

CONSEIL NATIONAL
DE LA TRANSACTION
ET DE LA GESTION
IMMOBILIERES

Paris, le 11 décembre 2015

**RAPPORT SUR L'ACCOMPLISSEMENT DES MISSIONS
DU CONSEIL NATIONAL DE LA GESTION ET DE LA TRANSACTION
IMMOBILIERES
AU COURS DE LA PERIODE 2014-2015**

établi en application de l'article 8 du décret n° 2014-843 du 25 juillet 2014 relatif à la composition et au fonctionnement du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

I/ INTRODUCTION DU BILAN

Créé par la loi ALUR, le CNTGI a été installé en juillet 2014. Une première tâche a consisté à définir des méthodes de travail cohérentes avec la vision que ses membres, représentants des syndicats professionnels et des associations de consommateurs, avaient de l'enjeu de cette nouvelle instance. L'examen des textes soumis à son avis et l'élaboration des propositions formulées au cours de cette première année lui ont permis de tester ces méthodes, lesquelles ont été intégrées dans la proposition de règlement intérieur qui a été votée et transmise au gouvernement.

1-L'enjeu :

Avec le CNTGI, la loi dote le monde de l'immobilier d'un organe de régulation qui doit concourir au bon fonctionnement d'un secteur de première importance. Il s'agit d'assurer la transparence du marché, la sécurité des transactions qui s'y déroulent et le bon entretien du parc privé, de telle sorte que les particuliers puissent faire appel aux professionnels avec confiance. Le CNTGI donne le pouvoir aux organisations professionnelles, en concertation avec les associations de consommateurs, de donner leurs avis sur les projets de règlement qui les concernent, mais aussi de proposer au gouvernement les réformes que les évolutions du

marché et des conditions d'exercice de la profession rendent nécessaires. Celles de ces propositions qui sont acceptées par les pouvoirs publics s'imposent alors à tous comme les conditions d'exercice de ces professions. La mise en place de la commission de contrôle renforcera leur autorité. C'est à ce prix que les usagers, souvent inquiets lorsqu'il s'agit de décisions lourdes qui concernent leur logement, pourront être rassurés et confiants, s'ils sont certains de trouver auprès des professionnels un service de qualité.

2-La composition du CNTGI et le « deuxième cercle » :

La composition du CNTGI avait pu faire débat, le souhait de certains professionnels allant vers une instance quasi-ordinaire et celui des associations de consommateurs vers une structure plus strictement paritaire. Le décret est venu fixer les choses. Restaient les regrets exprimés par diverses organisations de ne pas en être membres. Pour répondre à la demande explicite de la Ministre (cf. lettre de mission), le CNTGI ne conduit pas ses réflexions à bureau fermé, en se fondant sur les avis de ses seuls membres, il élargit ses consultations à l'ensemble des organisations ou des personnes qui ont une compétence ou un intérêt à faire valoir en relation avec la question traitée. Celles-ci ont été systématiquement consultées, soit qu'elles l'aient elles-mêmes demandé, soit qu'elles aient été sollicitées par le président ou un membre du CNTGI. Celles-ci forment ainsi une espèce de « deuxième cercle ». La pratique a prouvé que la formule choisie permettait de dégager une vision commune sur nombre de sujets, tout en évitant les jeux de rôle qui auraient pu opposer systématiquement professionnels et consommateurs. Il a pu cependant arriver que certains membres du CNTGI ressentent une certaine frustration, lorsque les textes définitifs s'éloignent trop de leur proposition, alors même que celle-ci avait fait l'objet d'un accord presque unanime. Certaines des solutions pragmatiques inspirées par l'expérience pratique des professionnels et des consommateurs se traduisent difficilement le texte d'un décret. Le CNTGI n'a pas le pouvoir réglementaire, cependant, de mon point de vue personnel, l'influence des propositions du CNTGI sur l'économie générale des textes promulgués a le plus souvent été déterminante.

3-La mission et le champ de compétence :

Le CNTGI intervient de deux façons : il formule des avis et il émet des propositions. D'une part, il est obligatoirement consulté sur les projets de textes réglementaires qui ont une incidence sur les conditions d'exercice des professions régies par la loi Hoguet, principalement les agents immobiliers, les administrateurs de biens et les syndics de copropriété, il rend alors des avis. Ces avis sont, chaque fois que c'est souhaitable, assortis de suggestions d'amélioration. Il faut regretter que soient parfois examinés des textes dont les conditions de mise en œuvre semblent difficiles, parce pris en application d'une loi qui s'est portée à un niveau de détail tel qu'il aurait pu relever du pouvoir réglementaire. D'autre part, à la demande des pouvoirs publics ou de sa propre initiative, le CNTGI peut faire des propositions sur tous les sujets en relation avec son champ de compétence. Celui-ci est défini par la loi, mais en cas de doute, le Conseil décide, à la majorité des membres présents ou représentés, si le sujet relève ou non de ce champ. Il est aussi prévu que le CNTGI se saisisse de toutes les causes de litiges pour régler les problèmes récurrents et élaborer, en concertation avec l'administration et les représentants des usagers, une forme de jurisprudence dont pourront s'inspirer, le cas échéant, les commissions départementales de conciliation.

4-Les décisions et les explications de vote :

Les avis et les propositions sont adoptés à la majorité des membres présents ou représentés. Dans la mesure où l'avis du CNTGI est consultatif, les explications de vote que chaque personne est libre de formuler revêtent la plus grande importance. Celles-ci sont reprises dans le relevé de décisions transmis au gouvernement qui dispose ainsi d'un éclairage plus riche que celui qui résulterait du seul décompte des voix. C'est d'autant plus vrai que le gouvernement peut être amené à modifier un projet de texte pour tenir compte d'une observation exprimée à l'occasion d'un vote, alors que la procédure ne prévoit pas de vote conditionnel, du type « oui, à la condition que » ou « non, sauf si ». L'obligation de confidentialité à laquelle les membres sont astreints et qui découle de cette façon de procéder, constitue le revers de la médaille puisqu'elle interdit à chacun de rendre compte sa position à ses mandants, avant la publication des textes définitifs. Dans le même esprit, les membres du CNTGI souhaiteraient être avertis avant la parution des textes au journal officiel.

5-Les modalités de travail :

La volonté commune de tous les membres est d'avoir une influence réelle sur la définition de l'environnement réglementaire du secteur. Cela suppose que leur intervention soit rapide et réactive et que leurs propositions soient formulées de façon suffisamment précoce pour que l'administration s'en inspire pour l'élaboration des textes. La méthode choisie consiste à créer pour chaque question, un groupe de travail *ad hoc*, lequel est animé par un membre du CNTGI. Ces groupes de travail procèdent aux auditions utiles et notamment à celles des organisations du deuxième cercle. Leurs conclusions sont ensuite soumises au vote du conseil. Cette méthode s'est révélée efficace, même si le Conseil est handicapé par l'absence d'un secrétariat propre, autre que celui des instances officielles, lequel est assuré avec diligence par la DHUP. Une complication résulte de ce que la création du CNTGI ne s'est pas accompagnée du regroupement avec d'autres instances de concertation qui lui préexistaient, dont la composition est quasi-identique à la sienne et dont l'intervention vient doubler avec ses propres travaux. Cette méthode de travail est très exigeante puisqu'aux réunions des groupes de travail, qui sont nombreuses, s'ajoute le temps nécessaire à leur préparation et ce de la part de personnes déjà très occupées, présidents de syndicats de syndicats professionnels, dirigeants d'entreprise et représentants d'associations de consommateurs, ces derniers ne bénéficiant d'aucun défraiement spécifique. La forte implication de tous les membres prouve l'importance qu'ils attachent à l'enjeu du CNTGI.

6-Aller plus loin ?

La qualité des échanges devrait maintenant permettre d'aller au-delà du seul examen des textes ou des propositions d'application immédiate et de porter un regard prospectif sur les défis auxquels les acteurs de l'immobilier vont avoir à faire face et de dégager ainsi, en concertation avec les associations de consommateurs, les évolutions les plus souhaitables des professions que le CNTGI a la charge de réguler.

II/ BILAN ANNUEL DES TRAVAUX DU CNTGI :

1-Organisation et fonctionnement :

1-Règlement intérieur :

Un projet a été élaboré par le conseil et transmis aux ministres et/ou secrétaires d'Etat en charge de son approbation par courriers en date du 15 octobre 2015 et ce, en application de l'article 6 du décret n° 2014-843 relatif à la composition et au fonctionnement du CNTGI.

L'article 10 de ce projet, qui concerne le caractère confidentiel des débats, tant au sein du Conseil que des groupes de travail, a été rédigé de façon à permettre que les propositions faites à l'initiative des membres, et non en application de la loi, puissent être rendues publiques, et ce, avant une éventuelle publication d'un texte traduisant leur insertion dans le corpus juridique.

A ce jour, le Règlement Intérieur n'a pas été officiellement approuvé.

2-Groupes de travail :

Liste des groupes de travail en cours d'activité :

- Formation / *Prise en charge de l'organisation FNAIM*
- Qualification des syndicats relative aux travaux d'économie d'énergie / *Prise en charge de l'organisation UNIS*
- Syndics bénévoles / *Prise en charge de l'organisation CLCV*
- Terminologie et dénomination des métiers / *Prise en charge de l'organisation FNAIM et AFOC*
- Responsabilité des syndicats de copropriété dans les cas de locations illicites (insalubrité, surface etc.) : *Prise en charge de l'organisation FNAIM*
- Clauses obligatoires dans les mandats / *Prise en charge de l'organisation FNAIM (Bernard Cadeau)*
- Convention CIDRE / *Prise en charge de l'organisation CSF et FNAIM*
- Comité de suivi du contrat-type de syndic / *Prise en charge de l'organisation UNIS*
- Transmission électronique des documents, dématérialisation des procédures et partage des données
- Principaux sujets de litiges susceptibles d'être soumis à la commission de contrôle / *Première liste transmise au Conseil par la FNAIM*
- « Ubérisation » des locations immobilières

-Groupe de travail sur l'économie numérique/ Prise en charge par l'organisation FNAIM (Jean-François BUET)

-Affichage des prix des professionnels intervenant dans les transactions immobilières / Prise en charge par le SNPI (Alain DUFFOUX)

Liste des groupes de travail dont l'activité a cessé :

-Contrat-type de syndic

-Application du contrat de syndic aux syndicats bénévoles

-Comptes séparés, réglementation bancaire et responsabilité des syndicats

-Code déontologie

-Portage salarial

-Transmission des documents lors de la vente des lots de copropriété

2-Projets élaborés par le CNTGI et proposés aux ministres concernés en vertu de l'article 13-1 de la loi Hoguet :

1-Règles constituant le code de déontologie applicables aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (ou loi HOGUET) :

-Elaboration d'un projet par un groupe de travail créé lors de la séance du 1^{er} octobre 2014 et pris en charge par la FNAIM.

-Approbation du projet lors de la séance du 25 mars 2015 pour transmission aux ministres concernés.

-Présentation d'un projet de décret par la Direction des Affaires Civiles et du Sceau (DACS) du ministère de la justice lors de la séance du 9 juin 2015 et vote lors de la séance du 30 juin 2015.

-Sens de l'avis rendu : Favorable.

-Références du texte publié : Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce.

2-Nature et modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 de la loi Hoguet :

-Elaboration de propositions par le groupe de travail ad-hoc et présentation de ces propositions lors de la séance du 15 septembre 2015. Questions de la DACS. Vote favorable lors de cette même séance sur cette proposition.

-Présentation d'un projet de décret par la Direction des Affaires Civiles et du Sceau (DACs) du ministère de la justice lors de la séance du 10 novembre 2015 et absence de vote.
Deuxième présentation du texte lors de la séance du 8 décembre 2015. Avis défavorable.

3-Projets de textes soumis au CNTGI par l'Administration :

1-Projet de décret relatif au contrat-type de syndic et à la liste des prestations particulières faisant l'objet d'une rémunération spécifique :

-Avis défavorable du 7 janvier 2015 rendu à la suite d'une procédure de vote électronique.

-Références du texte publié : Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat-type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1-A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2-Projet de décret organisant la délivrance des cartes professionnelles par les CCI :

-Avis favorable du 17 janvier 2015.

-Références du texte publié : Décret n° 2015-702 du 19 juin 2015 modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

3-Projet de décret relatif au fichier automatisé des titulaires de la carte professionnelle délivrée pour l'exercice de transactions et d'opérations de gestion immobilière portant sur les immeubles et les fonds de commerce :

-Avis favorable du 19 mai 2015

-Références du texte publié : Décret n° 2015-703 du 19 juin 2015 relatif au fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle délivrée pour l'exercice de transactions et d'opérations de gestion immobilière portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

4-Projet d'arrêté fixant le paiement dû en rémunération des procédures prévues par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 :

-Avis défavorable du 19 mai 2015

-Référence du texte publié : Arrêté du 19 juin 2015 fixant le paiement dû en rémunération de procédures prévues par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicables aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens

5-Projet d'arrêté fixant le modèle de demande de carte professionnelle :

-Avis favorable du 19 mai 2015

-Référence du texte publié : Arrêté du 19 juin 2015 fixant le modèle unique de demande, de renouvellement ou de modification de la carte professionnelle, de la déclaration préalable d'activité, de la déclaration de libre prestation de services et le modèle de demande d'attestation de personne habilitée prévus par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicable aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens

6-Projet d'arrêté sur les informations figurant sur la carte professionnelle :

-Avis favorable du 19 mai 2015

-Références du texte publié : Arrêté du 19 juin 2015 fixant les informations figurant sur la carte professionnelle, sur le récépissé de déclaration préalable d'activité et sur l'attestation prévues par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicable aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens

7-Projet de décret sur l'assurance RC des agents commerciaux :

-Avis favorable du 10 juin 2015

-Références du texte publié : Décret n° 2015-764 du 29 juin 2015 relatif à l'obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle des agents commerciaux immobiliers

8-Projet d'arrêté sur les conditions d'assurance RC des agents commerciaux :

-Avis favorable du 10 juin 2015

-Références du texte publié : Arrêté du 1er juillet 2015 modifiant l'arrêté du 1er septembre 1972 modifié fixant les conditions minimales du contrat d'assurance et la forme du document justificatif prévus par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de 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

9-Projet de décret sur la dématérialisation des notifications et mises en demeure en copropriété :

-Avis défavorable du 30 juin 2015

-Références du texte publié : Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis

10-Projet d'ordonnance de simplification :

-Avis favorable du 30 juin 2015

-Référence du texte publié : Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation

11-Projet de décret sur les modalités de consultation des pièces justificatives de charges en copropriété :

-Avis favorable du 13 octobre 2015

-Décret non publié à ce jour

12-Projet de décret relatif à l'information des occupants en copropriété :

-Avis favorable du 10 novembre 2015

-Décret non publié à ce jour

4-Propositions de résolutions élaborées par le CNTGI :

1-Liste des documents annexés à la promesse de vente d'un lot de copropriété :

Le CNTGI a adopté, lors de la séance du 4 novembre 2014, les propositions faites par le groupe de travail dédié à ce thème.

2-Portage salarial :

Le groupe de travail a adressé un courrier au ministre du travail le 17 mars 2015.

Le CNTGI a adopté, lors de la séance du 30 juin 2015 une résolution selon laquelle le portage salarial n'est pas adapté à la loi HOGUET.

Le Président du Conseil national
de la transaction et de la gestion
immobilières

Bernard VORMS

