



L'activité accessoire des huissiers de justice comme syndic est-elle cohérente avec la réglementation ?

Commentaire article publié le 11/12/2020, vu 1443 fois, Auteur : [Fabrice R. LUCIANI](#)

Une agence immobilière présentée comme une "société créée de fait" dans le cadre de l'article 20 du décret n°56-222 du 29 février 1956 [...] est-elle réglementaire ?

Quels sont les cas juridiquement acceptables de dispense de carte professionnelle pour être syndic professionnel ?

Plus précisément, quels sont les fondements juridiques permettant à une société créée de fait d'avoir une activité de syndic professionnel à titre accessoire avec une assurance couverte par une Chambre Régionale des Huissiers de Justice ?

Encore plus précisément, **Une agence immobilière présentée comme une "société créée de fait" dans le cadre de l'article 20 du décret n°56-222 du 29 février 1956 [...] est-elle réglementaire ?**

Attendu que le syndic intègre dans ses contrats les mentions faisant états d'une assurance en responsabilité civile spécifique dite "assurance-groupe" (Une assurance collective ouverte à tous les membres d'une même profession, entreprise, collectivité...) souscrite par la Chambre Nationale des Huissiers de Justice", l'activité d'administrateur de biens immobiliers à titre habituel par les membres de l'agence dans les conditions sus évoquées est-elle conforme à la réglementation ?

La problématique est en effet plus ardue qu'il n'y parait quant aux interprétations distinctes mais **corélatives** entre les deux textes législatifs encadrant, d'une part l'administration des copropriétés par mandat électif de la **loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis, et d'autre part, la réglementation des professions immobilières 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 (Loi HOGUET).

Exercice à titre accessoire de l'activité d'administrateur de biens [SYNDIC]

Les personnes citées en vertu de l'article 2 de la loi HOGUET n'ont ni à demander ni à présenter de carte professionnelle pour exercer un mandat de syndic.

"Les dispositions de la **loi n° 70-9 du 2 janvier 1970** [...] ne sont pas applicables :

Aux membres des professions dont la liste est fixée par décret, en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent pour l'exercice de cette activité.

Aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis

Aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible, *ou* pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs [...]" [1]

Exercice à titre habituel de la profession d'administrateur de biens [SYNDIC]

L'**exercice à titre habituel** d'une activité de syndic sur le même modèle de fonctionnement public des syndics professionnels, a fortiori lorsque celle-ci est exercée par le biais d'une entité "coopérative" et centralisatrice, implique l'obligation de la réglementation en vertu de l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (9).

En effet, "*Les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 [...] s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :*

(9) *L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*" [2]

L'activité de syndic à titre accessoire pour les huissiers de justice

L'article 20 du Décret n°56-222 du 29 février 1956 [...] encadre succinctement les modalités déclaratives dont les huissiers peuvent faire usage pour être syndic à titre accessoire.

"...

Sans préjudices de dispositions spéciales, les huissiers de justice peuvent, après en avoir informé la chambre régionale dont ils relèvent ainsi que le procureur général près la cour d'appel dans le ressort de laquelle est établi leur office, exercer les **activités accessoires** suivantes :

Administrateur d'immeubles

Agent d'assurances.

..." [3]

"...

Activités accessoires des Huissiers de Justice

[...]

Si la question de l'autorisation est très précisément prévue par le texte, certaines difficultés peuvent se poser concernant, en cas de contentieux, l'exercice du ministère d'huissier de justice par l'officier par ailleurs administrateur du bien (loué ou en copropriété).

Difficultés liées aux cumuls des fonctions

Interrogé par un parlementaire le 25 septembre 2007 aux fins de savoir «s'il ne conviendrait pas de clarifier la situation en dissociant la fonction d'**administrateur de biens** [SYNDIC] de celle d'officier du ministère public », le Ministre de la Justice apporte des précisions qu'il convient de conserver à l'esprit.

Il est ainsi répondu par le Garde des Sceaux que l'activité accessoire (et par là l'autorisation de l'exercer) est soumise à deux principes essentiels, qui sont :

-d'une part la séparation de l'activité principale et de l'activité accessoire ()

-et d'autre part le maintien du contrôle du procureur de la République et de la chambre départementale, la déontologie professionnelle des officiers publics et ministériels que sont les huissiers de justice s'opposant ainsi à toute confusion entre les deux types d'activités.

Le Ministre rappelle par ailleurs que l'autorisation d'exercer une activité accessoire « peut être révoquée, notamment lorsque l'exercice de l'activité autorisée nuit à l'accomplissement par l'huissier de justice de ses obligations professionnelles » ().

..." [4]

LA RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE ET LES GARANTIES DANS LE CONTRAT DE SYNDIC

*"L'assurance responsabilité civile d'un huissier est obligatoirement prise par l'intermédiaire de la chambre régionale, donc spécifique aux huissiers (liée à l'exercice de l'activité professionnelle) donc incompatible avec un **administrateur de biens** (à ne pas confondre avec un **administrateur judiciaire**)."* [5]

En effet, la mission de l' "administrateur de biens" relève de l'administration de la copropriété par voie d'**élection** par l'assemblée générale des copropriétaires, alors que l'administrateur judiciaire intervient dans la gestion des copropriétés en difficultés par une **nomination**.

L'huissier de justice peut déroger aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 [...] Loi HOGUET en vertu de l'article 2 dans les conditions de l'article 20 du décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice ().

Il faut entendre par "dispositions spéciales" de l'article 20 des obligations auxquelles l'intéressé ne pourrait valablement pas se soustraire, ce nonobstant la faculté pour lui d'exercer des mandats de syndic à titre accessoire.

"L'activité de syndic est une **activité commerciale** et comme telle, elle doit être immatriculée au RCS (registre du commerce et des sociétés) auprès du Tribunal de Commerce du lieu de situation de l'établissement, principal ou secondaire." [6]

"Les assurances responsabilité professionnelle revêtent des spécificités qui justifient des modalités particulières de souscription et de prise en charge. Ainsi, certaines professions du droit mettent à la charge des instances professionnelles leur souscription sous la forme d'un contrat collectif à adhésion obligatoire." [7]

Ainsi, dans le cadre d'un **regroupement professionnel**, les assurances et garanties sont spécialement étudiées pour répondre aux problématiques récurrentes du secteur, alors que dans le cadre d'une **société-pluri-professionnelle d'exercice**, différentes catégories de professionnels du droit sont réunies au sein d'une même structure, celle-ci devra "souscrire une assurance destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa propre responsabilité civile, distincte de celle de ses membres, chacun de ses associés conservant l'obligation de souscrire une assurance. [...].

Quelle que soit la forme qu'emprunte la société pluri-professionnelle d'exercice, la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990 relative à l'exercice sous forme de sociétés des **professions libérales** soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales, dispose que "Chaque associé répond sur l'ensemble de son patrimoine des actes professionnels qu'il accomplit. La société est solidairement responsable avec lui."

L'exercice de l'activité de syndic demande des compétences spécifiques en droit processuel, toutefois les professions immobilières sont régies par des fondements juridiques distincts des activités libérales juridiques et judiciaires, hors une incompatibilité semble apparaître lorsqu'une entité occulte censée regrouper une branche spécifique de professionnels du droit exerce uniformément un mandat électif comme administrateur de biens.

CONTENTIEUX DE LA LÉGALITÉ DES ACTIVITÉS ACCESSOIRES DES HUISSIERS DE JUSTICE

"Dans l'exercice de ses activités accessoires, l'huissier de justice demeure sous le contrôle du procureur de la République et de la chambre régionale.

Sauf dans le cadre de son activité de médiation, il ne peut pas faire état de sa qualité professionnelle." [8]

" ...

Le procureur général près la cour d'appel dans le ressort de laquelle est établi l'office intéressé peut, après avoir recueilli l'avis motivé de la chambre régionale, interdire à l'huissier de justice l'exercice de l'activité accessoire lorsqu'elle nuit à l'accomplissement de ses obligations professionnelles ou donne lieu à des réclamations justifiées.

Cette interdiction ne peut être prononcée sans que l'huissier de justice intéressé ait été entendu ou appelé dans un délai d'au moins huit jours avant la décision du procureur général par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

..." [9]

L'article 20 du décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice permet de déroger aux réglementations pour être syndic À TITRE ACCESSOIRE.

Par conséquent, nul besoin de mettre en doute le caractère légal des professions juridiques et judiciaires à propos des mandats accessoires pour revêtir les attributs des professions immobilières.

CONFLITS D'INTÉRÊTS ET EMPIÈTEMENT SUR LES ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES DES SYNDICS PROFESSIONNELS

Est-ce que la société créée de fait est-elle conforme pour l'exercice à titre accessoire de la profession de syndic par un groupement d'huissiers de justice ?

"Les associés d'une Société créée de fait s'exposent à plusieurs dangers parfois redoutables lesquels proviennent du fait que la **Société créée de fait** n'est pas dotée de la **personnalité morale** :

-la responsabilité indéfinie aux dettes sociales

-l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de chacun d'eux, s'ils sont commerçants, artisans ou professionnels indépendants et parfois pour les agissements d'un seul

-le risque d'une dilapidation des biens sociaux par l'un d'eux

-la précarité de la Société qui peut être dénoncée pour n'importe quel motif par chaque associé." [10]

Une société créée de fait par un groupement d'huissiers de justice faisant profession d' "administrateur de biens immobiliers" à titre habituel est en concurrence avec des professionnels.

En outre, il y a incontestablement un flou juridique quant aux facultés, pour certaines professions juridiques et judiciaires, d'exercer d'autres professions réglementées tant leurs missions principales sont susceptibles d'interagir dans des rapports de conflits d'intérêts. (EXEMPLE: Qui signifiera une hypothétique mais probable assignation en responsabilité contre le syndic si ce n'est un huissier de justice, lui-même membre d'une profession, associé d'une agence dont la **liste occulte** incorpore uniquement d'autres huissiers faisant profession de syndic ?).

*"Si, dans la suite du contrat de mandat, un des huissiers associés n'est pas nommément mentionné comme **titulaire du mandat**, le mandat donné à la société de personnes est un mandat donné solidairement à tous les associés, ce qui est incompatible avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 portant sur le mandat du syndic de copropriété." [11]*

En effet, une "société créée de fait" induit des conséquences juridiques sur les droits, les devoirs et la responsabilité des associés [...], l'on peut s'interroger sur les conséquences des responsabilités susceptibles d'être engagées in solidum lorsqu'un projet de "contrat de syndic" à titre individuel en tant que représentant, ne fait mention d'aucune identité, mais stipule une assurance collective issue de la profession des huissiers de justice, qui n'agira pas dans le cadre d'une mission comme **administrateur judiciaire** mais bien en vertu d'un mandat électif d'**administrateur de biens** immobiliers.

En effet, avant la parution du Décret n° 2011-1173 du 23 septembre 2011 portant diverses dispositions relatives à certaines professions judiciaires et juridiques réglementées, la demande d'autorisation d'exercer comme syndic était plus restrictive et tolérée à titre individuel pour chaque huissier de justice, en ce que "l'autorisation d'exercer une activité accessoire *était* donnée préalablement par le procureur général près la cour d'appel dans le ressort de laquelle est établi l'office, sur avis du tribunal de grande instance (Tribunal Judiciaire), saisi lui-même par la chambre départementale des huissiers de justice ()". [12]

Le caractère ambiguë du fonctionnement d'un groupement d'huissiers de justice du fait de la création d'une **société créée de fait** immatriculée (SIREN) par un groupement d'huissiers de justice ayant pour objet l'Administration d'immeubles et autres biens immobiliers relevant du Code APE 6832A selon la nomenclature d'activités française (NAF), la récurrence de dépôts de candidatures avec présentation de devis au nom de la société (dépourvu de personnalité morale mais tout de même immatriculée) avec représentation d'associé dont l'identité patronymique n'est pas indiquée (), présentant textuellement une "responsabilité civile professionnelle" et des "garanties financières directement issues de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice" pour des activités dont le **caractère habituel des activités de syndic professionnel** est incontestable.

"Il existe aujourd'hui 7 réseaux de CFE gérés par les Chambres de commerce et d'industrie (CCI), les chambres des métiers et de l'artisanat (CMA), les Greffes des tribunaux de commerce, la Chambre nationale de la batellerie artisanale (CNBA), les URSSAF, les Chambres d'artisanat (CA). Les services des impôts des entreprises (SIE) exercent une compétence résiduelle en matière de CFE." [13]

La légalité de l'immatriculation SIREN d'une société créée de fait, dont l'objet est l'administration de biens immobiliers, par un groupement d'huissiers de justice auprès d'un CFE des services des impôts des entreprises (SIE) semble sujette à caution lorsque des éléments matériels instaurent un doute sérieux quant au caractère accessoire tolérée dans leur(s) mandat(s) comme syndic tout en conservant la profession d'officier ministériel public.

CARACTÈRE HABITUEL ET CARACTÈRE ACCESSOIRE

Il résulte de ce qui précède que si le **caractère habituel de l'activité de syndic de copropriété** est constaté par divers faisceaux d'indices et de éléments factuels, une société immatriculée, ayant pour objet l' "administration de biens immobiliers", quelque soit sa forme juridique, la société serait ipso facto hors du champs d'application dérogatoire de l'article 2 (Membres de certaines professions dont la liste est fixé par décret), et par conséquent cette société serait tenue aux obligations de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis, à défaut d'encourir des poursuites pénales pour EXERCICE ILLÉGAL DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 [...].

[1] Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 [...] Article 2

[2] Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 [...] Article 1

[3] Décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice (Article 20)

[4] <https://www.huissiersdeparis.com/>

[5] DISCUSSION AVIS (1)

[6] ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉS (ARC)

[7] Farida ARHAB-GIRARDIN, Maître de conférences à l'Université de Tours, L'ASSURANCE ET LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES PROFESSIONS DU DROIT, QUESTIONS CHOISIES
<http://village-justice.com/>

[8] Décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice (Article 22)

[9] Décret n°56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice (Article 23)

[10] <https://www.ocean-avocats.com/>

[11] DISCUSSION AVIS (2)

[12] <https://www.huissiersdeparis.com/>

[13] <https://www.economie.gouv.fr/>