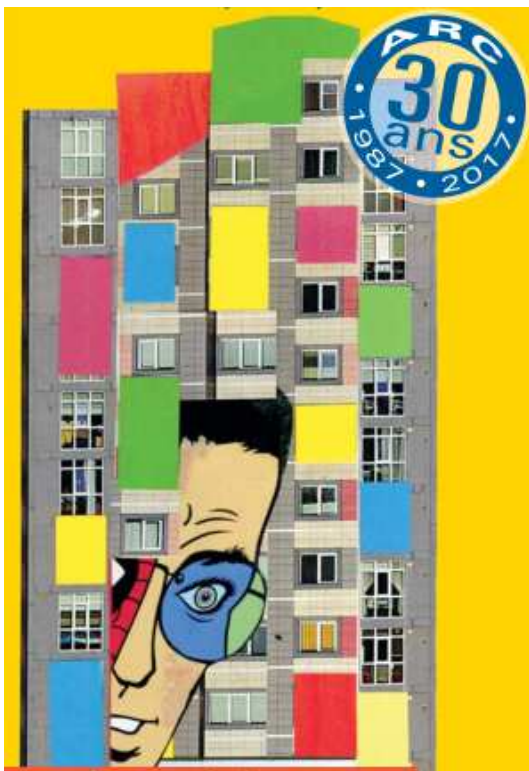


**« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017**



**COMMISSION
DISCIPLINAIRE DES SYNDICS:
SON FONCTIONNEMENT ET
SA SAISINE AVEC LE SOUTIEN
DE L'ARC**



9ème Edition du salon indépendant de l'ARC



Au cours de cette conférence nous aborderons :

- **L'organisation du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) : sa composition et son fonctionnement**
- **Les actions préalables à mettre en place pour saisir le CNTGI**



Introduction

Le 10 mai 2017 a été publié le décret n° **2017-1012** relatif au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

- Il modifie en profondeur la composition et le fonctionnement du CNTGI et de la **Commission de contrôle** initialement prévus dans la loi ALUR
- La Commission de contrôle se retrouve à présent intégrée au sein du CNTGI et se compose en formation restreinte lorsque ce dernier doit se prononcer sur une éventuelle sanction disciplinaire à l'égard d'un syndic professionnel.
- **Cette nouvelle composition entrera en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2018, sachant que la nomination de ses membres n'a pas encore été arrêtée.**



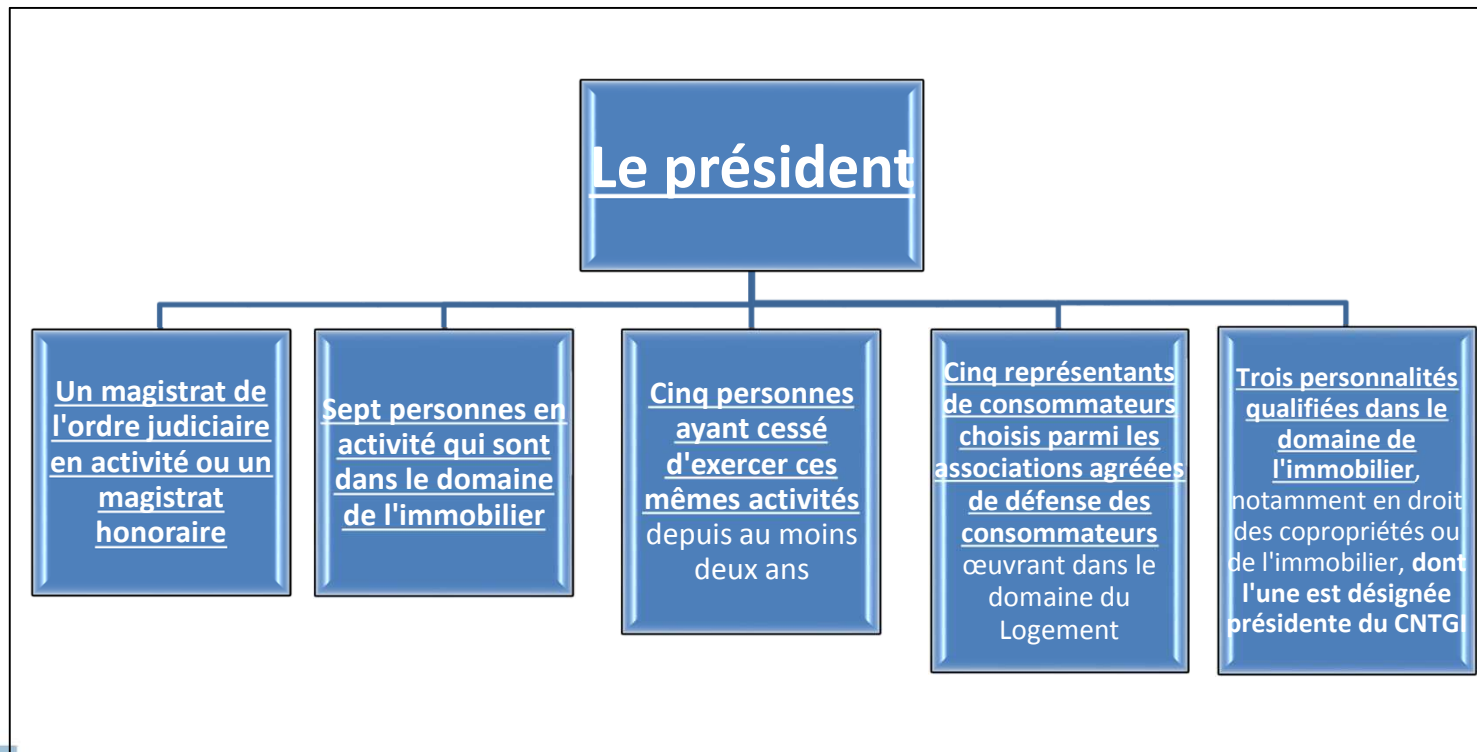
Rappel

- **Qu'est-ce que le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières ?**
 - Le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) donne un avis au gouvernement sur les textes légaux et réglementaires. Il est aussi force de proposition ;
 - Sa composition est largement déséquilibrée, à l'avantage des professionnels de l'immobilier dont voici le détail.

La présidence	Les membres	
<p style="text-align: center;">Bernard Vorms</p>	Professionnels – 7 sièges	Associations – 5 sièges
	La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) ;	L'Association Force Ouvrière Consommateurs ;
	L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) ;	La Confédération Syndicale des Familles ;
	Le Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI).	La Confédération Nationale du Logement (CNL) ;
	Avec 2 membres pour chaque organisation, et un troisième pour la FNAIM représentant l'immobilier d'entreprise (accord des 3 organisations).	L'association Consommation Logement et Cadre de Vie ; La Confédération Générale du Logement. Ces 5 associations siègent à la Commission Nationale de Concertation.

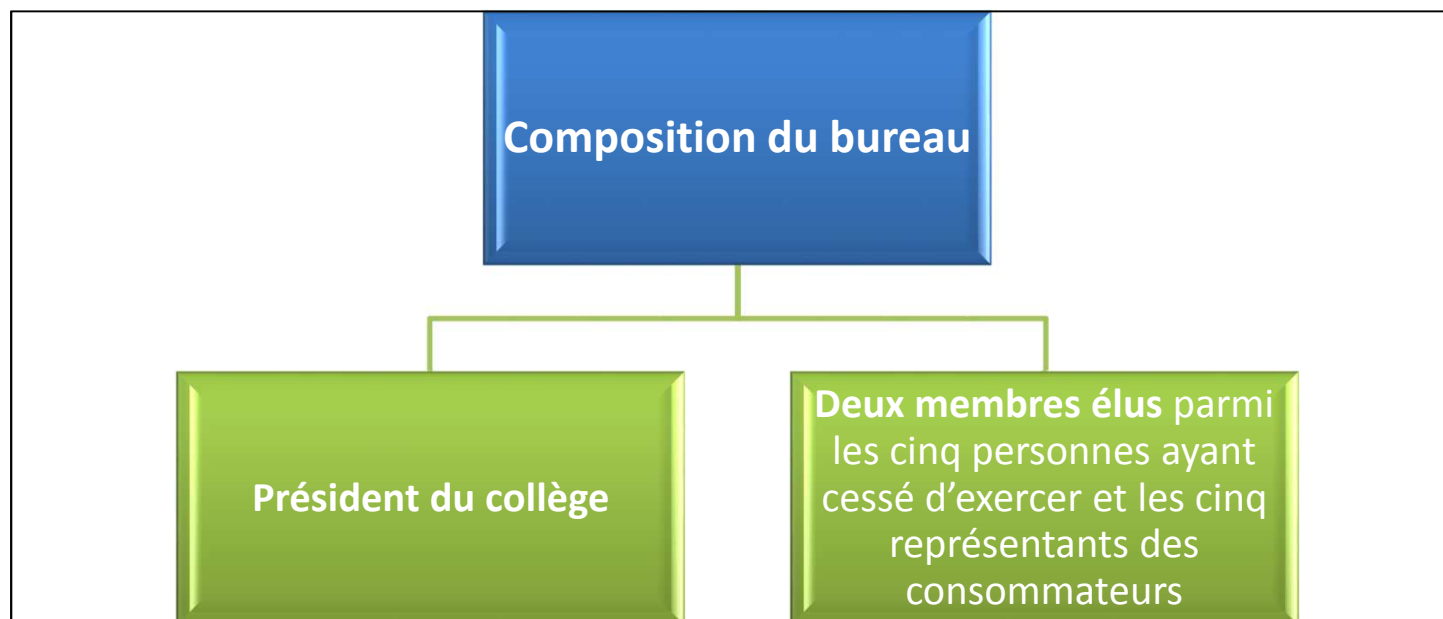
I. L'organisation du CNTGI : sa composition et son fonctionnement

- Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)



I. L'organisation du CNTGI : sa composition et son fonctionnement

▪ LE BUREAU DU CNTGI





I. L'organisation du CNTGI : sa composition et son fonctionnement

▪ LE BUREAU DU CNTGI

Le CNTGI est composé d'un bureau constitué par :

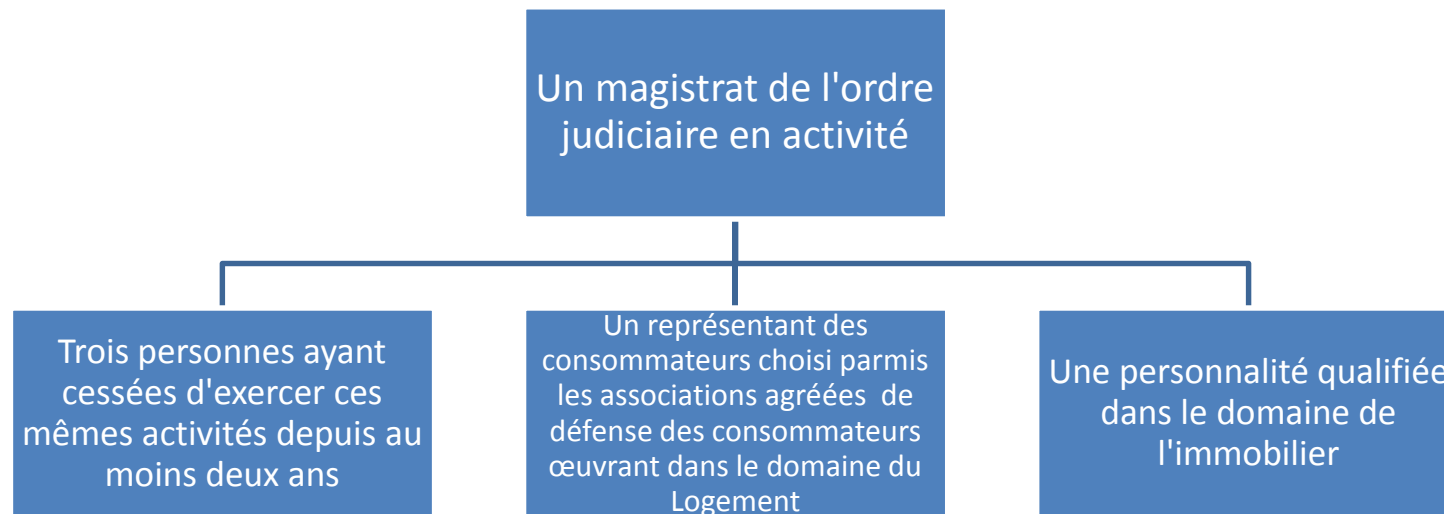
- son président ;
- deux membres élus parmi les cinq personnes ayant cessé d'exercer ;
- cinq représentants des consommateurs.

➤ **Ce bureau aura une fonction prédominante dans la procédure d'instruction** dans le cas où le président du CNTGI est saisi d'une plainte au sujet d'un manquement d'un professionnel de l'immobilier.



I. L'organisation du CNTGI : sa composition et son fonctionnement

▪ LA FORMATION RESTREINTE





I. L'organisation du CNTGI : sa composition et son fonctionnement

▪ LA FORMATION RESTREINTE

- **Le CNTGI se constitue en formation restreinte** pour statuer sur une éventuelle sanction à l'égard d'un professionnel de l'immobilier et, en particulier, d'un syndic.
- Elle est composée de membres issus du CNTGI, sachant que ceux siégeant au bureau ne peuvent pas faire partie de la formation restreinte.

Elle peut :

- **prononcer des sanctions disciplinaires très importantes**, qui peuvent aller du simple avertissement jusqu'à une interdiction définitive d'exercer
- **imposer des mesures de contrôle et de formation** qui doivent alors être prises en charge par la personne sanctionnée.



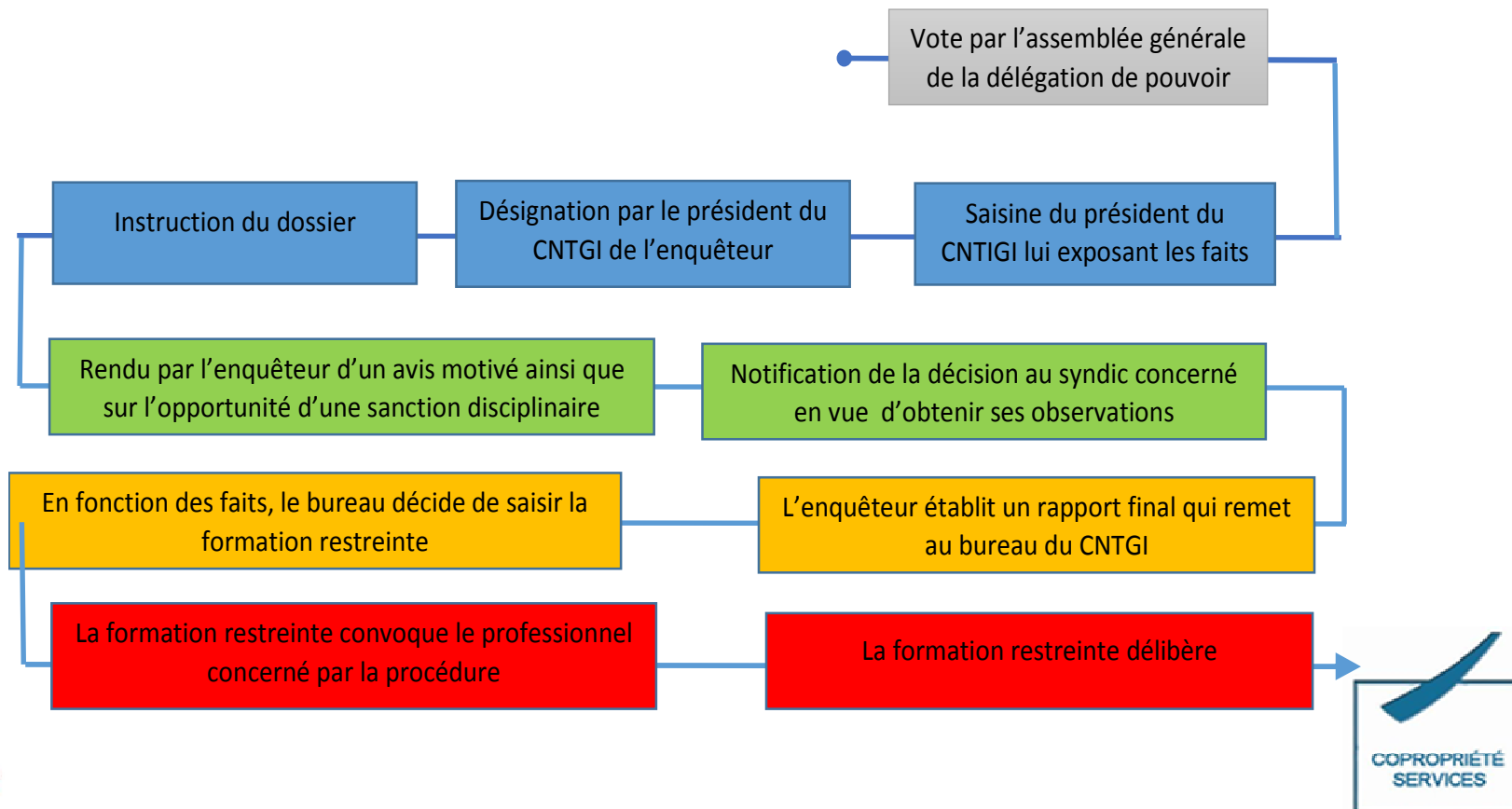
II. Les actions préalables à mettre en place en matière de saisine

▪ Qui est habilité à saisir le président du CNTGI ?

- Le président du CNTGI peut être saisi par **le cocontractant qui a un lien juridique avec le professionnel.**
- Un problème technique se pose en copropriété : **le représentant légal du syndicat de copropriétaires est le syndic.**
- Une réponse claire a été apportée par le ministère du Logement, soutenue par une démonstration juridique, **qui permet au conseil syndical ou à un tiers d'être habilité à saisir le CNTGI**

II. Les actions préalables à mettre en place en matière de saisine

Saisine du président du CNTGI et instruction du dossier





II. Les actions préalables à mettre en place avant la saisine

✓ *Joindre un dossier faisant état des faits*

- Le délégataire du syndicat de copropriétaires (conseil syndical ou un tiers) devra saisir le président du CNTGI.
- Il devra lui joindre un dossier faisant état des faits constituant le/les manquement(s) ou la négligence grave reprochés au syndic.
- Il faudra indiquer les dispositions légales ou réglementaires violées et joindre les documents selon un bordereau de pièces mais aussi le procès-verbal d'assemblée générale donnant délégation de pouvoir au conseil syndical ou à un tiers.



II. Les actions préalables à mettre en place avant la saisine

1) Désignation d'un enquêteur

- Le président désigne un enquêteur en lui délivrant un ordre de mission.
- Pour s'assurer de la neutralité de l'instruction du dossier, ce dernier doit attester d'une absence de conflit d'intérêt avec la ou les personnes visées.
- L'enquêteur devra alors transmettre au syndic incriminé une copie de l'acte de saisine en l'invitant à présenter ses observations dans le délai d'un mois.



II. Les actions préalables à mettre en place avant la saisine

2) Instruction du dossier

L'enquêteur dispose de pouvoirs étendus comme :

- la possibilité de se rendre dans les locaux du syndic lui permettant de prendre connaissance et copie de tous documents ;
- ordonner la conservation sur place de tout élément, quel qu'en soit le support ;
- convoquer et entendre toute personne susceptible de lui fournir tout renseignement utile à l'accomplissement de sa mission ;
- faire appel à un ou plusieurs experts pour lesquels il fixe la mission et les honoraires prévisibles correspondants.



II. Les actions préalables à mettre en place en matière de saisine

3) *Un avis motivé et une notification*

- L'enquêteur devra ensuite **donner un avis motivé sur les faits constatés.**
- Il définira s'ils constituent un manquement ou une négligence grave aux dispositions légales, réglementaires ou déontologiques.
- Le cas échéant, il peut donner un avis sur l'opportunité de la sanction.
- Il doit notifier au syndic sa position, et lui donner un délai d'un mois pour qu'il puisse présenter ses observations écrites.
- Il adresse alors son rapport au bureau du CNTGI qui, à son tour, arrête les griefs reprochés au syndic qui lui sont alors notifiés par l'enquêteur.

La notification expose les principaux éléments constitutifs des faits reprochés susceptibles d'une sanction disciplinaire.



II. Les actions préalables à mettre en place en matière de saisine

4) Rapport final et délibérations

L'enquêteur établit un rapport final qu'il adresse au bureau afin que ce dernier décide s'il y a lieu de saisir la formation restreinte. Dans ce cas, cette dernière convoque la personne intéressée à une audience pour laquelle elle peut se faire assister.

Les délibérations de la formation restreinte sont secrètes et elle statue par une décision motivée.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.



Article 13-5 de la Loi du 2 janvier 1970

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 ou, 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 du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

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 1er, qui peuvent le cas échéant se faire représenter par les associations de défense des consommateurs agréées mentionnées au 3° du présent article.



Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;



Article 21 du Décret du 17 mars 1967

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.



Article 18 de la Loi du 10 juillet 1965

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr