



Approche coopérative dans l'habitat : l'intérêt du pluralisme syndical immobilier

Actualité législative publié le 01/03/2021, vu 767 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Avant sa transformation en porte-voix de l'autogestion, le présent blog avait exprimé des inquiétudes sur la représentation des consommateurs dans le cadre du CNTGI.

Un rappel flatteur

Dans un article intitulé « **Un monde sans syndic : quels risques pour les copropriétaires ?** » (*Informations Rapides de la Copropriété*, n° 661, septembre 2020, pp. 25 à 28), Jérôme HOCQUART a fait l'immense honneur à ce blog de le citer en visant un article du 6 décembre 2015.

Au début de cette année, cet article avait été retiré du blog, car il était trop ancien et qu'il citait une procédure initiée par la CNASIM qui n'a sans doute pas eu les moyens de la conduire jusqu'au bout.

Néanmoins, il est important que les lecteurs de l'excellent article de Jérôme HOCQUART puissent retrouver le billet visé.

On rappelle le passage de Jérôme HOCQUART concerné :

« Ceux qui estimeront que leur syndic est imparfait, onéreux et/ou opaque, et qu'il pourrait disparaître, devront se résoudre à une réalité : le syndic est nécessaire tant pour garantir aux copropriétaires la gestion de leur immeuble que pour assurer aux copropriétaires la défense de leur intérêt collectif.

Le droit de l'immobilier, comme d'autres matières, et plus particulièrement le droit de la copropriété, mérite de s'enrichir "des débats pluralistes"[16] dans lesquels tous les acteurs ont leur place, et notamment les syndics : c'est ça mon analyse ! »

La note 16 de Jérôme HOCQUART renvoie à l'article ci-dessous.

L'article du 6 décembre 2015

L'intérêt du pluralisme syndical dans l'immobilier

Le 27 novembre 2015, le Conseil constitutionnel a validé un dispositif garantissant un financement indépendant pour les syndicats de salariés et pour les organisations représentant les employeurs. Cette avancée incontestable pourrait avoir des implications utiles dans le monde de l'immobilier. En effet, il est temps que s'y déroule un débat pluraliste qui permette de produire des lois de meilleure qualité.

Une avancée incontestable

Par une loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 complétée par la loi n° 2015-994 du 17 août 2015, un fonds paritaire a été créé pour financer les organisations syndicales de salariés et les organisations professionnelles d'employeurs.

Cette réforme a été intégrée au Code du Travail dans les articles L 2135-9 à L 2135-18.

Un décret n° 2015-87 est intervenu le 28 janvier 2015 pour appliquer cette mesure. Selon ce texte, et notamment son article 1 introduisant des articles R 2135-15 et R 2135-28-I dans le Code du Travail, les fonds sont répartis de manière uniforme entre organisations syndicales représentatives de salariés dans chaque branche. A l'inverse, ils sont répartis entre organisations d'employeurs en fonction de leur audience nationale.

Le législateur et le pouvoir réglementaire ont donc eu le souci d'égaliser les dotations entre organisations salariales dans un souci de pluralisme.

A l'inverse, le patronat par branche est constitué de groupes d'intérêts très resserrés. Le financement de la seule organisation patronale représentative pour une branche ne renforcerait pas le pluralisme. Ce n'est qu'au niveau national qu'une diversité des positions patronales existe souvent. Une dynamique concurrentielle à ce titre est souhaitable pour veiller à ce que chaque organisation reste fidèle à sa base, alors que les syndicats de salariés sont, quant à eux, les défenseurs de personnes moins indépendantes au plan économique que les patrons.

Dans ce contexte, il est essentiel de préserver une pluralité de courants d'idées pour offrir un choix ouvert aux salariés. Les entrepreneurs, de leur côté, sont parfaitement aptes à susciter des organisations concurrentes s'ils sont mécontents de leurs représentants présents.

Ce traitement différent des organisations syndicales et patronales n'a pas été compris par la CGT qui, en tant qu'organisation salariale la plus importante au plan national (de justesse devant la CFDT) pensait pouvoir bénéficier d'une répartition des fonds au prorata de son audience.

La CGT a donc déposé une question prioritaire de constitutionnalité. Le Conseil constitutionnel lui a répondu que la répartition uniforme des financements entre syndicats représentatifs était valide du point de vue de la Constitution (27 novembre 2015, décision 2015-502 QPC).

En effet, les organisations patronales et les syndicats de salariés étant dans une situation différente, il est possible de les traiter différemment.

En outre, cela reprend la jurisprudence antérieure du Conseil constitutionnel (décision n°89-271 DC du 11 janvier 1990, considérant 12) valorisant « *l'exigence du pluralisme des courants d'idées et d'opinions qui constitue le fondement de la démocratie* ».

Le mécanisme mis en place est donc excellent, car il permet aux salariés de faire valoir de manière pluraliste et officielle des idées dans leur intérêt, au lieu de les condamner au silence ou aux excès pour se faire entendre.

Le financement indépendant permet aussi d'éviter les inévitables collusions entre syndicats importants et entreprises où ils sont implantés. Afin de trouver des ressources, les syndicats ne doivent pas non plus se transformer en prestataires de services pour leurs adhérents.

L'impasse dans le monde de l'immobilier

Comme l'a montré le n° 2 de la *RFCP (Revue Française de la Copropriété Participative)*, et malgré une bonne volonté évidente du ministre MACRON, par exemple, le monde de l'immobilier est

handicapé par des blocages qui empêchent une bonne préparation du travail législatif.

Les récents nouveaux textes législatifs appliqués en copropriété ont, notamment, été mal rédigés du fait d'une réflexion insuffisante.

Pourtant, un Conseil National des Transactions et de la Gestion Immobilière (CNTGI) avait été créé par l'article 24 de la loi ALUR du 24 mars 2014 (introduisant un article 13-1 dans la loi *Hoguet* du 2 janvier 1970, n° 70-2).

Le CNTGI était censé aider à la préparation des textes législatifs et réglementaires, mais son crédit est insuffisant.

En effet, le CNTGI est régi par le décret n° 2014-843 du 24 juillet 2014 et comprend 7 représentants des professionnels de l'immobilier, 5 représentants des consommateurs et 1 président censé être une personnalité qualifiée et qui est désigné par le gouvernement.

L'arrêté du 28 juillet 2014 a nommé comme représentants des professionnels de l'immobilier, 3 personnes devant être nommées par la FNAIM, 2 personnes devant être nommées par l'UNIS et 2 personnes devant être nommées par le SNPI.

Les 38 000 agents commerciaux qui interviennent dans le monde de l'immobilier ne sont pas représentés. La CNASIM, qui se donne pour mission de les défendre, a donc indiqué vouloir attaquer l'arrêté de nomination des membres du CNTGI devant le Conseil d'État ([La CNASIM dénonce en Conseil d'État la composition et la parité du CNTGI, 21 février 2015](#)).

Le choix effectué par le gouvernement est d'autant plus triste que les sociétés puissantes et établies ont tendance à exploiter les agents commerciaux et qu'il faudrait initier un dialogue équilibré entre tous les intérêts au lieu de museler les "petites mains" de la vente.

Quant aux représentants des « *consommateurs* », ils comprennent un membre la CLCV, un membre de la CNL, un membre de la CSF, un membre de la CGL et un membre de FO Consommateurs (AFOC), soit des structures spécialisées dans la défense des locataires.

Les propriétaires ont sciemment été évincés.

Inciter des défenseurs des locataires à représenter les propriétaires en même temps pose problème. Ces structures devront choisir entre la défense des locataires et celle des bailleurs, à moins qu'elles ne se focalisent sur la défense des propriétaires les plus favorables aux locataires. Dans tous les cas, le bilan pourrait discréditer le CNTGI, car soit il y aura conflit d'intérêts, soit il y aura non représentation des bailleurs mécontents.

Et dire que récemment, les conflits d'intérêts ont été prohibés pour les syndicats professionnels (décret 2015-1090 du 28 août 2015, article 9 de l'annexe) !

Le CNTGI est censé veiller au respect de cette règle déontologique... Il faut montrer l'exemple.

Au sein du CNTGI, les représentants des consommateurs qui défendent des locataires vont devoir s'expliquer sur le fait qu'ils puissent représenter les propriétaires en même temps. Ce sera un mal pour un bien, en ce qu'il faudra mettre l'accent sur des objectifs permettant la convergence entre accédants à la propriété, locataires et copropriétaires.

Quant aux sociétés qui utilisent dans des conditions difficiles les agents commerciaux mais qui empêchent ceux-ci de s'exprimer, elles doivent se justifier aussi.

Tout ceci a été imposé du fait des pressions subies par le gouvernement de la part des grands groupes qui veulent que les agents commerciaux n'aient pas voix au chapitre et que les

propriétaires se contentent d'être taillables à merci.

On est à l'opposé des principes de pluralisme et de dialogue social prônés par la loi du 5 mars 2014 et par le Conseil constitutionnel.

Les conséquences d'une absence de débat pluraliste

Du coup, le gouvernement se méfie à juste titre du CNTGI et ne l'écoute pas, quitte à produire des textes partis d'un bon sentiment mais mal rédigés et qui posent des difficultés d'application concrète.

Ainsi, donner la possibilité à tout copropriétaire de convoquer l'assemblée générale quand il n'y a plus de syndic est une bonne idée (loi MACRON, 2015-990 du 06 août 2015, article 88, introduisant un dernier alinéa à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965). Que fait-on si deux copropriétaires mécontents et fâchés entre eux convoquent chacun de leur côté ?

Si on avait mis en place une représentation des propriétaires immobiliers pour leur demander leur avis avant, on n'en serait pas là.

Quant au dispositif destiné aux représentants syndicaux afin d'assurer leur autonomie, il serait également très utile pour les représentants des propriétaires.

Aujourd'hui, les associations de copropriétaires sont contraintes de se transformer en prestataires ou de nouer des partenariats avec des promoteurs immobiliers et des syndics professionnels. Cela crée une différence d'intérêts avec les bénéficiaires des prestations (le marchand et le client ayant une différence d'intérêts similaire à celle qui sépare le patron du salarié).

Quant aux structures dépendant des financements donnés aux locataires, elles aussi ont leur propre agenda. Là encore, le locataire et le propriétaire ont une différence d'intérêts très proche de celle qui sépare l'employé et l'employeur.

Cela ne veut pas dire qu'il faut diaboliser les patrons, les prestataires ou les propriétaires. Tous sont utiles, mais ils doivent être représentés séparément des salariés, des clients et des locataires. Ainsi, une discussion utile et franche peut se nouer.

Le pluralisme et l'indépendance de ceux qui représentent des intérêts légitimes sont sans doute les meilleures solutions pour éviter la défiance et les conflits d'intérêts généralisés.

Lorsque la société civile est incapable de contribuer aux débats nécessaires, c'est le système institutionnel qui est discrédité, et pas seulement aux yeux des Français.

Nos voisins européens ainsi que les grandes nations émergentes comme la Chine et l'Inde nous regardent. Lorsque les pouvoirs établis dans notre pays donnent cette image de sclérose et de mauvaise foi, c'est leur capacité d'influence qui est diminuée. Le message qu'ils peuvent porter sur l'avenir s'en trouve invalidé. Ceux qui commettent ces conflits d'intérêts ne peuvent s'en prendre qu'à eux-mêmes. Puisqu'ils empêchent tout débat pluraliste, ils sont désormais incapables d'incarner le pluralisme ou de convaincre les autres

Quelques observations d'actualisation

Chacun notera que depuis 2014-2015, le CNTGI a beaucoup évolué en devenant une structure purement consultative (Moussa THIOYE, « **CNTGI : ce qui change** », *AJDI*, juillet-août 2017, pp. 483-488 et Moussa THIOYE, « **Le CNTGI nouveau est arrivé !** », *AJDI*, juin 2019, pp. 437 à 439). Il a ainsi perdu ses pouvoirs disciplinaires et ses potentiels enquêteurs indépendants qui

faisaient si peur à l'UNIS et à la FNAIM ([CE, 6^{ème} et 5^{ème} ch. réunies, 11 avr. 2019, n° 412344](#)).

Le CNTGI est donc devenu un tigre aux griffes de papier.

Néanmoins, à titre consultatif, le CNTGI fonctionne toujours. Une association de copropriétaires y est représentée par le biais d'une personnalité dite qualifiée. Quant aux associations de consommateurs, elles peuvent veiller à s'enquérir de la position des associations de propriétaires et des syndicats d'agents commerciaux immobiliers préalablement à tout rapport remis au CNTGI.

Concernant la majorité des copropriétaires, leur attitude est compréhensible. Beaucoup ont intérêt à ce que la copropriété reste inorganisée (voir [fiche n° 6 des garanties citoyennes : le syndicat des copropriétaires inorganisé](#)). De la même manière, certains profitent de la désorganisation pour ne pas payer de charges ([fiche n° 7 des garanties citoyennes : le syndicat des copropriétaires désorganisé](#)).

On peut leur donner des leçons de morale tant que l'on voudra, mais leur calcul économique est exact. Leur intérêt est d'acheter peu cher, de ne pas faire de travaux et de revendre en faisant une plus-value grâce à la hausse continue des prix. Ces investisseurs se moquent éperdument de l'entretien des parties communes et de l'intérêt collectif, d'où l'impossibilité, pour les associations agréées, de les représenter.

D'ailleurs, pour ce qui est des associations agréées de consommateurs, je maintiens qu'il est incohérent de défendre les bailleurs et les locataires en même temps. On ne peut, à la rigueur, que représenter tous les habitants (qu'ils soient locataires ou propriétaires). Comme le dirait Jérôme HOCQUART, « ***c'est ça mon analyse !*** »