



Officines et prestations surprises en copropriété : l'ombre de Dracula

Conseils pratiques publié le 17/09/2021, vu 195 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Des officines et des associations veulent vendre des prestations aux syndicats des copropriétaires sans que cela soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, afin d'empêcher toute concurrence.

Choix d'un prestataire et ordre du jour

Une officine prétendant assister les gestionnaires bénévoles en copropriété a adopté une drôle de pratique. Elle prétend qu'il est possible de passer du syndic professionnel au syndic bénévole ou coopératif sans que cela ne figure à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Ensuite, elle peut offrir ses services, là encore sans permettre une concurrence basée sur des comparaisons éclairées.

Dans ce but, cette officine invoque un arrêt rendu le 28 mai 2014 par la Cour d'appel de Paris (n° 12/17698). Le *Revue de l'Habitat*, éditée par la Chambre Nationale des Propriétaires, avait rendu compte de cet arrêt (n° 604, décembre 2014-janvier 2015, p. 15).

Malheureusement, cet arrêt a été censuré par la Cour de cassation le 13 décembre 2015 (3^e ch. civ., n° [14-25.583](#), Bull. III n° 604).

Dans un immeuble en copropriété, un syndic non professionnel avait refusé de mettre à l'ordre du jour la candidature d'un syndic professionnel, malgré les souhaits du conseil syndical. Lors de l'assemblée générale, les copropriétaires ont cru bon passer outre en élisant le syndic professionnel quand même. Ils ont eu tort.

Il fallait refuser de renouveler le mandat du syndic non professionnel puis reconvoquer une assemblée générale pour élire régulièrement le nouveau syndic. Ensuite, il fallait faire condamner pour faute le syndic non professionnel afin de l'obliger à payer le coût de la deuxième assemblée générale.

Le fait qu'une officine invoque en 2020-2021 un arrêt cassé en 2015 dans une décision publiée de la Cour de cassation montre le total manque de sérieux voire d'honnêteté de cette officine, d'autant que cette décision de la Cour de cassation avait été commentée (Jean-Marc ROUX, *Annales des loyers*, mars 2016, pp. 65-66).

Gilles FRÉMONT a bien raison

On ne peut que regretter la précipitation de la Chambre Nationale des Propriétaires qui a fait la promotion d'un arrêt d'appel frappé de pourvoi.

Mieux vaut toujours se concentrer sur les arrêts de cassation et n'évoquer les arrêts d'appel que quand ils ont au moins deux ans d'ancienneté, pour être certain qu'ils n'ont pas été cassés depuis.

Maintenant, ce qui agace les syndics professionnels est que l'imprudence de la Chambre Nationale des Propriétaires ne relevait pas forcément du hasard.

Comme l'UNARC, l'ANCC ou la CLCV, la Chambre Nationale des Propriétaires vend des prestations aux syndicats de copropriétaires qui approuvent les contrats concernés lors d'assemblées générales.

Si la solution prônée dans l'arrêt du 28 mai 2014 rendu par la Cour d'appel de Paris s'était généralisée, cela aurait permis à tous ces prestataires de présenter leurs services par surprise lors d'assemblées confuses, sans permettre aux votants de réfléchir ou de proposer des alternatives.

Le président de l'ANGC (Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété), Gilles FRÉMONT, a donc exprimé à juste titre son exaspération sur un réseau social à la fois concernant les pratiques de l'officine qui invoque un arrêt d'appel censuré et au sujet des multiples intervenants venant concurrencer les professionnels de l'immobilier sans être titulaires d'une carte pro (<https://bit.ly/3ighO9p>).

On ne peut qu'approuver la position de Gilles FRÉMONT. L'idéal serait d'instaurer une carte professionnelle A (accompagnement des syndics non professionnels) qui ne serait pas cumulable avec les cartes classiques (T, G, S ou M), à l'image de la carte M (marchand de listes), qui n'est pas cumulable avec les cartes T (Transaction), G (Gestion) et S (Syndic), pour éviter que le marchand de listes soit intéressé à dissimuler les biens où il a moins d'intérêts directs.

De la même manière, le titulaire d'une carte A ne doit pas être un professionnel de la gestion parallèlement, car les syndicats pros n'ont aucun intérêt à ce que les syndicats non pros réussissent. De nombreux prestataires pros ont ainsi saboté la dynamique des immeubles qui ont tenté de s'autogérer. Les prestataires se sont contentés de promettre des services qu'ils n'ont pas rendus, mettant le syndic non professionnel dans la panade alors même qu'il doit affronter une montagne de défis.

À quoi sert l'agrément ?

On notera qu'il n'est pas souhaitable que les associations agréées de consommateurs disposent de la carte A.

On rappelle, en effet, la teneur des articles L. 811-1, R. 811-1 et R. 811-7 du Code de la consommation :

Article L. 811-1 : « ***Les associations de défense des consommateurs peuvent être agréées après avis du ministère public.*** »

Les conditions dans lesquelles ces associations peuvent être agréées compte tenu de leur représentativité sur le plan national ou local ainsi que les conditions de retrait de cet agrément sont fixées par décret. »

Des associations agréées siègent au CNTGI (Conseil National des Transactions et de la Gestion Immobilières), chargé de conseiller le gouvernement en matière de textes relatifs à l'habitat et à la copropriété. Elles sont censées y défendre les intérêts des consommateurs et non ceux des professionnels. Si les associations se changent en professionnel de l'immobilier, cela affectera la façon dont elles défendront les citoyens.

Des associations agréées siègent aussi au sein de la Commission Nationale de Concertation en matière locative (prévue par l'article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Là encore, il s'agit de défendre les intérêts des locataires et non ceux des gestionnaires d'immeubles dont les associations agréées ne doivent pas être les prestataires dépendants.

Les associations agréées peuvent effectuer des consultations juridiques mais uniquement pour défendre de manière étayée son point de vue et faire progresser le débat sur le droit dans le cadre de la défense d'adhérents qui ne peuvent être des bailleurs (voir [association agréée et consultations juridiques](#)).

Une association qui ne ferait que de la vente de prestations ne pourrait plus être agréée.

Octroi et retrait de l'agrément

On rappelle en effet les conditions d'octroi de l'agrément :

Article R. 811-1 : « ***L'agrément des associations de défense des consommateurs prévu à l'article L. 811-1 peut être accordé à toute association :***

1° Qui justifie à la date de la demande d'agrément d'une année d'existence à compter de sa déclaration ;

2° Qui, pendant cette année d'existence, justifie d'une activité effective et publique en vue de la défense des intérêts des consommateurs, appréciée notamment en fonction de la réalisation et de la diffusion de publications de la tenue de réunions d'information et de permanences ;

3° Qui réunit, à la date de la demande d'agrément, un nombre de membres cotisant individuellement :

a) Au moins égal à 10 000 pour les associations nationales, cette condition pouvant ne pas être exigée des associations se livrant à des activités de recherche et d'analyse de caractère scientifique ;

b) Suffisant, eu égard au cadre territorial de leur activité, pour les associations locales, départementales ou régionales.

Lorsque l'association a une structure fédérale ou confédérale, il est tenu compte du nombre total de cotisants des associations la constituant. »

Article R. 811-7 : « ***L'agrément peut être retiré après avis du procureur général, lorsque l'association n'a plus le nombre d'adhérents requis pour son agrément, lorsqu'elle ne peut plus justifier de l'activité définie à l'article R. 811-1 ou lorsqu'il est établi qu'elle n'est plus indépendante de toutes formes d'activités professionnelles, à l'exception des associations émanant de sociétés coopératives mentionnées à l'article L. 811-2.***

L'association doit être au préalable mise à même de présenter ses observations. »

Espérons que la totalité des associations agréées se recentre sur leur cœur d'activité, qui n'est pas de concurrencer les professionnels. Quant aux associations non agréées, que les citoyens s'en méfient, sauf s'ils souhaitent faire des pèlerinages chez les vampires (imitant en cela les adhérents de la Chambre Nationale des Propriétaires qui ont été visiter le château du Comte Dracula, voir *Revue de l'Habitat*, n° 643, novembre 2018, p. 7).