

Communiqué de presse : Le Conseil d'État donne une leçon de droit aux chambres professionnelles

Suite à la décision du Conseil d'État dont nous vous avons déjà parlé ici-même, voici le communiqué de Presse diffusé par l'ARC, lundi dernier, le 17 octobre.

« Paris, le 17 octobre 2016

*Dès l'entrée en vigueur du décret fixant le contrat type de syndic, plusieurs chambres professionnelles (la FNAIM - Fédération Nationale des Agents Immobiliers, l'UNIS - Union Nationale des Syndicats de l'Immobilier, le SNPI - Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier) ont engagé un recours devant le Conseil d'État pour annuler le décret du 26 mars 2015 relatif au contrat type de syndic en invoquant un « **excès de pouvoir** »*

Le 21 septembre 2016, la Haute autorité jurisprudentielle a rendu sa décision en retoquant la quasi-totalité de leurs demandes.

*Malgré cela, ces mêmes chambres professionnelles ont communiqué sur cette décision en l'apparentant à une première victoire et à une sanction à l'égard de « **l'attitude régaliennne de l'Administration qui était passée outre l'avis de la profession et des consommateurs** ».*

Or, à la lecture des décisions prises par le Conseil d'État, nous relevons qu'à l'exception de la suppression partielle d'une phrase du point 9 et d'une prestation que le syndic pouvait préalablement facturer, le Conseil d'État a maintenu l'intégralité du contrat type.

En effet, le Conseil d'État a uniquement supprimé :

- dans le point 9 du contrat type les mots suivants « et non au syndicat de copropriétaires qui ne peut être retenu d'aucune somme à ce titre » ;*
- la possibilité pour le syndic de facturer aux copropriétaires vendeurs la délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, au motif qu'elle est en incohérence avec l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.*

Cette décision avisée a permis de recadrer les professionnels de l'immobilier en évacuant la quasi-totalité de leurs demandes exorbitantes.

À titre d'exemple, le Conseil d'État a refusé de faire droit aux demandes des chambres professionnelles qui souhaitaient interdire la possibilité de rémunération des syndicats non professionnels pour la gestion de leur immeuble.

De même, nous pouvons citer la précision du Conseil d'État qui indique que le syndic pourra réévaluer ses honoraires en cas de reprise de la gestion des archives de la copropriété ou de la mise à disposition d'un accès en ligne des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, en imputant strictement le même montant qu'il a préalablement déduit.

Cette décision éclairée a pour objet d'éviter que les syndicats augmentent leurs honoraires à hauteur du montant de la facture de la société d'archivage alors qu'initialement la plupart avait réduit leurs honoraires d'un euro symbolique par lot ou pire avait rayé la clause.

Enfin, le Conseil d'État a clos le débat puisqu'il a indiqué que le futur décret concernant le plafonnement des honoraires imputables aux seuls copropriétaires, concernera aussi bien le tarif de l'état daté que les frais de recouvrement d'impayés.

Au final, c'est donc deux modifications mineures qui ont été prononcées par le Conseil d'État, dont l'une, aux dépens des syndicats alors que - rappelons-le - les chambres professionnelles souhaitées l'annulation totale du décret.

Face à ce maigre résultat, elles n'ont donc pas vraiment de quoi se réjouir !

Nous vous proposons en pièce jointe une analyse détaillée de la décision du Conseil d'État avec nos commentaires.

Gérard ANDRIEUX



Président de l'ARC

Émile HAGEGE



Directeur général .

Pour aller plus loin :

- analyse détaillée de la décision du Conseil d'Etat et commentaires de l'ARC :
« **Le Conseil d'État recadre les chambres professionnelles au sujet du contrat type : l'arroseur arrosé** » ;
- « **Le Conseil d'État et les syndicats bénévoles retoquent les professionnels** »