

Communiqué de presse

Un Code de déontologie encore plus inquiétant que prévu

Paris, le 3 septembre 2015

Le 30 août 2015, le décret fixant le Code de déontologie des professionnels de l'immobilier et notamment des syndics professionnels, a été publié. (Décret du 28 août 2015).

Ce Code, conformément aux dispositions de la loi A.L.U.R., a été élaboré à partir des propositions émanant du *Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières* (C.N.T.G.I.).

Dès la promulgation de la loi A.L.U.R., l'A.R.C. a alerté à plusieurs reprises les pouvoirs publics sur les risques, plus que probables, de se retrouver avec un Code de déontologie qui prévoirait des dispositions d'ordre général et peu contraignantes pour les syndics.

Cette crainte repose principalement sur le fait que le C.N.T.G.I. est composé majoritairement de professionnels de l'immobilier avec comme membre titulaire le président du premier syndicat de France, qui est aussi président de l'Association Plurience qui regroupe les plus gros cabinets de syndics.

Nos inquiétudes sont à présent confirmées. En effet, ce code de déontologie s'avère extrêmement succinct (douze articles) avec des dispositions qui sont, pour la plupart, mal définies.

On retrouve des formules comme « *le syndic exerce sa profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité* » sans préciser les nouvelles obligations que cela implique.

De plus, un bon nombre de dispositions prévues dans ce code sont de simples reprises d'articles émanant de textes de lois ou réglementaires n'apportant au final aucune plus-value.

Plus grave encore, ce Code prévoit une disposition subtile dite de « *confraternité* ». À présent, tout syndic professionnel a l'interdiction d'émettre « *un avis sur les pratiques professionnelles d'un confrère sans avoir été préalablement saisi par une demande d'avis* ».

Par ailleurs, ils « *doivent s'abstenir de toute parole ou action, blessante ou malveillante, de toute démarche ou manœuvre susceptible de nuire à leurs confrères, les dénigrer, ou les discréditer.* »

Autrement dit, cette disposition contraint les syndics au silence, ne pouvant plus dénoncer les agissements et les pratiques illégales ou abusives de leurs confrères.

Cette mesure permet donc aux cabinets de syndics et notamment aux plus gros, de continuer leurs pratiques illégales ou abusives sans être inquiétés par des critiques émanant de confrères souvent plus petits et donc plus indépendants.

Comme nous l'annoncions, la constitution du C.N.T.G.I., et à présent la publication de ce Code de déontologie, confirment nos inquiétudes sur la volonté des professionnels d'organiser un « ordre » des syndics reposant sur un pacte de non-agression.

Seul point positif, ce décret met fin à une controverse en précisant que la Commission de contrôle - qui doit être encore définie par la publication d'un décret - sera compétente pour sanctionner aussi bien tout manquement aux dispositions du Code de déontologie qu'aux textes législatifs ou réglementaires.

Espérons que les pouvoirs publics dans leur grande clairvoyance sauront intégrer l'A.R.C. dans cette Commission de contrôle pour rétablir un peu d'équilibre.

Dès la semaine prochaine nous reviendrons en profondeur sur l'ensemble des dispositions de ce code de déontologie.

Gérard ANDRIEUX
Président

Émile HAGEGE
Directeur de général