

2011 : une vraie loi sur les syndics ou une loi cosmétique ?

I. Quel projet de loi ?

Tout le monde est bien conscient qu'il faut une loi sur les syndics. Le Ministère de la Justice avait - pour résoudre les problèmes - proposé en juin 2010 un projet très efficace, selon nous, incluant **le compte séparé obligatoire** sans dérogation possible.

Or ce projet a été - sur pression des syndics - modifié et remplacé par un projet qui concerne tout à la fois les syndics, les transactionnaires (ceux qui vendent des logements), les intermédiaires en location (ceux qui établissent des baux), les gérants.

Il s'agit donc d'un projet « **fourre-tout** » qui - mélangeant les métiers - n'apporte que des solutions minimum aux problèmes et surtout aux problèmes posés par les syndics.

Nous et bien d'autres voulons revenir à un projet concernant les seuls syndics, projet qui traite au moins des **SIX** points cruciaux concernant les syndics :

1. les problèmes liés au contrat de syndic ;
2. les questions relatives à la discipline des syndics et aux sanctions en cas de manquement à leurs obligations ou à la loi ;
3. les problèmes concernant la transparence financière (compte séparé) ;
4. les problèmes concernant la concurrence entre syndics, qui est aujourd'hui biaisée ;
5. les problèmes concernant les conflits d'intérêt et le mélange des genres (exemple : syndic **ET** courtier d'assurance) ;
6. les problèmes concernant la garantie de syndics.

Vous trouverez ci-dessous :

- Nos propositions avec en comparaison les propositions actuelles du Gouvernement (du moins les dernières communiquées, à condition qu'elles ne soient pas encore revues à la baisse).
- La lettre adressée à François FILLON au sujet de ce projet de loi.
- Le texte intégral du 2^{ème} projet de loi que nous appelons « **projet cosmétique** » mais que les syndics trouvent encore trop dur à leur égard.

1. Nos propositions avec en comparaison les propositions actuelles du Gouvernement :

« Loi sur les syndicats : ce que nous voulons / ce que le Gouvernement propose

Nous allons examiner en huit points les principales modifications que les associations membres de l'UNARC veulent apporter à la loi du 10 juillet 1965.

Nous examinerons, en regard, et à chaque fois, ce que propose (ou ne propose pas) le Gouvernement dans son projet de loi sur les syndicats.

1. Ce que nous voulons : un décret concernant les contrats de syndic et remplaçant l'arrêté Novelli sur les contrats

L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 sur les contrats de syndic est, de l'avis de tous, très insuffisant pour enrayer les pratiques tarifaires abusives des syndicats et présente des défauts majeurs :

- *il ne définit pas ce qu'est la gestion courante ;*
- *il ne précise pas quelles sont les prestations supplémentaires facturables ni les modalités de facturation acceptables ;*
- *il est - sur certains points (**exemple** : la gestion des archives) - en contradiction avec des textes de niveau supérieur (décret du 17 mars 1967) ;*
- *il reste muet sur la détermination des frais facturables (**exemple** : photocopie), etc.*

En conséquence, les contrats restent déséquilibrés et - sur de nombreux points - les pratiques tarifaires demeurent abusives.

D'où la nécessité d'obtenir un texte clair, complet et non contradictoire.

Ce que prévoit le projet de loi actuel

*Sur ce point nous obtenons satisfaction. Le projet de loi prévoit, en effet, un décret qui corrige et complète l'arrêté Novelli, la Chancellerie ayant conscience que l'arrêté Novelli n'a **RIEN** réglé, ce que nous approuvons.*

2. Ce que nous voulons : la suppression de la dérogation possible à l'ouverture d'un compte séparé par copropriété

Le compte séparé - pourtant prévu dans la loi - est, dans les faits, une exception, les syndicats faisant tout pour obtenir de l'assemblée générale une dispense à l'ouverture de ce compte (en utilisant pour cela, tout simplement, la dissuasion tarifaire. A titre d'exemple, le plus grand syndicat de France, FONCIA, impose un prix par lot et par an pour ce seul « **service** » égal à 45 € TTC, ce qui représente environ 35 % des honoraires de base).

Or, comme chacun le sait désormais, l'absence de compte séparé a des effets négatifs importants pour les copropriétaires et les copropriétés. En particulier cette absence entraîne :

1. des charges plus élevées liées au fait que les syndicats cherchent à augmenter par tous les moyens le niveau des trésoreries disponibles (paiement différé des fournisseurs, budgets surévalués, etc.) ;
2. une opacité financière favorisant le développement de pratiques souvent préjudiciables aux copropriétaires ;
3. une distorsion de concurrence entre les petits ou moyens syndicats et les grands groupes ;
4. une difficulté parfois insurmontable pour faire jouer la garantie financière en cas de faillite du syndicat, les juges exigeants à juste titre la production de relevés bancaires pour établir la créance ;
5. la tentation pour le syndicat d'utiliser les « **comptes reflète** » (contrepartie des comptes uniques) à des fins quasi spéculatives ;
6. une complexification et opacification préjudiciables en cas de changement de syndicat ;
7. le développement de la méfiance des copropriétaires vis-à-vis de leur syndicat, freinant - entre autre - la création de « **fonds travaux** ».

Voilà pourquoi nous demandons que la possibilité de dispense d'ouverture du compte bancaire prévue par la loi soit supprimée.

Ce que prévoit le projet de loi actuel

Après avoir accepté sur ce point notre demande dans son premier projet (en juin 2010), le Gouvernement est revenu sur cette disposition, sur la pression des syndicats.

Il maintient donc la dispense d'ouverture du compte séparé.

Il institue - en contrepartie - l'obligation d'ouvrir des sous comptes dits comptes « **individualisés** » (le faux compte séparé) et oblige les syndicats à déclarer les intérêts générés par ces sous comptes.

Il s'agit-là, cependant, d'une mesure « **poudre aux yeux** » :

- a) le sous compte présente **exactement** les mêmes inconvénients et effets pervers que le compte unique ; il est simplement plus « **trompeur** » ;

- b) il sera par ailleurs impossible de contrôler les chiffres annoncés par le syndic concernant les intérêts perçus par sous compte.*

*Nous ne voulons donc pas de cette fausse et illusoire solution et demandons le retour du **VRAI** compte séparé.*

3. Ce que nous voulons : un dispositif permettant des sanctions rapides en cas de non-respect, par les syndics, de la loi ou des règles de déontologie

Les syndics - qui sont des mandataires, qui donc doivent défendre les intérêts des copropriétés - non seulement sont très peu contrôlés mais sont aussi très peu sanctionnés :

- le contrôle administratif est désormais quasi inexistant (carte de dix ans) ;*
- le contrôle des chambres professionnelles est très faible et partiel, voire partial ;*
- les actions judiciaires à l'encontre des syndics sont difficiles à engager, longues et aléatoires, celles-ci devant d'abord être dirigées contre le syndicat des copropriétaires lui-même.*

La conséquence de cette situation est que trop de syndics ont l'impression qu'ils peuvent agir comme bon leur semble et accumulent impunément fautes et non-respect des textes.

Voilà pourquoi nous souhaitons la mise en place rapide de commissions de discipline régionales indépendantes et efficaces présidées par un magistrat et non l'instauration d'un Ordre des syndics (solution évidemment réclamée par les syndics pour garder la main sur les dispositifs disciplinaires).

Ce que prévoit le projet de loi actuel

Dans l'ensemble, le projet de loi actuel nous donne satisfaction sur ce point, puisqu'il prévoit bien la création de commissions de discipline régionales présidées par un magistrat.

Les syndics ont cependant décidé de tout faire pour obtenir le retrait de cette mesure, comme ils ont obtenu le retrait de la disposition relative au compte séparé sans dérogation possible. D'où la nécessité de se mobiliser sur ce point.

4. Ce que nous voulons : l'établissement de règles favorisant la concurrence entre syndics, y compris dans les nouvelles copropriétés

La situation est, à cet égard, de plus en plus préoccupante et - du fait en particulier du développement des contrats de trois ans, et de l'impossibilité de compléter l'ordre du jour après réception de la convocation à l'assemblée générale - il est de plus en plus difficile de mettre en concurrence le syndic en place.

Nous demandons donc le rétablissement de la possibilité de compléter l'ordre du jour sur ce point et l'instauration de règles spéciales concernant la désignation du premier syndic.

Ce que prévoit le projet de loi

*Le projet de loi propose bien de favoriser la concurrence mais en instaurant une concurrence « **obligatoire** », ce qui n'est, selon nous, ni souhaitable ni réaliste.*

*Il est en effet certain qu'une « **fausse** » concurrence s'établirait rapidement (y compris organisée par les syndics eux-mêmes) pour contourner un système dont nous ne voulons pas, de toutes façons.*

Ce que nous voulons n'est pas une concurrence obligatoire, mais une concurrence redevenue possible.

5. Ce que nous demandons : l'impossibilité pour les syndics de faire travailler, dans les copropriétés qu'ils gèrent, des sociétés où ils ont des intérêts

Un mouvement se développe, en effet, aujourd'hui chez les syndics qui fait craindre le pire : ceux-ci ayant compris que les copropriétés qu'ils géraient pouvaient faire des clients très faciles et très dociles, créent des filiales ou prennent des intérêts dans des entreprises dont l'activité est en relation directe avec la Copropriété :

- courtage d'assurance en tout genre ;
- recouvrement des charges ;
- diagnostics immobiliers ;
- prêts immobiliers ;
- expertises diverses ;
- sociétés de ménage ;
- sécurité, vidéosurveillance ;
- entretien des parties communes ;
- gros travaux ;
- etc.

Rien de plus facile que de faire travailler ces filiales dans les copropriétés qu'on gère. Même si - au départ - les prix pratiqués par ces entreprises peuvent paraître intéressants, on comprend bien tous les dangers potentiels que recèle cette situation :

- *absence de contrôle (des prix et des prestations) ;*
- *conflits d'intérêts permanents entre le syndic et sa « filiale ».*

Voilà pourquoi nous demandons l'interdiction pure et simple de la possibilité pour un syndic de faire travailler dans les copropriétés qu'il gère des sociétés où il a des intérêts, directement ou indirectement.

Ce que propose le projet de loi

Sur ce sujet essentiel le projet ne prévoit qu'une simple obligation d'information !

Ni interdiction ni même sanction en cas d'absence d'information.

Le projet n'est évidemment pas à la hauteur des problèmes constatés.

6. Ce que nous voulons : la réforme des dispositions concernant la garantie financière des syndics

Le constat est aujourd'hui unanime : la garantie financière des syndics (qui couvre les fonds versés par les copropriétaires) joue mal en cas de faillite du syndic, ceci pour deux raisons :

- a.** *La loi aujourd'hui prévoit que la garantie ne couvre que les fonds déclarés par le syndic.*
 - ▶ *Nous demandons, en conséquence, que la garantie **COUVRE TOUS** les fonds détenus (déclarés ou non) ;*
- b.** *Par ailleurs, la loi oblige le créancier - en cas de faillite - à prouver sa créance ; or - en l'absence de compte séparé - cela est quasi impossible.*
 - ▶ *D'où notre demande concernant l'instauration du compte bancaire séparé **SANS** dérogation possible.*

Ce que prévoit le projet de loi à ce sujet

*Le projet de loi prévoit uniquement d'obliger le garant à **MIEUX** contrôler les personnes garanties !!!*

C'est ce qu'on appelle une mesure cosmétique qui ne résoudra évidemment rien.

Ce n'est que le jour où le garant saura que la garantie sera facilement et intégralement mise en œuvre par les créanciers le moment venu, qu'il exercera des contrôles sérieux et préventifs. Il n'y aura nul besoin de le lui préciser dans la loi...

7. Ce que nous voulons : la reconnaissance dans la loi de la cogestion (participation reconnue du conseil syndical à la gestion)

Comme chacun peut le constater, les syndics sont de moins en moins présents dans les immeubles et, souvent, c'est le conseil syndical qui assume le suivi des entreprises et des petits travaux.

Nous demandons simplement que la loi envisage la possibilité d'une délégation de mandat au conseil syndical concernant ces tâches (comme elle l'a fait, dans le cas des résidences-services, pour la gestion des services), ce qui aura deux avantages :

- *clarifier les rôles entre le syndic et le conseil syndical et légaliser une pratique répandue ;*
- *permettre d'ajuster à la baisse les honoraires du syndic lorsqu'il y aura délégation partielle de mandat au conseil syndical.*

Ce que prévoit le projet de loi à ce sujet

Rien, et c'est bien désolant.

8. Ce que nous voulons : l'introduction dans la loi d'une obligation pour les copropriétés de prévoir des plans pluriannuels de travaux et de constituer des fonds travaux

Les copropriétés souffrent d'une absence de programmation des gros travaux, ce que l'ANAH vient à son tour de reconnaître dans une étude sur les copropriétés construites entre 1950-1984 (étude publiée en novembre 2010).

Conséquence :

- on attend la panne de chaudière ou la fuite du toit pour intervenir plutôt que d'anticiper et de programmer (attendre la panne ou la fuite prend beaucoup moins de temps mais cela revient beaucoup plus cher) ;
- les copropriétés sont mal entretenues, ce qui entraîne des conséquences en termes de dégradation physique puis socio-économique (phénomène des copropriétés en difficulté ou pré-difficulté).

Voilà pourquoi - dans l'intérêt des copropriétaires occupants et des copropriétaires modestes, mais aussi dans l'intérêt à long terme des copropriétaires bailleurs - nous demandons que la loi de 1965 oblige les syndicats de copropriétaires (comme cela est le cas dans **TOUS** les grands pays) :

- à mettre au point des plans pluriannuels de travaux ;
- à instaurer des fonds travaux (placés au profit des copropriétés et bénéficiant d'une fiscalité adaptée).

Rappelons que tous les grands pays ont déjà adopté de telles mesures.

Ce que prévoit le projet de loi à ce sujet

Là non plus la loi ne prévoit strictement rien - malgré les demandes de la quasi-totalité des acteurs de la copropriété (sauf les représentants des bailleurs) - . Or cela est non seulement regrettable mais, à terme, explosif.

*

Conclusion :

On le constate le projet du ministère tient compte de certains des grands problèmes actuels qui se posent à la copropriété et nous nous en félicitons.

Malheureusement, les solutions retenues ne sont pas toujours adaptées, comme on a tenté de le montrer et certains points importants restent non traités.

**Nous espérons donc que le texte pourra être amélioré dans les mois qui viennent.
C'est du moins à cela que nous allons nous attacher.**

2. La lettre adressée à François FILLON :

**« Monsieur François FILLON
Premier Ministre
HOTEL MATIGNON
rue de Varenne
75007 PARIS**

Paris, le 13 Décembre 2010

Monsieur le Premier Ministre,

Comme vous le savez le Ministère de la Justice a soumis à consultation en juin dernier un projet de loi concernant les syndicats de copropriété pour tenter d'enrayer des pratiques préjudiciables aux copropriétaires qui vont grandissantes et de réguler une profession de plus en plus importante socialement, les syndicats gérant huit millions de logements accueillant vingt-quatre millions de personnes.

Le projet a satisfait l'ensemble des acteurs du monde de la copropriété (associations représentatives, juristes, avocats, notaires) à l'exception des syndicats eux-mêmes, ce qui était prévisible.

Un deuxième projet très différent a donc été élaboré sous la pression des syndicats, deuxième projet qui présente trois particularités :

- il est très en retrait par rapport au premier ;
- il ne satisfait plus vraiment personne (pas même les syndicats) ;
- il n'a toujours pas - malgré les promesses - été présenté au Conseil d'Etat, ce qui retarde son examen parlementaire ; il serait d'ailleurs actuellement examiné à Matignon pour arbitrage, ce qui explique le présent courrier.

Aujourd'hui tous les observateurs savent qu'il est important de régler au moins **six** problèmes concernant les syndicats :

- celui de la transparence et de la rigueur financière ;
- celui des contrats de syndic ;
- celui de la concurrence entre syndicats ;
- celui de la garantie des fonds détenus ;
- celui des conflits d'intérêts ;
- celui des sanctions en cas de non respect du droit et des règles déontologiques.

Le premier projet apportait des réponses jugées plutôt satisfaisantes à ces six points.

Le deuxième projet - très en retrait comme on l'a dit - ne propose sur cinq de ces six points que des solutions dites « **cosmétiques** » et sur le sixième point (sanction) se heurte à l'hostilité toujours aussi vive de l'ensemble de la profession.

Précisons - ce qui est important - que la Commission Relative à la Copropriété a émis deux avis dans ce sens transmis au Garde des Sceaux : accord global sur le premier projet ; refus global du deuxième projet.

Les syndicats - passés maîtres dans l'art de se faire passer pour des victimes (des associations, des médias, des magistrats, des copropriétaires, etc.) - tentent une fois de plus de convaincre les Pouvoirs publics qu'une loi de régulation les concernant entraînerait des conséquences dramatiques pour la profession :

- pertes de revenus ;
- licenciements ;

- *dégradation de la qualité de gestion.*

Ils ont réussi - contre le Ministère de la Justice - à en convaincre non seulement Bercy mais peut-être aussi le Ministère du Logement, Benoist Apparu, ayant assuré la FNAIM de son soutien, lors du congrès des 6 et 7 décembre dernier de cette chambre professionnelle.

Ils tentent maintenant - c'est eux qui le disent - de vous convaincre de ne surtout rien faire (ou très peu).

Nous voudrions donc attirer votre attention sur les points suivants : la Copropriété (secteur dominant désormais de l'habitat) va de plus en plus mal - ce que chacun constate - essentiellement parce que les syndicats gèrent les copropriétés de plus en plus en se préoccupant uniquement de leurs propres intérêts professionnels :

- *généralisation du compte unique et compte séparé pratiquement inexistant ;*
- *absence de plus en plus préoccupante de vraie concurrence (contrat de trois ans ; grands groupes dominants le marché, dans un nombre croissant de régions) ;*
- *dérives commerciales dangereuses (de plus en plus de syndicats ont des intérêts dans des sociétés qui interviennent dans les copropriétés qu'ils gèrent) ;*
- *dégradation de la qualité de gestion à court et long terme (gestionnaires de moins en moins présents dans les copropriétés pour cause de rentabilité ; absence de programmation à moyen et à long terme ; augmentation de la méfiance d'une partie croissante des copropriétaires face à un modèle économique inadapté....).*

*Voilà ce qui se passe en l'absence d'une véritable loi de régulation posant les **vrais** problèmes et apportant de **vraies** réponses.*

Ainsi, il y a neuf mois Monsieur Novelli a déjà écouté les plaintes (injustifiées, selon nous) des syndicats et publié un arrêté sur les contrats conforme à leurs vœux : en conséquence, neuf mois après comme le prouvent les nouvelles enquêtes, les problèmes non seulement restent entiers mais s'aggravent.

Ne commettez pas la même erreur. Ne cédez pas aux plaintes non fondées d'une profession qui veut conserver la maîtrise totale de ses pratiques.

Nous nous permettons d'ailleurs de porter à votre connaissance le fait que face aux inquiétudes soulevées par le retrait du premier texte (prévoyant la généralisation du compte bancaire séparé sans dérogation, nous venons de créer un site Internet dédié sur le compte séparé sans dérogation ainsi qu'une pétition nationale qui s'annonce déjà comme très suivie.

Nous voudrions ajouter ceci : le premier projet de loi a été présenté en pleine affaire Urbania. Le deuxième projet a été présenté après l'affaire Urbania, alors que chacun

pensait avoir réglé le problème. Malheureusement ce n'est pas le cas et comme on le découvre actuellement, l'affaire Urbania est loin d'être close.

Espérant que vous saurez entendre autant les représentants des copropriétaires que les représentants des syndicats et vous en remerciant, nous vous prions de croire, Monsieur le Premier Ministre, en l'expression de notre haute considération

Fernand CHAMPAVIER

Le Président ».

3. Le texte intégral du 2^{ème} projet de loi que nous appelons « projet cosmétique » :

« *Projet de loi portant réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières*

Titre I^{er}

Dispositions modifiant 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

Article 1

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 modifiée conformément aux articles 2 à 5 de la présente loi.

Article 2

L'article 4-1 est ainsi rédigé :

« Art. 4-1. - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} qui ont des liens directs ou indirects de nature capitalistique ou juridique avec des établissements bancaires, des sociétés financières ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leur mandant sont tenues d'en informer leurs clients dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. »

Article 3

Après l'article 4-1, il est inséré un article 4-2 ainsi rédigé :

« Art. 4-2. - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} ne peuvent avoir aucun lien direct ou indirect de nature capitalistique avec les organismes mentionnés au septième alinéa de l'article 3. »

Article 4

Dans la première phrase de l'article 8-1, le mot : « Communauté » est remplacé par le mot : « Union ».

Article 5

Après le Titre II, il est inséré un Titre III ainsi rédigé :

« Titre III : De l'encadrement et du contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilière

« Chapitre I. – Du Conseil de l'entremise et de la gestion immobilières

« Art. 13-1. - Un Conseil de l'entremise et de la gestion immobilières, établissement d'utilité publique doté de la personnalité morale, est chargé de concourir au bon exercice des activités des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

Le conseil a pour mission :

« 1° de proposer au garde des sceaux, ministre de la justice, les règles constituant le code de déontologie mentionné à l'article 13-5 ;

« 2° de définir le contenu de la formation continue des personnes mentionnées à l'article 1^{er} et d'organiser son contrôle ;

« 3° de rendre compte de l'accomplissement de ces missions dans un rapport qu'il adresse chaque année au garde des sceaux, ministre de la justice.

« Le conseil fixe le montant de la cotisation que verse annuellement chaque personne exerçant les activités mentionnées à l'article 1^{er} ainsi que la fraction de cette cotisation affectée à la formation continue obligatoire.

« Les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret en Conseil d'État.

« Art. 13-2. - Le conseil crée et tient à jour un annuaire des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

« La composition ainsi que les modalités d'établissement, de mise à jour et de publication, y compris par voie électronique, de cet annuaire sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Chapitre II. - Du contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilières

Section I. – Du cadre déontologique des activités d’entremise et de gestion immobilières

« Art. 13-3. - Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs fonctions. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.

« Art. 13-4. - La formation continue est obligatoire pour les personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Un décret en Conseil d'État détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue ainsi que les modalités selon lesquelles elle s'accomplit.

« Art. 13-5. - Les règles constituant le code de déontologie des personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1^{er} sont élaborées par le garde des sceaux, ministre de la justice sur proposition du Conseil de l'entremise et de la gestion immobilières en application du 1^o de l'article 13-1 et sont fixées par décret en Conseil d'État.

Section II. – De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités d’entremise et de gestion immobilières

« Art. 13-6. - Tout manquement aux lois, règlements et prescriptions du code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur, même se rapportant à des faits commis en dehors de l'activité habituelle des personnes mentionnées à l'article 1^{er}, peut donner lieu à sanction disciplinaire.

« La cessation des fonctions du mandataire ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de ses fonctions.

« L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits ou, lorsque les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des mandats à l'occasion desquels ces faits ont été commis.

« Art. 13-7. - Il est créé, au siège de chaque cour d'appel, une commission régionale de contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilières qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans son ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission régionale de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle ou à la déclaration mentionnée à l'article 8-1.

« Art. 13-8. - La commission régionale de contrôle des activités d'entremise et de gestion

immobilières comprend cinq membres :

« - un magistrat de l'ordre judiciaire ;

« - le représentant de l'Etat du siège de la cour d'appel ;
« - un professeur des universités ou un maître de conférences, chargé d'un enseignement juridique ;
« - deux personnalités qualifiées représentant les mandants et les mandataires.

« Un magistrat de l'ordre judiciaire appartenant au parquet général ou au parquet exerce les fonctions du ministère public auprès de chaque commission régionale.

« Les modalités de désignation des membres de la commission, de leurs suppléants et du magistrat exerçant les fonctions du ministère public sont fixées par décret en Conseil d'État.

« Art. 13-9.- La commission régionale peut être saisie par le garde des sceaux, ministre de la justice, le procureur de la République, le Conseil de l'entremise et de la gestion immobilières, le conseil syndical de la copropriété concernée, un groupe de copropriétaires représentant au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires ou au moins dix copropriétaires du syndicat concerné ainsi que les associations de défense des consommateurs agréées conformément à l'article L. 411-1 du code de la consommation.

« Art. 13-10. Les sanctions disciplinaires sont :

« 1° L'avertissement,

« 2° Le blâme,

« 3° L'interdiction temporaire d'exercer les fonctions pour une durée n'excédant pas trois ans,

« 4° L'interdiction définitive d'exercer les fonctions.

« L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre des commissions régionales de contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilières pendant dix ans au plus.

« L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières déterminées par la commission. Ces obligations peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

« Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission régionale peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

« La commission régionale communique ses décisions au Conseil de l'entremise et de la gestion immobilières dès lors qu'elles sont devenues définitives.

« Art. 13-11. - Les décisions des commissions régionales de contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilières sont susceptibles de recours devant les tribunaux administratifs.

« Art. 13-12. - Chaque commission régionale de contrôle des activités d'entremise et de

gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication de ces sanctions.

« Le traitement des données à caractère personnel appelées à figurer dans ce fichier est soumis à avis préalable de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, conformément à l'article 11 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

« Art. 13-13. - Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Section III. – Des autres voies de contrôle

« Art. 13-14. - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont soumises, dans l'exercice de leur activité, à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation.

« Art. 13-15.- Le garant exerce, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, une mission de contrôle sur l'activité des personnes qu'il garantit en application de l'article 1^{er}. »

Article 6

Le Titre III devient le Titre IV.

Article 7

Le Titre IV devient le Titre V.

Titre II

Dispositions modifiant la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 8

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est modifiée conformément aux articles 9 à 14 de la présente loi.

Article 9

L'article 18 est ainsi modifié :

1°Au cinquième alinéa, après les mots : « le budget prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical »

2°Après le septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - lorsqu'il est dispensé par l'assemblée générale des copropriétaires d'ouvrir un compte séparé en application de l'alinéa précédent, de solliciter de l'organisme teneur de compte la création au nom du syndicat des copropriétaires, d'un sous-compte qui ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion ni d'une compensation avec aucun autre compte ou sous-compte et d'informer le syndicat des copropriétaires du montant des produits financiers tirés des sommes et valeurs reçues pour le compte de la copropriété; »

3° Après le dixième alinéa, devenu onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires. »

4° Il est ajouté en fin d'article un alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État ».

Article 10

L'article 18-1 A est ainsi modifié :

1°Au début de l'article 18-1 A, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, à l'occasion de prestations particulières. »

2°Au début du second alinéa, le mot « Seuls » est supprimé.

Article 11

L'article 18-1 est ainsi rédigé :

« Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 12

Le deuxième alinéa de l'article 21 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit

lui-même. La désignation du syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic. Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrats, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Il peut être proposé de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée à l'alinéa précédent en considération de circonstances locales ou propres à la copropriété. Cette décision est prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

« L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. »

Article 13

Au troisième alinéa de l'article 22, après les mots « membre du syndicat », sont insérés les mots « , sous réserve de désigner expressément ledit mandataire. »

Article 14

Au second alinéa de l'article 24-6, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « dixième alinéa ».

Titre III

Dispositions diverses

Article 15

Le III de l'article L. 141-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Au 1°, les mots « Du titre III » sont remplacés par les mots : « De l'article 13-3 et du titre IV ».

2° Il est ajouté un 5° ainsi rédigé :

« 5° Des articles 18, 18-1 A, 18-1 et 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis . »

Article 16

Entrée en vigueur

I. - La présente loi entrera en vigueur dans les conditions prévues par les décrets

d'application et au plus tard le premier jour du douzième mois suivant sa publication.

II. - Les dispositions de l'article 13-4 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 sont applicables une année civile après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 17

I. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi et de la compétence de l'Etat, tendant à étendre et à adapter les dispositions législatives relatives à la copropriété à la Nouvelle-Calédonie et aux îles Wallis et Futuna.

Les ordonnances doivent être prises au plus tard le dernier jour du dix-huitième mois suivant celui de la promulgation de la présente loi.

Les projets de loi portant ratification de ces ordonnances doivent être déposés devant le parlement au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant celui de leur application.

II. - La présente loi est applicable à Mayotte.

III. - La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

Le III de l'article 50 est abrogé ».