

Transversales

IMMOBILIÈRES

Le magazine
de l'Union des Syndicats
de l'immobilier

mai - juin 2023
n°166

DOSSIER SPÉCIAL
XIV^{ème} CONGRÈS
À MARSEILLE

RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
ET RESPONSABILITÉ
DES ACTEURS DE
LA COPROPRIÉTÉ

LOCAUX
D'HABITATION,
NOUVELLES
OBLIGATIONS
DÉCLARATIVES

USURPATION
D'IDENTITÉ ET RC

FORMATIONS



UNIS est membre de :



Unis-immo.fr



UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren Immobilier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.



**RC PROFESSIONNELLE
ET GARANTIE FINANCIÈRE**



MULTIRISQUE IMMEUBLE
Protégez votre patrimoine
immobilier



LOYERS IMPAYÉS
Garantissez-vous contre
ce risque



DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de
construction / rénovation



ASSURANCE PNO - CNO



PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



**PJ SYNDICAT
DES COPROPRIÉTAIRES**
Couvrez-vous contre les risques juridiques



SÉCUR'TRÉSÔ® +
Sécurisez vos copropriétés
en cas d'impayés de charges

01 49 64 47 61 - marketing@verspieren.com - www.immobilier.verspieren.com

Édito.

L'annonce de mesures décevantes à l'issue du CNR consacré au logement, couplée à l'avis de l'Autorité de la concurrence sur l'entremise immobilière rendu au même moment ne cessent d'interroger.

Vous le savez, l'Unis ambitionne depuis très longtemps la création d'un statut du bailleur privé lui permettant un amortissement dans le temps, notamment pour réaliser les travaux de rénovation attendus pour son logement. Très clairement, cette piste qui figurait dans les propositions du CNR a été écartée par le Gouvernement. Trop coûteux nous dit-on.

Alors que tout le secteur est affecté par une crise historique, que des entreprises ferment, que de nombreuses autres sont menacées, est-ce la bonne façon de s'y prendre ? Manifestement non, et cette situation particulière a uni l'ensemble des organisations professionnelles du secteur qui ont pris la parole à deux reprises, et d'une même voix, pour dénoncer cette situation.

Ensemble, nous rencontrons désormais les présidents des groupes politiques au Parlement pour exposer nos attentes et défendre nos professions. Car si des nouveautés sont à attendre, elles seront législatives et c'est aujourd'hui auprès de nos parlementaires qu'il faut agir.

À Marseille, lors de notre congrès des 14 et 15 septembre, nous partagerons ensemble sur cet immobilier en état d'urgence qui attend d'autres réponses à cette crise durable et multifactorielle. Je l'ai dit récemment dans un post : nous sommes au bord d'un gouffre. Nous avons désormais un pied dedans, et toutes les raisons d'y sombrer. Et si tel est le cas, qui en portera la responsabilité ?



Danielle DUBRAC.
Présidente de l'UNIS

Sommaire.

Copropriété. P.4 Rénovation énergétique et responsabilité des acteurs de la copropriété	Trophées Unis. P.37
Fiscalité. P.12 Locaux d'habitation Nouvelles obligations déclaratives	Régions. P.38 Agenda Unis - La vie des régions
Assurances. P.20 L'assurance RC en cas d'usurpation d'identité et d'utilisation de RIB frauduleux	Unis sur les réseaux sociaux. P.40
Jurisprudences. P.24	Unis dans les médias. P.42
XIV^e Congrès de l'Unis. P.26	Réponses ministérielles. P.44
	Actualités juridiques. P.48
	Commission Expertise UNIS. P.50
	Formations Unis - UN+. P.54

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Bimestriel
Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris
Tél. : 01 55 32 01 00 - transversales@unis-immo.fr

Dépôt légal : mai 2023 - Directeur de la publication : Danielle Dubrac - Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Latour
Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs
Comité de rédaction : Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats), Sophie Abiven,
Unis (service juridique) - Crédit photos : Christophe Maurisset Latour.
Mise en page et impression : Imprimerie Groupe RENARD, tél. 02 33 73 10 10.



Copropriété.

Rénovation énergétique et responsabilité des acteurs de la copropriété



Laurence GUEGAN-GELINET.

Avocat à la Cour

Spécialiste en Droit Immobilier

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, plusieurs lois récentes, notamment les lois Élan 2018-1021 du 23 novembre 2018, « Energie et climat » 2019-1147 du 8 novembre 2019 ainsi que la loi « Climat et résilience » 2021-1104 du 22 août 2021 ont successivement instauré de nouvelles obligations dont certaines à la charge du syndicat des copropriétaires, acteur majeur de l'immobilier.

- **Le secteur du bâtiment** est en effet considéré comme l'un des plus énergivore. Il totalisait en 2020 plus de 43 % des consommations énergétiques.
- **Pour autant**, à défaut de mise en œuvre des nouvelles prescriptions dans les délais requis, aucune véritable sanction spécifique n'a été prévue à l'encontre du syndicat des copropriétaires ou du syndic.
- **Au regard** des nouvelles règles instituées en matière de rénovation énergétique, on peut en conséquence aujourd'hui s'interroger sur les responsabilités des différents acteurs qui sont notamment le syndicat des copropriétaires et le syndic vis-à-vis des tiers, notamment les copropriétaires individuels.

• **C'est en effet** principalement par le biais des sanctions encourues par les copropriétaires, dans la mesure où le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) a été rendu opposable au locataire et à l'acquéreur, que le contrôle de l'exécution des nouvelles règles en matière de rénovation énergétique des immeubles relevant de la loi du 10 juillet 1965 a été mis en place.

• **Il en résulte que**, tant le syndicat des copropriétaires que le syndic, voire le diagnostiqueur immobilier, risquent d'être recherchés en responsabilité à défaut de respect de ces nouvelles règles.

• **Nous évoquerons** tout d'abord la responsabilité du syndicat des copropriétaires (1) puis celle du syndic (2) et du diagnostiqueur (3).

I. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

A/ NOUVELLES OBLIGATIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

• **Il convient de rappeler** les nouvelles obligations à la charge du syndicat des copropriétaires en la matière.

1. - L'élaboration d'un **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux**

• **Désormais**, l'article 171 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience », modifie l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 en instaurant un mécanisme contraignant le syndicat à mettre en place le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) instauré en son temps de manière insuffisamment incitative par la loi ALUR en 2014.

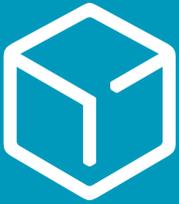
• **C'est ainsi que** depuis le 1^{er} Janvier 2023, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndicat des copropriétaires, à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction, d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Ce projet doit s'appuyer sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que sur le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif ou le Diagnostic Technique Global (DTG) s'ils ont été réalisés.

• **Actualisé tous les 10 ans** et établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, il doit contenir la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants.

• **Mais il comporte également :**

- la liste des travaux nécessaires à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux permettraient d'atteindre, à savoir tant le niveau de performance énergétique (exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an) que la performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites (exprimée en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an), en application de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

• **Enfin**, il contient une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation, de même qu'une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaîtrait nécessaire dans les 10 prochaines années.



Pickup
home

La **boîte à colis** **connectée**

Pickup home,

un service **pratique et innovant**
qui valorise vos résidences



Une gestion simplifiée
des colis avec possibilité
de **retrait 24h/24, 7J/7**



Des **boîtes à colis**
sécurisées et ouvertes
à tous les sites
e-commerce



Des **modèles adaptés**
à tous les types
de résidences



Des **offres sur-mesure** :
abonnement, achat,
location longue durée

Contact : Amélie Sarrazin
06 31 04 04 31
a.sarrazin@pickuphome.com
www.pickuphome.com

Une filiale de
LA POSTE 

Copropriété.

Rénovation énergétique et responsabilité des acteurs de la copropriété

- **Le projet** de plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier, et le cas échéant ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
- **Les modalités d'élaboration** du projet de plan pluriannuel de travaux sont inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale par le syndic et votées à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.
- **Le syndic des copropriétaires** n'est dispensé d'établir un projet de plan pluriannuel de travaux que si le diagnostic technique global qui aurait été éventuellement effectué ferait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 années suivant son élaboration.

2. - L'adoption du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

- **Le projet de plan pluriannuel** de travaux doit être obligatoirement présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.
- **Lorsque le projet** de plan pluriannuel fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des 10 prochaines années, le syndic inscrit nécessairement à l'ordre du jour de cette assemblée la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- **Au regard** des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.
- **Apparemment**, aucune sanction spécifique n'a été prévue à défaut de refus par l'assemblée générale d'adopter le plan pluriannuel de travaux selon le projet soumis à l'assemblée générale.
- **La seule sanction** édictée, à savoir la possibilité pour la puissance publique de se substituer au syndic des copropriétaires en cas de carence de celui-ci, n'est prévue qu'en matière d'atteinte à la santé et à la sécurité des occupants ainsi qu'à la sauvegarde de l'immeuble et non aux travaux d'économie d'énergie. En effet, le projet de plan pluriannuel de travaux doit comporter la liste des travaux nécessaires non seulement à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais également ceux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants. C'est seulement dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations prévues au titre premier du livre V du Code de la construction et de l'habitation que l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adoptés afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.
- **À défaut** de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification

de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

- **C'est dans ce cadre** que, dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque alors l'assemblée générale qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.
- **À l'instar** des dispositions des articles 206 II et 209 II de la loi dite Élan du 23 novembre 2018, modifiée par la loi 3DS n° 2022-217 du 22 février 2022



concernant l'obligation de mise à l'ordre du jour de la mise en conformité du règlement de copropriété, la seule sanction prévue par ces dispositions en matière de rénovation énergétique consiste donc à obliger le syndic à inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale annuelle approuvant les comptes, la décision portant sur l'adoption du plan pluriannuel de travaux lorsque celui-ci n'a pas été adopté et ce, tant qu'il n'aura pas été adopté.

• **Il en est de même** des décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté, et ce tant que les travaux n'auront pas été votés.

• **Le législateur** entend ainsi obtenir gain de cause par le biais d'une guerre d'usure.

• **De la même façon** que s'agissant de la loi 3DS, ces dispositions légales semblent contraindre le syndic à réinscrire à l'ordre du jour l'adoption du projet de plan pluriannuel de travaux quand bien même cette adoption aurait été précédemment refusée, et ce, en cas de refus non justifié.

• **Ainsi** en serait-il également des travaux prévus dans l'échéancier du plan pluriannuel adopté, lesquels devront être de nouveau inscrits à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes, pour peu qu'ils aient été précédemment refusés sans raison valable.

3. - La mise en place d'un diagnostic de performance énergétique collectif

• **L'article 158** de la loi « Climat et Résilience » 2021-1104 du 22 août 2021 institue aux termes de l'article L.126-31 du Code de la construction et de

l'habitation l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif dans tous les bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.

• **Ce Diagnostic** de Performance Énergétique devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans sauf si celui-ci, réalisé après le 1^{er} juillet 2021, constate que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

• **Il entrera** en vigueur au 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété ou les copropriétés de plus de 200 lots, au 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés comprises entre 50 et 200 lots, au 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots et au 1^{er} janvier 2028 pour les départements d'Outre-Mer.

B/ LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

1. - L'objet du syndicat a été étendu à l'amélioration de l'immeuble

• **L'ordonnance** 2019-1101 du 30 octobre 2019 a modifié sensiblement les dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

• **Dans sa rédaction antérieure**, le syndicat des copropriétaires avait pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

• **Or**, désormais, en vertu de l'article 14 modifié, la mission du syndicat des copropriétaires a été étendue à l'amélioration de l'immeuble.

• **Cette nouveauté** rédactionnelle amène à s'interroger sur les conséquences

que cela engendre en matière d'amélioration énergétique de l'immeuble, d'autant que la définition des conditions de la responsabilité a été modifiée.

2. - La référence au vice de construction ou au défaut d'entretien a été supprimée

• **L'article 14** précisait en effet, s'agissant de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, que celle-ci pouvait être engagée en raison d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes.

• **Consacrant**, il est vrai, une jurisprudence constante, toute référence au vice de construction ou au défaut d'entretien a été supprimé, l'article 14 de la loi prévoyant seulement que « le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur l'origine dans les parties communes (...) ».

3. - Conséquences de cette double évolution sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires

• **On l'a vu**, les obligations du syndicat des copropriétaires ont été renforcées en matière de rénovation énergétique.

• **Quels risques** pourrait alors encourir le syndicat des copropriétaires s'il devait s'abstenir de déférer à ces nouvelles préconisations au regard notamment de cette rédaction nouvelle de l'article 14 ?

• **La responsabilité civile** suppose un fait générateur, un dommage et un lien de causalité.

• **En application** de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat est désormais responsable des dommages causés aux

Copropriété.

Rénovation énergétique et responsabilité des acteurs de la copropriété

copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

- **La nouvelle rédaction** issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, laquelle a tout à la fois étendu l'objet du syndicat des copropriétaires à l'amélioration de l'immeuble et gommé toute référence au vice de construction et au défaut d'entretien qui tenaient jusqu'alors de faits générateurs de la responsabilité, semble avoir accru le risque pour le syndicat des copropriétaires de voir engager sa responsabilité en matière de rénovation énergétique.

- **Cette double modification** risque en effet d'engager la responsabilité énergétique et environnementale du syndicat des copropriétaires à l'égard des copropriétaires, voire des tiers.

- **Tant que le syndicat** n'avait pour mission que la conservation de l'immeuble et non son amélioration, il n'était responsable que des désordres illustrant un défaut de conservation.

- **Désormais**, le syndicat des copropriétaires est responsable de tout dommage subi par les copropriétaires ou les tiers dès lors qu'il trouve son origine dans les parties communes.

- **Ayant pour mission** d'améliorer l'immeuble, sa seule inaction semblerait suffire à engendrer sa responsabilité.

- **Ainsi**, si l'assemblée générale refusait d'effectuer des travaux de rénovation énergétique aboutissant à une impossibilité pour un copropriétaire de louer son bien, le copropriétaire pourrait éventuellement rechercher la responsabilité du syndicat des copropriétaires. De même, si le Projet de Plan Pluriannuel de travaux n'était pas adopté,

ou s'il était adopté mais que le Plan Pluriannuel n'était pas mis en œuvre, le syndicat pourrait être recherché en responsabilité par un copropriétaire en cas de surcoût énergétique ou d'impossibilité de louer ou encore en cas de moins-value lors de la vente.

- **En effet**, les immeubles non rénovés vont progressivement sortir du parc des biens louables.

- **Tout d'abord** en raison de la généralisation du gel des loyers, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, pour les logements classés F ou G à compter du 24 août 2022.

- **De même**, du fait de l'interdiction de louer des logements qualifiés de « passoires énergétiques », comme ne répondant plus aux critères de décence en application de l'Article L.173-2 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, - art. 158 (V) art. 174).

- **Ces dispositions** prévoient en effet qu'« à compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation est compris entre les classes A et E ».

- **Ne pourront être loués** les logements de catégories G à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements de catégories F à partir du 1^{er} janvier 2028 et les logements de catégories E à partir du 1^{er} janvier 2034 pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits aux dates précitées.

- **Par ailleurs**, en vertu du décret 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine, le seuil maximal de consommation d'énergie finale (chauffage, eau chaude, ventilation, refroidissement) d'un logement estimé par le Diagnostic de Performance Énergétique est fixé à 450 Kwh/m² de surface habitable par an.

- **Au-delà** de ce seuil, le logement est considéré comme n'étant pas énergétiquement décent et ne peut plus être proposé à la location pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} janvier 2023.

II. LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC ET DU DIAGNOSTIQUEUR

A/ LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

- **Il appartient** notamment au syndicat d'inscrire les questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale et de procéder à l'exécution des décisions adoptées.

- **Toute inexécution**, mauvaise exécution, ou retard dans l'exécution d'une décision prise en assemblée générale, serait susceptible de fonder une action en responsabilité à son encontre, dès lors que le syndicat des copropriétaires, un copropriétaire ou un tiers subirait un préjudice.

► LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

- **On a vu qu'à** l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) doit être élaboré



Envois de documents en Recommandés.

La plateforme SaaS MySendingBox le fait pour vous !

Déléguiez l'expédition de vos recommandés en toute confiance : plus de 350 000 recommandés papier et électroniques par an sont transmis via MySendingBox, la plateforme d'envoi et de suivi de courriers papier et électroniques.

• Sans abonnement ni engagement, MySendingBox vous fait bénéficier de tarifs d'affranchissement industriel dès le 1er pli. MySendingBox répond aussi bien au besoin d'envois unitaires au quotidien qu'à la nécessité d'envois en masse récurrents. C'est vraiment la solutions idéale pour simplifier la gestion de vos courriers sortants.

Alors, pourquoi hésiter ? Concentrez vous sur votre métier et déchargez vous d'une tâche sans valeur ajoutée et chronophage... Externalisez l'envoi de tous vos documents : **Convocations en Assemblée Générale • PV d'AG • Facturation • Relances • Contentieux • Appels de fonds • Régularisation de charges • etc.**

> LES RECOMMANDÉS PAPIER :

MySendingBox propose l'envoi postal en ligne de recommandés avec AR, service Premium de suivi et réclamations inclus !

• Envoyez sereinement vos documents en **Lettre Recommandée avec AR (LRAR)**: simplement, rapidement et sans vous déplacer. MySendingBox prend tout en charge : impression, mise sous pli, affranchissement, dépôt poste, service Premium de suivi et réclamations inclus.



• C'est simple et ça change tout ! Vous visualisez en direct le statut de vos envois. Vos courriers, les preuves de dépôt et les accusés de réception numérisés sont directement dans votre espace dédié sur la plateforme.

Grâce à son process unique d'automatisation des réclamations, MySendingBox anticipe les problèmes de distribution en portant systématiquement réclamation pour votre compte auprès des services de la Poste.

Vous savez ainsi en temps réel dans quelle situation se trouvent vraiment vos recommandés. Et vous êtes assurés que tout est mis en oeuvre dans les plus brefs délais pour qu'ils soient correctement acheminés et que vous en soyez rapidement informés.

> LES RECOMMANDÉS ÉLECTRONIQUES :

Deux catégories de recommandés dématérialisés, les ERE et LRE certifiés eIDAS sont également disponibles depuis la plateforme MySendingBox :

La **Lettre Recommandée Électronique (LRE)** est un envoi numérique à valeur légale équivalente au recommandée papier.

L' **Envoi Recommandé Électronique (ERE)** est un envoi tracé, sans vérification d'identité forte du destinataire, mais dont la valeur légale est reconnue pour certains courriers : convocations et PV d'AG ou mise en demeure de syndic par exemple.

• Les recommandés électroniques cumulent 3 avantages principaux : Un coût très avantageux avec 50 à 70% d'économie à la clef ! En effet, un recommandé papier classique est facturé entre 5 et 7€, alors qu'une LRE revient à 3€ et que l'ERE affiche un coût de seulement 2€. Et plus le document envoyé comporte de pages, plus vous économisez.

La preuve du contenu car l'intégrité des documents transmis – et donc leur valeur juridique – est garantie grâce à l'horodatage qualifié et à la signature électronique avec un cachet avancé qui permet de sceller les documents envoyés.

Un vrai gain de temps puisqu'il n'y a pas d'acheminement. Le destinataire est instantanément notifié de l'envoi.

> LE COUPLAGE PAPIER / ÉLECTRONIQUE :

1 document, 2 canaux mais 1 seul prestataire ! MySendingBox est un des rares acteurs du marché à proposer un véritable couplage.

• En pratique, cela consiste à transmettre à une population définie vos documents au format PDF par voie électronique via **courrier électronique simple, routé par mail, ERE ou LRE** et/ou envoyer simultanément les mêmes documents, à certains ou d'autres destinataires, au format papier par voie postale : **courrier postal simple, lettre recommandée ou LRAR**.

• Les envois sont pilotés directement par MySendingBox qui dispatche vos documents sur le bon canal selon vos propres consignes. En effet, c'est vous qui définissez librement en amont les règles de transformation pour critériser et scénariser vos envois. Par exemple :
- envoi simultané sur les 2 canaux
- envoi papier privilégié avec bascule sur l'envoi électronique si l'adresse postale n'est pas valide
- priorité à l'envoi électronique chaque fois que l'email est renseigné.

Tout papier, tout électronique, couplage : c'est vous qui décidez du bon dosage.

Vous souhaitez en savoir plus ? Vous aimeriez bénéficier d'une démo personnalisée ? L'équipe MySendingBox est à votre disposition via le chat accessible directement depuis le portail web.



Faites-vous votre propre opinion :
Inscription gratuite sans engagement
Contact : Sébastien MEZERETTE
sebastien@mysendingbox.fr
07 63 44 07 58

Copropriété.

Rénovation énergétique et responsabilité des acteurs de la copropriété

dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

- **Ce PPPT** doit être réactualisé tous les 10 ans et dressé par un professionnel qualifié.
- **On rappellera** qu'en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux qui sont votées à la majorité de l'article 24 de la loi.
- **En l'état** des obligations qui sont les siennes au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic commettrait donc une faute en cas d'absence de mise à l'ordre du jour des modalités d'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.
- **Il en irait de même** en cas de recours à un professionnel non qualifié et non assuré pour dresser le projet.
- **Commettrait** également une faute le syndic qui omettrait la mise à l'ordre du jour et la réinscription éventuelle de l'adoption du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.
- **Enfin**, le syndic engagerait sa responsabilité s'il s'abstenait d'établir ou s'il tardait à élaborer le Plan Pluriannuel de Travaux.

► LE DPE COLLECTIF

- **On a vu que** la nouvelle rédaction de l'article L.126-31 du Code de la construction et de l'habitation impose l'établissement d'un Diagnostic de Performance Énergétique aux bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.

- **Le syndic** qui omettrait de diligenter le DPE collectif, ou le commanderait avec retard, serait susceptible d'engager sa responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires qui pourrait lui reprocher un retard dans l'exécution des travaux de rénovation consécutif à l'absence d'information sur la performance énergétique de l'immeuble.
- **Il serait alors** fondé à lui réclamer le surplus de consommation d'énergie qu'il a supporté mais qu'il aurait pu éviter s'il avait été informé plus tôt.

► Le carnet d'entretien

- **En application** de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, « les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global, sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. »
- **Il incombe au syndic**, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.
- **Si tel n'était pas le cas** et que l'acquéreur était ainsi faussement informé sur les performances énergétiques de l'immeuble, le syndic commettrait une faute engageant sa responsabilité dans la mesure du préjudice ainsi causé.

B/ LA RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR

- **Dans l'exercice de sa mission**, le diagnostiqueur doit présenter un certain nombre de garanties de compétence, disposer d'une organisation et de moyens appropriés de même que faire preuve d'impartialité et d'indépendance. Il doit souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle dont le



montant de la garantie ne peut pas être inférieur à 300.000 euros.

- **On a vu qu'il appartient** au syndic de choisir un diagnostiqueur présentant ces garanties car, à défaut, il commettrait une faute susceptible d'engager sa responsabilité.
- **Dans la mesure où** le DPE est désormais opposable au locataire comme à l'acquéreur, on peut s'interroger sur l'étendue de la responsabilité du diagnostiqueur en cas de DPE erroné.
- **La jurisprudence** en matière de diagnostic erroné concernant l'amiante a pu décider que le diagnostiqueur pouvait être condamné à des travaux de mise en conformité voire au montant total des travaux si le bien est « inhabitable » (Cass. 3^e civ. 16 mars 2023, n° 21-25.082 et n° 21-25.331).
- **La responsabilité** du diagnostiqueur pourrait donc être engagée par l'acquéreur ou par le vendeur sur le fondement de la responsabilité délictuelle, pour obtenir la condamnation au coût total des travaux nécessaires à la mise en conformité et non pas seulement à une indemnisation pour perte de chance. (Cass. 3^e civ., 9 juillet 2020, n° 18-23.920).

LA LOI 3DS RENFORCE LES OBLIGATIONS DE LA LOI ELAN DEPUIS FÉVRIER 2022

LES ENJEUX ?

- Protéger** les intérêts de vos mandants
- Protéger** vos intérêts

COMMENT ?

- 1. Faire réaliser** un audit
- 2. Présenter** le résultat de l'audit en AG :
Mettre à l'ordre du jour la question de la mise en conformité du RCP

UN OUTIL DE MANAGEMENT

- Faciliter** la gestion de cette mission pour les gestionnaires
- Offrir** aux gestionnaires une formation sur le sujet de la loi ELAN et du RCP
- Valoriser** le métier des gestionnaires

QUI EST NOMADE PROCESS ?



UNE PHILOSOPHIE

- Simplifier** la vie du syndic
- Ménager** les gestionnaires
- Réduire** au maximum le temps à y consacrer

DES OUTILS

- Une formation** et une information grâce aux webinaires et aux tutoriels
- Un suivi** des dossiers grâce à la plateforme à disposition des gestionnaires
- Des conseils** et des astuces grâce à la FAQ et aux webinaires

UNE ÉQUIPE

- 5** cabinets d'avocats
- 4** études notariales
- Des géomètres-experts partout en France
- 5** consultants pour vous accompagner/conseiller
- 1** cellule administrative pour instruire, suivre, restituer les missions confiées

Fiscalité.

Locaux d'habitation Nouvelles obligations déclaratives



Élodie PHÉLIPPOT.
Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats

Pour la première fois en 2023, les propriétaires des locaux d'habitation sont tenus de souscrire avant le 1^{er} juillet prochain les conditions dans lesquelles ils les occupent via le service « Gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI).

- **Au plan national**, ce sont 34 millions de propriétaires qui sont concernés pour 73 millions de locaux.
- **Si cette nouvelle obligation** déclarative suscite de nombreux émois dont les médias se font, à l'approche de la date butoir, largement écho, nos lecteurs attentifs avaient conscience, depuis la parution du TRANSVERSALES n° 147 d'avril 2020 en pleine tempête COVID, que le parcours déclaratif incombant aux heureux propriétaires d'immeubles d'habitation n'irait pas en s'allégeant.
- **En effet**, la loi de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 dont cette parution reprenait les principales dispositions, a :

- d'un côté, supprimé la taxe d'habitation sur les résidences principales¹ ;

- corrélativement maintenu :

- **la taxe d'habitation**
 - a) sur les locaux meublés affectés à l'habitation autre que principale,
 - b) les locaux meublés occupés par certaines morales et non soumis à la cotisation foncière des entreprises et
 - c) les locaux meublés sans caractère industriel ou commercial occupés par des organismes publics,

désormais rebaptisée « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale » (ci-après « THRS ») ;

- **la taxe d'habitation sur les logements vacants hors zone tendue applicable sur délibération des communes** ;

- **la taxe sur les logements vacants applicable de plein droit en zone tendue** ;

- parallèlement lancé le grand chantier de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation retenues pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles², à l'instar de celle concernant les locaux professionnels votée en 2010 et mise en œuvre... au 1^{er} janvier 2017.

- **C'est** à cette même occasion que trois nouvelles obligations déclaratives à souscrire chaque année par voie électronique avant le 1^{er} juillet, ont été instaurées avec effet à compter de 2023 :

- pour les propriétaires de locaux d'habitation afin d'informer l'administration fiscale :

- a) lorsqu'ils s'en réservent la jouissance, de la nature de l'occupation des locaux ou,
- b) de l'identité du ou des occupants des locaux dans le cas où ceux-ci sont occupés par des tiers afin de permettre à l'administration fiscale d'établir la THRS ou la taxe sur les logements vacants (Article 1418 du CGI) ;

- pour les propriétaires bailleurs afin de communiquer à l'administration fiscale les informations relatives aux biens loués et au montant du loyer au 1^{er} janvier de l'année de déclaration (Article 1496 ter du CGI) ;

- pour les propriétaires de locaux d'habitation présentant un caractère exceptionnel (châteaux, monastères, maisons classées ou inscrites à l'inventaire des monuments historiques), qu'ils soient loués ou non, afin d'indiquer notamment les éléments constitutifs de la valeur vénale des biens concernés (Loi 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 - Article 114).

- **Si aucune sanction** n'est prévue en cas de défaut ou retard de déclaration pour les locaux exceptionnels, le législateur a prévu une amende fiscale de 150 euros par local dans les deux autres cas.

- **Les modalités** de chacune de ces déclarations doivent être fixées par un arrêté.

- **La loi 2022-1726** du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a cependant décalé de deux ans le calendrier

¹ Loi 2019-1479 du 28 décembre 2019 - Article 16.

² Loi 2019-1479 du 28 décembre 2019 - Article 146.

de révision des évaluations foncières des locaux d'habitation. L'obligation déclarative à la charge des propriétaires bailleurs de locaux d'habitation et des propriétaires de locaux d'habitation à caractère exceptionnel a donc été reportée au 1^{er} juillet 2025.

Seuls restent donc tenus à déclaration avant le 1^{er} juillet 2023 (soit le 30 juin 2023 au plus tard) les propriétaires de locaux d'habitation pour les seules informations relatives à l'occupation ou à l'identité des occupants (Article 1418 du CGI).

Elle ne sera renouvelée par la suite qu'en cas de changement de situation.

- **Afin d'accompagner** les propriétaires déclarants :
 - l'administration a publié une [Foire Aux Questions](#) le 19 janvier 2023 mise à jour le 6 avril 2023 (accessible pour les particuliers depuis la page d'accueil de « Gérer mes biens immobiliers » sous la rubrique « En savoir plus »).
 - la déclaration a été mise en ligne dès janvier 2023³ via le service « [Gérer Mes Biens Immobiliers](#) » accessible sur le site www.impots.gouv.fr, étant observé que les données d'occupation connues des services sont pré-affichées. Le décret pris pour l'application des dispositions de l'article 1418 du CGI ([Décret 2023-324 du 28-04-2023](#)) a été publié au Journal Officiel le 30 avril 2023.

- **Compte-tenu** de son caractère très succinct, ce sont essentiellement les

consignes diffusées par ailleurs par l'administration qui serviront de guide pour établir la déclaration. Une mise à jour des commentaires administratifs au Bulletin Officiel des Finances Publiques - BOFiP - Impôts devrait également suivre.

- **L'objectif** du présent article n'est pas de reprendre en détail chacune des rubriques du parcours déclaratif mais d'en brosser le cadre général en reprenant certaines des précisions apportées par l'administration fiscale dans ses différents communiqués.

Qui déclare ?

- **Toute** personne physique ou morale propriétaire de [locaux affectés à l'habitation situés en France](#) : propriétaire, propriétaire indivis, usufruitier (en cas de démembrement, seul l'usufruitier pourra déclarer), même si elle vit à l'étranger (le service est également disponible en anglais).
- **Tous les propriétaires** de biens bâtis, même s'ils résident en [EHPAD](#). Le cas échéant, le représentant légal de la personne concernée peut effectuer la déclaration sur l'espace particulier de celle-ci ou par téléphone (0 809 401 401).

☛ **L'ancienne résidence principale**

dont la personne en établissement a conservé la jouissance doit être déclarée en résidence secondaire.

Elle sera ensuite exonérée de taxe d'habitation sur les résidences secon-

daires (conformément aux dispositions de l'article 1414 B du CGI).

- **En cas d'indivision, une seule déclaration** est attendue par bien ce qui peut poser des difficultés en cas de désaccord sur les informations à déclarer. Si plusieurs déclarations sont déposées, seule la dernière est prise en compte.
- **En cas de vente du bien avant le 1^{er} janvier de l'année de déclaration**, l'obligation de déclaration incombe à l'acheteur. Si le bien n'est pas encore visible dans le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », il appartient au nouveau propriétaire de contacter l'administration afin de pouvoir effectuer la déclaration.
- **En cas de vente du bien entre le 1^{er} janvier et le 30 juin de l'année de déclaration**, le vendeur, toujours propriétaire au 1^{er} janvier de l'année de déclaration, demeure tenu de déclarer.

Deux hypothèses sont cependant visées :

- **Bien vendu occupé** (par exemple : vente avec un locataire qui reste dans le bien) : le vendeur doit faire la déclaration d'occupation de ce bien en indiquant les informations sur l'occupation au jour de la vente.
- **Bien vendu vacant** (par exemple : le propriétaire occupait le logement en résidence principale et quitte ce logement à la suite de la vente) : le vendeur doit effectuer la déclaration d'occupation en indiquant comme date de fin de situation d'occupation la date de son départ du logement, puis en sélectionnant « Bien vacant » et en précisant comme date de début de la période de vacance la date de son départ du local.

³ Communiqué de presse du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique n° 533 du 23 janvier 2023.

Fiscalité.

Locaux d'habitation Nouvelles obligations déclaratives

Comment déclarer ?

- **L'obligation** déclarative est entièrement dématérialisée, il n'y aura donc pas de document CERFA.

→ Si vous êtes un particulier :
Connectez-vous sur Votre espace particulier > Biens Immobiliers

→ Si vous êtes un professionnel :
Rendez-vous sur Votre espace professionnel > Démarches > Gérer mes biens immobiliers

- **Le parcours** est strictement identique, que le bien soit détenu en direct ou via une personne morale, mais, dans ce dernier cas, le représentant de la personne morale doit procéder au préalable à l'adhésion au service GMBI via l'espace professionnel sur impots.gouv.fr.

- **Deux modalités de déclaration en ligne** sont possibles au sein du service « Biens Immobiliers » :

- soit via un parcours déclaratif guidé qui permet d'effectuer une déclaration pour chaque bien.

- soit via un échange de fichier au format CSV qui permet de regrouper l'ensemble des biens en une seule déclaration. Cette modalité déclarative est obligatoire dans le cas où le propriétaire déclarant détient plus de 200 biens (une rubrique est à ce titre consacrée au cas des grands propriétaires ainsi qu'aux bailleurs sociaux) mais est également accessible aux propriétaires de moins de 200 biens.

- **Selon l'article 1418** du CGI, ceux des propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de soucrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas

équipée d'un accès à internet utilisent les autres moyens mis à leur disposition par l'administration.

- **L'administration fiscale** appelle dans ce cas le propriétaire déclarant à :

- se rapprocher du service des impôts des particuliers dont dépend le bien ou s'adresser au centre de contact au 0 809 401 401,

- contacter l'administration fiscale via le réseau France Services.

Quelles informations déclarer ?

- **En premier lieu**, l'administration fiscale a précisé dans son communiqué du 23 janvier 2023 que c'est la situation d'occupation au 1^{er} janvier de l'année en cours qui doit être déclarée.

Si l'on s'en tient au texte de l'article 1418 du CGI, doivent être déclarées par les propriétaires toutes « *informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux* ».

- **Le décret d'application** se contente, quant à lui, d'apporter des précisions

sur ce qu'il faut entendre par « nature de l'occupation » ou par « identité ».

- **Le propriétaire déclarant** découvrira cependant, au grès de son parcours déclaratif jalonné d'info-bulles, un niveau de détail plus exigeant que le cadre général fixé par le législateur.

Présentation du parcours déclaratif

- **L'espace** « Gérer Mes Biens Immobiliers » permet de visualiser les informations à deux niveaux :

- dès l'ouverture de l'espace apparaissent des vignettes présentant pour chaque bien les informations clés des locaux (désignation : appartement, maison, cave, parking / adresse / surface/ niveaux) ;

- en cliquant sur « Consulter » pour faire apparaître le descriptif complet du bien qui permet, avant de lancer le processus déclaratif et entamer la déclaration d'occupation, de prendre d'ores et déjà connaissance des informations dont dispose à ce stade la DGFIP répertoriées selon l'arborescence suivante :



Numéro fiscal du local

Nature de local ?

N° et rue ?

Département

Ville

Numéro de lot dans la copropriété ?

Bâtiment

Entrée (ou escalier)

Niveau

Porte

Références cadastrales de la parcelle

Surface ?

Nombre de pièces au sens foncier ?

Catégorie ?



• **La nature du local** vise le type de local selon la nomenclature suivante :

- 1 : maison
- 2 : appartement
- 3 : dépendance
- 4 : locaux industriels, U, ME...

• **La catégorie du local** déterminera le tarif au m² qui s'applique à la surface pondérée du local pour le calcul de sa valeur locative. Cette valeur locative est utilisée pour calculer la taxe foncière. Pour un local d'habitation, la catégorie est déterminée en fonction de ses caractéristiques générales (qualités de la construction, distribution du local,

éléments de confort, surfaces, état général...). Il existe huit catégories allant de 1 (bien très luxueux) à 8 (bien très médiocre). La lettre M symbolise les catégories intermédiaires : par exemple 4M entre les catégories 4 et 5.

• **L'article 324 H** de l'Annexe III au CGI fournit une grille des caractéristiques générales propres à chaque catégorie de locaux. Ainsi, un logement de catégorie 5 est présenté comme sans caractère architectural particulier, d'une bonne qualité de construction, disposant généralement d'une pièce de réception, présentant au moins un cabinet de toilette avec eau courante et donnant une impression d'ensemble assez confortable.

• **Le propriétaire** déclarant devra donc apporter une attention particulière sur la catégorie déclarée.

• **Le nombre de pièces** au sens foncier est différent du nombre de pièces communément utilisé par les agences immobilières (T1, T2, T3...). Il s'agit des espaces cloisonnés, destinés à être utilisés pour

y séjourner, y dormir ou y prendre les repas (cuisine, salle de bain, chambre, séjour ...). Les dégagements, les pièces annexes (entrée, buanderie, dressing...) et les dépendances incorporées (cave, garage, terrasse et grenier) ne sont pas comptabilisés (ils figurent pour certains dans une vignette séparée et doivent alors être rattachés au bien principal, par un jeu de glissement sur une page dédiée).

• **La surface réelle** affichée est différente de la surface habitable ou de la surface dite « Loi Carrez » spécifique aux biens en copropriété et figurant dans les annonces immobilières. Elle se calcule de mur à mur (contrairement à la surface habitable qui se calcule de mur à mur mais après déduction de certaines zones (surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m par exemple)).

• **Droit sur le bien :**

• **Il s'agira** de préciser la nature de ce droit (propriété, usufruit...) et si le bien est en indivision.

Fiscalité.

Locaux d'habitation Nouvelles obligations déclaratives

• Nature de l'occupation des locaux :

Propriétaire occupant à titre de résidence principale

Propriétaire occupant à titre de résidence secondaire

Bien vacant (non meublé et non occupé)

Occupé à titre gratuit

Loué

• En cas de location, le propriétaire bailleur est invité à préciser s'il s'agit d'une :

Location nue (vide de meuble)

Location meublée

Location logement social

Location loi 1948

Location saisonnière

Location à usage professionnel

• Ainsi que vu précédemment, le décret d'application ne fait état que des seules informations suivantes :

- dans le cas où le propriétaire se réserve la jouissance du bien : résidence principale, résidence secondaire, logement vacant. N'y figure pas « Occupé à titre gratuit ».

- si le bien est occupé par des tiers : l'identité des occupants. N'y figure pas la nature de la location.

☛ On pourrait dès lors s'interroger sur le caractère obligatoire de ces diverses demandes qui permettront sans nul doute à l'administration fiscale d'alimenter ses bases de données et d'identifier d'éventuels oublis ou erreurs.

• En pratique, les données d'occupation connues des services sont pré-affichées (voir ci-après « Droit à la correction ou à l'erreur »).

• **Les informations** déclarées doivent bien sûr être cohérentes avec l'ensemble des éléments déjà déclarés dans le cadre d'autres déclarations (déclaration de revenus d'ensemble n° 2042 / IFI, déclaration de revenus fonciers n° 2044, déclaration de Bénéfices Industriels et Commerciaux n° 2031...), d'autant plus que, pour l'IFI, le fait générateur est le même que celui de la déclaration, à savoir le 1^{er} janvier de l'année de déclaration.

• **L'administration fiscale** rappelle que ces informations doivent être déclarées via l'outil GMBI même si elles ont déjà été portées sur la déclaration de revenus, l'outil ayant vocation à évoluer prochainement pour éviter ces redondances et quelles que soient les difficultés pratiques qu'elles engendrent.

• **Le propriétaire bailleur** devra notamment faire figurer, concernant les occupants leur état civil (à savoir nom, prénom, date de naissance, pays, département et commune de naissance pour les personnes physiques) ou le SIREN, la forme juridique et la dénomination (pour les personnes morales) ainsi que la période d'occupation (dates d'entrée / de sortie).

• **L'administration** précise dans sa Foire Aux Questions du 6 avril 2023 que, s'agissant d'une obligation déclarative qui incombe au propriétaire :

- dans le cas où le bien est géré par une agence immobilière, celle-ci se doit de communiquer les informations nécessaires,

- dans le cas où l'appartement est sous-loué via une société de gestion immobilière avec qui le propriétaire a un bail commercial (résidences étudiantes, résidences seniors...), la société gestionnaire ne peut pas opposer le RGPD pour refuser de communiquer au bailleur les éléments relatifs aux locataires.

• **Dans le cas des locations saisonnières**, l'identité des occupants n'est pas demandée par l'outil.

• **En cas de biens occupés sans titre ou de manière illégale**, l'administration distingue deux hypothèses :

- le propriétaire connaît l'identité des occupants : il peut alors saisir leurs noms après avoir déclaré une occupation à titre gratuit,

- le propriétaire ne connaît pas l'identité des occupants : il doit déclarer son local en tant que logement vacant et se rapprocher des services de la DGFIP.

Montant du loyer théorique hors charges

• **L'administration** utilise sur le site impots.gouv.fr ou dans sa Foire Aux Questions, l'appellation « déclaration des situations d'occupations et de loyers ».

• **La référence** aux loyers nous semble cependant anticiper de trop sur la déclaration instaurée parallèlement dans le cadre de la révision des valeurs locatives décalée, comme nous l'avons vu précédemment, au 1^{er} juillet 2025. En page d'accueil sur impots.gouv.fr, l'administration fiscale prend d'ailleurs

la précaution de souligner que si le service « Gérer mes biens immobiliers » permet aux propriétaires de se conformer à la loi et déclarer l'identité des occupants de leurs biens immobiliers, il « *donne également la possibilité de déclarer les loyers en cas de locations* » sans ériger cette possibilité en obligation.

- **Pour finir**, le décret d'application ne mentionne pas cette information parmi les informations requises.
- **Par conséquent**, bien que le propriétaire bailleur y soit invité dans le parcours déclaratif, l'absence de déclaration du montant du loyer ne devrait pas générer de contrôle bloquant.

Droit à la correction ou à l'erreur ?

- **Toutes informations manquantes ou erronées** peuvent faire l'objet d'une demande auprès de l'administration via la messagerie sécurisée sur l'espace personnel dans impots.gouv.fr en choisissant le thème « j'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ».
 - **L'administration** souligne cependant que le propriétaire qui a fait une demande de correction du descriptif du bien se doit de souscrire la déclaration d'occupation au plus tard le 30 juin, sans attendre la correction. Ces deux démarches (déclaration / demande de correction) sont en effet indépendantes l'une de l'autre.
 - **Dans le cas où** l'erreur porte sur la date d'occupation pré-affichée, l'information peut être corrigée en cours de déclaration.
- ☛ Bien que cette date d'occupation puisse être différente de la date d'acquisition du bien, ce pourrait être là une première information sur la durée de

détention pour les calculs des abattements en cas de vente. Les déclarants sont donc appelés à être vigilants sur la date déclarée notamment en ce qui concerne les biens dont ils se réservent la jouissance.

- **En cas d'erreur** lors de la déclaration, le propriétaire conserve la possibilité d'effectuer une nouvelle déclaration. C'est

la dernière déclaration saisie avant le 1^{er} juillet qui sera retenue par l'administration fiscale.

- **Une fois** la déclaration d'occupation validée, un document PDF récapitulatif est mis à la disposition du contribuable, afin de lui permettre de savoir que sa déclaration a bien été prise en compte.



Fiscalité.

Locaux d'habitation

Nouvelles obligations déclaratives

En conclusion

• L'étude d'impact annexée au projet de loi de finances pour 2020 rappelait que, pour l'administration :

La suppression de la TH afférente à l'habitation principale et le maintien, d'une part, d'une imposition à la TH des résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, et, d'autre part, d'une imposition des locaux vacants nécessitent d'aménager les modalités d'établissement de celles-ci.

En effet, les modalités actuelles d'identification des résidences secondaires et des locaux vacants reposent sur des travaux annuels lourds de mise à jour des occupants des habitations principales par les agents des SiP. La suppression de la TH afférente à l'habitation principale offre l'opportunité d'une modernisation des modalités de gestion de l'imposition des résidences secondaires et des logements vacants.

Retrouvez régulièrement le sommaire des études paraissant ou à paraître dans la revue mensuelle *Administrer* éditée par l'Unis, disponible au numéro ou sur abonnement

Mai 2023 - N° 575

- **Urbanisme** - Les dispositions urbanistiques de la loi ELAN (Jean-Pierre Lay)
- **Expropriation** - L'applicabilité des cahiers des charges dans le cadre de la vente d'un immeuble exproprié (Yves Broussolle)

Juin 2023 - N° 576

- **Copropriété** - Les frais de recouvrement des charges (Guilhem Gil)
- **Copropriété** - Le vote par correspondance (Patrick Baudouin)

Juillet 2023 - N° 577

- **Copropriété** - Commerces de restauration en copropriété (Marie-Hélène Martial)
- **Bail commercial** - La clause résolutoire et la résiliation judiciaire dans les baux commerciaux (Christophe Mounet)



administrer@unis-immo.fr

• **Si ces nouvelles obligations** déclaratives s'inscrivent certes dans une volonté d'optimisation de la gestion numérique du parc immobilier d'habitation, le chemin sera certainement long avant d'atteindre un service parfaitement balisé et stabilisé.

• **Il n'en demeure pas moins** qu'il s'agit également et surtout d'un nouveau moyen dont se dote progressivement l'administration fiscale pour collecter en masse les informations foncières et

recenser avec exactitude tous les biens qui demeurent dans le champ de la taxe d'habitation ou de la taxe sur les logements vacants, dans la perspective de la réforme plus globale des valeurs locatives.

• **Cette déclaration** sera sans nul doute également l'occasion de recouper un certain nombre d'informations utiles pour asseoir de possibles rectifications en cas d'incohérences, que ce soit en matière d'IFI, de plus-values immobi-

lières des particuliers (au regard des durées de détention ou de la qualification de résidence principale), d'impôt sur le revenu ou d'accroissement des valeurs locatives en matière de taxes locales.

• **Tel semble**, à la lecture de l'étude d'impact précitée, être un des objectifs avoués de la Direction Générale des Finances Publiques sous couvert d'une volonté d'associer les propriétaires dans le processus déclaratif et de leur offrir une meilleure visibilité de leur patrimoine immobilier :

Le dispositif prévu consiste à associer les propriétaires (particuliers et personnes morales) dans la détermination de la situation d'occupation des biens d'habitation dont ils sont propriétaires. Ainsi, les propriétaires devront, pour chacun des locaux qu'ils possèdent, indiquer à quel titre ils l'occupent ou, quand ils ne l'occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants. Un nouveau service en ligne, « Gérer mes biens immobiliers », leur sera offert afin de leur permettre de maintenir à jour simplement ces données à chaque nouveau changement.

Le nouveau service « Gérer mes biens immobiliers »²⁴, accessible sur www.impots.gouv.fr depuis l'espace sécurisé du propriétaire, offrira à celui-ci :

[²⁴Ce nouvel outil en ligne permettra d'offrir, à terme, d'autres services innovants aux usagers tels que la dématérialisation des déclarations des propriétés bâties (à la suite d'une modification de consistance d'un local ou d'une construction neuve) ou encore la délivrance des relevés de propriétés bâties.]

– une vision d'ensemble des propriétés bâties sur lesquelles il détient un droit de propriété ainsi que les caractéristiques de chacun de ces locaux (adresse et descriptif du local, nature du local, lots de copropriété...);

– la possibilité de mettre à jour, à tout moment, la situation d'occupation de chacun de ses locaux (occupé par lui à titre d'habitation principale, occupé par lui à titre de résidence secondaire, occupé par un tiers, ou vacant) et, en cas d'occupation par un tiers, l'identité précise du ou des occupants.

La DGFIP sera en outre en mesure de contrôler, comme aujourd'hui (notamment dans le cadre du contrôle des plus-values immobilières), sous le contrôle du juge de l'impôt, le lieu d'habitation principale, c'est-à-dire le lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année sur la base d'éléments concrets constituant un faisceau d'indices.

Dans le cadre de contrôles sur pièces, plusieurs éléments, déjà validés par la jurisprudence, pourront ainsi être pris en considération : une faible consommation d'électricité, des factures d'eau résultant de consommations estimées, des attestations de voisinage peu crédibles, le lieu de scolarisation des enfants, l'assurance du bien, etc.

Comme aujourd'hui pour l'établissement de la TH, en l'absence d'information sur l'occupation d'un local par un tiers, il sera considéré comme occupé par son propriétaire (à titre de résidence secondaire pour les locaux qui ne correspondent pas à son adresse déclarée à l'IR).

À partir de ces informations d'occupation des logements d'habitation ainsi que de la connaissance de l'adresse déclarée par chaque contribuable à l'IR (qui correspond, par définition, à l'adresse de l'habitation principale), l'administration fiscale sera en mesure de déterminer avec fiabilité la nature d'occupation de chaque local d'habitation et, en cas de résidence secondaire, le ou les occupants redevables de la taxe.

Assurances.

L'assurance RC en cas d'usurpation d'identité et d'utilisation de RIB frauduleux



Philippe MURAT et Thomas GRENIER.

Verspières Immobilier

Juristes, membres de la Commission Assurances de l'UNIS

L'imagination des fraudeurs est sans limite.

- **De fait**, la lecture du rapport d'activité 2022 du site de la plateforme cybermalveillance.gouv.fr sur l'état de la menace cyber est révélatrice de l'ingéniosité dont sont capables les fraudeurs afin d'usurper des identités et se faire remettre indûment des sommes d'argent.
- **C'est** sur l'une de ces menaces, la fraude aux faux ordres de virement par RIB, que nous entendons attirer votre attention, la Commission Assurances de l'UNIS ayant eu récemment à connaître lors de ses dernières réunions différents dossiers dans lesquels plusieurs de vos confrères ont été abusés par des fraudeurs.
- **Cette fraude**, qui n'est pas nouvelle, a en effet connu un important développement l'an passé puisque les fraudes aux virements progressent de la 6^{ème} à la 5^{ème} place en augmentation de 5 points parmi des demandes d'assistance sur la plateforme gouvernementale.
- **L'article disponible** sur le site internet qui décrit comment faire face à cette cybermenace a ainsi été consulté plus de 41.000 fois en 2022 soit une augmentation de 37 % par rapport à l'année 2021.

- **Toutefois**, ce type de fraude n'a pas seulement internet comme terrain de prédilection et se développe également lors d'échanges postaux au cours desquels les fraudeurs interceptent les RIB transmis dans les courriers afin de les remplacer par des RIB frauduleux. La question qui se pose ici est de savoir dans quelle mesure les stipulations de votre contrat d'assurance responsabilité civile professionnelles sont susceptibles d'être mobilisées en présence de tels agissements alors que 3 garanties différentes sont susceptibles d'être mobilisées concurremment, à savoir :
 - la garantie « classique » de responsabilité civile professionnelle qui suppose la triple démonstration par le tiers lésé d'une faute de la part du professionnel, d'un préjudice actuel et certain, ainsi que d'un lien de causalité entre ces deux éléments ;
 - la garantie « vols et détournements » du contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle sous réserve que la rédaction de la clause délimitant les contours de cette garantie soit suffisamment large pour y inclure les virements frauduleux par RIB ;
 - la garantie « fraude informatique » du contrat d'assurance CYBER qui a

pu être souscrit en parallèle de votre contrat RC et dont l'objet est de garantir les pertes financières résultant d'un détournement, d'une fraude, d'une escroquerie, d'un vol, d'un acte de malveillance ou de sabotage suite à l'utilisation non autorisée par un préposé ou par un tiers du système d'information de l'assuré.

LA FRAUDE AUX FAUX RIB VIA INTERNET

- **Lorsqu'elle utilise internet**, cette fraude est rendue possible en raison d'une compromission de votre système informatique ou de celui de votre client/prestataire.
- **Dans la première hypothèse**, la Commission Assurances a eu à examiner le dossier d'un de vos confrères transactionnaire qui avait reçu 2 courriels en provenance de deux études notariales visant à obtenir la restitution de 2 acomptes versés dans le cadre de dossiers de vente.
- **Votre confrère** s'est exécuté et a versé les fonds sur les RIB qui étaient joints aux mails.
- **Or**, ces deux RIB n'étaient pas ceux des études notariales.
- **En effet**, selon les conclusions du rapport de l'expert cyber mandaté par l'assureur de votre confrère qui avait souscrit à l'option CYBER, il s'est avéré que le compte de messagerie de votre confrère avait fait l'objet de plusieurs fuites de données (adresse mail et mot de passe) en 2016, 2019 et 2020.
- **L'hypothèse** la plus vraisemblable pour expliquer ces virements frauduleux est que le pirate, grâce aux identifiants de connexion du compte de messagerie de

vos confrères obtenus sur internet, a pu avoir accès aux mails échangés avec les notaires et notamment ceux relatifs aux virements évoqués par ces derniers dans leurs courriels.

- **Le pirate** a ainsi pu surveiller la boîte de messagerie de votre confrère et supprimer, à réception, les courriels des études de notaires pour les remplacer par d'autres courriels au contenu identique en usurpant l'identité des études et en joignant des RIB frauduleux.
- **Dans ce dossier**, l'assureur CYBER est intervenu afin d'indemniser votre confrère des versements frauduleux effectués à hauteur de 15.250 €, déduction faite de sa franchise contractuelle de 750 €.
- **La Commission Assurances** a également eu à étudier un dossier dans lequel c'est la boîte mail du client de votre confrère qui avait été piratée.
- **Dans ce cas**, votre confrère administrateur de biens a échangé plusieurs mails avec un pirate se faisant passer pour un de ses clients afin de l'informer d'un changement de RIB. Ne se doutant pas que l'identité de son client a été usurpée, votre confrère a versé au fraudeur une somme de plus de 12.000 € correspondant à plusieurs mois de loyers dus.
- **Les investigations** de l'expert mandaté par l'assureur de votre confrère n'ont pas permis de détecter que ses systèmes informatiques avaient fait l'objet d'une intrusion.
- **Néanmoins**, votre confrère a pu être dédommagé, au titre de la garantie « vols et détournements » dont est assorti son contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle, de la somme qu'il avait ensuite versée une deuxième

fois à son mandant après s'être rendu compte de l'escroquerie dont il avait été victime.

- **En effet**, la mobilisation de la garantie « Vols et détournements » présente l'avantage, dans un contexte commercial qui peut être délicat avec votre mandant, d'éviter des discussions sur un éventuel défaut de vigilance de la part du professionnel pour ne pas avoir :
 - décelé les incohérences du RIB frauduleux communiqué par le fraudeur ;
 - décelé que l'adresse mail utilisée par l'escroc n'était pas l'adresse mail habituelle avec laquelle ses services avaient l'habitude de correspondre.
- **C'est également** la garantie « Vols et détournements » du contrat d'assurance RC d'un de vos confrères exerçant l'activité de syndic qui a pu être mobilisée dans un dossier où des travaux de rénovation complète de la loge de la gardienne par suite du départ à la retraite de cette dernière ont été votés par l'assemblée générale.
- **Le devis** de l'entreprise E. pour un montant de 43.918,60 € TTC a été retenu.
- **Un premier acompte** de 17.127,44 € est appelé et réglé au moment du démarrage des travaux en septembre 2022.
- **À la fin des travaux**, votre confrère a reçu par mail la facture du solde des travaux pour un montant de 27.291,16 €.
- **Cette facture** contenait un RIB différent de celui du premier paiement, sachant que ce RIB indiquait une banque espagnole domiciliée à SEVILLE.
- **Votre confrère** a procédé, malgré tout, au paiement de la facture.

• **Ce n'est que** quelques semaines plus tard, à l'occasion de la relance de l'entreprise, que votre confrère s'est rendu compte qu'il avait émis un virement sur un faux RIB, l'entreprise s'étant fait pirater sa boîte mail.

• **Votre confrère** a déposé plainte et a, en parallèle, effectué une déclaration de sinistre au titre de la garantie « vols et détournements » de son contrat d'assurance RC.

• **Il a pu être indemnisé** de la somme détournée, déduction faite de la franchise contractuelle restant à sa charge.

LA FRAUDE AUX FAUX RIB VIA VOIE POSTALE

• **Dans ce cas**, les fraudeurs interceptent les courriers après qu'ils ont été déposés à la poste et falsifient le RIB figurant dans ces courriers en remplaçant par un RIB frauduleux.

• **Ainsi**, dans un dossier soumis à la Commission Assurances de l'UNIS, un de vos confrères syndic a réglé sur un RIB frauduleux une somme de 1.391,28 € correspondant à différents travaux de peinture et de changement de dalles-tapis effectués par une entreprise dans plusieurs halls d'une copropriété.

• **L'entreprise a soutenu** en effet que la facture produite par votre confrère comportant son RIB, à l'appui de laquelle votre confrère a versé le solde qui lui était dû, a été falsifiée dans la mesure où ses factures ne comportent jamais de référence IBAN.

• **Le prestataire** a affirmé avoir envoyé sa facture originale par courrier et a soutenu que c'est donc soit pendant le trajet postal, soit après son arrivée, que

Assurances.

L'assurance RC en cas d'usurpation d'identité et d'utilisation de RIB frauduleux

le pli a été ouvert, que la facture a été falsifiée, et selon les cas, éventuellement repostée.

- **Votre confrère** contestant tout défaut de vigilance, l'entreprise a assigné le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir le règlement du solde de sa facture.
- **La procédure est en cours** et, dans l'hypothèse où le tribunal condamnerait le syndicat des copropriétaires à payer une deuxième fois la facture litigieuse en application de l'adage « Qui paie mal paie deux fois », la garantie « Vol et détournement » du contrat d'assurance souscrit par votre confrère aurait vocation à s'appliquer en cas de réclamation du syndicat des copropriétaires.
- **En effet**, aucune faute ne peut être reprochée ici à votre confrère tant la falsification du courrier par le fraudeur qui a incrusté un faux RIB dans le courrier ne pouvait être décelable.

LES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION ASSURANCES DE L'UNIS

- **Afin de prévenir** ces virements frauduleux, la Commission recommande :
 - de vérifier via le site de vérificateur d'IBAN à l'adresse mail suivante : <https://fr.iban.com/iban-checker> que le visuel de la banque figurant sur le RIB qui vous est communiqué correspond bien à celui de la banque identifiée par le site,
 - d'être vigilant au RIB d'une banque domiciliée à l'étranger,
 - d'être attentif à l'adresse mail à partir de laquelle vous êtes informé d'un changement de RIB,



- de systématiquement demander confirmation par téléphone à vos clients/prestataires d'un éventuel changement de RIB afin d'effectuer le paiement,

- de mettre en place des process, de sorte que seul le gérant soit en mesure d'autoriser les virements après un changement de RIB,

- de mettre en place un blocage informatique en cas de virement sur un RIB différent de celui déjà enregistré,

- de mettre en place une politique de sensibilisation de vos salariés sur les risques CYBER.

- **Sur un plan assurantiel**, la Commission Assurances vous invite à procéder, avec l'aide de votre courtier, à un audit minutieux des conditions générales et particulières de vos contrats d'assurance

afin de vérifier que vous êtes suffisamment couvert.

- **Il convient notamment** d'être particulièrement attentif à la présence d'éventuelles exclusions de garanties dans votre contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle en cas d'intrusion dans vos systèmes informatiques ainsi que sur l'étendue de la couverture de votre garantie « Vols et détournements ».

- **Il faut également** être vigilant sur le montant des franchises applicables en matière de détournement externe qui peuvent être particulièrement élevées dans certains contrats d'assurance.

- **Enfin**, lors de l'instruction du sinistre, il appartient à votre courtier de tenir pleinement son rôle afin de vous conseiller, au cas par cas, sur l'opportunité de mobiliser une garantie plutôt qu'une autre pour défendre au mieux vos intérêts.



L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, LE SYNDICAT QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE L'IMMOBILIER

FACE À L'URGENCE DE LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE, NOUS FORMONS ET PRÉPARONS
LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER
À RELEVER LE DÉFI.

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)

 **Unis**
Les professionnels
de l'immobilier



Commentée par
Benoît JORION.

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit public

CHANGEMENT DE DESTINATION

TRANSFORMATION DE COMMERCE EN ENTREPOT (DARK STORE)

Conseil d'État, 23 mars 2023, Ville de Paris c/ Sociétés Gorillas et Frichti, req. n° 468360, mentionné au recueil.

Résumé

• **Un magasin aveugle** (dark store) est qualifiable d'entrepôt. La transformation d'un commerce traditionnel en entrepôt constitue un changement de destination au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Elle exige donc, en préalable, le dépôt d'une déclaration préalable. Au regard du PLU de la ville de Paris, une déclaration préalable devait nécessairement faire l'objet d'une opposition.

Analyse

• Ce qui a pu être qualifié d'économie de la flemme a conduit à la multiplication des services de livraisons à domicile, notamment dans les villes. Afin de raccourcir le délai de livraison, les enseignes de livraison de repas et de courses ont

souhaité s'implanter au plus près des consommateurs en créant des cuisines aveugles (dark kitchen) et autres magasins aveugles (dark store) dans des locaux commerciaux préexistants.

• **Ayant sans doute** analysé cette implantation nouvelle comme ne constituant pas un changement de destination, deux sociétés se sont installées à Paris sans déposer de déclaration préalable. La ville de Paris a mis en demeure la société Frichti de restituer dans leur état d'origine les locaux qu'elle occupait à 3 adresses parisiennes et la société Gorillas technologies France de faire de même pour 6 adresses.

• **Ces sociétés** ont contesté cette mise en demeure. Elles ont saisi le juge des référés du tribunal administratif de Paris qui leur a donné raison. Saisi d'un pourvoi en cassation, par un arrêt du 23 mars 2023, le Conseil d'État a annulé cette ordonnance puis a rejeté les requêtes des deux sociétés. Il a du même coup précisé le régime de ces installations en les assimilant à celui des entrepôts.

• **À titre liminaire**, le Conseil d'État a dû se demander si une mise en demeure pouvait être prononcée lorsque, comme le soutenait les requérants en première instance, aucuns travaux n'avaient été réalisés par eux. Or l'article L.481-1 du code de l'urbanisme vise « des travaux (...) entrepris ou exécutés ». Pour le Conseil d'État, le terme « travaux » ne doit pas être pris au pied de la lettre et vise « l'ensemble des opérations soumises à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable ».

• **Le Conseil d'État** a dû ensuite résoudre successivement deux questions : la transformation d'un commerce traditionnel en magasin aveugle constitue-t-elle

ou non un changement de destination et nécessite-t-elle en conséquence une obligation - ou non - de déposer une déclaration préalable ? Dans l'affirmative, le PLU de la ville de Paris permet-il une telle transformation ?

• **L'article R.151-27** du code de l'urbanisme dresse une liste de 5 destinations et 5 destinations seulement : « exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêts collectifs et services publics ; autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires ». Le Conseil d'État précise de nouveau dans l'arrêt commenté qu'une telle liste est « limitative ».

• **Un changement** de destination consiste donc à passer d'une de ces catégories à une autre. Pour apprécier si un magasin aveugle relève ou non de la même catégorie que les commerces traditionnels, le Conseil d'État s'est appuyé sur l'article R.151-28 du code de l'urbanisme qui précise que les 5 destinations comprennent des sous-destinations qui permettent de préciser leur contenu.

• **C'est ainsi que** la destination « commerces et activités de services » inclus : « artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, autres hébergements touristiques ». En revanche, la destination « autre activité des secteurs secondaires tertiaires » est constituée de « industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ».

• **Ces sous-destinations** sont elles-mêmes commentées. C'est ainsi que l'article 3 de l'arrêt du ministre du logement et de l'habitat durable du 10 novembre 2016 définit la sous-destination entrepôts comme recouvrant « les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ».

À partir du moment où le Conseil d'État a relevé que l'activité des sociétés Frichti et Gorillas était « désormais destinée à la réception et le stockage ponctuel de marchandises, afin de permettre une livraison rapide de clients par des livreurs à bicyclette », il n'a pu qu'estimer que les locaux devaient être considérés comme des entrepôts. En conséquence, la transformation de locaux destinés au commerce en locaux qualifiables d'entrepôts constitue un changement de destination, changement qui imposait une déclaration préalable.

C'est de façon plus aisée que le Conseil d'État a pu estimer que la ville de Paris, si elle avait été saisie d'une déclaration préalable, n'aurait pu que la refuser, au regard des possibilités offertes par son plan local d'urbanisme. Or, le plan local d'urbanisme limite les espaces de logistique à 1/3 de la surface de plancher total et interdit la transformation en entrepôts de locaux existants en règle de chaussée.

• **En conséquence**, Le Conseil d'État a estimé que la transformation réalisée par les deux sociétés n'était pas régularisable et que la ville de Paris n'aurait pu que s'opposer à une déclaration préalable si elle avait été déposée.

• **On peut noter que**, de façon concomitante, dès le lendemain de la lecture de l'arrêt du 23 mars 2023, le gouvernement a adopté un décret n° 2023-195 modifiant les sous-destinations et un arrêté modifiant la définition des sous-destinations.

• **L'intérêt de ces textes** est de permettre aux PLU, au sein d'une même destination, de poser des règles différentes selon les sous-destinations, y compris le cas échéant, de les interdire.

• **Le décret du 23 mars 2023** introduit dans la catégorie « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » une nouvelle sous-catégorie « cuisine

dédiée à la vente en ligne ». Ainsi, il sera parfaitement possible à un PLU d'interdire l'activité de dark kitchen ou cuisine aveugle.

• L'arrêté du 23 mars 2023, de son côté, enrichit la définition de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en y ajoutant « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». En conséquence, il ne peut plus être contesté que les locaux où les clients ne retirent pas eux-mêmes les produits commandés, ne relèvent pas de l'artisanat et du commerce de détail.

• **Ce mouvement convergent**, jurisprudentiel et réglementaire, devrait donc plus facilement permettre aux villes de lutter contre des activités qui tendent à remplacer les commerces de proximité et génèrent d'importantes nuisances pour les copropriétaires et riverains.



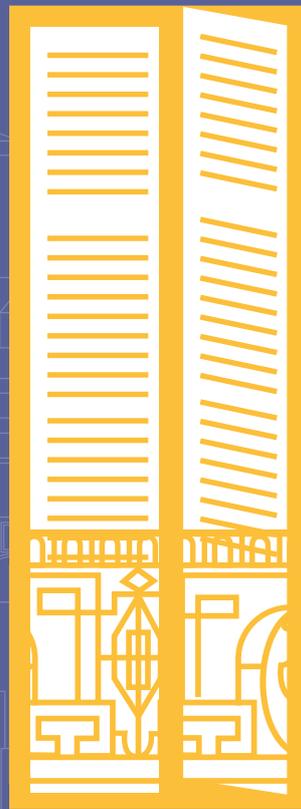
IMMOBILIER L'ÉTAT D'URGENCE



LOGER



RÉNOVER



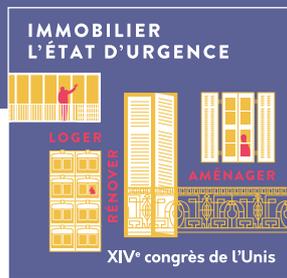
AMÉNAGER

XIV^e congrès de l'Unis

MARSEILLE

14-15 septembre 2023

Parc Chanot



DU 13 AU 15 SEPTEMBRE 2023

UNE PROFESSION EN « ÉTAT D'URGENCE » RASSEMBLÉE À MARSEILLE

« Alerte rouge », « État d'urgence » les qualificatifs manquent tant la crise de l'immobilier frappe désormais le secteur. Sans surprise, cette actualité sera au cœur du Congrès de Marseille qui rassemblera les adhérents de l'Unis au Parc Chanot, à Marseille à la rentrée.



« Nous sommes au bord d'un gouffre. Nous avons désormais un pied dedans, et toutes les raisons d'y sombrer. Et si tel est le cas, qui en portera la responsabilité ? » réagissait le 6 juin dernier Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis, au lendemain des annonces gouvernementales à l'occasion de la restitution des travaux du Conseil National de la Refondation consacré au logement.

Car malgré les appels de l'Unis et des autres professionnels, malgré une lettre ouverte au Président de la République signée par les grandes organisations du secteur, rien n'y a fait. Pour une grande politique du logement, vous repasserez !

En attendant, le blocage est partout : un crédit de plus en plus cher, des droits à construire de plus en plus réduits, des obligations en matière de rénovation impossibles à satisfaire avec comme corolaire une offre locative quasiment en voie d'extinction. À Marseille, Nicolas Rastit Président d'Unis Marseille Provence Corse en dresse l'amer constat : moins 88,8 % de biens à louer. Un comble. « Ici, à Marseille, comme dans toute la région, nous constatons tous les jours que la machine de l'immobilier se grippe », déclarait-il à l'occasion de la journée des « Pros de l'immo ».

Quelles solutions face à cette crise multifactorielle, complexe, et aux effets dévastateurs ? Si certains commentateurs se réjouissent de cette situation en affichant le souhait qu'elle « assainisse » le marché, ce n'est en aucun cas le point de vue de l'Unis. « Nous ne pouvons pas rester les bras croisés, et voir une à une nos entreprises disparaître », déclare Danielle Dubrac. « C'est notre rôle de syndicat professionnel de rechercher à tous les niveaux le chemin pour sortir de la crise ». Si plusieurs membres du Gouvernement ont été invités au XIV^{ème} congrès de l'Unis, une invitation supplémentaire a été adressée cette année au Président de la République dont on connaît l'engagement pour Marseille et qui pourrait trouver là une occasion de s'exprimer devant la profession. Nous verrons bien. Mais pendant les deux jours du congrès, grâce à Jean Berthoz (lire son interview p.30), nous allons partager ces problématiques au cours d'un congrès volontiers participatif où chacun pourra exprimer son point de vue sur les grands sujets du moment.





DE LA NOUVEAUTÉ À TOUS LES ÉTAGES

Durant deux jours, toute l'actualité de l'immobilier sera passée au crible et des personnalités très diverses du monde de l'immobilier s'exprimeront dans les séances plénières et au cours de séquences inédites qui devraient répondre aux besoins des dirigeants d'entreprises adhérentes à l'Unis.

Ainsi, l'Assemblée Générale sera cette année précédée d'une séance de « cas pratiques » sur l'optimisation des frais de cabinet. La formation gratuite de UN+, offerte à tous les congressistes, sera dédiée aux bons réflexes à acquérir dans une situation de crise lors d'un sinistre d'envergure. Bref, du sérieux et de l'ambitieux pour un congrès auquel aucun sujet, fut-il difficile, ne devrait échapper.

Mais de la nouveauté, il faut en attendre aussi sur un village exposant très dense, où les partenaires nationaux et régionaux de l'Unis entendent bien proposer leurs solutions. À commencer par le stand de l'Unis lui-même où pour la première fois, seront présentés les nouveaux services offerts gratuitement aux adhérents en matière de rédaction d'actes, dans le cadre d'un accord avec la jeune entreprise *My Notary*. De quoi attirer l'intérêt des congressistes dans les allées du Palais du congrès du Parc Chanot. D'autant que comme l'année dernière à Pau, ils pourront découvrir aussi le village de la rénovation et celui de l'innovation.

DES MOMENTS EXCEPTIONNELS DE CONVIVIALITÉ

Préparé par toute l'équipe de l'Unis Marseille Provence Corse, et notamment Marion Coudrée-Debès pour les événements, cette deuxième édition d'un congrès Unis à Marseille sera marquée par la convivialité, et la générosité. Ainsi en ira-t-il de la soirée des partenaires le 13 septembre au bout du Vieux-Port, à côté du célèbre MUSEM où s'est désormais installée Cosquer Méditerranée, la reproduction à l'échelle 1 de l'incroyable grotte préhistorique découverte il y a quelques années dans les calanques de Marseille par le plongeur Henri Cosquer (lire son interview page 32). Chaque participant pourra découvrir cette reproduction au cours d'une visite privée. Et c'est un honneur immense pour l'Unis que d'accueillir Henri Cosquer, « l'inventeur » de la grotte qui porte aujourd'hui son nom, qui au cours de cette *Soirée des partenaires* viendra s'adresser à tous les congressistes pour raconter cette incroyable aventure.

Pour la soirée de Gala, nous nous retrouverons dans l'ambiance d'un village provençal au Palais des événements du Parc Chanot. Pagnol n'est pas très loin. Le terrain de pétanque vous attend, et sous les oliviers, vous pourrez refaire le monde... de l'immobilier.

Enfin, pour la soirée de clôture du 15 septembre, vous avez rendez-vous sur les hauteurs de la corniche, avec sa vue incroyable sur la Méditerranée. Pendant deux jours, un programme spécifique a été pensé à la découverte de Marseille pour les accompagnants. Des îles du Frioul à la Cité radieuse de Le Corbusier, l'Unis vous offre la possibilité de découvrir dans des conditions très privilégiées les hauts lieux du tourisme de la cité phocéenne. Enfin, pour ceux qui prolongent le week-end, rendez-vous au karting ou au golf de *Servanes* pour un *shotgun* mémorable au milieu des oliviers.

RÉSERVEZ AU PLUS VITE

Attention, la pression touristique est encore forte à la mi-septembre. Et de très nombreux événements sont attendus à Marseille dans la période : la visite du Pape la semaine qui suivra le congrès, la coupe du monde de rugby, la foire de Marseille... Sans attendre, réservez dès aujourd'hui votre hébergement pour le congrès 2023.



« REBELLE PAR NATURE, ENTHOUSIASTE PAR CULTURE »

Cher adhérent,

Il y a 10 ans on se donnait rendez-vous sur le Port... Cette année c'est sous terre que je vous retrouverai pour la première soirée ! Les 13, 14 et 15 septembre prochains se déroulera le XIV^{ème} Congrès national de l'Unis dans un cadre exceptionnel.

Offre de logements neufs historiquement basse, volonté de mettre en œuvre un plan massif de rénovation énergétique du parc existant, nécessité d'imaginer un urbanisme et un aménagement des villes en cohérence avec les enjeux climatiques...

« Loger, rénover, aménager : l'immobilier état d'urgence ».

Cet appel à la mobilisation générale ne pouvait se faire que depuis Marseille. Plus ancienne commune de France, fondée au VI^{ème} siècle avant J.C, rebelle par nature, enthousiaste par culture, et n'en déplaît à certains... à jamais la première !

Les calanques en toile de fond, le Vieux-Port au cœur de la ville, la Méditerranée omniprésente, la bonne mère qui veille sur ses 900.000 habitants et visiteurs, c'est ce spectacle et cette ambiance unique que nous vous proposons de vivre avec l'Unis.

2 jours au Palais des Congrès pour se retrouver entre professionnels, échanger avec nos partenaires locaux et nationaux venus de la France entière. Une soirée à la Villa Méditerranée pour découvrir l'exceptionnelle reconstitution de la Grotte Cosquer avec Mr COSQUER, le Palais des événements pour plonger en Provence et la Villa Gaby afin de surplomber la mer.

Chers adhérents, soyez les bienvenus à Massilia, au Congrès de l'Unis du 13 au 15 septembre 2023 !

Marseille, intense et active
Nicolas RASTIT
Président Unis Marseille Provence Corse



3 QUESTIONS À JEAN BERTHOZ

en charge de l'organisation des plénières du congrès

Quels sont les grands thèmes qui seront abordés lors du congrès 2023 ?

L'actualité politique lourde constituera naturellement un temps fort du Congrès. Nous sommes encore et encore déçus de la manière dont les professionnels sont traités : CNR, loyers, Autorité de la concurrence etc.

Nous maintenons le thème de notre Congrès : Loger Rénover Aménager ! Ce sont trois grands défis auxquels les professionnels de l'immobilier sont confrontés.

Notre objectif pour ce congrès est d'imaginer demain plutôt que de subir. L'innovation y tiendra une place significative.

Dans un contexte qui ne se simplifie pas, face aux enjeux actuels le XIV^{ème} Congrès de l'UNIS réunit les acteurs principaux de l'immobilier (élus, professionnels ...).

Nous souhaitons que l'ensemble des professionnels présents repartent de ce congrès avec des exemples concrets, des débuts de solution pour pouvoir accompagner leur clients propriétaires locataires copropriétaires mais aussi pour accompagner leurs équipes dans cet environnement qui se complexifie.

Peut-on vraiment parler « d'état d'urgence » pour l'immobilier ?

Le constat est évident : manque de logement, manque de moyens, manque de vision et de décisions politiques. Nous avons tous connu des crises, comme les chocs pétroliers des années 70, les crises de 2008, 2014 ou récemment celle du confinement administratif, mais jamais d'une telle ampleur depuis la Libération. Tous les voyants ont viré au rouge : la construction, le locatif, l'accession, la rénovation.

Il y a urgence à court comme à long terme : moins de biens disponibles génère une tension insupportable sur le marché, avec des effets rebonds sur l'emploi, la mobilité, le pouvoir d'achat immobilier et même sur les secteurs touristiques.

Et ce, dans un contexte inflationniste.

Le temps passe sans que les décideurs prennent les bonnes décisions.

Dans le même temps, l'État multiplie les plans et les obligations : sobriété, eau, rénovation, décarbonation, handicap. Les professionnels, chaînons indispensables du SAV de ces projets, tirent l'alerte car leurs clients

ne peuvent plus suivre la cadence. Et nos professions ne sont pas bien traitées alors que nous avons des atouts et un savoir-faire considérables.

L'Unis a pu régulièrement faire entendre la voix de ses adhérents par tous moyens, jusqu'à interpeller le Président de la République.

Donc oui il y a état d'urgence pour l'immobilier ; et il y a risque pour nos professions.

Quelles solutions l'Unis peut-elle avancer ?

Depuis des années, l'UNIS milite en profondeur pour éviter la situation dans laquelle nous sommes. Face à la pénurie de logement l'UNIS a proposé à plusieurs reprises la création du « statut du bailleur privé ».

Cela représente des mesures incitatives pour inciter les bailleurs privés à louer un logement rénové à loyer abordable, par un statut fiscal adapté fondé sur l'amortissement du bien et le sur-amortissement des travaux. Ce statut constituerait une alternative efficace aux mesures punitives que subissent les bailleurs (gel et encadrement des loyers, plafonnement des indices, hausse des taxes foncières).

Le congrès serait l'occasion de mettre en lumière cette proposition. Mais sur ce point, les conclusions du CNR, présentées par la première ministre, ouvrent un chantier sur la fiscalité de la location qui ne nous rassure pas, compte tenu des positions anti-bailleurs qui sont prises au plus haut niveau de l'État. Incompréhensible lorsque nous constatons une réduction du parc locatif ! De plus l'UNIS présentera, au travers d'exemples concrets lors de ce congrès l'ensemble des outils et des actions réalisées qui participeront aux actions nécessaires pour sortir de cette crise.

L'Unis propose en outre :

Projets pour l'accession à la propriété en relançant le crédit, en ajustant le taux et la durée d'endettement, Projet pour la rénovation en mettant en place des financements et des modes nouveaux de financement et considérer la rénovation de manière globale, Atténuer le diktat de la ZAN, Revaloriser les honoraires de location, mettre à jour le contrat de syndic, et ne pas remettre en cause l'équilibrium protecteur de la loi Hoguet.

Si vous voulez en savoir plus, rendez-vous les 14 et 15 septembre prochains à Marseille.

La Fibre livrée à domicile

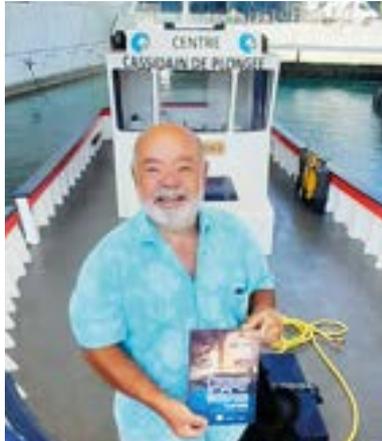
Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.
Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.





« C'EST NOTRE HISTOIRE RECONSTITUÉE ICI »

Henri COSQUER,
l'inventeur de la grotte éponyme

Il y a 37 ans je découvrais la grotte Cosquer au large de Marseille. Aujourd'hui et depuis un an, les visiteurs peuvent s'émerveiller devant plusieurs dizaines d'œuvres, peintures et gravures laissées par les femmes et les hommes il y a 30 000 ans.

Je suis un plongeur professionnel à Cassis, mon bureau ce sont les calanques. Quand j'ai découvert cette grotte, je ne m'y attendais pas, je ne cherchais rien de particulier, et au départ je suis tombé dans un jardin minéral fabuleux, ce qui m'a déjà changé du calcaire extérieur.

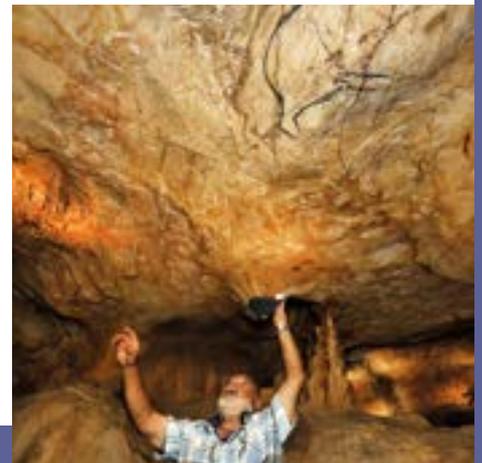
Puis j'ai vu une main, des peintures et c'était fantastique.

Pour entrer dans la grotte il y a 7 mètres de dénivelé, il faut crapahuter pour y arriver, impossible donc pour le public. Ce qui est proposé à la Villa Méditerranée est une véritable visite immersive.

Je suis fier de ce qui a été réalisé avec une précision incroyable, tout est à l'échelle, c'est à se casser le nez entre le vrai et le faux ! Un architecte était venu me voir avec un projet que nous avons présenté aux politiques pour les convaincre - Ce qui n'est pas une mince affaire à Marseille. On a monté 4 projets et c'est celui-ci qui a vu le jour, le principal est que l'on a réussi à faire sortir la grotte de l'eau.

Cette reconstitution est notre Histoire, ce sont les premières représentations des Marseillais, le grand-père de quelqu'un a fait ces peintures !

Pour l'anecdote, j'ai acheté mon bateau en 1984 qui s'appelait CRO MAGNON, le quatrième propriétaire l'a appelé ainsi, c'est le destin...





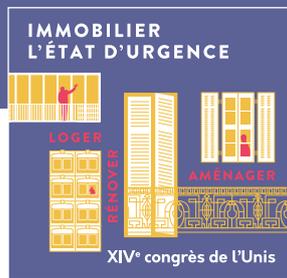
L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, **LE SYNDICAT** QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE **L'IMMOBILIER**

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

ADHESION.UNIS-IMMO.FR

 **Unis**
Les professionnels
de l'immobilier



LOGEMENT – RÉNOVATION – AMÉNAGEMENT IMMOBILIER : L'ÉTAT D'URGENCE

**XIV^{ème} CONGRÈS DE L'UNIS - PARC CHANOT - PALAIS DES CONGRÈS
13/14/15 SEPTEMBRE 2023**

Mercredi 13 septembre 2023

18h30 : **Soirée des partenaires** - Cosquer Méditerranée
Visite de la reproduction de la Grotte Cosquer
Intervention exceptionnelle de Henri Cosquer, découvreur de la Grotte Cosquer

Jeudi 14 septembre 2023

08h30 : Petit-déjeuner aux buffets du Village Exposants

08h45 : **Ouverture officielle du Village Exposants**

09h20 : **Message de bienvenue par Nicolas Rastit**
Président de l'Unis Marseille Provence Corse

09h25 : **Accueil par Jean-Luc Chauvin**
Président de la CCI Aix-Marseille-Provence

09h30 : **Discours de Danielle Dubrac**
Présidente de l'Unis

09h50 : **Immobilier, l'état d'urgence : les dossiers de l'Unis**
Offre de logement - Rénovation - Transaction

10h50 : **Séquence Quali SR**

11h00 : **Immobilier, l'état d'urgence : Marseille laboratoire pour la réhabilitation de l'habitat dégradé**

11h25 : **La Ville de demain**

11h45 : Visite et déjeuner aux buffets du Village Exposants

Après-midi **Accueil des congressistes au Village Exposants**
Visite des stands et échange avec les exposants

14h30 : **Assemblée Générale**
Accès réservé aux adhérents de l'UNIS (avec droit de vote)

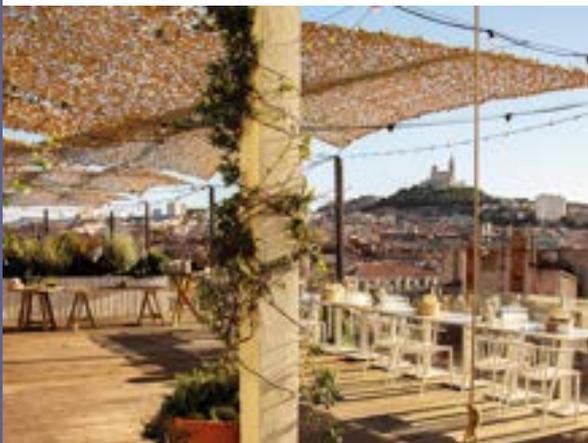
19h00 : **Soirée de Gala** - Dans l'ambiance d'un village provençal
Apéritif, dîner, animations, pétanque, jeux sous les oliviers, concert, soirée dansante
Palais des événements du Parc Chanot (espace attenant au Palais des congrès)

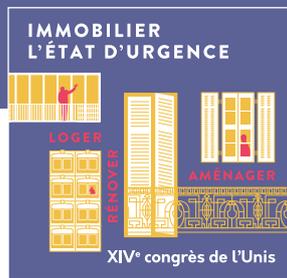




Vendredi 15 septembre 2023

- 08h30 :** Petit-déjeuner aux buffets du Village Exposants
- 09h30 :** **Rétrospective de la première journée**
- 09h35 :** **Séquence Immobilier d'entreprise**
- 09h55 :** **Intervention Grand témoin 2023**
- 10h40 :** **Prix RénoVert 2023 Unis/Banques Populaires**
- 11h00 :** **Le 20' Innovation**
Renaud Dalbera, Président de la commission Innovation de l'UNIS
Pitch 5 entreprises innovantes
Vote en direct
Remise des Trophées Unis de l'Innovation 2023
- 11h20 :** **Immobilier, l'état d'urgence :**
réactions et actualité des politiques logement
- 12h30 :** **Clôture du Congrès 2023**
Olivier Klein, Ministre en charge du logement
- 12h45 :** Déjeuner aux buffets du Village Exposants
- 14h00 :** **Accueil des congressistes au Village Exposants**
Visite des stands et échange avec les exposants
- 14h00 :** **Formation UN+ : Situation de crise dans l'habitat**
Incendie/Effondrement/Sinistre d'envergure :
quel est le rôle du professionnel de l'immobilier ?
Formation qualifiante dans le cadre de la formation continue
- 19h00 :** **Soirée de clôture**
Villa Gaby
Une vue éblouissante sur la mer Méditerranée





LE PROGRAMME ACCOMPAGNANTS

Jeudi 14 septembre 2023

Découverte de Marseille (jour 1)

Visite de la Cité Radieuse du Corbusier
Visite du Musée Mx, une expérience autour de l'anis

Vendredi 15 septembre 2023

Découverte de Marseille (jour 2)

Visite de l'île du Frioul et découverte de la rade de Marseille
Balade en petit train du Vieux Port en passant par la Corniche et jusqu'à Notre Dame de la Garde

L'APRÈS-CONGRÈS

Samedi 16 septembre 2023

Golf

Compétition en shotgun au Golf de Servanes (Mouriès)
Accueil café à 08H30 – Départ à 09H00

Karting

Accueil à 10H00
Qualification et course au Starter Kart de Cuges-les-Pins

INFORMATIONS PRATIQUES

Parc Chanot - Palais des congrès
Rond-Point du Prado - 13008 Marseille
13/14/15 septembre 2023

Inscription au congrès à partir des pages adhérents du site unis-immo.fr
ou congres@unis-immo.fr

Trophées Unis.

L'Unis et ses partenaires décerneront quatre récompenses lors du XIV^{ème} Congrès de Marseille

Prix RénoVert 2023 (2^{ème} édition)

Un concours organisé par l'Unis et les Banques populaires qui fait l'objet de deux catégories : le prix RénoVert résidentiel et le prix RénoVert tertiaire.

La vocation de ce prix est d'encourager les opérateurs à avancer dans l'amélioration de la qualité des immeubles qu'ils rénovent mais aussi de mettre en valeur leur savoir-faire dans l'embellissement des villes et l'amélioration la qualité de vie de la population.

Les lauréats sont sélectionnés selon plusieurs critères : la typologie de l'opération (résidentiel ou tertiaire), la taille, et surtout les qualités environnementales et sociétales générées par la rénovation. Le jury se réunira fin juin pour désigner les lauréats.

<http://bitly.ws/lxqE>



Trophées UNIS de l'innovation (7^{ème} édition)

Depuis 2017, l'Unis promeut, grâce aux Trophées de l'Innovation, une approche ouverte de la profession immobilière en mettant en valeur les initiatives et produits innovants de son réseau de partenaires auprès de 30.000 professionnels de l'immobilier, partout en France.

Les missions de l'Unis au travers de son événement sont multiples :

- ▶ Donner une **visibilité accrue** à de nouveaux projets et acteurs.
- ▶ Convaincre que **l'innovation tient un rôle-clé** dans le développement économique de notre secteur d'activité.
- ▶ **Valoriser les acteurs et les dispositifs** de soutien à l'immobilier en France.

2 prix seront décernés en 2023 :

Prix de l'Innovation : Jusqu'au **mardi 05 septembre** au soir, toutes les entreprises partenaires de l'Unis ainsi que celles adhérentes à la « French Proptech » et « Trampoline Proptech Made in France » sont invitées à déposer leur candidature sur le site ci-dessous.

Prix des professionnels : Jusqu'au **jeudi 14 septembre** : votes des adhérents et des professionnels de l'immobilier sur le site des Trophées pour élire le top 5 du prix des professionnels sous le contrôle de la commission innovation.

Vendredi 15 septembre : Élection en direct par les adhérents du lauréat parmi le top 5 et remise du trophée des Professionnels.

<https://innovation.unis-immo.fr>



L'ACTUALITÉ DES RÉGIONS

Réunions et événements en régions

Mardi 20 juin - AG Pôle UNIS Hauts de France à Verlinghem (59)

Vendredi 23 juin - AG Pôle UNIS Grand Est

Vendredi 30 juin - AG Pôle UNIS Pays de la Loire à Nantes (44)

Lundi 3 juillet - AG Pôle UNIS Nouvelle Aquitaine à Bordeaux

Événements et Vie de l'Unis

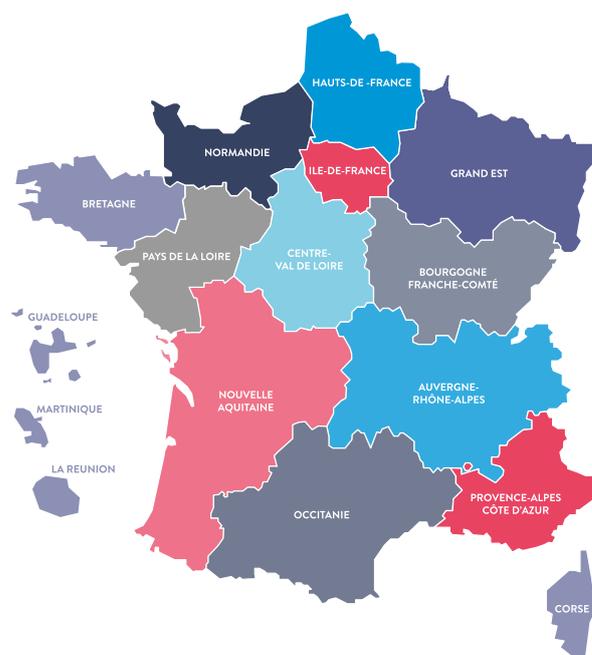
Jeudi 22 juin - Conseil UNIS et Commissions, Paris

Jeudi 11 juillet - Conseil UNIS

13, 14 & 15 septembre - XIV^{ème} Congrès UNIS à Marseille

Jeudi 12 octobre - Conseil UNIS et Commissions, Paris

Jeudi 14 décembre - Conseil UNIS et Commissions, Paris



Les lives de l'Unis

Les Lives Unis sont tous **disponibles en replay** (<https://live.unis-immo.fr/replay>)

Pour annoncer vos événements et diffuser vos informations régionales :
communication@unis-immo.fr



Université de la Copropriété

29 avril - UC Villers-sur-Mer

Très belle réussite de notre Université de la Copropriété à Villers-sur-Mer. Plus de 200 copropriétaires ont répondu présents à notre événement.

Thème abordé : La loi climat et résilience, mieux comprendre les enjeux majeurs de la rénovation énergétique en Copropriété.

Merci à Christophe Perez à l'initiative et l'organisation de cette manifestation, à Edouard Morlot Président du Pôle UNIS Normandie, et à Camilla Paillard Belaggoune de la société ACCEO.



Réunions en régions

24 & 25 MAI SALON SOLUCOP À TOULOUSE (31)

Première édition en région Occitanie le salon SOLUCOP de Toulouse a accueilli :

- Près de 1 500 visiteurs avec une fréquentation plus dense le premier jour.
- 88 exposants dont deux « JEUNES POUSSÉS » et deux établissements de formation.

La visite de Monsieur Jean-Luc Moudenc, Maire de Toulouse, a été très appréciée par les exposants. Danielle Dubrac, présidente de l'Unis, a signé à cette occasion la Charte d'engagement pour les professionnels de la rénovation énergétique de l'habitat privé en Midi-Pyrénées.



©louis-derigon_wasabi-artwork



©louis-derigon_wasabi-artwork

Marseille - Journée des Pros de l'immo 25 mai

Marseille : l'Unis en mode SOS

Les dirigeants de l'Unis sonnent l'alarme face à une crise du logement d'une ampleur inédite. Une crise de l'offre et de la demande qui paralyse le marché locatif, et laisse poindre la suppression de 100.000 emplois dans le BTP pour 2025.

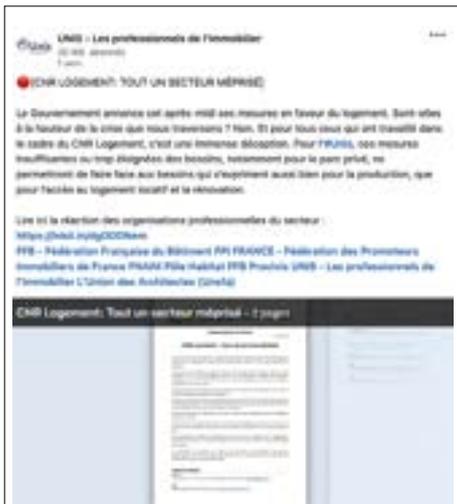


©R. Poulain - Patrick Lozano, Danielle Dubrac, Nicolas Rastit et Olivier Safar.

SOS... SOS ! Réunis dans les salons du stade Orange Vélodrome, le 25 mai 2023, plus d'un millier de professionnels Unis de l'immobilier et de la construction ont lancé une série de fusées éclairantes en direction des pouvoirs publics pour **alerter sur la crise que traverse le secteur du logement**. Alors que les conclusions du Conseil National de la Refondation (CNR) dédié au logement étaient attendues le 9 mai dernier, son report a suscité de l'incompréhension et une vive inquiétude. « *Arrêtons la cacophonie ! Nous sommes en alerte rouge ! Il va falloir agir vite pour relancer la production de logements, travailler sur l'accès au crédit et sanctuariser les bailleurs privés* », a lancé Danielle Dubrac, présidente nationale de l'Unis.

Unis sur les réseaux sociaux.

LINKEDIN



ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS



Une revue de référence

Face à l'abondance des réformes immobilières, *Administrer* représente un atout indispensable pour la formation continue du professionnel immobilier et irremplaçable pour tous les juristes.

Faisant autorité en matière de droit immobilier (copropriété, gestion locative, transaction, social, fiscal...), *Administrer* s'adresse tant aux juristes, (avocats, notaires...) et autres professions annexes (géomètres-experts, architectes...) qu'aux administrateurs de biens et aux professionnels de l'immobilier en général.

Les plus grandes signatures garantissent l'excellent niveau des études de fond et commentaires de jurisprudence.

Administrer contient aussi les textes officiels incontournables et les réponses ministérielles pertinentes.



BON DE COMMANDE

Je m'abonne à la revue **ADMINISTRER** aux conditions suivantes :

- 195 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 190,91 € HT) pour une durée d'un an, soit 11 numéros
- 160 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 156,64 € HT) par abonnement supplémentaire [souscrit sur la même période que l'abonnement principal]

VOS COORDONNEES

Nom : Prénom :

Fonction : Service :

Société : Code NAF/APE :

Adresse de facturation :

CP : Ville :

Tél : Fax : Email :

A retourner accompagné de votre règlement :

• Par chèque à l'ordre de Publications Administrer :
Publications Administrer – 32 rue Rennequin – 75017 PARIS

• Par virement :

Code Banque : 30056 **Code guichet** : 00811

N° de compte : 08115342258 **Clé RIB** : 67

Domiciliation : HSBC FR AUBER MATHURINS

Signature / Tampon

Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant

Unis dans les médias.

meilleurtaux.com

Immobilier : flambée de la demande de logements locatifs

Le contexte actuel a rendu le marché de l'immobilier locatif fébrile. La forte hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers a découragé de nombreux acheteurs potentiels, ce qui a entraîné une augmentation considérable de la demande de logements à louer. En effet, les conditions d'octroi des crédits immobiliers se sont durcies, ce qui a freiné les ventes dans l'ancien. En parallèle, la construction d'appartements neufs a également ralenti. Sur les trois derniers mois de 2022, les réservations ont chuté de -39 % selon les estimations de la Fédération des promoteurs immobiliers.

LADEPECHE.fr

Toulouse : Solucop, le premier salon de la copropriété

C'est au pavillon du Stade toulousain que se tiendra les 24 et 25 mai Solucop, le premier salon gratuit de la copropriété. Au programme : de nombreuses informations pour les copropriétaires afin de les aider dans la gestion de leurs immeubles. (...) Des espaces conseils animés par la Fédération des agents immobiliers (FNAIM), le syndicat professionnel UNIS et des avocats répondront aux questions de copropriétaires.

LesEchos

Logement : Emmanuel Macron invité à se pencher sur une « bombe économique et sociale »

La crise qui s'installe dans l'immobilier risque d'entraîner des pertes d'emplois dans le secteur et une pénurie d'offre pour les Français, estiment les acteurs de la filière. Ils réclament « un électrochoc » dans une lettre ouverte appelant à « une volonté présidentielle claire et ambitieuse ainsi que des mesures chiffrées ».

LeParisien

« Destruction d'emplois », « pénurie de logements » : la lettre ouverte des professionnels de l'immobilier à Macron

INFO LE PARISIEN. Face au report de la publication des conclusions de Conseil national de la refondation, les représentants de l'immobilier demandent des actions concrètes pour leur secteur en crise.

(NDLR) Lettre ouverte reprise dans toute la presse nationale et régionale.

MySweet'Immo

Immobilier : Exaspérés, les professionnels n'en peuvent plus des attermoissements de l'exécutif

Face à la crise du logement, l'exécutif fait face à l'agacement de plus en plus grand des professionnels, qui dénoncent lundi ses « attermoissements » dans une lettre ouverte à Emmanuel Macron.

l'Agence

Journées des Pros de l'Immo : l'Unis réclame au Gouvernement des mesures fortes

Plus d'un millier de professionnels de l'immobilier et près de 150 entreprises se sont rassemblés, à l'initiative de l'Unis Marseille Provence Corse, au sein de l'Orange Vélodrome de Marseille, ce jeudi 25 mai. L'objectif ? Echanger dans le cadre de tables-rondes et de formations sur les problématiques du logement.

La revue de presse complète et détaillée est disponible pour nos adhérents sur Intranet

Lyon - Prix au m², construction, profil des acquéreurs... : 5 choses à savoir avant de vous installer à Lyon

Environ un tiers des propriétaires lyonnais revendent leur bien immobilier moins de 5 ans après l'avoir acheté.

Copropriété : que valent les syndics en ligne ?

Avec la hausse des prix de l'énergie et des travaux, les finances des copropriétés sont mises à l'épreuve. Troquer son syndic traditionnel contre un syndic en ligne permet de faire des économies de gestion. Mais à quel prix ?

Quelles sont les vraies raisons de la crise du logement ?

Les professionnels de l'immobilier alertaient depuis de nombreuses années sur la fragilité du marché du logement. [La hausse des taux d'intérêt](#), bien sûr, grippe le système. Mais elle a en réalité constitué la mèche qui a tout fait exploser. Car d'autres freins, structurels, sont à l'œuvre depuis longtemps. Quels sont-ils et comment peut-on les relâcher ?

La crise de l'immobilier va-t-elle durer ?

Les mauvais signaux s'accumulent depuis des mois débouchant sur un ralentissement inédit de l'activité immobilière.

Derrière les effondrements d'immeubles, un défaut d'entretien : « Un jour ou l'autre, la gravité universelle se rappelle à notre bon souvenir »

Ces dernières années, plusieurs immeubles se sont écroulés dans des centres-villes. Pour prévenir ces drames, le ministère du logement compte désormais sur l'obligation pour les copropriétés de connaître l'état du bâti et de planifier des travaux. Mais leur réalisation ne sera pas obligatoire.



Marseille - « On ne peut plus loger les Marseillais » (Nicolas Rastit, Unis)

Le président régional de l'Union des syndicats de l'immobilier revient sur la situation « catastrophique » du logement à Marseille. En plus d'un contexte tendu, à l'image de l'ensemble de l'Hexagone, il pointe la fragilité des trois fenêtres ces nombreux immeubles caractéristiques du centre-ville qu'il faut traiter en priorité.



Prolongation de l'IRL - Réaction des représentants des propriétaires et organisations professionnelles de l'immobilier

Alors que l'Assemblée nationale vient d'adopter cette nuit, dans l'urgence, la proposition de loi visant à prolonger de neuf mois le plafonnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et de l'Indice de Référence des Loyers Commerciaux (ILC), les représentants des propriétaires et organisations professionnelles de l'immobilier (FNAIM, Plurience, UNIS, UNPI) regrettent cette décision et expriment leur opposition.

Réponses ministérielles.



Litiges en matière de conformité des systèmes d'assainissement non collectifs

Question 426 :

M. Joël Guerriau attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les litiges en matière de conformité des systèmes d'assainissement non collectifs prévue par la loi du 1^{er} janvier 2011. Aujourd'hui en France, 5 millions de logements ne sont pas raccordés au tout à l'égout. Ces habitations doivent par conséquent s'équiper d'un système individuel d'assainissement. Or, des rapports stipulent que près de 80 % de ces dispositifs sont défectueux ou mal entretenus. Depuis le 1^{er} janvier 2011, la loi impose la production d'un diagnostic d'assainissement lors de la vente d'un logement non raccordé au tout à l'égout, mais paradoxalement la non-conformité d'un système d'assainissement lors de la vente n'est pas répréhensible par la loi. Cette situation qui touche l'ensemble du territoire national est une véritable aberration écologique, un dispositif mal entretenu nuisant gravement à la nature et à la santé publique. De plus, elle impose une nécessaire entente entre vendeur et acheteur sur le règlement des frais de mise en conformité, ce qui donne naissance à bon nombre de litiges. Le mandat de maire confère aujourd'hui l'autorité compétente pour prendre et faire respecter les mesures nécessaires à la salubrité publique sur le territoire de la commune. Celui-ci fait aujourd'hui les frais de nombreuses contestations largement évitables. Une mesure simple consisterait à rendre obligatoire la conformité de tout assainissement indi-

viduel avant la vente. Ainsi, il l'interroge sur les dispositions qu'il compte prendre afin de mettre fin à ces situations litigieuses qui ont des conséquences environnementales et sanitaires directes sur l'ensemble de nos collectivités.

Réponse :

La conformité d'une installation d'assainissement non collectif est établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), conformément aux modalités prévues par l'arrêté du 27 avril 2012. Les contrôles effectués par le Service public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sont une obligation faite aux communes par la loi (articles L.2224-8 du code général des collectivités territoriales - CGCT et L.1331-1-1 du code de la santé publique - CSP) et qui s'imposent donc aux particuliers. Le Code de la santé publique indique au II de l'article L.1331-1-1 que « le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle prévu au III de l'article L.2224-8 du CGCT, dans un délai de quatre ans suivant la notification de ce document ». Ce délai de mise en conformité est d'un an en cas de vente (article 4, arrêté du 27 avril 2012). De plus, l'article L.1331-8 du code de la santé publique dispose que « tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L.1331-1 à L.1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal (...) dans la limite de 400 % ». Il existe donc des dispositions pour obliger un propriétaire à mettre en conformité son installation d'assainissement non collectif. L'ajout dans la loi d'un diagnostic d'as-

sainissement non collectif obligatoire lors de la vente d'un logement non raccordé au réseau public d'assainissement facilite la mise en conformité de ces installations en faisant supporter les coûts éventuels des travaux par le prix de vente du logement. Pour améliorer l'efficacité de cette mesure qui a fait ses preuves, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a renforcé le contrôle de la réalisation des travaux de mise en conformité. L'article L.1331-11-1 du code de la santé publique prévoit désormais que le notaire adresse aux SPANC, au plus tard un mois après la signature de vente, une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires pour identifier l'immeuble vendu ainsi que les noms et adresse de l'acquéreur. Cette disposition permettra aux SPANC d'agir plus rapidement auprès des nouveaux propriétaires dont les logements sont équipés d'une installation non conforme.

Publiée dans le JO Sénat du 29/09/2022, page 4667

* * *



Assouplissement des formalités d'installation de panneaux photovoltaïques en zone classée

Question 2290 :

Mme Catherine Belrhiti attire l'attention de Mme la ministre de la culture sur la possibilité de dispenser certaines installations de panneaux photovoltaïques en



COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS

NOUVEAU
PRODUIT

Garantie des Loyers

ADMINISTRATEURS DE BIENS
CONTRE LE RISQUE D'IMPAYÉS, PROTÉGEZ VOS CLIENTS !



Offre d'assurance complète



Contrat à indemnisation mensuelle dès le 1^{er} impayé



Click & Loc, un module de certification
des dossiers locataires en temps réel



Parcours digitalisé simple et efficace
avec un espace client pour vous accompagner



Recouvrement des impayés
par une équipe experte dédiée

La garantie des loyers impayés de CEGC : une réponse innovante à l'évolution du marché locatif !

Dans le cadre de la gestion sous mandat, vous pouvez proposer à vos clients propriétaires-bailleurs de se couvrir contre les risques de loyers impayés, dégradations du bien loué, départ prématuré, éventuels frais de procédure et de contentieux, litiges avec le locataire. Pour en savoir plus, conforter et développer votre portefeuille de gérance, rendez-vous sur www.c-garanties.com/garantie-loyers-impayes



Réponses ministérielles.

zone classée de l'avis d'un architecte des bâtiments de France (ABF).

Compte tenu des problèmes d'économie d'énergie et de l'évolution du réseau électrique français, le déploiement de dispositifs individuels de production d'énergie a fait l'objet de nombreuses mesures incitatives par les gouvernements successifs. L'équipement des résidences principales en panneaux photovoltaïques, destinés à l'autoconsommation, a notamment fait l'objet de mesures fiscales avantageuses.

Cependant, l'installation des panneaux photovoltaïques demeure compliquée, voire empêchée, en pratique par des formalités et des avis préalables obligatoires. C'est notamment le cas pour les bâtiments situés dans une zone classée et potentiellement visibles depuis un bâtiment classé monument historique, où l'installation des panneaux photovoltaïques est conditionnée à une demande auprès de la mairie ainsi qu'à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, quelle que soit la taille et la puissance des panneaux solaires.

Dans ce cas, l'installation des panneaux solaires fait presque systématiquement l'objet d'un avis de principe défavorable de l'ABF, et il est rare que le maire ne suive pas l'avis de l'ABF auquel il se sent lié même s'il s'agit d'un avis simple et dépourvu de force obligatoire. Ces formalités conduisent en pratique les habitants des zones classées à ne pas pouvoir installer des panneaux solaires et réduire leur consommation énergétique. Elle lui demande si le Gouvernement envisage de prévoir une dispense d'avis obligatoire préalable de l'ABF pour l'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance inférieure ou égale à 6 kilowatt-crête (kWc) par exemple, sur les résidences principales situées en zone classée.

Réponse :

Le code de l'urbanisme soumet à déclaration préalable les travaux, non soumis à permis, ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant. L'installation de panneaux photovoltaïques, entraînant une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, est donc soumise au régime de la déclaration préalable.

Lorsque de tels travaux sont projetés sur un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, les déclarations préalables sont transmises à l'architecte des Bâtiments de France (ABF) pour accord éventuel. Le demandeur peut saisir le préfet de région en cas de refus. À l'échelle du département de la Moselle, près de 5 000 dossiers de demandes d'autorisation de travaux ont été instruits par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) en 2021. 10 % d'entre eux ont fait l'objet d'un premier refus, mais ceux-ci sont souvent accompagnés de propositions qui permettent de réexaminer un futur projet favorablement. Par ailleurs, les UDAP peuvent conseiller les demandeurs en amont du dépôt d'une demande d'autorisation de travaux afin de les orienter dans la conception de leur projet. Cette mission d'accompagnement est au coeur du travail des ABF, qui délivrent chaque année, notamment lors de permanences en mairie, plus de 200 000 conseils. Cette expertise est capitalisée sous forme de fiches « conseils » produites depuis une quinzaine d'années par plusieurs UDAP ou directions régionales des affaires culturelles, souvent en liaison avec les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, et mises en ligne à disposition des citoyens. En matière de photovoltaïque, ces fiches contiennent une gamme de solutions d'intégration au bâtiment, ciblées sur l'encastrement ou l'inclinaison sur la

couverture, l'adéquation avec la teinte de la toiture, l'ordonnancement par rapport à l'architecture de l'immeuble, etc. Le centre de ressources pour la réhabilitation responsable du bâti ancien développe également plusieurs outils, qui s'adressent aux professionnels du bâtiment et plus globalement aux acteurs de tout projet de réhabilitation, de rénovation énergétique ou de restauration d'un bâtiment ancien. Il est indispensable de concilier les politiques en matière de conservation du patrimoine et de développement durable. C'est pourquoi le ministère de la culture entretient un dialogue étroit avec le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Un groupe de travail « rénovation énergétique et patrimoine » a été mis en place, rassemblant des ABF et des représentants des administrations centrales des deux ministères. Un guide national relatif à l'installation des panneaux photovoltaïques est également en cours de préparation qui devrait permettre de guider les demandeurs dans l'élaboration de leur projet.

Publiée dans le JO Sénat du 08/09/2022, page 4353

* * *



Logement - Exonération du « permis de louer » pour les professionnels « Loi Hoguet »

Question 7361 :

M. Lionel Causse interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la

cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur le dispositif dit du « permis de louer » et l'opportunité d'en dispenser les professionnels « Loi Hoguet ». La loi « ALUR » a permis aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration (article L.634-1 du CCH) ou d'une autorisation préalable (article L.635-1 du CCH). À ce jour, environ 500 communes ont mis en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location. Ce dispositif vertueux a été conçu pour lutter contre les marchands de sommeil. En pratique, ce processus est respecté par les propriétaires scrupuleux de la légalité et par les professionnels de l'immobilier. Sur le terrain, ce processus participe de la moindre fluidité du marché locatif. En effet, le régime d'autorisation préalable de mise en location, appelé « permis de louer », conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Mais selon la capacité de traitement par l'administration locale, l'obtention du permis de louer peut prendre plus d'un mois. Dans un contexte de tension du marché, ce délai est particulièrement regrettable.

Or s'agissant des logements loués par l'intermédiaire d'un titulaire d'une carte professionnelle, ce processus paraît redondant. En effet, les professionnels réglementés par la « loi Hoguet » sont garants des obligations qui pèsent sur leurs bailleurs mandants et en particulier celle de délivrer des logements décents. Ils ne peuvent pas disposer dans leurs portefeuilles de logements susceptibles de tomber sous le coup d'un arrêté d'insalubrité, au risque de voir leur responsabilité engagée et des poursuites pénales déclenchées. Enfin,



depuis la loi « ELAN », les professionnels « Loi Hoguet » sont tenus de signaler au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer certaines infractions pénales. Rien ne s'oppose juridiquement à ce que les collectivités dispensent les professionnels de l'immobilier de cette démarche mais en méconnaissance de cette souplesse, elles y ont peu recours. Cela leur permettrait pourtant de concentrer leurs actions de contrôle sur les logements sur lesquels pèsent un soupçon réel d'indignité et de redonner de la fluidité au marché locatif. Il souhaiterait donc connaître sa position sur la possibilité de dispenser les professionnels « Loi Hoguet » des démarches de déclaration et d'autorisation préalable de louer.

Réponse :

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu essentiel des politiques nationales de l'habitat. Ce sont en effet 400.000 à 420.000 logements du parc privé qui sont aujourd'hui considérés comme potentiellement indignes en métropole (100.000 en outre-mer). Pour lutter contre ce fléau, un important arsenal de procédures et dispositifs, reposant la plupart du temps sur des partenariats locaux associant notamment les collectivités territo-

riales, a été développé, à l'amélioration constante duquel travaille le Gouvernement. Parmi les mesures prises, la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a institué les dispositifs de déclaration (DML) et d'autorisation préalable de mise en location (APML) prévus aux articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositifs soumettent la location de logements situés dans certaines zones à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable. La proposition d'exonérer les professionnels de l'immobilier des démarches d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location entraînerait une rupture d'égalité entre les propriétaires qui louent directement et ceux qui passent par une agence. Si le Gouvernement ne doute pas qu'une grande majorité des professionnels de l'immobilier sont attentifs à ces questions et ne souhaitent pas intervenir sur des biens très dégradés, toutefois le régime de responsabilité actuel des professionnels de l'immobilier ne permet pas de justifier une exception sur le permis de louer.

Réponse publiée au JOAN le : 30/05/2023, page : 4960

Actualités juridiques.

Ces documents et analyses vous sont envoyés par emailing hebdomadaire de la « Newsletter Juridique » réalisée par le Service Juridique de l'UNIS. Les éléments se retrouvent également en consultation permanente dans la rubrique Espace Juridique de votre espace Adhérent (Intranet). Si vous ne recevez pas cette newsletter hebdomadaire, écrivez à webmaster@unis-immo.fr

CIRCULAIRES

📌 **Obligation d'installer des ombrières**

équipées de panneaux photovoltaïques dans certains parkings.

📌 **Systèmes d'automatisation et de contrôle**

des bâtiments tertiaires : évolution de la réglementation.

📌 **Indemnité proposée par l'assurance :**

une décision d'AG peut être nécessaire.

📌 **Présomption de démission**

en cas d'abandon de poste - Publication du décret.

📌 **Évaluation des risques professionnels -**

Brochure INRS avril 2023.

📌 **Rappel : Concierges et employés d'immeubles -**

Avenants salaires n°107 - En vigueur au 1^{er} mai 2023.

📌 **INFO FLASH -**

L'UNIS a obtenu gain de cause sur l'application du Décret tertiaire : L'arrêté va être modifié selon nos préconisations.

📌 **Doublement du déficit foncier**

pour favoriser la rénovation énergétique : publication du décret.

📌 **IRL**

1^{er} trimestre 2023.

📌 **Augmentation du SMIC**

au 1^{er} mai 2023.

📌 **Chèque Bois énergie**

📌 **Décret GMBI**

publié au JO.

📌 **Nouveaux taux plafonds**

pour le crédit immobilier au 1^{er} mai.

📌 **Expérimentation -**

Coupe eau chaude des lavabos par l'employeur.

📌 **Vérification avis d'imposition :**

nouveau service impots.gouv.fr.

📌 **Médiation de la consommation :**

rappel champ d'application et partenariat.

📌 **GAZ -**

Fin des tarifs réglementés au 1^{er} juillet 2023.

📌 **Ajustement du contenu des dossiers**

de demande d'autorisation d'urbanisme.

📌 **Publication des arrêtés loyers de référence**

pour Plaine commune et Est Ensemble applicables au 1^{er} juin 2023.

📌 **Dispositif Eco Energie Tertiaire :**

le syndicat des copropriétaires n'est pas une entité fonctionnelle assujettie !

📌 **Nouveau DPE COLLECTIF -**

champ d'application au 1^{er} janvier 2024.

📌 **Baisse des prises en charge des formations**

OPCO EP.



Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023

portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Arrêté du 22 mars 2023

modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Décret n° 2023-259 du 7 avril 2023

relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires.

Arrêté du 7 avril 2023

relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires.

Décret n° 2023-250 du 3 avril 2023

relatif aux aides en faveur de l'habitat collectif résidentiel et de la mobilité électrique face à l'augmentation du prix de l'électricité et du gaz naturel au second semestre 2022 et en 2023.

Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023

relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global prévu par le quatrième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts.

Décret n° 2023-324 du 28 avril 2023

pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts.

Arrêté du 17 avril 2023

relatif aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Nos amis rédacteurs de Transversales sont à votre service



Mme Sophie ABIVEN

Directrice RC - Département
des professionnels
de l'immobilier
Tél. : 01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com



Me Laurence GUÉGAN-GELINET

Avocate à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit immobilier
Tél. : 01 40 54 77 00 - Paris 17^{ème}
cabinet@guegan-avocats.com



Me Benoît JORION

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit public et urbanisme
Cabinet JORION - Tél. : 01 45 74 50 14
Paris 1^{er} - benoit.jorion@jorion-avocats.com



Me Étodie PHÉLIPPOT

Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^{ème}
e.phelippot@quantum-avocats.com



Me Philippe REZEAU

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^{ème}
p.rezeau@quantum-avocats.com



Commission Expertise UNIS

L'UNIS, c'est aussi l'EXPERTISE

- Pour améliorer les services rendus à mes clients en Administration de biens, et en Transaction.
- Pour élargir mes compétences et m'ouvrir de nouveaux horizons.

Je peux, grâce à l'UNIS, devenir « **Expert certifié UNIS** ».

En cliquant sur le lien sous le tableau, j'accède au programme complet des formations prévues cette année.

Pour devenir expert ou remplir vos obligations annuelles de formation qui sont de 3 journées par an, vous trouverez ci-dessous le programme proposé, et le lien direct d'inscription (dans la version interactive de la revue).

JE SOUHAITE	JE CHOISIS
Devenir Expert Certifié UNIS et postuler à une inscription auprès d'une Cour d'Appel (Catégorie C18 Evaluation Immobilière selon nouvelle nomenclature)	EX 01
Demander mon inscription auprès d'une cour d'appel (Catégorie C19 Gestion et Copropriété selon nouvelle nomenclature) ou compléter ma formation	EX 12
Devenir Expert certifié UNIS ou compléter ma formation	EX 01 ou EX 02 + EX 03
Savoir rédiger un rapport ou un avis de valeur	EX 04
Utiliser le Vademecum et l'état des lieux Expert	EX 05
Me perfectionner	EX 06 - EX 07 - EX 10 - EX 11
M'initier à l'expertise	EX 08 - EX 09
Valider annuellement ma certification UNIS	3 jours de formation au choix

Accédez au détail des formations disponibles sur :
<http://www.custom-formation.com/calendrier-des-formations-expertise-unis>

Chaque adhérent de l'UNIS ayant suivi la formation initiale à l'expertise, organisée chaque année sous l'égide de la Commission expertise de l'UNIS, ou justifiant de titres équivalents, et ayant suivi chaque année par la suite 3 journées de formation obligatoire prescrites par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, étant admis au titre d'Expert Certifié UNIS, fait partie du Collège des Experts de l'UNIS.

Il est mis en valeur dans l'annuaire des membres de l'UNIS sous le sigle « EXCU ».

Le renouvellement des qualifications est examiné chaque année.

Tout membre n'ayant pas satisfait à ses obligations annuelles de formation ne pouvant plus en faire partie l'année suivante est considéré dans ledit l'annuaire des membres de l'UNIS, comme « expert » à partir du moment où il a déclaré pratiquer cette activité.

Il ne retrouvera sa qualification d'Expert Certifié UNIS que lorsqu'il se sera mis à jour de ses obligations de formations.

Seuls les membres du Collège, et donc les experts à jour de leurs obligations de formations, peuvent présenter leurs candidatures à la CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France), au titre de la double appartenance, et bénéficier des avantages qui en découlent.

Ils peuvent s'ils le souhaitent afficher le logo du Collège à côté de celui de l'UNIS.

Pour toute question complémentaire :
Jean-André MARTIN / martin.expertimmo@laposte.net / Tél. : 06 34 13 41 56

TABLEAU COMPLET DES FORMATIONS « EXPERTISE » 2023

PM : Les obligations annuelles de formation sont de 3 journées

OBJECTIFS	DURÉE	N°	DATE	FORME (*)	PRÉREQUIS	OBSERVATIONS
Devenir Expert Certifié UNIS, Devenir Expert Judiciaire et déposer sa candidature à une Cour d'Appel	10 jours	EX 01	Rendez-vous en 2024	Visio	Ouvert à tous	Le TOP Avec toutes les certifications
			RDV en 2024	Visio		
			11 et 12 décembre	Présentiel		
Expertise non commerciale Formation de base et Remise à niveau	2 jours	EX 02	RDV en 2024	Visio	Ouvert à tous	Certification partielle Expert UNIS
Expertise commerciale Formation de base et Remise à niveau	2 jours	EX 03	RDV en 2024	Visio	Ouvert à tous	Certification partielle Expert UNIS
Rédaction d'un rapport	1 jour	EX 04	RDV en 2024	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	Amiable ou Judiciaire ou en vue de la présentation d'un dossier d'adhésion à la CEIF
Utilisation du Vademecum et état des lieux « expertise »	1 jour	EX 05	RDV en 2024	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	
Les cas particuliers	2 jours	EX 06	RDV en 2024	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	
L'expertise de A à Z	2 jours	EX 07	RDV en 2024	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	De la saisine d'une mission à la rédaction d'un rapport, avec les diverses étapes
Initiation à l'Expertise non commerciale	1 jour	EX 08	RDV en 2024	Visio	Ouvert à tous	
Initiation à l'Expertise commerciale	1 jour	EX 09	RDV en 2024	Visio	Ouvert à tous	
Formation Annuelle de Perfectionnement	2 jours	EX 10	RDV en 2024	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	Les trois sessions sont identiques, la seule différence est dans la forme : Visio en mars et avril, Présentiel en décembre
	2 jours	EX 10	RDV en 2024			
	2 jours	EX 10	7 et 8 décembre	Présentiel		
Étude collégiale de cas pratiques	1 jour	EX 11	6 décembre	Présentiel	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	Chaque année 2 à 3 cas différents
Gestion d'immeubles et copropriétés	2 jours	EX 12	6 et 7 novembre	Visio	Ouvert à tous	Amiable ou Judiciaire ou en vue de la présentation d'une candidature auprès d'une Cour d'Appel

(*) Les formations en présentiel se tiennent à PARIS au siège de l'UNIS.

Pour réserver vos formations, un seul lien : <http://www.custom-formation.com/calendrier-des-formations-expertise-unis/>



Notre métier,
c'est l'humain

**Votre
guide**
pour planifier
vos formations
à l'année

Syndics de copropriété • Administrateurs de biens • Gestion locative
• Assurances • Sécurité • Travaux • Transition énergétique •
Comptabilité • Fiscalité • Transaction • Relation clients • Management
• Ressources humaines • Développement personnel • Parcours métier

UN+ Formations, l'organisme de formation de l'Unis

Découvrez le catalogue en ligne !



Plus d'une centaine
de formations 100 % Alur



Le calendrier
des sessions



L'accès direct aux
programmes en ligne



Une aide à l'utilisation
de la Plateforme de formation



La liste de vos **Correspondants**
Emploi et Formation en région

UTILE ⊕ **PRATIQUE** ⊕ **INTERACTIF**



**Utilisez-le pour former
vos nouvelles recrues !**

Calendrier des sessions en classe virtuelle

Détail et inscription en ligne sur <https://unplusformations.immo>

JUIN 2023				
Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
FORMATION OBLIGATOIRE	5, 7	CV095	Lutte contre la discrimination et accès au logement : ce qu'il faut savoir	2h
	5, 19	CV094	Déontologie des professionnels de l'immobilier : ce qu'il faut savoir	2h
	6, 15	CV096	Lutte contre le blanchiment de capitaux et professions immobilières	2h
SYNDIC DE COPRO	1	CV114	Gestion du personnel de copropriété : l'essentiel	7h
	2	CV011	Copropriété : comprendre les annexes comptables et financières	3h30
	6	CV180	Comptabilité de la copro : traitement comptable de la création d'une copropriété et d'une reprise comptable	3h30
	7	CV066	La copropriété depuis la loi ELAN	3h30
	9	CV526	Organisation des ensembles immobiliers complexes (ASL - AFU - Union des syndicats)	7h
	9	CV520	Actualité de la copropriété (ELAN, textes d'application, COVID 19)	7h
	12	CV507	Gestionnaires : Comprendre la comptabilité des copropriétés	7h
	13	PA004	Parcours Assistant(e) de copropriété	21h
	15	CV152	Optimiser la gestion et la répartition de l'énergie en copropriété	3h30
	19	CV167	Gestion des conflits en assemblée générale	7h
29	PA007	Comptabilité de la copropriété - ce qu'il faut savoir pour démarrer	28h	
ADMINISTRATEUR DE BIENS	7	CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30
	7	PA001	Parcours Assistant(e) en location habitation	7h
	7	CV012	La pratique et la gestion du bail d'habitation	3h30
	14	CV015	Réussir un état des lieux	3h30
	19	CV513	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h
	19	PA006	Parcours Comptable en gérance locative	14h
	22	CV148	Contentieux en gestion locative : comment optimiser les chances de recouvrement ?	7h
	30	CV508	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement dans les baux d'habitation	7h
ASSURANCES / TRAVAUX / SÉCURITÉ	5	CV501	Les travaux dans les immeubles en copropriété et mono propriété : obligations et précautions	7h
	7	CV528	Gestion des désordres de construction : assurance Dommages-Ouvrage et autres garanties	7h
	7	CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h
	14	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h
	21	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	6, 13	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété.	3h30
	14	CV146	Rénovation énergétique en copropriété : contexte réglementaire, point méthodologique et aides financières	3h30
	22	CV171	Le nouveau DPE en 10 points clés	2h
	22	CV161	DTG, PPT et PPPT : Ce qu'il faut savoir	3h30
	24	CV145	Rénovation énergétique en copropriété : actualités réglementaires	1h15

Nouveau !

Tarif spécial partenaire

**Formations financées
à 100%** par

**RÉNOVONS
COLLECTIF**
FORMATION

Formations éligibles Alur
pour le renouvellement
de votre carte professionnelle.

FORMATIONS RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

pour les professionnels de l'immobilier



Formation 2 jours (16 heures)

Rénovation énergétique des copropriétés : maîtrise et suivi technique des projets

- Maîtriser les bases essentielles de la réglementation environnementale.
- Appréhender un projet de rénovation énergétique.
- Coordonner exploitation courante et travaux de rénovation.

Formation 1 jour (8 heures)

Comprendre la rénovation énergétique des copropriétés et ses travaux

- Accompagner une copropriété dans son projet de rénovation énergétique.
- Savoir expliquer les obligations réglementaires face aux enjeux environnementaux.
- Mener un projet de rénovation avec les prestataires associés.



BESOIN D'ORGANISER DES SESSIONS CHEZ VOUS ?
contact@unplusformations.immo

Plus de détails sur www.unplusformations.immo



JUIN 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
FISCALITÉ	6	CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30
	6	CV134	Fiscalité immobilière du non-résident	2h
	14	CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h
	15	CV163	Actualité de la fiscalité immobilière en transaction, gestion locative et copropriété	3h30
TRANSACTION	8	CV512	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	7h
	14	CV530	Les ventes en l'état futur	7h
	15	CV545	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	7h
	15	CV182	La prospection et la synergie inter-services : 2 leviers de croissance	7h
	26	CV504	Techniques de négociation finale : le closing	7h
	20	CV530	Les ventes en l'état futur	7h
	26	CV504	Techniques de négociation finale : le closing	7h
GESTION DE L'ENTREPRISE	2	CV074	Clients difficiles dans les professions immobilières : gestion des situations de conflits	3h30
	6	CV006	Lire et comprendre un PLU : utilisation du Géoportail de l'urbanisme	3h30
	8	CV150	Collaborateurs dans l'immobilier : développez votre agilité et votre adaptabilité	3h30
	9	CV077	Mieux Communiquer dans les professions immobilières et mieux décrypter les clients	7h
	22	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h

Nouveau !



JUILLET 2023				
Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
FORMATION OBLIGATOIRE		CV095	Lutte contre la discrimination et accès au logement : ce qu'il faut savoir	2h
	7	CV094	Déontologie des professionnels de l'immobilier : ce qu'il faut savoir	2h
	4	CV096	Lutte contre le blanchiment de capitaux et professions immobilières	2h
SYNDIC DE COPRO	3	CV502	Développer son art oratoire et mieux captiver son auditoire en assemblée générale	7h
	5	CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN et des mesures post COVID 19	3h30
	5	CV024	Assemblées générales : Maîtriser la réglementation pour sécuriser ses pratiques	3h30
	10	CV529	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	7h
	13	CV152	Optimiser la gestion et la répartition de l'énergie en copropriété	3h30
	13	CV507	Gestionnaires : comprendre la comptabilité des copropriétés	7h
	13	CV147	Contentieux de la copropriété : méthodes et outils pour les gérer efficacement.	7h
ADMINISTRATEURS DE BIENS	5	CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30
	5	CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30
	6	PA008	Parcours Baux professionnels (commercial, professionnel et mixte : comment s'y retrouver ?)	14h
	6	CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30
	10	CV136	La gestion des troubles de voisinage	3h30
ASSURANCES / TRAVAUX / SÉCURITÉ	3	CV516	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h
	4	CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h
	5	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30
	11	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	4, 18	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété	3h30
	4	CV139	Loi Climat et résilience : son impact sur le droit immobilier	3h30
FISCALITÉ	3	CV023	SCI IR / SCI IS, comparaison fiscale	3h30
	4	CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30
	14	CV058	La fiscalité des marchands de biens	2h
TRANSACTION	6	CV174	La rédaction du compromis de vente : Ce qu'il faut savoir	3h30
GESTION DE L'ENTREPRISE	6	CV141	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h
	26	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h

Tarif spécial partenaire

Tarif spécial partenaire

Nos formations peuvent être élaborées sur-mesure pour vos équipes.
Intéressé-e ? Nous écrire à contact@unplusformations.immo

<https://unplusformations.immo>

UN+ Formations
4 rue de la République 69001 Lyon
Accueil téléphonique au 07 70 16 90 63 (de 9h à 12h et de 14h à 17h)

NB : Calendrier réalisé en mai 2023. Il ne tient pas compte des nouvelles formations en cours de création et des nouveaux inscrits entre sa date d'élaboration et la date de parution de ce numéro de Transversales Immobilières.

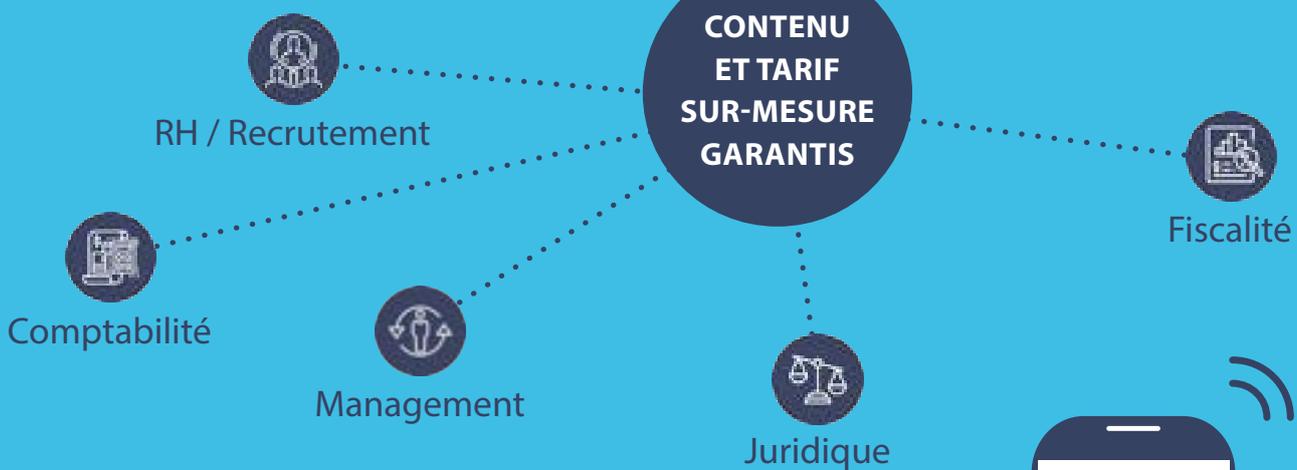
FORMATIONS INTRA-ENTREPRISE

78 SESSIONS EN
ENTREPRISE
ET PLUS DE
440 COLLABORATEURS
FORMÉS.
ET VOUS ?



CLASSE
VIRTUELLE
ET/OU
PRÉSENTIELLE

FORMATIONS



Votre contact : Alexia PIZZALÉ
contact@unplus.fr
07.70.16.90.63
<https://unplusformations.immo>



LA FORMATION AVEC L'UNIS : ce que vous devez savoir

Exercer votre métier nécessite d'être à jour de vos obligations de formation, indispensable pour obtenir ou renouveler votre carte professionnelle.

UN+ Formations, l'organisme de formation de l'UNIS, vous propose un **catalogue complet de formations éligibles ALUR** : déontologie, transaction, gestion locative, copropriété, commercial, RH & management, etc.

Comment se déroulent les formations avec UN+ Formations ? Le point en 5 étapes

1 Vérifiez régulièrement le nombre d'heures réalisées

Votre quota de formation : 14 heures par an ou 42 heures sur 3 ans.



Exemple d'un parcours de 14h avec UN+ Formations :

- Déontologie des professionnels de l'immobilier (2h).
- Lutte contre le blanchiment de capitaux (2h).
- NOUVEAU DPE : quelles obligations applicables dès le 1^{er} juillet 2021 ? (3h30).
- Réussir son implantation et son développement en intégrant le marketing immobilier (7h).

2 Connectez-vous et créez un compte sur unplus.fr

- **Compte société** : vous renseignez vos données, et celles des collaborateurs que vous souhaitez inscrire. Ce compte vous sert à gérer les inscriptions de votre structure.
- **Compte apprenant** : vous suivez la formation en ligne avec le formateur.

Vous pouvez avoir le même identifiant pour votre compte société et votre compte apprenant.

Les mots de passe sont différents : conservez-les précieusement !



Vous recevez un email d'activation de votre compte : n'oubliez pas de vérifier vos Spam / indésirables.

3 Choisissez la/les formation(s) et inscrivez-vous

Vous pouvez utiliser la barre de recherche avec des mots-clés pour trouver la formation dont vous avez besoin : "discrimination", "bail", "rénovation", etc.

4 Consultez votre boîte email 10 min. avant le début de la formation (ne pas oublier de vérifier vos spam/indésirables)

Avant la formation, nous vous envoyons un email avec le lien pour vous connecter au site. Cliquez et connectez-vous à votre compte apprenant pour suivre la formation. L'icône "accès à la classe virtuelle" apparaît 10 min. avant le début de la formation.

5 Téléchargez l'attestation de formation pour le dossier CCI/Carte pro

Votre attestation est disponible dans votre compte apprenant, dans un délai maximum de 24h.

Chaque formation est évaluée selon des critères de qualité définis par la Commission Formation de l'UNIS composée d'experts et de professionnels en activité.

Tarifs préférentiels pour les adhérents : jusqu'à 35 % de réduction.

Consultez les formations sur <https://unplusformations.immo>





L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, **LE SYNDICAT** QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE **L'IMMOBILIER**

« AVEC L'UNIS ET SA **PLATEFORME UN+**,
JE BÉNÉFICIE DE **FORMATIONS ADAPTÉES**
À DES TARIFS PRIVILÉGIÉS »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

[ADHESION.UNIS-IMMO.FR](https://adhesion.unis-immo.fr)

