



Cas juridiquement acceptables de dispense de carte professionnelle pour exercer comme syndic

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **12:34**

Bonjour,

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 ?

Par **Yukiko**, le **01/12/2020** à **13:04**

Bonjour,

Impossible. Le syndic doit avoir la personnalité juridique et la société créée de fait ne l'a pas.

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **13:18**

Merci Yukiko, toujours au top 10 des meilleurs juristes de la plateforme LEGAVOX.

Par **beatles**, le **01/12/2020** à **13:42**

Bonjour,

Ce qui n'est pas le cas d'un syndic bénévole ou coopératif !

Voir cette étude juridique (<https://www.legavox.fr/blog/fabrice-r-luciani/principe-remuneration-syndic-benevole-29252.htm>) !

En revanche pour les syndic professionnels cette étude montre les différences (<https://www.legavox.fr/blog/fabrice-r-luciani/deontologie-professionnels-immobilier-27717.htm>)

!

Cdt

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **13:49**

Beatles, il ne manquait que vous dans la discussion, et merci de rappeler le cas des syndic qui n'ont pas d'activités dites professionnelles.

Dans le cas d'espèce, il s'agit en fait d'une société créée de fait qui se présente publiquement depuis 2013 comme syndic professionnel avec pour motif de dispense de carte professionnelle un simple courrier adressé au procureur général comme "déclaration d'exercice à titre accessoire".

Selon moi, ce n'est pas tant le fait qu'une activité dite "accessoire" puisse être légalement tolérée de manière supplétive, que l'exercice public, habituel et rémunéré sous un titre professionnel en concurrence avec d'autres entreprises du secteur, soit susceptible de constituer vraisemblablement un délit prévu par l'article 14 de la **loi n° 70-9 du 2 janvier 1970** [...].

Par **beatles**, le **01/12/2020** à **15:41**

Je pensais qu'avec votre bagage juridique et en tant qu'ancien auxiliaire de justice (par concours externe) vous connaissiez la réponse et qu'en fait cela concernait une devinette et non pas une consultation juridique.

L'on ne mélange pas « torchons » (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228/2020-12-01/>) et les « serviettes » (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006069177/2020-12-01/>).

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **16:34**

Ni une devinette ni une consultation juridique mais la présentation d'un cas réel, par devoir de prudence, qui suscite des questionnements quant à la légitimité d'une entité à se prévaloir d'un statut particulier pour exercer une profession réglementée.

Par **Yukiko**, le **01/12/2020** à **16:43**

Un huissier peut exercer des mandats de syndic à titre professionnel sans détenir de carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce. L'obstacle ne se présente pas au

regard de la loi du 2 janvier 1970 mais au regard de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété. Un syndic de copropriété ne peut déléguer. Il ne peut non plus partager ses pouvoirs. Une société créée de fait n'ayant pas de personnalité juridique, lorsqu'on passe contrat avec une telle société, on passe en fait contrat avec tous ses associés en même temps. Une copropriété qui serait gérée par une société créée de fait serait juridiquement gérée par autant de co-syndics qu'il y a d'associés. Or un syndic de copropriété ne peut être qu'une personne, physique ou morale, unique et identifiée sans équivoque.

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **17:16**

Pour ce qui relève de l'activité accessoire, le cadre strictement législatif permettant aux huissiers de justice d'exercer des activités d'administrations de biens fait état de tolérance mais n'existe pas.

"...

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 (du reste prolongée dans les dispositions régissant le compte affecté)

-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 » ().

..." ()

() <https://www.huissiersdeparis.com/>

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **17:41**

En fait, il s'agit très exactement d'un syndic professionnel qui semble habilité (qui ne délivre aucune carte professionnelle) et qui dispose apparemment de la personnalité juridique immatriculée pour exercer des mandats.

Cette agence immobilière exerçant des mandats de syndic est représenté par l'un de ses associés, huissier de justice, présentant un projet au nom de l'agence, stipulant que le syndic (Et non son représentant) est dispensé de carte professionnelle, avec une assurance en responsabilité civile dite "assurance-groupe" conclue, non par une assurance d'entreprises du secteur de l'immobilier, mais par la Chambre Nationale des Huissiers de Justice".

J'en conclus que la société créée de fait est un groupement d'huissiers de justice faisant profession d'administrateur de biens, extrinsèquement aux pouvoirs et attributions qui leurs sont conférés par le Ministère Public.

En matière de mélange de "torchons" et de "serviettes", l'on fait difficilement mieux en la matière, avec des dangers de conflits d'intérêts entre les professions ministérielles d'huissiers et la profession des agences immobilières pour la gestion de biens immobiliers.

Par **beatles**, le **01/12/2020** à **18:00**

Après des recherches qui confirment mon intuition première, qui est de ne pas mélanger les torchons et les serviettes, serait confirmée par ce lien (<https://www.village-justice.com/articles/assurance-responsabilite-civile-des-professions-droit-questions-choisies,28258.html>).

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).

Du moins c'est ce que je retire de ce lien parfaitement documenté et développé.

Par **fabriceluciani**, le **01/12/2020** à **18:06**

Merci à Yukiko et Beatles pour vos recherches.

Par **beatles**, le **02/12/2020** à **10:29**

Après réflexion je pense qu'un rappel des articles 19 à 23 du [décret n° 56-222 du 29 février 1956](#) n'est pas inutile.

Article 19 :

[quote]

Lorsque les huissiers de justice procèdent aux prisées et ventes publiques de meubles et effets mobiliers corporels, ils doivent se conformer aux lois et règlements relatifs aux commissaires-priseurs judiciaires, mais sous le contrôle de la chambre régionale des huissiers de justice.

[/quote]

Article 20 (modifié par le décret n° 2011-1173 du 23 septembre 2011 - art. 3) :

[quote]

Sans préjudice 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.

Dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa, les huissiers de justice, y compris salariés, peuvent exercer, à titre accessoire, une activité de médiation conventionnelle ou judiciaire.

[/quote]

Article 20-1 :

[quote]

Les huissiers de justice ne peuvent accomplir de médiation mettant en cause des actes accomplis par d'autres huissiers de justice ou ayant pour objet une procédure d'exécution.

Il en est de même lorsqu'ils sont intervenus dans le cadre du différend. Ils ne peuvent, après une médiation, intervenir dans la même affaire.

[/quote]

Article 21 :

[quote]

Les huissiers de justice ne peuvent procéder à aucune négociation lorsqu'ils établissent des actes sous seings privés.

[/quote]

Article 22 :

[quote]

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.

[/quote]

Article 23 :

[quote]

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.

[/quote]

Le ministre de la justice avait rappelé, en répondant aux parlementaires le 25 septembre 2007 en fonction de [l'article 20](#) en vigueur à cette date :

[quote]

Sans préjudice de dispositions spéciales les huissiers de justice peuvent, après autorisation préalable du procureur général près la cour d'appel dans le ressort de laquelle est établi leur office, donnée sur avis du tribunal de grande instance, saisi par la chambre départementale, exercer les activités accessoires suivantes :

Administrateur d'immeubles ;

Agent d'assurances.

[/quote]

Quelle que soit la version de l'article 20, les huissiers de justice ne peuvent exercer l'activité de syndic que s'ils respectent les dispositions spécifiques à l'activité de syndic professionnel ; c'est-à-dire respecter la loi Hoguet comme le rappelle l'ARC (<https://arc-copro.fr/documentation/rappels-utiles-sur-la-delivrance-des-cartes-professionnelles-des-syndics-de>).

Un syndic doit obligatoirement détenir une carte professionnelle, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie, sur laquelle doit figurer en toutes lettres la mention « Syndic » ou « Syndic de copropriété » et qu'il a obligation de contracter une assurance en responsabilité civile professionnelle, c'est-à-dire contenant les clauses spécifiques à l'activité de syndic professionnel.

C'est la lecture de l'article 20 dans ces deux versions qui montre la mauvaise foi de la soi-disant société légale.

Antérieurement au 23 septembre 2011 il fallait l'autorisation du procureur général, alors que depuis il faut simplement l'informer, mais toujours à condition de respecter les lois et règlements de l'activité accessoire.

La mauvaise foi viendrait d'une interprétation fallacieuse de cette évolution qui permettrait donc à un huissier de justice, qui n'a plus à demander d'autorisation d'exercer sans détenir de carte professionnelle ni d'assurance de responsabilité civile spécifique rendues obligatoire par la loi Hoguet et d'utiliser l'assurance spécifique (clauses) aux huissiers de justice délivrée par

leur chambre régionale.

En fait cette dite société oublie le contenu des articles 20-1 à 23 et que les huissiers de justice, exerçant une activité accessoire, restent sous le contrôle du procureur de la République et qu'à tout moments, en cas de manquement (article 20 en particulier), ce dernier peut leur interdire de l'exercer (article 23).

Par **Yukiko**, le **02/12/2020** à **10:48**

La loi 70-9 du 2 janvier 1970 ne s'applique pas aux avocats, notaires, huissiers de justice, architectes et géomètres-experts. Voir l'article 2 de cette loi.

L'huissier a une carte professionnelle, celle de l'ordre des huissiers. Cela le dispense de la carte professionnelle mentionnée dans la loi du 2 janvier 1970. Comme les membres de ces autres professions, les huissiers sont assurés en responsabilité civile professionnelle et les fonds qu'ils détiennent pour leurs mandants sont garantis.

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **11:00**

Il y a incontestablement un flou juridique quant aux facultés de certaines professions juridiques et judiciaires d'exercer des mandats qui n'ont pas de rapport directs avec leurs missions principales.

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, hors si un groupe d'huissiers de justice ouvre un cabinet spécialisé dans les activités de syndic, l'on sort du cadre provisoire, qui pour rappel fait débat.

Par **Yukiko**, le **02/12/2020** à **11:52**

Vous posez la question, ensuite vous donnez la réponse, affaire classée.

L'important est que l'assurance assure et que la caisse de garantie garantisse. Cela se vérifie au vu des attestations qu'elles délivrent.

S'il y a doute sur le caractère accessoire de l'activité, il faudrait en alerter la chambre départementale.

Par **beatles**, le **02/12/2020** à **11:58**

Il faut aller plus loin que l'article 2 soit l'article 3 :

[quote]**Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que** par les personnes physiques ou morales titulaires d'une **carte professionnelle, délivrée**, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, **par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale** ou, dans les circonscriptions où il n'existe pas de chambre de commerce et d'industrie territoriale, par le président de la chambre de commerce et d'industrie de région, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir. Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie concernée exerce **une activité mentionnée à l'article 1er**, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.[/quote]

Article 1er :

[quote]

Les dispositions de la présente loi 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.

[/quote]

Elles s'applique donc aux huissiers de justice qui exécutent l'activité accessoire de syndic de copropriété autorisée par le décret n° 56-222 du 29 février 1956.

Décret concerné ([n° 72-678 du 20 juillet 1972](#)) !

Article 1er :

[quote]

La carte professionnelle délivrée aux personnes établies sur le territoire national qui exercent une ou plusieurs des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée porte la ou les mentions suivantes :

3° " Syndic de copropriété ", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 9° du même article ;

[/quote]

etc, etc, etc...

Je pense :

- qu'il y a lapsus entre accessoire (en plus, en complément, qui est secondaire par rapport à une mission principale, etc...) et provisoire (durée limitée... en attendant quelque chose de définitif) ;

- que l'on ne sort pas du cadre provisoire mais que la question est de savoir si ce cabinet d'activité de syndic, ouvert par des huissiers, sort du cadre autorisé.

Au vu du décret n° 56-222 du 29 février 1965, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 mes réponses à la question initiale seraient :

Il n'y a pas de cas juridiquement acceptables de dispense de carte professionnelle pour être syndic professionnel !

Il n'y a pas de 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 !

C'est ce que j'en déduis en essayant d'être le plus pragmatique possible.

Par **Yukiko**, le **02/12/2020 à 12:09**

L'article 1 pose une règle générale.

L'article 2 crée des exceptions à la règle générale. C'est courant. Tous les syndics professionnels doivent détenir une carte professionnelle délivrée par la CCI sauf les notaires, huissiers, avocats architectes et géomètres-experts. J'en oublie peut-être.

En l'espèce, il n'y aurait pas de société créée de fait. Il y a une organisation dont on ne sait rien. Le volume de l'activité de gestion d'immeuble est peut-être exercée au-delà de l'accessoire mais on n'en sait pas plus.

Si l'assurance couverte par une Chambre Régionale des Huissiers de Justice assure, vu du côté des copropriétaires, il n'y a pas d'infraction en ce qui concerne l'assurance. Vu du côté de l'ordre des huissiers, la question est à poser à la chambre départementale. En attendant, l'activité de syndic est assurée.

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020 à 12:51**

Si je posais une question pour ouvrir une discussion juridique, cela n'était pas antinomique avec le fait d'avoir une opinion tranchée, qui se rapproche de celle de Beatles, à savoir qu'une entité incorporant des huissiers de justices, quelque soit sa forme, qui dépose des projets dans plusieurs copropriétés pour être syndic en arguant d'une assurance dédiée aux huissiers de justice, sort du cadre accessoire permis.

En outre, même si "la Caisse de garantie de la Chambre Nationale des huissiers de Justice garantit ses activités de syndic de copropriété", et même si "le syndic s'engage par la souscription d'une police couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle", se pose en l'espèce la question juridique des assurances en responsabilité, car l'ambiguïté du projet de candidature réside dans le fait que le projet de CONTRAT DE SYNDIC est soussigné de l'agence, alors que la responsabilité ne sera encouru qu'à titre individuel par son représentant associé (non désigné).

En effet, en cas de conflit, par exemple en raison d'une mauvaise gestion de la copropriété, se posera alors la question des responsabilités et des vices de formes d'assignations devant les institutions judiciaires, car en fait, l'activité de syndic accessoire permise pour ces professions juridiques imposent à leurs détenteurs de rédiger des contrats précis, hors, ce qui me semble tout de même incroyable, c'est que cet "organisme" ne mentionne pas le nom du représentant du syndic (ou qui sera syndic ?), mais seulement la mention "un de ses membres". (FANTOMAS ?)

Qui plus est, les copropriétaires ont le droit de se demander quel fondement factuel permet l'utilisation de l'article L443-15 du Code de la construction et de l'habitation, pour se prévaloir d' "exercer en tant que syndic" dans une copropriété qui a été créée il y a une dizaine d'année.

Par **Yukiko**, le **02/12/2020** à **13:52**

Vous distillez des informations au compte-goutte, vous restez imprécis, vous dénoncez ce qui semble un abus et vous voulez qu'on vous réponde : « vous avez raison, c'est un scandale ». Il y a peut-être matière à scandale mais, avec les seuls éléments que vous donnez, impossible de formuler un avis pertinent en droit.

[quote]le projet de CONTRAT DE SYNDIC est soussigné de l'agence, alors que la responsabilité ne sera encouru qu'à titre individuel par son représentant associé (non désigné)[/quote]

Tant qu'à faire, vous pourriez citer les termes du contrat. On y verrait plus clair. Cette agence, en quoi consiste-t-elle ? SARL, SNC, SCP ou autre ? Quelle est la position de cet huissier dans cette agence ? On n'en sait rien.

[quote]Qui plus est, les copropriétaires ont le droit de se demander quel fondement factuel permet l'utilisation de l'article L443-15 du Code de la construction et de l'habitation, pour se prévaloir d' "exercer en tant que syndic" dans une copropriété qui a été créée il y a une dizaine d'année.[/quote]

Encore autre chose. Ils ont le droit mais pour en discuter sérieusement, il faudrait des détails pour qu'on puisse comprendre ce qu'il se passe.

Je préfère me retirer de la discussion.

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **14:12**

"...

CONTRAT DE SYNDIC

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le syndicat des copropriétaires X [...]

D'une part, ci-après dénommé "LE SYNDICAT"

ET

La société Y administrateurs d'immeubles - syndic de copropriété, société déclarée au répertoire SIREN (indiquant Société créée de fait) [...]

Représenté par l'un de ses associés co-exploitant en exercice.

Dispensés de carte professionnelle en vertu de l'ordonnance n° 45-2592 du 2 novembre 1945 et du décret n° 56-222 du 29 février 1956.

D'autre part, ci après dénommé "LE SYNDIC".

Le syndic étant dispensée des obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, auxquels se substitue:

-La déclaration d'exercice d'une activité accessoire adressée à Monsieur le Procureur Général [...] en date du 10 septembre 2013, portant sur les activités de gestion immobilière.

-Les dispositions du décret n°56-222 du 29 février 1956 et du décret n° 2011-1173 du 23 septembre 2011.

Le syndic adhérent en outre à la Caisse de garantie de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice, laquelle garantit ses activités de syndic de copropriété, et par la souscription d'une police couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile, du tout tel que détaillé à l'annexe "responsabilité civile professionnelle."

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L443-15 du Code de la construction et de l'habitation.

[...]

..."

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **15:06**

Une société créée de fait est censée ne pas être immatriculée (RCS, SIREN), sauf que dans le cas d'espèce il y a une immatriculation.

Par **beatles**, le **02/12/2020** à **15:24**

Question initiale :

[quote]

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 ?

[/quote]

Après avoir répondu :

[quote]

Impossible. Le syndic doit avoir la personnalité juridique et la société créée de fait ne l'a pas.

[/quote]

Cela devient :

[quote]

La loi 70-9 du 2 janvier 1970 ne s'applique pas aux avocats, notaires, huissiers de justice, architectes et géomètres-experts. Voir l'article 2 de cette loi.

L'huissier a une carte professionnelle, celle de l'ordre des huissiers. Cela le dispense de la carte professionnelle mentionnée dans la loi du 2 janvier 1970. Comme les membres de ces autres professions, les huissiers sont assurés en responsabilité civile professionnelle et les fonds qu'ils détiennent pour leurs mandants sont garantis.

[/quote]

Je pense qu'on s'est servi de ce lien pour mal interpréter l'exclusion de certaines professions par loi Hoguet (<https://www.financ-immo.com/credit-immobilier/loi-hoguet.html#personnes-exclues-loi-hoguet>).

Donc sans « justificatifs » l'on devrait conclure :

- un notaire peut être syndic, activité compatible avec les articles 20 et 26-8 de la loi 65-557 et 4-3, 5, 5-1, 6 et 6-1 du décret 67-223 !
- un avocat peut être syndic et être choisi par le syndicat pour le défendre contre les agissements du syndic... qu'il est !
- un huissier peut être syndic et délivrer une notification du syndicat au syndic qu'il est !
- un géomètre-expert peut être syndic et être mandaté, suite à une décision d'AG, pour contacter, le géomètre-expert qu'il est, pour modifier l'EDD !
- etc...

Article 31-3 de la [loi n° 90-1258](#) du 31 décembre 1990 :

[quote]

Il peut être constitué une société ayant pour objet l'exercice en commun de plusieurs des professions d'avocat, d'avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, de commissaire-priseur judiciaire, d'huissier de justice, de notaire, d'administrateur judiciaire, de mandataire judiciaire, de conseil en propriété industrielle, de commissaire aux comptes et d'expert-comptable. Une telle société est dénommée "société pluri-professionnelle d'exercice".

[/quote]

Il n'est pas question d'administrateurs de biens tels des syndics de copropriété.

Je reprendrais ce lien que l'on semble avoir oublié (<https://www.village-justice.com/articles/assurance-responsabilite-civile-des-professions-droit-questions-choisies,28258.html>) :

[quote]

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... tel est le cas des notaires, des huissiers, des mandataires et administrateurs judiciaires. En ce qui concerne les premiers, le contrat d'assurance est souscrit par les instances professionnelles du notariat. Pour les huissiers, il l'est par la Chambre nationale des huissiers de justice. Pour les mandataires et administrateurs, c'est la caisse de garantie de ces professionnels.

L'assurance de responsabilité civile professionnelle garantit les conséquences dommageables liées à l'exercice de l'activité professionnelle définie au contrat. Or, on constate ces dernières années, en premier lieu, que les activités des professions du droit connaissent des transformations importantes. Outre la libéralisation de l'accès à certaines professions réglementées, le législateur a souhaité favoriser l'inter-professionnalité d'exercice entre professionnels du droit et du chiffre tout en garantissant le respect des principes déontologiques propres à ces professions.

[/quote]

Si la loi Hoguet, qui règlemente les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, exclut des professions de son encadrement c'est parce qu'elles sont déjà règlementées par des textes spécifiques et par des assurance en responsabilité civile collective à adhésion obligatoire pour « des conséquences dommageables liées à l'exercice de l'activité professionnelle définie au contrat ».

Donc ces conséquences dommageables ne sont pas les mêmes que celles d'une assurance individuelle en responsabilité civile d'un syndic professionnel.

La loi Hoguet écarte la profession d'hussier de justice en tant que telle, puisque déjà règlementée par des textes propres, mais elle n'écarte pas l'activité accessoire que peut avoir un huissier de justice.

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **15:53**

Je n'ai pas encore lu l'article de *Farida ARHAB-GIRARDIN*, *Maître de conférences à l'Université de Tours*. titré "L'ASSURANCE ET LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES PROFESSIONS DU DROIT, QUESTIONS CHOISIES."

Le cas d'espèce est hors du champ d'application de l'article 31-3 de la Loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990 relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales, à propos du régime de "société pluri-professionnelle d'exercice".

Il s'agit d'une société qui se présente comme "créée de fait", mais qui est immatriculée et qui se comporte, non pas comme un groupement de profession(s) ayant quelques opportunités dites accessoires mais comme une agence d'administration de biens.

À ce jour, je cherche seulement à comprendre le cheminement juridique de cette société, par

soucis de clarification, et je note que l'article 23 du décret n° 56-222 du 29 février 1956 [...] permet une saisine du procureur général sur "réclamation justifiée" dans le cas de nuisances.

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.

Toutefois, je persiste et signe à croire que nous sommes dans un cadre qui dépasse de très loin le caractère ponctuel légalement admissible par l'émergence de succursale et une présentation publique en tant que "syndic professionnel".

Un syndic professionnel serait légitime à poursuivre probablement au pénal pour "exercice illégal des activités immobilières" et / pour concurrence déloyale, mais cela demanderait d'éclaircir par voie d'instruction les éléments intrinsèques de cette entité "occulte".

Par **beatles**, le **02/12/2020** à **16:19**

Occulte sûrement ; magouille sûrement ; charlatants sûrement ; margouilins sûrement ; attrappe cou... sûrement !

L'on a à faire aux STEMMERS de l'administration des biens !

J'avais eu connaissance de ce que pouvait être une société créée de fait (<http://www.avocatconseil.com/fr/faq-juridique/droit-des-societes/62-quest-ce-quune-societe-cree-de-fait->) mais là c'est le ponpon !

Je pense qu'il serait plus que justifié de saisir le procureur de la République ou qu'un vrai syndic professionnel poursuive au pénal une telle association patibulaire.

Par **Yukiko**, le **02/12/2020** à **16:52**

[quote]

Toutefois, je persiste et signe à croire que nous sommes dans un cadre qui dépasse de très loin le caractère ponctuel légalement admissible par l'émergence de succursale et une présentation publique en tant que "syndic professionnel".[/quote]

C'est possible. Il y aurait lieu d'alerter ou le procureur général ou la chambre départementale des huissiers ou les deux. Mais le fait que l'activité de gestion d'immeubles excède du domaine de l'accessoire n'invaliderait pas les mandats de gestion donnés dans les conditions décrites. Il pourrait seulement conduire à ce que les huissiers concernés soient contraints de cesser ces activités de gestion et donc de démissionner.

En ce qui concerne l'assurance et la garantie financière, il y aurait lieu à demander à l'assureur et à la caisse de garantie confirmation que les attestations délivrées valent pour les activités exercées dans les conditions qui sont décrites.

J'en reste à ma première réponse. 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.

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **17:12**

Chères consœurs merci.

Par **beatles**, le **02/12/2020** à **19:27**

Il ne faut pas mélanger ; beatles c'est quatre garçons dans le vent ce n'est pas les spice girls ; « HIER » est interplanétaire et immortel...

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **19:39**

Cher confrère, en effet, ce n'est pas la même chose.

Par **Yukiko**, le **02/12/2020** à **20:24**

?? (enfant des neiges) : prénom féminin

Par **fabriceluciani**, le **02/12/2020** à **20:42**

Juristes, Artistes et amoureux des arts.

Par **beatles**, le **02/12/2020** à **20:52**

Yoko (Ono) prénom féminin qui n'était pas hélas une fiction !

Par **Yukiko**, le **04/12/2020** à **12:49**

Si l'on cherche un peu, des Yukiko, on en trouve à la pelle, même si ce prénom s'écrit généralement ????. Mais ?? se trouve aussi et c'est plus joli.

Exemple parmi d'autres, Motoya Yukiko , romancière et dramaturge contemporaine qui n'a rien de fictif.