



Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières : organisation, fonctionnement et procédure disciplinaire

(Loi ELAN n° 2018-1021 : art. 151 / Décret n° 2019-298 du 10.4.19 : JO du 11.4.19 / Décret n° 2017-1012 du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) est un organisme représentatif de la profession immobilière, instauré par la loi ALUR, qui a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités exercées par les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de biens, marchands de listes, syndics de copropriété). Il est également consulté pour avis sur les textes relatifs à l'exercice des métiers de la loi du 2 janvier 1970 (loi Hoguet).

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté (art.124) complète ses missions en lui confiant la discipline des professionnels relevant de la loi Hoguet. Elle élargit la composition de cette instance qui est désormais dotée de la personnalité morale et prévoit son financement (cf. Habitat Actualité Numéro spécial Égalité et Citoyenneté).

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a réécrit le titre II bis de la loi Hoguet. Sont ainsi modifiées : les règles de fonctionnement et de gouvernance du CNTGI, les modalités de réunion (concernant la périodicité) ainsi que l'ajout du domaine de la copropriété dans les projets réglementaires et législatifs devant faire l'objet d'une consultation devant le CNTGI.

En outre, la loi ELAN impose au CNTGI le devoir d'émettre des propositions au ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités liées à l'immobilier et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment de :

- la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle ;
- la nature de l'obligation de compétence professionnelle ;
- la nature et des modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue ;
- les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires.

Enfin, la loi ELAN instaure une nouvelle commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière.

L'organisation et le fonctionnement du CNTGI est précisé par un décret du 10 mai 2017, complété par un décret du 10 avril 2019.

Organisation et fonctionnement du CNTGI

Organisation : composition

(décret du 10.5.17 : art. 1, 3, 4 / décret du 10.4.19 : art. 1, 2, 4 et 5)

Les missions du CNTGI sont exercées, sauf dispositions contraires (notamment en matière disciplinaire), par un collège de 16 personnes nommées par arrêté conjoint (ministre de la Justice, ministre chargé du Logement, ministre chargé de la Consommation) (arrêté du 23.4.19).

Le collège comprend majoritairement des professionnels de l'immobilier (au nombre de sept, en exercice ou ayant cessé leurs activités). Il comprend également cinq représentants de consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs ; trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés, ces derniers ne disposent pas de droit de vote, leurs avis sont uniquement consultatifs ; et un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

Le président ne peut pas être désigné parmi les sept membres professionnels, ni parmi les trois personnalités qualifiées.

Les représentants des professionnels et des consommateurs ont des suppléants nommés en nombre égal et dans les mêmes formes.

Les membres du CNTGI et le président de ce conseil sont nommés pour une durée de trois ans renouvelable.

Le secrétariat du CNTGI est assuré par la direction générale du logement, de l'aménagement et de la nature.

Un règlement intérieur fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement du CNTGI est établi, avec l'approbation des ministres en charge de la justice, du logement et de la consommation.

Le président du CNTGI

(décret du 10.5.17 : art. 2)

Dans le respect des règles générales fixées par le collège, le président du CNTGI :

- représente le Conseil national en justice et agit en son nom ;
- est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable une fois ;
- nomme aux emplois et fixe les rémunérations et indemnités ;
- peut transiger dans les conditions fixées par le collège et par les articles 2044 à 2052 du Code civil et accorder des remises gracieuses dans les conditions fixées par le décret du 7 novembre 2012 ;
- signe tous les actes de la compétence du CNTGI...

Il reçoit une indemnité forfaitaire de fonction fixée par arrêté (à paraître).

Le directeur général du CNTGI

(décret du 10.5.17 : art. 9)

Les services du CNTGI, autres que le service chargé de procéder aux enquêtes (cf. infra), sont dirigés sous l'autorité du président, par un directeur général. Ce dernier est nommé par le président pour une période de trois ans renouvelable et peut recevoir délégation du président.

Il assiste sans voix délibérative aux réunions du CNTGI ne statuant pas en formation restreinte.

Le personnel du CNTGI

(décret du 10.5.17 : art. 10)

Le CNTGI dispose d'un personnel propre. Les emplois permanents du CNTGI sont occupés par :

- des fonctionnaires, détachés ou mis à disposition ;
- des militaires affectés en position d'activité ;
- des agents non titulaires de droit public recrutés par contrat ;
- des salariés de droit privé.

Le règlement des services précise les conditions d'emploi des personnels du CNTGI.

Avis et décisions du CNTGI

(décret du 10.5.17 : art. 1, 3 et 6 / décret du 10.4.19 : art. 3 et 6)

Dans le cadre de ses missions, le CNTGI est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités soumises à la loi Hoguet. Ces projets sont présentés devant le conseil par des représentants des ministres concernés.

Le CNTGI peut être saisi de toute question entrant dans ses compétences par les ministres chargés de la Consommation, du Logement ou de la Justice. Lorsque le CNTGI est saisi d'une demande d'avis, il le rend dans un délai d'un mois. Ce délai peut être réduit à 15 jours en cas d'urgence. À défaut d'avis émis dans les délais, la consultation est réputée avoir été effectuée.

Dans le cadre de ses travaux, le CNTGI peut associer toute personne experte.

Le décret du 10 mai 2017 prévoit également que le CNTGI délibère notamment sur :

- le budget annuel et ses modifications en cours d'année ;
- le compte financier et l'affectation des résultats ;
- les conditions générales de recrutement, d'emploi et de rémunération du personnel ;
- les conditions générales de passation des conventions et marchés ;
- les acquisitions, échanges et aliénations de biens immobiliers ;
- les emprunts ;
- les transactions au-delà d'un montant qu'il fixe, sur proposition du président ;
- le règlement intérieur.

Le CNTGI se réunit au moins une fois par an, sur convocation de son président, à l'initiative de celui-ci ou à la demande du ministre de la justice, du ministre de la consommation, du ministre du logement ou au moins de quatre de ses membres. De même, l'ordre du jour est fixé par le président, qui inscrit notamment toute question présentée par le ministre chargé du logement, le ministre de la Justice, ou le ministre chargé de la Consommation ou par quatre membres au moins.

Quorum : Le collège ne délibère valablement que si 11 de ses membres sont au moins présents.

Le collège se prononce à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle de son président est prépondérante.

Le règlement intérieur peut prévoir un recours aux délibérations collégiales à distance.

Pour chaque séance du collège, les membres du Conseil autres que le Président reçoivent une indemnité forfaitaire dans la limite d'un plafond annuel (arrêté à paraître).

Nota bene : le Conseil national est soumis à une gestion budgétaire et comptable publique. En outre, il adresse un rapport annuel d'activité au ministre de la justice et aux ministres chargés du Logement et de la Consommation.

Dans le cadre de la loi Hoguet, tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le Code de déontologie ou toute négligence grave d'une personne relevant du texte d'ordre public expose le professionnel à des poursuites disciplinaires (loi du 2.1.70 : art. 13-4).

Procédure disciplinaire

Procédure ordinaire

Saisine du président du CNGTI (décret du 10.5.17 : art. 16)

Aux termes de la loi Hoguet (art. 13-5), le président du CNTGI peut être saisi par le procureur de la République, le préfet ou, à Paris, le préfet de police, les associations de défense des consommateurs agréées, l'observatoire local des loyers, les professionnels soumis à la loi Hoguet et leurs cocontractants, qui peuvent le cas échéant se faire représenter par les associations de défense agréées.

La saisine contient l'indication des faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave au sens de l'article 13-4 de la loi Hoguet, les nom, prénom, domicile ou à défaut principal établissement de l'auteur desdits faits. Elle contient également l'indication des dispositions légales ou réglementaires dont la violation est alléguée.

Elle précise le cas échéant, l'identité et l'adresse des personnes qui ont dénoncé les faits motivant la saisine. Elle est accompagnée de toutes pièces utiles.

Les enquêtes préalables à l'ouverture des poursuites disciplinaires (décret du 10.5.17 : art. 17 et 18)

Les enquêteurs (art. 17)

Aux termes de la loi, l'instance dispose d'un service chargé de procéder aux enquêtes préalables à l'ouverture des procédures disciplinaires. Ce service est dirigé par le président du conseil et composé d'enquêteurs habilités par ce dernier.

Les enquêteurs justifient de connaissances dans l'un des domaines d'activité relevant de la loi Hoguet et sont habilités individuellement par le président du CNGTI, pour une durée de trois ans renouvelable. Ils sont désignés dans des conditions propres à éviter tout conflit d'intérêt avec les personnes qui font l'objet de l'enquête. Un enquêteur ne peut réaliser une enquête si, au cours des trois années précédentes, il a été salarié ou collaborateur d'une des personnes mentionnées dans la procédure ou d'une personne liée à cette dernière.

L'enquête (art. 19 à 21)

Le Président du Conseil national délivre un ordre de mission aux enquêteurs qu'il désigne pour effectuer une mission.

Dès sa désignation, l'enquêteur informe la personne intéressée en lui communiquant une copie de l'acte de saisine et les éventuelles pièces annexées. Il invite le professionnel à présenter ses observations par écrit dans un délai d'un mois et lui précise qu'elle peut se faire assister par un conseil de son choix à tous les stades de la procédure.

L'enquêteur recueille tous les éléments nécessaires afin que la formation restreinte du CNGTI puisse se prononcer. À cet effet, il peut :

- obtenir de la personne intéressée et de toute autre personne tout document ou information, relatif aux faits dénoncés dans la saisine ;
- convoquer et entendre toute personne susceptible de leur fournir des informations ;
- accéder aux locaux à usage professionnel ; dans ce cas, il informe la personne concernée de l'objet des vérifications qu'il compte entreprendre ;
- faire appel à des experts.

Pour mémoire, la formation restreinte du CNTGI comprend un magistrat de l'ordre judiciaire qui préside la formation, trois professionnels ayant cessé leurs activités depuis au moins deux ans, un représentant des consommateurs et une personne qualifiée.

Les rapports (art. 22 et 23)

À l'issue de l'enquête et après avoir mis la personne intéressée en mesure de présenter ses observations, l'enquêteur adresse son rapport au bureau (président du CNTGI et deux membres élus parmi les cinq professionnels ayant cessé d'exercer et les cinq représentants de consommateurs).

Le document contient un avis motivé sur les faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave. Lorsque les faits ont été commis par le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, l'enquêteur donne son avis sur l'opportunité de le sanctionner personnellement et de sanctionner la personne morale.

Lorsque les faits justifient l'engagement d'une procédure disciplinaire, le bureau, composé du président du collège et de deux membres élus (un professionnel relevant de la loi Hoguet ayant cessé ses fonctions et un représentant des consommateurs) liste les griefs.

La notification des griefs est effectuée par l'enquêteur. Elle expose les faits passibles de sanctions et est accompagnée des principaux éléments susceptibles de les fonder.

L'enquêteur informe la personne concernée qu'elle peut consulter le dossier et obtenir copie des pièces. Elle a un délai d'un mois pour transmettre à l'enquêteur ses observations écrites sur les griefs.

L'enquêteur établit ensuite un rapport final qu'il adresse au bureau avec les observations de la personne intéressée. Le bureau décide s'il y a lieu de saisir la formation restreinte. La décision du bureau sur la saisine de la formation restreinte est notifiée au professionnel.

L'audience et la décision (décret du 10.5.17 : art. 27 et 28)

La formation restreinte convoque la personne intéressée à une audience qui se tient deux mois au moins après la notification des griefs. La personne intéressée peut être assistée ou représentée par le conseil de son choix, consulter le dossier avant l'audience et présenter des observations écrites ou orales.

Lorsqu'il existe une raison sérieuse de mettre en doute l'impartialité d'un membre de la formation, sa récusation est prononcée à la demande de la personne poursuivie.

L'audience est publique. Toutefois, d'office ou à la demande de la personne intéressée, le président peut interdire au public l'accès de la salle pendant tout ou partie de l'audience dans l'intérêt de l'ordre public ou lorsque la protection du secret des affaires ou de tout autre secret protégé par la loi l'exige.

Le président peut décider d'entendre toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Les délibérations de la formation restreinte sont secrètes. Elle statue par décision motivée. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les décisions exécutoires prononçant une interdiction d'exercer sont communiquées à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

La décision énonce les considérations de droit et de fait sur lesquelles elle se fonde. Elle contient également les noms et prénoms des membres de la formation qui ont délibéré, elle est notifiée à la personne intéressée et indique les délais et voies de recours.

Les sanctions disciplinaires peuvent aller de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer.

Procédure applicable en matière de suspension provisoire (décret du 10.5.17 : art. 29 à 31 et 33)

Lorsque des faits d'une particulière gravité apparaissent de nature à justifier des sanctions disciplinaires, le bureau peut prononcer, lorsque l'urgence et l'intérêt public le justifient, la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités du professionnel pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La demande de suspension peut être faite par l'enquêteur chargé d'instruire l'affaire, par le président du CNTGI.

La demande de suspension provisoire est notifiée par le président du CNTGI à l'intéressé. Ce dernier est informé qu'il peut, dans un délai de 15 jours (72 heures en cas d'urgence), prendre connaissance de son dossier et obtenir copie des pièces, le cas échéant par voie électronique, et présenter ses observations écrites.

La notification comporte l'indication précise des faits à l'origine de la demande de suspension provisoire et rappelle la faculté pour l'intéressé de demander à être entendu et à se faire assister par le conseil de son choix. Elle précise également la date à laquelle le bureau se réunira pour statuer sur la suspension provisoire. La décision motivée prise par le bureau est notifiée à l'intéressée.

Lorsque la suspension provisoire est suivie d'une sanction disciplinaire, la durée de la suspension est imputée sur la durée de l'interdiction temporaire éventuellement prononcée.

La décision peut faire l'objet d'un recours, non suspensif, de pleine juridiction devant le juge administratif.

Les décisions de la formation restreinte et celles prises par le bureau sur les poursuites disciplinaires ou la suspension provisoire peuvent faire l'objet d'un recours, non suspensif, de pleine juridiction devant le juge administratif.

Le président de la formation restreinte veille au respect des mesures de contrôle et de formation arrêtées par la décision de la formation restreinte. Il peut demander à la personne sanctionnée de justifier du respect de ses obligations dans des délais qu'il fixe.

En outre, le décret du 19 juin 2015 relatif au fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle délivrée pour l'exercice de transactions et d'opérations de gestion immobilière portant sur les immeubles et les fonds de commerce et l'annexe au décret du 28 août 2015 fixant les règles constituant le Code de déontologie sont mis à jour des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté.

Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (décret du 10.4.19 : art. 7, 8, 9, 11 et 12)

Le CNTGI comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (loi du 2.1.70 : art. 13-3), qui a pour mission d'instruire les cas de pratiques abusives (notamment des infractions ou manquements au Code de la consommation par des professionnels de l'immobilier) portées à la connaissance du conseil.

Composition : cette commission de contrôle est composée de 5 représentants des professionnels et de 5 représentants des consommateurs. Ces membres sont nommés, pour une durée de trois ans renouvelable, par arrêté conjoint des ministres en charge de la justice, du logement et de la consommation. Des suppléants sont nommés en nombre égal et dans les mêmes formes.

Le président du CNTGI désigne parmi les membres titulaires un président de la commission. Son mandat est d'un an (non renouvelable).

Réunion et fonctionnement : la commission de contrôle se réunit sur convocation de son président, qui fixe l'ordre du jour. Chaque membre peut faire inscrire à l'ordre du jour toute question relevant de la compétence de la commission.

Les membres reçoivent, quinze jours au moins avant la date de la réunion, une convocation comportant l'ordre du jour et les documents nécessaires à l'examen des affaires qui y sont inscrites.

Le secrétariat de la commission est assuré par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

Quorum : le quorum est atteint lorsque six membres au moins sont présents. La commission de contrôle se prononce à la majorité des voix des membres présents. Le président a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Lutte contre les conflits d'intérêt : si un membre de la commission de contrôle se trouve dans une situation de conflit d'intérêts dans une affaire qu'il est amené à connaître, il en informe sans délai le président de la commission et s'abstient de siéger.

Si un membre du CNTGI se trouve dans une situation de conflit d'intérêts dans une affaire instruite par la commission de contrôle et sur laquelle il est amené à délibérer, en vue de la transmission éventuelle du rapport correspondant à la DGCCRF, il en informe sans délai le président du conseil et s'abstient de siéger.

Récusation : toute personne sollicitée, pour être entendue dans le cadre d'une instruction, est informée préalablement de la composition de la commission de contrôle. Elle peut demander la récusation de l'un de ses membres, s'il existe une raison sérieuse de douter de l'impartialité de celui-ci. Le cas échéant, la demande de récusation indique, à peine d'irrecevabilité, les motifs de la récusation et est accompagnée des pièces de nature à la justifier.

Le membre concerné fait connaître son acquiescement à la demande ou les motifs pour lesquels il s'y oppose. En cas d'opposition, la commission de contrôle se prononce sur la demande hors sa présence. La personne sollicitée pour être entendue est informée sans délai et par tout moyen de la date de cette réunion, ainsi que de la possibilité de présenter des observations orales et de se faire assister ou représenter.

La décision de la commission sur la demande de récusation est notifiée sans délai à la personne poursuivie.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux