

Transversales

IMMOBILIÈRES

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

juillet - août 2023
n°167

TOUS À MARSEILLE
POUR LE XIV^{ème}
CONGRÈS

COWORKING /
COLIVING :
• COMMENT ÇA
MARCHE
• ASPECTS FISCAUX

LES PRÉROGATIVES
DU CONSEIL
SYNDICAL
(GRECCO)

MULTIRISQUE
IMMEUBLE :
GARANTIES
ET PRISES
EN CHARGE

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.

Nouvelle équipe, nouveaux projets, nouveau service et... nouveau Ministre du Logement.

La nouvelle équipe, ce sont les 33 membres du Bureau exécutif élargi que je vous présenterai à Marseille, tous bénévoles, qui ont choisi de s'impliquer plus encore dans la vie syndicale.

Les nouveaux projets sont ceux que vous avez souhaité lors de nos échanges de ces derniers mois. Des projets concrets clairs sur lesquels j'aurai l'occasion de revenir prochainement dans *Transversales*.

Le nouveau service, c'est la naissance d'*Unis Actes par MyNotary* qui est présenté dans ce numéro et qui va vous permettre d'accéder gratuitement à près de 350 trames de contrats accessibles rapidement et facilement.

Le nouveau Ministre du logement, c'est bien sûr Patrice Vergriete que nous avons invité à notre congrès et dont j'ai eu l'occasion de saluer la nomination. Une nomination d'un Ministre de plein exercice que nous souhaitons.

Vous le voyez, en cette rentrée 2023, l'Unis se met en ordre de bataille pour affronter les défis qui s'imposent aux professionnels de l'immobilier. Et ceux-là n'ont rien de nouveau : production de logements, accession au crédit, baisse des ventes, menaces sur le modèle de l'entremise immobilière, diminution historique de l'offre locative, transition énergétique, réchauffement climatique...

Toutes ces thématiques seront au cœur de notre XIV^{ème} congrès des 14 et 15 septembre au Parc Chanot de Marseille. Un congrès auquel vous avez massivement répondu présents, vous les adhérents de l'Unis, mais aussi tous nos partenaires que je remercie vivement.

Bonne rentrée à tous et rendez-vous à Marseille.



Danielle DUBRAC.
Présidente de l'UNIS

Sommaire.

Coworking/coliving. P.4
De véritables nouveautés ?

Coworking/coliving. P.14
Fiscalité & Co

**Préconisation du GRECCO
n° 16 du 4 juillet 2023.** P.28
Le conseil syndical : prérogatives

Assurances. P.32
Les garanties mobilisables sur l'effondrement des
immeubles et la prise en charge des frais de relogement
prévus dans les contrats d'assurances Multirisque
Immeuble

XIV^e Congrès de l'Unis. P.37

Régions. P.42
Agenda Unis - La vie des régions

Unis sur les réseaux sociaux. P.44

Unis dans les médias. P.46

Réponses ministérielles. P.48

Actualités juridiques. P.52

Commission Expertise UNIS. P.54

Formations Unis - UN+. P.58

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 : juillet 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.



Coworking/coliving.

De véritables nouveautés ?



Maître Philippe REZEAU.
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats

À l'heure où l'individualisme domine nos sociétés, deux phénomènes collectifs sont apparus depuis le début des années 2000 : coworking et coliving, termes qui fleurent bon l'anglicisme, se sont intégrés au vocabulaire des professionnels de l'immobilier. Ces modes de partage de l'immeuble pour l'exercice d'une activité professionnelle ou pour l'habitation se sont développés sur la base de constats différents.

- **Le coworking** a pris la suite des centres d'affaires des années 80 qui ont été les premiers à proposer des bureaux et des prestations de services dans un immeuble collectif dédié aux bureaux. L'augmentation des loyers a amené les entreprises à rechercher des solutions pour réduire les surfaces dédiées à leur activité. Mettre en commun des espaces non systématiquement utilisés tels que des salles de réunion permet de répondre à cet objectif.
- **Le coût de la main-d'œuvre** a également rendu intéressante la mutualisation de certaines prestations (accueil, nettoyage). Les soubresauts économiques de ces dernières années ajoutés à la crise sanitaire de la COVID-19 ont ajoutée une volonté d'ajustement des surfaces par rapport au volume d'activité. Ces phé-

nomènes conjugués font aujourd'hui le succès des opérateurs de coworking.

- **Le coliving** est également lié à plusieurs phénomènes conjugués qui provoquent une forme de précarisation de l'habitat. Il s'agit tout d'abord de la raréfaction de l'offre liée à une pénurie de logements offerts à la location, de l'éclatement des modèles familiaux qui favorisent des modes de logement plus temporaires, et enfin de la recherche de services liés au manque de temps des travailleurs en milieu urbain.
- **Ces modes collectifs** d'exploitation de l'immeuble nécessitent des montages juridiques spécifiques tant au niveau des opérateurs que des utilisateurs. Ils sont d'autant plus complexes qu'ils recouvrent des réalités différentes. En effet, sur un socle commun, les modes de fonctionnement du coworking et du coliving peuvent être extrêmement différents. Ces différences sont accentuées par le fait qu'il n'existe pas de régime juridique propre au coworking ou au coliving, de sorte que les opérateurs ont eu recours à des solutions existantes qui se trouvent plus ou moins adaptées à leur fonctionnement.

I. LE COWORKING

1.1. POUR LE BAILLEUR

1.1.1. Sur le statut juridique applicable

- **La location de locaux** à usage de bureaux relève du champ d'application du statut des baux commerciaux posé à l'article L.145-1 du Code de Commerce.
- **Néanmoins**, la location de locaux à usage de bureaux a un certain nombre de spécificités qui concernent :

→ La fixation du loyer lors du renouvellement

- **En effet**, il résulte des dispositions de l'article R. 145-11 du Code de Commerce que : « *Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.* »

- **Ainsi**, lors du renouvellement du bail, le loyer n'est pas plafonné conformément aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de Commerce. Le loyer pourra être fixé à la valeur locative parce qu'il s'agit de locaux à usage exclusif de bureaux.

→ La durée

- **Par principe**, le preneur dispose de la faculté de mettre un terme au bail à la fin de chaque période triennale en application des dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce. Néanmoins, lorsque les baux portent sur des locaux à usage exclusif de bureaux, il est possible de déroger à cette disposition et de stipuler dans le bail une période ferme. Cette stipulation passe par la renonciation du preneur à la faculté de résiliation à la fin d'une période triennale.

- **En tout état de cause**, le Preneur est tenu pour une durée minimale de trois ans.

→ L'éviction

- **Lorsque** le bailleur décide de ne pas renouveler le bail, il est tenu d'indemniser le preneur conformément aux dispositions de l'article L.145-14 du Code de Commerce aux termes duquel : « *Le bailleur peut refuser le renouvellement*

On assure, on finance.

**1^{er} spécialiste
national de l'assurance
pour l'immobilier
& la construction.**

3 pôles d'expertise

- > Assurances Immobilières
& Construction
- > Crédits
- > Assurances Emprunteurs

RENDEZ-VOUS
Congrès de l'UNIS à Marseille
14 & 15 septembre
Stand n° 28

ODEALIM

Le spécialiste en assurances et financements
qui met de la couleur dans la pierre.

Coworking/coliving.

De véritables nouveautés ?

du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

• **Pour les locaux à usage de bureaux,** l'éviction n'entraîne jamais ou presque la perte du fonds de commerce. En revanche, le preneur perd le bénéfice de son droit au bail. De manière usuelle, les experts et les tribunaux évaluent le droit au bail par la méthode du différentiel de loyers entre le loyer qui serait payé dans le cadre du renouvellement et le loyer de marché pour des locaux équivalents. Mais dans la mesure où le loyer de renouvellement des bureaux est fixé à la valeur locative (cf supra), la valeur du droit au bail n'est que symbolique, les indemnités d'éviction se réduisant le plus souvent aux indemnités accessoires (frais de déménagement, frais de réinstallation, etc.).

• **Néanmoins,** le bailleur peut avoir intérêt à contourner l'application du statut des baux commerciaux. Il peut y parvenir en concluant des baux dérogatoires qui ont une durée limitée à 36 mois. En effet, il résulte des dispositions de l'article L.145-5 du Code de Commerce que : « Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans... »

• **Une autre solution** consiste pour le bailleur à mettre à disposition des locaux accompagnés de prestations de services communes aux différents locataires (accueil, accueil téléphonique, services postaux, reprographie). Il est nécessaire que les prestations promises aient une réalité sauf pour le bailleur à encourir une requalification du bail en un bail commercial.

1.1.2. Sur la destination du bien

• **Le Code de l'Urbanisme** en son article R.151-28 définit la destination des constructions.

• **La destination** est divisée en cinq catégories :
- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

• **Pour pouvoir abriter** une activité de coworking, l'immeuble doit donc avoir une destination de bureaux. À défaut, il est nécessaire de procéder à un changement de destination qui nécessite le dépôt d'une déclaration préalable ou un permis de construire si la transformation nécessite des travaux qui impactent la structure ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

• **Il n'est pas rare que,** dans un immeuble, certaines surfaces ne soient pas à destination de bureaux et qu'il faille demander un changement de destination partiel.

• **Il convient de rappeler que,** en application des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Ha-

bitation, dans les communes de plus de 200.000 habitants et dans celles des départements des HAUTS-DE-SEINE, de SEINE-SAINT-DENIS et du VAL-DE-MARNE, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, et à PARIS, MARSEILLE et LYON, du maire d'arrondissement concerné.

• **Dans certaines communes,** si une délibération du conseil municipal le prévoit, cette autorisation est soumise à compensation en vertu de l'article L.631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, ce qui signifie que pour obtenir l'autorisation de changement d'usage pour transformer des surfaces d'habitation en surfaces à usage de bureaux, il convient de rendre à l'habitation une surface équivalente, voire supérieure comme cela est le cas dans certains arrondissements parisiens.

1.1.3. Sur la réglementation ERP

• **L'aspect collectif** et l'usage de bureaux nécessitent de s'assurer du respect de la réglementation relative aux établissements recevant du public.

• **Les immeubles** destinés à recevoir du public sont soumis à une réglementation particulière, notamment d'accessibilité et de sécurité.

• **Les locaux** qui accueillent du personnel mais pas de public extérieur sont quant à eux soumis à la réglementation dite Code du Travail. Dès lors que les bureaux ont vocation à accueillir des personnes extérieures à leur personnel, les bureaux doivent répondre aux caractéristiques des établissements recevant du public.

• **Les ERP sont classés** en cinq catégories

en fonction de leur capacité d'accueil :

- 1^{ère} catégorie : plus de 1.500 personnes,
- 2^{ème} catégorie : de 701 à 1.500 personnes,
- 3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4^{ème} catégorie : moins de 300 personnes, excepté les établissements compris dans la 5^{ème} catégorie,
- 5^{ème} catégorie : établissements dont l'effectif du public ne dépasse pas le seuil réglementaire fixé pour chaque type d'exploitation.

- **Pour les catégories 1 à 4**, les seuils comprennent à la fois le public et le personnel. Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, l'effectif concerné ne concerne que le public à l'exception du personnel.

- **Les ERP doivent répondre** à des normes particulières en matière de sécurité, en matière d'issue de secours, d'éclairages électriques, de dispositifs d'alarmes et de surveillance incendie, de matériaux utilisés pour la construction.

- **Les ERP doivent**, conformément à l'article R.143-44 du Code de la Construction et de l'Habitation, tenir un registre de sécurité où sont consignés les travaux réalisés ainsi que les vérifications techniques.

- **Les ERP doivent également** répondre à des normes en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Il convient de préciser** que pour un immeuble, certaines surfaces peuvent relever d'une réglementation pendant que d'autres répondent à la réglementation ERP.

- **Il convient d'attacher** une importance toute particulière à l'état capacitaire qui définit, par rapport aux règles de sécurité incendie, le nombre de personnes qui peuvent être accueillies dans

les locaux. Cet état capacitaire dépend essentiellement du nombre d'issues de secours et des dégagements. Ainsi l'article R.4227-5 du Code du Travail détaille le nombre et la taille des issues de secours en fonction du nombre de salariés.

EFFECTIF	NOMBRE de dégagements	LARGUEUR totale conseillée
Moins de 20 personnes	1	0,80 m
De 20 à 100 personnes	1	1,50 m
De 100 à 300 personnes	2	2 m
De 300 à 500 personnes	3	2,5 m

Au-delà des cinq cents premières personnes :

- le nombre minimum des dégagements doit être augmenté d'une unité par cinq cents personnes ou fraction de cinq cents personnes ;
- la largeur totale des dégagements doit être augmentée de 0,50 mètre par cent personnes ou fraction de cent personnes.

La largeur de tout dégagement faisant partie des dégagements réglementaires ne doit jamais être inférieure à 0,80 mètre.

1.2. POUR LE PRENEUR

- **Le bail commercial** n'offre pas nécessairement au preneur la souplesse dont il souhaite bénéficier pour la gestion de l'entreprise. En effet, le preneur s'engage nécessairement pour une période de trois ans, ce qui, pour certaines PME, peut s'avérer aventureux.

- **Le recours** à la formule du coworking peut offrir cette souplesse.

- **Elle peut également** représenter une économie dans la mesure où certaines surfaces sont souvent inutilisées et qu'il existe donc un intérêt à les mutualiser.

- **Si l'opérateur de coworking** est titulaire d'un bail commercial sur l'ensemble de l'immeuble, il devra par prudence obtenir du bailleur l'autorisation de sous-louer pour pouvoir mettre à disposition des entreprises clientes les surfaces dédiées,

même si cette mise à disposition relève de l'activité de coworking elle-même.

- **Le contrat** entre l'opérateur de coworking et l'entreprise cliente va s'apparenter à un contrat de prestation de services prévoyant un tarif en fonction des services utilisés par le client.

- **Certains opérateurs** ont mis au point des formules d'abonnement pour s'éloigner encore du risque de requalification en un bail commercial, mais le mécanisme repose en tout état de cause sur la mise à disposition d'espaces de travail dédiés ainsi que d'espaces communs, et de fournitures de services, les charges habituellement qualifiées de charges locatives étant incluses dans le prix payé par le client de l'opérateur de coworking (électricité, chauffage).

- **On retrouve ainsi** dans les obligations du client bon nombre d'obligations à

Coworking/coliving.

De véritables nouveautés ?

charge des locataires concernant les conditions d'occupation des locaux (absence de nuisance, activités conformes au contrat).

- **La jurisprudence** relative à la requalification de ces contrats est rare et porte essentiellement sur des hypothèses de sous-location.
- **Pour** des exemples de rejet :
 - les limitations à la jouissance des lieux dans le temps, les nombreuses prestations relatives à l'équipement et à l'entretien des locaux assurées par la locataire principale, ainsi que le contrôle de l'accueil et de la sécurité conservés par cette dernière démontraient que le contrat passé avec le tiers ne pouvait se réduire à une sous-location ; (Cass. Civ 3, 13 févr. 2002, n° 00-17.994).
 - la mise à la disposition des clients de la locataire d'un studio et de matériels de haute technologie, installés dans les lieux loués, sous son contrôle (...), avec la collaboration d'un ingénieur du son, dont les prestations faisaient l'objet d'une prestation à part, ne s'analyse en contrat ni de location ni de sous-location ; (Cass. Civ 3, 7 nov. 2001, n° 00-12.897).
- **Pour** un exemple de requalification : (CA RENNES, 12 octobre 2022, n° 21/06583).
- **Avec** les critères suivants :
 - le preneur est immatriculé au RCS sous le code NAF 5210 B « entreposage et stockage non frigorifique » ;
 - des bureaux sont mis par le preneur à disposition d'entreprises extérieures ;
 - en plus du preneur, cinq sociétés occupent les lieux loués, dont quatre d'entre elles n'occupent qu'un bureau, seule une société occupant un bureau et un box ;
 - au vu des contrats et factures joints au constat d'huissier, il apparaît que le

contrat de mise à disposition d'un bureau au profit d'une entreprise mentionne précisément le numéro de bureau qui lui est affecté ainsi que sa surface ;

- ce contrat prévoit une contrepartie financière qui est fixée notamment en fonction de la superficie du bureau et pas seulement par la prestation de services ; les bons de commande mentionnent comme libellé de la prestation « prestations de services et mise à disposition du bureau de X m² par mois » ; les entreprises ayant souscrit le contrat ont accès à leur bureau 7/7 jours et 24/24 h, s'engagent à le maintenir dans un bon état d'entretien et en assurent la fermeture ;
- la durée des contrats de mise à disposition est fixée à un mois renouvelable par tacite reconduction, mais le constat d'huissier établit que plusieurs des sociétés occupent les locaux depuis plusieurs années, de sorte que ces mises à disposition ne peuvent être qualifiées de temporaire et précaire comme tente de le soutenir le preneur ;
- les entreprises ayant conclu le contrat de mise à disposition avec le preneur disposent d'une jouissance exclusive du bureau qu'elles louent sans limitation dans le temps ;
- la mise à disposition de bureaux n'entre pas dans le champ de l'activité du preneur déclarée au registre du commerce et des sociétés, ni même dans son objet social, et ne peut davantage être considérée comme une activité connexe ou complémentaire de son activité principale de mise à disposition de lieux de stockage.

• **Ces critères** repris dans un arrêt récent montrent le soin qu'il faut attacher dans ces montages à la réalité des prestations délivrées.

Mais les opérateurs se sont adaptés et délivrent effectivement des prestations

et services qui font le succès de la formule.

- **Le coworking** n'est que la reprise et la mise en forme de recettes anciennes destinées à échapper au statut des baux commerciaux qui s'applique de plein droit. Il a acquis ses lettres de noblesse tant par le changement des mentalités par rapport aux locaux de l'entreprise que par l'évolution des loyers de bureaux.

II. LE COLIVING

- **L'analyse du coliving** est beaucoup plus complexe, d'une part, parce que l'objectif poursuivi par l'opérateur de coliving et par le locataire ne sont pas de même nature, et d'autre part, parce que l'appellation recouvre des situations extrêmement différentes.

2.1. SUR LE STATUT DU BIEN

- **La nature** du bien immobilier qui abrite le coliving est très variable, allant de la maison au petit immeuble divisé en logements ou à l'immeuble dédié à cette activité.
- **Pour l'opérateur** de coliving, le bien immobilier loué est un instrument de profit. Pour le locataire, le local est dédié à l'habitation. Chaque locataire bénéficie d'un logement autonome avec des espaces communs et la fourniture d'un certain nombre de prestations de services plus ou moins développés. Selon la nature des prestations fournies, l'hébergement en coliving peut s'apparenter davantage à l'habitation ou davantage à de l'hôtellerie.
- **Lorsqu'un propriétaire** loue un bien pour son domicile principal, le bien a une destination d'habitation. Lorsque

le bailleur loue un même bien pour de l'hébergement de courte durée, qui n'y élit pas domicile, la destination est celle de commerce et activité de services. (Article D.311-4 du Code du Tourisme).

• **Qu'en est-il** pour l'opérateur de coliving qui loue des appartements dans un bien immobilier à usage d'habitation pour le domicile principal du locataire.

• **La destination** du bien dépend en réalité de l'organisation du coliving dès lors que cette notion n'est pas définie par les textes. Si l'exploitation porte essentiellement sur de la location meublée de courte durée pour une clientèle de passage, la destination du bien devrait être celle de commerce et activités de services.

S'il s'agit de location de longue durée pour le domicile principal du locataire, la destination du bien relèvera de l'habitation.

2.2. SUR LE STATUT JURIDIQUE

2.2.1 Le bail meublé

• **L'essence** même du coliving est de fournir des prestations et des services. La location va donc porter sur un logement meublé.

• **L'article 25-4** de la loi du 6 juillet 1989 définit le logement meublé ainsi :

« Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret. »

• **La location meublée** relève des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

L'essentiel des dispositions relatives au bail d'habitation sont applicables à la location meublée.

• **Ces spécificités** sont les suivantes : La location meublée est construite pour une durée minimale d'un an, renouvelable par tacite reconduction. Cette durée peut être réduite à 9 mois non renouvelable par tacite reconduction pour les étudiants.

Le dépôt de garantie est fixé à deux mois de loyer en principal.

2.2.2 La colocation

• **Le coliving** doit être distingué de la colocation. En effet, la colocation porte sur la cotularité d'un même bail portant sur un même logement devenant la résidence principale de chacun des colocataires.

La colocation est désormais définie à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 de la manière suivante : « La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat. »

• **Il convient de préciser** que, pour pouvoir faire l'objet d'une colocation à usage d'habitation, la surface et le volume habitable des locaux privatifs doivent être au moins égaux à 9 m² et à 20 m³. Pour 2 colocataires, le logement doit avoir une surface minimale de 16 m². Pour chaque colocataire supplémentaire, la surface supplémentaire doit être de 9 m².

• **Le bail de colocation** doit respecter un contrat type défini par décret en Conseil d'État.

• **Le régime de ce bail** est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

• **Le bailleur va insérer** dans le bail une clause de solidarité des colocataires pour le paiement des loyers. Néanmoins, la loi prévoit que cette solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. En tout état de cause, la solidarité s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé.

• **Le bail de colocation** n'est pas adapté car il porte sur les mêmes locaux, ce qui n'est pas le cas dans le coliving puisqu'il existe des espaces communs, mais surtout des espaces privatifs dédiés, qui constituent des logements autonomes.

2.2.3 Le bail mobilité

• **Certains voient** dans le bail mobilité le cadre juridique adapté au coliving.

• **Le bail mobilité** a été créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 inséré dans la loi du 6 juillet 1989.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Durée maximale de 10 mois non renouvelable,
- Destiné aux étudiants et aux personnes en situation de mobilité professionnelle (mutation, mission temporaire, formation, stage, contrat d'apprentissage),
- Charges locatives versées sous la forme d'un forfait,
- Pas de dépôt de garantie.

• **Le bail mobilité** ne peut être consenti que pour des biens à usage d'habitation.

Coworking/coliving.

De véritables nouveautés ?

- **La clause de solidarité** entre colocataires est prohibée.

- **La durée courte** paraît beaucoup plus adaptée, mais en définitive, elle ne répond pas à l'objectif qui est de louer des espaces privatifs avec des espaces communs et des services.

En outre, il ne peut être conclu que dans certaines situations limitativement énumérées.

- **Surtout**, il ne peut être renouvelé ou reconduit. Si les parties concluent un nouveau bail prenant la suite du bail mobilité, ce bail sera soumis aux dispositions du bail meublé à usage de résidence principale.

2.2.4 Résidences services / Logements foyers

- **Certains s'interrogent** sur l'applicabilité du statut de la résidence services ou du logement-foyer qui échappent aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, sauf en ce qui concerne la délivrance d'un logement décent. Ces contrats restent soumis aux dispositions du Code Civil relatives au louage d'immeubles.

→ Résidences services

- **Les résidences services** peuvent être de plusieurs natures (résidence étudiante, résidence senior, résidence affaires, résidence de tourisme). Elles ont toutes pour dénominateur commun d'offrir des logements autonomes, des espaces communs et un certain nombre de services.

- **En cela**, elles s'apparentent au coliving mais à des fins distinctes et spécifiques.

- **Mais là encore** les situations sont bien différentes. Pour les résidences seniors,

l'occupant y fait élection de domicile, le logement devenant le plus souvent sa résidence principale. En cela la situation s'apparente à de l'habitation. C'est ce qu'a considéré la Cour de cassation (Cass Civ 7 janvier 2016, n° 14-29.655) qui s'est prononcée sur les règles applicables à la vente en l'état futur d'achèvement (article 261-10 du Code de la Construction et de l'Habitation) : « *que les lots vendus étaient des appartements meublés à usage d'habitation principale, avec chacun salle de douche, toilettes, cuisine, destinés à être habités à l'année par des personnes âgées, la cour d'appel a pu en déduire que l'usage d'habitation des locaux vendus était caractérisé et que l'article L.261-10 du code de la construction et de l'habitation était applicable.* »

- **Pour les résidences affaires** ou de tourisme, le logement est destiné à une clientèle de passage qui y trouve des prestations proches de l'hôtellerie. Dans ce dernier cas, l'opérateur est locataire de multiples investisseurs qui ont fait l'acquisition de ces logements à travers des baux commerciaux. Chaque propriétaire consent à l'opérateur un bail commercial portant sur son logement qui donne le droit à l'opérateur de le louer pour de courtes durées.

- **Il reste à déterminer** si un changement de destination est nécessaire, ce qui dépend de la situation du bien au regard des règles d'urbanisme. En tout état de cause, la transformation d'une résidence services en habitations relève du changement d'usage et des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Logements-foyers

- **Aux termes** de l'article L. 633-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : « *Un logement-foyer, au sens*

du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Le logement-foyer dénommé " résidence sociale " est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L.301-1.

La résidence sociale dénommée " pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique. »

- **Il est donc** dans la nature même de ce contrat de prévoir des locaux privatifs et des espaces communs, à des fins essentiellement sociales.

- **Le régime du contrat** est prévu à l'article L.633-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le contrat doit comprendre sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans le montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance, ainsi que les espaces collectifs mis à disposition. Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et est tacitement reconduit.

- **Néanmoins**, il résulte des dispositions de l'article L.633-2 du Code de la



la boîte immo
1^{er} PARTENAIRE DES INDÉPENDANTS

Les solutions à tous vos besoins d'agent immobilier

Profitez dès maintenant de vos
avantages partenaire

hektor

Le logiciel de transaction
n°1 du marché immobilier
+ de 45 000 utilisateurs actifs

3 mois offerts

studio web

La 1^{ère} web agency
du secteur immobilier
+ de 6 000 sites réalisés

15% de remise

la vitrine **digitale**

Dynamiser votre affichage en vitrine
pour capter l'attention de vos prospects

Ecrans LCD

-10%



Logiciel de diffusion vitrine *

-30%

Porte affiches LED

-20%

Découvrez l'intégralité de vos avantages



* Community management offert pour une durée d'un an sous réserve de souscription à une offre d'écran(s) LCD couplée à un abonnement au logiciel d'affichage dynamique du 01/07/2023 au 15/10/2023. La solution Community management comprend les solutions Social connect, News Factory, et SpotVideo. Au delà de cette première année (12 mois), la solution Community Management sera facturée.

SCANNEZ-MOI



Coworking/coliving.

De véritables nouveautés ?

Construction et de l'Habitation qu'il existe des conditions d'admission des personnes en logement-foyer, ce qui paraît aller à l'encontre de la généralité du coliving qui n'a, pour sa part, pas de vocation sociale particulière.

- **Il apparaît** en définitive qu'aucun de ces régimes existants n'est réellement adapté au coliving. Il appartiendra à l'opérateur de choisir le régime applicable en fonction des différents critères rappelés et de l'usage du bien.
- **Il est évident** que le bail répondant réellement à l'attente du preneur est le bail meublé puisqu'il s'agit du domicile

principal du locataire même s'il existe des services en sus. Il s'agit surtout du régime de droit commun qui s'applique de plein droit à la location d'un logement pour la résidence principale du preneur, les autres régimes ne pouvant s'appliquer qu'au regard de leurs spécificités.

- **En conclusion**, le régime juridique du coliving est fluctuant tant en ce qui concerne la réglementation d'urbanisme que le contrat conclu entre l'opérateur de coliving et le locataire, ce qui explique l'absence de réglementation dédiée à cette activité. La volonté d'offrir des espaces communs et des prestations dans le cadre d'un logement étant le domicile principal du locataire ne peut être organisée que par un opérateur propriétaire des multiples logements

et des espaces communs. Dès lors qu'il s'agit pour l'opérateur de coliving d'une activité commerciale, les biens devraient bénéficier de cette destination, ce qui risque de réduire considérablement les situations tant pour des raisons de volume que de coût.

- **En définitive**, les modes de vie évoluent beaucoup plus rapidement que la législation. Ceux qui souhaitent organiser ces nouveaux modes de vie ou de travail n'ont donc plus qu'à choisir dans l'arsenal législatif les textes les plus proches des situations qu'ils souhaitent mettre en place, ce qui aboutit à un patchwork difficilement lisible. Il reste aux opérateurs à ne pas commettre d'erreur au titre des différentes législations applicables (urbanisme, copropriété, baux, fiscalité).

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

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)

Août-septembre 2023 - N° 578

- **Copropriété** - L'alimentation électrique des véhicules en copropriété (Jérôme Chamard)
- **Copropriété** - La sobriété énergétique en copropriété (Pascaline Déchelette-Tolot/Valérie Hardouin)



administrer@unis-immo.fr



Montespan

Assurance & Conseil

Enfin un courtier à votre dimension !

NOS ENGAGEMENTS



Vous VALORISER



Vous SECURISER



Vous faire GAGNER DU TEMPS

Bref, vous accompagner dans vos succès !

NOS OFFRES



Multirisque Immeuble



Garantie de loyers impayés



Dommages Ouvrage



Propriétaire non occupant



Multirisque Habitation



Assurance Emprunteur



Protection Juridique



CONTACT

9, avenue de Montespan –
75116 PARIS

✉ contact@montespan-ac.fr



01 79 35 27 40

www.montespan-ac.fr

Coworking/coliving.

Fiscalité & Co



Élodie PHÉLIPPOT.

Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats

Ni le COworking, ni le COLiving ne font l'objet d'une définition fiscale spécifique dans le Code général des impôts ou par la doctrine administrative.

- **Le COworking**, qui s'inspire du modèle des centres d'affaires, vise à mettre à disposition de ses clients des espaces clés en main, dotés la plupart du temps d'une connectivité et d'équipements qualitatifs, incluant des services variés tels que la mise à disposition d'espaces communs (détente, bulles téléphoniques, accès au café à volonté...) de façon généralement temporaire.
- **Le COLiving** s'inspire quant à lui plus du modèle hôtelier en mettant à disposition de ses clients une habitation meublée décomposée en espaces privatifs et en espaces partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, espace de coworking...) avec généralement des services mutualisés (ménage, parking, salle de sports, abonnements à des plateformes SVoD...). On pourrait le situer à mi-chemin entre une activité de para-hôtellerie (qui requiert la réalisation d'au moins trois prestations parmi les quatre que sont le service de réception, le nettoyage des locaux, la fourniture de petit-déjeuner et la fourniture de linge de maison), l'activité de location meublée professionnelle

ou non professionnelle et l'activité de résidence-services.

- **Que ce soit** dans un cadre privé, comme pour le coliving, ou dans un cadre professionnel, comme le coworking, ces deux modèles qui ont connu pour des raisons à la fois économiques et sociétales un essor remarquable au cours des 15 dernières années, visent à proposer une fourniture d'un service global et intégré comprenant notamment la mise à disposition de locaux assortie de services mutualisés.
- **Leur caractère hybride** - activité civile ou activité commerciale ?, professionnelle ou non-professionnelle ?, espaces de bureaux ou locaux de commerce ? - n'est pas aisé à appréhender d'un point de vue fiscal.
- **Les décisions rendues** par les juges de l'impôt en la matière ne font pas légion et concernent pour l'essentiel le traitement des espaces de coworking au regard de la Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (ci-après « TSB »).
- **Nous en dresserons** un premier inventaire pour, dans un second temps, présenter certaines des interrogations fiscales soulevées dans le cadre de pratiques plus anciennes bien connues (bureaux équipés, centres d'affaires, résidences-services...) qui cherchaient déjà à combiner la mise à disposition d'espaces avec une offre de services.
- **Sans apporter de réponse** de principe au cas du coworking ou du coliving qui n'en sont souvent qu'une variante plus élaborée et encore plus intégrée, il nous est apparu intéressant, à titre prospectif, de rappeler la grille d'analyse utilisée par le passé dont pourraient s'inspirer les

juges dans le cadre de futurs contentieux.

I – COWORKING/COLIVING ET TAXE SUR LES BUREAUX : SEULE L'UTILISATION EFFECTIVE COMPTE

• **Rappelons tout d'abord** le cadre général, légal, doctrinal et jurisprudentiel avant de voir comment les juges l'ont récemment décliné dans le cadre d'une activité de coworking.

• Ce que dit la loi :

Pour rappel, l'article 231 ter du CGI précise que :

- les locaux à usage de bureaux s'entendent, « *d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit (...)* » et « *d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales (...)* ».

⇒ Les locaux à usage de bureaux d'une surface inférieure à 100 m² sont exonérés.

- les locaux commerciaux s'entendent « *des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ainsi que de leurs réserves attenantes couvertes ou non et des emplacements attenants affectés en permanence à ces activités de vente ou de prestations de service* ».

⇒ Les locaux commerciaux d'une surface inférieure à 2.500 m² sont exonérés.

• **Compte tenu** des surfaces en-deçà desquelles le local est exonéré, il sera bien évidemment plus intéressant de privilégier la qualification de local commercial.

• **Ce que précise la doctrine administrative : les critères déterminants de l'utilisation effective et de l'accès au public.**

• **L'administration fiscale** (BOI-IF-AUT-50-10-10 n° 70 et s.) indique que les locaux commerciaux s'entendent des locaux destinés à l'exercice (a) d'une activité de commerce de détail ou de gros et (b) de prestation de services à caractère commercial ou artisanal.

• **Seule doit être prise** en compte l'utilisation effective des locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition soit comme bureaux, soit pour la réalisation d'une activité de commerce ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

• **L'exemple suivant est donné à titre d'illustration :**

• **Une société A** est propriétaire de locaux qu'elle donne en location à une société B. Cette société B les met à disposition d'une société C qui les utilise pour y réaliser des prestations de formation professionnelle. Les locaux sont ainsi utilisés par la société C pour une activité de prestations de services à caractère commercial, sous la forme d'actions de formation à destination du public. Il s'agit donc de locaux commerciaux au sens de la TSB.

• **Concernant** plus particulièrement les locaux destinés à la réalisation de prestation de services de nature commerciale, seuls entrent dans le champ d'application de la taxe les locaux auxquels le public a normalement accès. Sont concernés les locaux de restauration (cafés, brasseries, restaurants, restaurants d'entreprise, etc.) et d'hébergement collectif (hôtels, résidences de tourisme, etc.),

les agences commerciales, de voyages, bancaires, les salons de coiffure, les salles de jeux, casinos, discothèques, etc.

• **Ainsi**, les locaux utilisés par une agence bancaire relèvent, pour les locaux auxquels le public a normalement accès, de la catégorie des locaux commerciaux. Les bureaux proprement dits relèvent de la catégorie des locaux à usage de bureaux.

• **En revanche**, sont exclus les locaux auxquels le public n'a normalement pas accès tels que, par exemple, les ateliers, les locaux de blanchisserie, les cuisines de restaurant, etc.

• **Ce que concluent les juges :**

• **Par une décision** du 24 avril 2019, le Conseil d'État est venu préciser la frontière entre les locaux de bureaux et les locaux commerciaux¹ sur laquelle se sont par la suite fondés les juges pour précisément conclure sur des espaces de coworking.

• **En l'espèce**, l'indivision A.-B. était propriétaire d'un immeuble situé 17, rue de Cléry dans le 2^e arrondissement de Paris, qu'elle donnait en location à la SAS Espace Vinci par un bail commercial conclu le 22 mars 2002 et renouvelé par avenant le 28 juin 2011. Le principal client de la SAS Espace Vinci était la SA Cegos, qui lui sous-louait les espaces pour y organiser des formations professionnelles destinées aux entreprises.

• **Par conséquent**, les seules personnes pouvant accéder aux locaux étaient celles autorisées par la SA Cegos, à savoir ses salariés (qui dispensaient la formation) et ses clients (salariés d'autres entreprises qui recevaient la formation). Le contrat de bail conclu

entre l'indivision et la SAS Espace Vinci stipulait que les lieux loués étaient destinés à l'usage exclusif de bureaux pour la location de salles de réunion et de formation.

• **La Cour Administrative d'Appel** avait relevé que les locaux d'une superficie totale de 1.483 m² se décomposaient en deux espaces : d'une part un bureau de 83 m² et d'autre part plusieurs salles et un espace sous verrières de 1.400 m² pris à bail par la société SAS Espace Vinci qui y exerçait une activité de location de courte durée pour diverses manifestations. Se fondant sur l'existence de prestations accessoires de la société Espace Vinci (accès à des équipements de communication, vestiaire, restauration, etc.) et de nombreux documents attestant de la location de salles équipées pour des séminaires ou formations, elle en avait déduit « que des prestations commerciales donnant lieu à l'accueil du public étaient effectuées dans ces locaux de 1.400 m², lesquels constituaient dès lors des locaux commerciaux » au sens de l'article 231 ter.

• **Elle avait également** accordé la décharge pour le bureau de 83 m² puisque sa superficie était inférieure au seuil de 100 m².

• **Le Ministre** s'étant pourvu en cassation, le Rapporteur Public, Laurent Cytermann a, dans ses conclusions, mis en exergue deux points essentiels :

- d'une part, le critère déterminant de l'accès au public pour distinguer une activité commerciale d'une activité de bureaux au sens de l'article 231 ter du CGI.

¹ CE 24 avril 2019 no 417792, min. c/ Indivision A-B

Coworking/coliving.

Fiscalité & Co

Le Rapporteur rappelle à ce titre que, pour opérer la distinction entre les bureaux et les locaux commerciaux au titre de la redevance pour construction de bureaux en Ile de France, le Conseil d'État a, dans sa décision du 30 mars 2011 n° 336765, min. c/ Sté CIC (qui concernait la taxe pour création de bureaux en Ile de France mais qui reste transposable à la TSB), pris en compte, sans le formaliser explicitement, le critère de l'accès au public. Il a ainsi jugé, s'agissant de locaux d'une agence bancaire utilisés par les conseillers financiers pour recevoir la clientèle, qu'ils étaient imposables dans la catégorie des locaux commerciaux dès lors que des « prestations de service de nature commerciale » y étaient effectuées, et « alors même qu'ils seraient séparés par des cloisons des autres zones de l'agence ». Les juges se sont ainsi fondés sur la nature de l'activité réalisée plutôt que sur la disposition des locaux : les conseillers d'une agence bancaire travaillent dans des bureaux, au sens où l'entend le langage commun, mais ils y exercent une activité commerciale à destination du public.

Au cas particulier, l'activité de formation dispensée dans les locaux en litige devait recevoir la même qualification. Il s'agit en effet d'une activité de prestation de services, à destination de salariés des entreprises ayant acheté la formation et qui viennent dans les locaux pour y recevoir ces prestations.

Le fait que le public vienne dans les locaux apparaît donc comme un critère qui permet de caractériser la nature commerciale de l'activité et de faire la distinction avec les locaux où les employés travaillent pour les besoins de l'entreprise sans rencontrer les clients.

- d'autre part, la question de savoir s'il y a lieu de se fonder sur l'utilisation effec-



tive des locaux ou sur leur destination telle qu'elle est prévue par le contrat de bail.

Le Rapporteur confirme la première approche et relève :

D'une part, la lettre de la loi invite à se fonder sur l'utilisation effective, puisqu'elle mentionne les locaux « à usage de bureaux » et ceux « destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ».

D'autre part, cette lecture paraît davantage conforme à l'intention du législateur qui poursuivait un but d'aménagement du territoire en orientant l'implantation géographique des activités : dès lors, c'est l'activité effective qu'il convient de prendre en compte.

En outre, le fait de se fonder sur les clauses du bail pourrait ouvrir la voie à des rédactions ayant pour but d'obtenir la qualification fiscale la plus favorable, alors que l'utilisation effective est moins aisément manipulable. C'est l'activité exercée au 1^{er} janvier qui devra être prise en compte, puisque c'est à cette date que se situe le fait générateur de l'imposition selon le II de l'article 231 ter.

• **Le Conseil d'État** a suivi les conclusions de son rapporteur en confirmant que :
- Pour l'application de ces dispositions, seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition soit comme bureaux, soit pour la réalisation d'une activité de commerce ou de prestation de services à caractère commercial ou artisanal. L'administration fiscale a d'ailleurs directement intégré cette décision dans une mise à jour du BOFiP au 9 février 2022 (BOI-IF-AUT-50-10-10 n° 70 rappelée ci-avant).

- La Cour avait exactement qualifié les faits en jugeant que ces locaux étaient des locaux commerciaux et n'avait pas commis d'erreur de droit en ne retenant pas la qualification de bureaux mentionnée dans les contrats de bail conclus entre les propriétaires et la SAS Espace Vinci.

• **Dans une décision du 3 mars 2022** n° 435318 SCI Apler rendue pour l'application de l'ancienne redevance pour création de bureaux/locaux commerciaux, mais transposable à la TSB, le Conseil d'État a confirmé la définition des locaux commerciaux reposant sur deux critères : l'activité exercée (vente ou réalisation de prestations commer-

ciales ou artisanales) et l'accès au public des locaux.

• **Dans ses conclusions**, la Rapporteuse Publique, Céline GUIBE, rappelle : « Votre jurisprudence a confirmé l'importance du critère de l'accès au public pour les besoins de la distinction entre les bureaux et les locaux commerciaux, même s'il n'a pas eu les honneurs d'un considérant de principe ».

« Votre décision CE 24-4-2019 n° 417792, tient également compte, implicitement, de l'accès des locaux à la clientèle. Bien sûr, ce critère n'est pas suffisant pour conclure à la qualification de locaux commerciaux : encore faut-il que l'activité qui y est exercée soit, comme l'impose le texte, de nature commerciale ou artisanale ».

• **La solution** est transposable pour l'application de la Taxe pour création de bureaux en Ile de France² et devrait également l'être pour la taxe annuelle instituée à compter de 2023 en Provence Alpes Côte d'Azur.

• **Quelle est la position retenue par les juges au regard de locaux de bureaux mis à disposition dans le cadre d'une activité de coworking ?**

• **Dans la continuité** des décisions précitées, le Tribunal Administratif de Paris³ a récemment eu à se prononcer sur le cas de locaux donnés à bail par leur propriétaire à une société qui les exploitait pour une activité de mise à

disposition d'espaces de coworking. La société bailleuse avait à ce titre souscrit des déclarations de TSB pour une surface de bureaux de 1.206 m². Elle avait par la suite demandé le dégrèvement au motif que les locaux concernés constituaient non pas des locaux de bureaux mais des locaux commerciaux d'une surface inférieure à 2.500 m² et étaient dès lors exonérés de TSB.

• **Les juges** de première instance ont tout d'abord rappelé que seule doit être prise en compte dans ce cas l'utilisation effective des locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

• **Ils ont par ailleurs** conclu que ces locaux devaient être regardés comme utilisés par la société locataire pour la réalisation de prestations de service et devaient, ainsi, être qualifiés de locaux commerciaux et non de bureaux pour l'application des dispositions de l'article 231 ter du CGI, dès lors que :
- l'activité de la société locataire consiste dans la mise à disposition d'espaces de travail et, selon les offres, d'un ensemble de prestations comme l'accès à des salles de réunion, à internet, à des prises électriques, à des espaces de détente et de convivialité, à une cuisine équipée et un service de restauration, à des cours de yoga, à des « espaces projets informels », à des cabines téléphoniques, à des équipements techniques ou encore à divers événements sociaux et professionnels qu'elle organise ;
- ses clients souscrivent des contrats de prestations de services conclus pour

des durées variables et les tarifs, fixés de manière forfaitaire, dépendant des formules choisies ;

- le public intéressé peut directement se rendre dans les locaux dont la façade est coiffée d'une enseigne commerciale, pour les visiter, obtenir un devis ou souscrire sur place aux offres proposées.

• **Les locaux concernés** ayant une superficie inférieure à 2.500 m², la société requérante était fondée à prétendre à la décharge des cotisations de taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Île-de-France.

• **Les juges d'appel⁴** ont également eu à rappeler et préciser les critères de distinction entre locaux de bureaux et locaux commerciaux en reprenant l'attendu de principe du Conseil d'État dans sa décision précitée du 24 avril 2019.

• **En l'espèce**, pour échapper à la TSB, les SA OCP BUSINESS CENTER 8 et 10, objets du litige, faisaient valoir qu'elles exerçaient une activité consistant à mettre à disposition des espaces de travail pour des entreprises, auxquelles elles fournissaient différentes prestations de services (notamment l'accueil des visiteurs, la réception du courrier, l'entretien et le nettoyage des locaux, la domiciliation du siège social et la mise à disposition de matériel informatique), ainsi que des services optionnels, tels que des prestations de conciergerie, de restauration ou de conseil administratif et comptable.

• **Les locaux**, ainsi qualifiés de commerciaux par les sociétés étant d'une superficie inférieure à 2.500 m², ils devaient échapper à la taxe.

² L'article L520-1 du Code de l'urbanisme prévoit la perception d'une taxe pour création de locaux à usage de bureaux et de locaux commerciaux tels que définis par l'article 231 ter du CGI auquel il convient donc de se référer.

³ TA Paris 29 novembre 2022, n° 2113114 Sté DESKODINE

⁴ CAA Paris 10 novembre 2022 n° 21PA04670 SA OCP Business Center

Coworking/coliving.

Fiscalité & Co

- **Les juges d'appel** ont tout d'abord une fois de plus rappelé que seule devait être prise en compte l'utilisation effective des locaux par les clients avec lesquels les SA OCP BUSINESS CENTER 8 et 10 avaient signé des contrats de prestations de services.
- **Au cas particulier**, les locaux étant conçus pour un usage de bureau et effectivement utilisés comme tel par lesdits clients, faute pour les parties d'aliéner et de démontrer leur utilisation, en tout ou en partie, comme des locaux commerciaux dans lesquels ils recevraient leurs propres clients, la Cour a confirmé la position de l'administration fiscale selon laquelle les locaux étaient bien des locaux à usage de bureaux. Dès lors qu'ils occupaient une superficie supérieure à 100 m², aucune exonération ne trouvait à s'appliquer.
- **La mise en place** d'une activité de coworking ne peut donc conduire à une qualification systématique des locaux comme locaux commerciaux permettant de bénéficier de la limite de 2.500 m². Ce n'est qu'après une analyse au cas par cas des modalités d'occupation des locaux, et plus particulièrement de leur utilisation effective par celui qui en a la disposition, qu'il est possible d'affecter les locaux à l'une ou l'autre des catégories.
- **Les bailleurs** sont dès lors invités, au titre des démarches à effectuer en amont de la déclaration de la TSB, à obtenir de leurs occupants (notamment au cas de renouvellement des occupants) la confirmation d'un accès au public de leurs locaux et le cas échéant une ventilation entre les locaux à usage privatif (bureaux entrant dans le décompte des 100 m²) et les locaux accessibles au public (locaux commerciaux entrant dans le décompte des 2.500 m²).

II - COWORKING ET CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET) : QUELLES SPÉCIFICITÉS SUR LE CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE ? AUCUNE !

- **Pour le calcul** de la Valeur Ajoutée qui sert au plafonnement de la CET, l'article 1586 sexies du CGI précise que les loyers afférents aux biens corporels pris en location ou en sous-location pour une durée de plus de six mois ne sont pas admis en déduction de la valeur ajoutée.
- **En cas de sous-location**, le locataire intermédiaire peut cependant déduire les loyers afférents aux biens pris en location et donnés en sous-location, dans la limite du produit de cette sous-location, à la condition que ces biens aient été sous-loués pour une durée de plus de six mois.
- **La SAS NOW COWORKING⁵** qui, dans le cadre de son activité dite de « services administratifs combinés de bureau », met à disposition de ses clients des locaux, pris à bail auprès d'entreprises tierces, aménagés en espace de travail partagé et ouvrant également droit au bénéfice de différents services, ne peut être regardée comme exerçant une activité de sous-location dès lors que :
 - si les baux commerciaux relatifs aux locaux qu'elle prend en location autorisent la sous-location, conformément aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce, cette circonstance n'implique pas, par elle-même, qu'elle exerce effectivement une activité de sous-location ;
 - il ne résulte pas de l'instruction, et il n'est d'ailleurs pas allégué, que, préalablement à la mise à disposition de ses clients d'une partie de ses locaux, elle se conformerait aux exigences de cet article en faisant connaître au proprié-

taire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de sous-louer les locaux en cause ;

- elle ne produit aucun document, en particulier les contrats conclus avec ses clients, qui permettrait de déterminer la nature et l'étendue des prestations dispensées ainsi que les obligations contractuelles des parties ;
- les mentions figurant sur son site internet évoquent les prestations et les services assurés et faisant l'objet d'une tarification particulière, et non une activité de sous-location faisant l'objet d'un loyer.

- **Au surplus**, aucun élément concret n'est produit permettant d'établir que les locaux qu'elle met à disposition de ses clients auraient été occupés pour une durée cumulée supérieure à six mois, alors que cette condition s'apprécie au niveau de chaque bien loué et non au niveau de l'ensemble du bâtiment.
- **Par suite**, la société n'est pas fondée à soutenir que l'administration aurait dû, pour l'évaluation de sa valeur ajoutée, admettre en déduction les loyers qu'elle a acquittés à concurrence du montant des sommes perçues des clients de son activité de coworking en contrepartie de la mise à disposition des locaux.

III - COWORKING ET EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE

- **L'article 1383 C ter du CGI** prévoit une exonération de Taxe Foncière en faveur des entreprises implantées dans les quartiers prioritaires de la politique

⁵ CAA Douai 9 février 2023 n° 21DA00683, SAS NOW COWORKING

de la ville. Cette exonération concerne les immeubles affectés à une activité commerciale.

- **Concernant** une entreprise de coworking, le Tribunal Administratif de Rouen⁶ a jugé que faute d'indications sur les conditions d'exercice du coworking dans ses locaux, l'entreprise requérante devait être regardée comme poursuivant une activité civile de mise à disposition d'espaces et non pas une activité commerciale exonérée de la Taxe Foncière.

IV - COWORKING / COLIVING : LOUAGE DE SERVICES OU LOUAGE DE CHOSES ? UNE LIGNE DE DÉMARCATI SENSIBLE AUX INCIDENCES FISCALES MULTIPLES

- **Ce sujet** n'est pas nouveau.
- **Centres d'affaires**, locations environnées, locations équipées, résidences-services sont autant de situations pour lesquelles le législateur, l'administration fiscale ou les juges ont régulièrement eu à se prononcer quant à la qualification juridique de l'opération conditionnant le traitement fiscal au regard notamment des impôts directs ou de la TVA.
- **En matière d'impôt** sur le revenu, la première question est de savoir si l'activité de coworking ou de coliving est ou non une activité commerciale (relevant de la catégorie des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux) au sens des articles 34 (bénéfices provenant de l'exercice d'une profession commerciale) et/ou 35 I-5° (personnes qui donnent en location un établissement commercial muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation) et 35 I-5bis du CGI (personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés) à laquelle

les immeubles peuvent être réputés affectés.

- **À la clé**, un certain nombre de sujets de prédilection, parmi lesquels par exemple :
 - la possibilité, pour un contribuable particulier ou pour une société de personnes détenue par des particuliers (SARL de famille notamment), de déduire les amortissements en totalité (activité professionnelle) ou partiellement (activité non professionnelle) ;
 - la capacité de déduire, le cas échéant, le déficit sur le revenu d'ensemble sans limite (activité professionnelle) au lieu du seul revenu de même catégorie (activité non professionnelle).
- **L'activité professionnelle** étant à cet égard caractérisée en fonction de critères différents selon qu'il s'agit d'une activité de location meublée/équipée ou d'une prestation de services intégrée.
- **L'enjeu est de taille** et a donné lieu à une jurisprudence abondante à la lumière de laquelle il apparaît possible de dresser une grille d'analyse transposable dans une certaine mesure au coworking ou au coliving.

- **Le traitement retenu en matière de TVA** présente également un intérêt majeur avec des incidences sur la capacité de déduire ou non la TVA en amont (sur les travaux par exemple) : activité de location immobilière exonérée sauf option (option qui reste néanmoins interdite pour les locaux nus destinés à l'habitation) ou location de locaux aménagés à usage professionnel passible de la TVA ?

- **Autre enjeu** d'un point de vue fiscal de la qualification juridique de l'activité : la possibilité de considérer que l'immeuble

en question est affecté ou non à une activité professionnelle.

- **En effet**, une telle affectation, si elle est confirmée, peut par exemple amener à :
 - écarter la qualification de société à prépondérance immobilière (a) pour rester, en matière d'impôt sur le revenu, dans le champ des plus-values immobilières des particuliers prévu par l'article 150-U du CGI ou (b) pour bénéficier, en matière d'impôt sur les sociétés, du régime d'exonération des plus-values sur titres de participation prévu par l'article 219 I-a *quinquies* du CGI.
 - appliquer en matière d'impôt sur le revenu le régime des plus-values professionnelles à long-terme de l'article 151 septies B du CGI pour la cession d'un bien immobilier affecté par l'entreprise à sa propre exploitation (avec une exonération au bout de 15 ans de détention au lieu de 30 en cas de plus-values immobilières des particuliers).
 - écarter la taxe de 3 % prévue par l'article 990 E, 2°-a du CGI.
 - sortir l'immeuble concerné des bases de l'Impôt sur la Fortune Immobilière soit au titre de l'exonération des biens professionnels (Article 975 du CGI), soit au titre de l'exclusion du ratio immobilier (Article 965 du CGI).

- **Tel que l'illustrent** les décisions qui suivent, la position pragmatique retenue traditionnellement par la jurisprudence revient à apprécier les circonstances de faits pour déterminer si la part des prestations de services qui accompagnent la mise à disposition du bien justifie ou non sa qualification comme un louage de services plutôt qu'une simple location de bureaux ou de logements.

⁶ TA Rouen 29 décembre 2020 n° 1902657

Coworking/coliving.

Fiscalité & Co

4.1 IMPÔT SUR LE REVENU ET DÉDUCTIBILITÉ DES DÉFICITS

• **Les déficits** provenant directement ou indirectement d'activités non professionnelles relevant du régime des BIC ne sont pas déductibles du revenu global du contribuable. Ils peuvent seulement être imputés sur les bénéfices tirés d'activités semblables durant la même année ou les six années suivantes⁷.

• **En cas d'activité professionnelle**, les déficits constatés pour une année dans cette catégorie sont imputables sur le revenu global de la même année et, pour le solde non imputé, sur celui des six années suivantes.

• **La distinction** entre louage de biens et louage de services sera particulièrement sensible en matière de location meublée assortie de prestations de services dans la mesure où le caractère professionnel s'analysera différemment dans l'un ou l'autre cas.

⇒ En cas de louage de services, l'appréciation reposera sur la participation personnelle, continue et directe du contribuable à l'exercice de l'activité pour pouvoir imputer les déficits provenant de cette activité sur son revenu global.

⇒ En cas de louage de biens, il s'agira tout simplement d'une location meublée, ce qui permettra au contribuable respectant le critère légal de niveau de recettes (supérieures à 23.000 euros et supérieures à 50 % des revenus professionnels imposables) l'imputation du déficit sur son revenu global.

• **Cette question** se pose plus particulièrement dans le cadre des résidences de tourisme, des résidences pour étudiants ou pour personnes âgées.

• **L'administration fiscale** précise à ce titre que constituent des prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière (louage de services) et non des locations meublées, les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien.

• **Ainsi**, l'exploitant qui fournit ou propose, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations requises en matière de TVA⁸, à savoir le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, relève du régime de la para-hôtellerie, non du régime fiscal de la location meublée, permettant ainsi l'imputation du déficit sur le revenu global.

• **En revanche** lorsque ces services sont fournis ou proposés de manière accessoire et dans des conditions non similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, l'activité relève du régime fiscal de la location meublée⁹. Le déficit ne peut alors pas s'imputer sur le revenu global.

• **Le Conseil d'État** a ainsi rappelé¹⁰ dans un cas de location d'un gîte de tourisme que les contrats conclus par le contribuable avec les locataires de son gîte ne pouvaient être qualifiés de contrats

de louage de services et devaient être regardés comme des contrats de location de locaux d'habitation meublés dès lors :

- qu'il ne résultait pas de l'instruction que le contribuable aurait, au cours de la période en litige, proposé des prestations de petit déjeuner, de nettoyage régulier des locaux et de renouvellement du linge de maison au cours du séjour de ses locataires,
- que, par ailleurs, la seule circonstance que son père assurait l'accueil des clients à leur arrivée et que ceux-ci disposaient de ses coordonnées téléphoniques afin de pouvoir le contacter au cours de leur séjour ne saurait être qualifiée de prestation hôtelière de nature commerciale,
- et enfin, que la mise à disposition d'un téléphone, d'une télévision, de places de stationnement ainsi que d'un jardin équipé et d'une piscine n'excède pas la simple jouissance du bien loué.

• **Par suite**, le requérant n'était pas fondé à soutenir que les déficits provenant de cette activité, qui n'était pas exercée en qualité de loueur professionnel, pouvaient être imputés sur son revenu global.

4.2 IMPÔT SUR LE REVENU ET DÉDUCTIBILITÉ DES AMORTISSEMENTS

• **Le Code général des impôts** prévoit une limitation de l'amortissement des biens loués par des personnes physiques ou par une société de personnes¹¹.

⁷ Article 156 I-I bis du CGI

⁸ Article 261 D 4° b du CGI

⁹ BOI-BIC-CHAMP-40-10 n° 20, 5 février 2020

¹⁰ CE 20 novembre 2017 n° 392740

¹¹ Article 39 C II du CGI

Un contrat de louage de services y échappe.

• **Le contrat de location** par lequel une entreprise de location de bateaux de plaisance fournit, outre le bateau lui-même avec son gréement, l'équipage chargé de l'entretien et de la manœuvre du navire, le matériel d'hôtellerie nécessaire au séjour en mer, et assure dans certains cas la pension complète des passagers, a le caractère non d'un contrat de louage de chose mais bien de louage de services hors du champ de la limitation¹².

• **Les contrats** par lesquels un centre d'affaires met à la disposition de ses locataires, outre des locaux, des prestations de services accessoires telles que la réception et le tri du courrier, le secrétariat, la photocopie, pour un prix variable en fonction de l'utilisation qui en est faite, constituent des contrats de louage de services, quelle que soit l'utilisation effective des services par les locataires. Une telle qualification a ainsi permis au propriétaire d'échapper à la limitation des amortissements déductibles¹³.

4.3 MODE D'AMORTISSEMENT : LINÉAIRE OU DÉGRESSIF ?

• **Pour rappel**, le système de l'amortissement dégressif est autorisé pour les investissements hôteliers¹⁴.

• **L'acquisition d'appartements meublés** dans des résidences de tourisme doit être regardée comme un investissement hôtelier au sens de l'article 39 A, 2 du CGI (autorisant d'appliquer un régime d'amortissement dégressif), dès lors que les clients de ces résidences bénéficient, en plus de la fourniture d'un hébergement pouvant être de courte durée, et de l'accueil par un

service de réception, de prestations de services accessoires tels que le nettoyage des locaux, la mise à disposition de linge de maison et l'offre d'un petit-déjeuner, voire de la demi-pension ou de la pension complète, même si ces services accessoires ne sont offerts qu'à titre optionnel et que les appartements sont dotés de cuisines équipées¹⁵.

4.4 TVA

• **Bien entendu**, la démarcation délicate entre location immobilière et activité concurrente de l'hôtellerie/para-hôtellerie trouvera également tout son intérêt au regard de la TVA, la première en étant exonérée l'autre non.

• **Se prononçant** cette fois-ci sur le traitement TVA, le Conseil d'État a, dans la même affaire précitée, conclu que le contribuable, propriétaire du gîte de tourisme donné en location, n'était pas fondé à soutenir qu'il devait être assujéti à la TVA dès lors qu'il ne résultait pas de l'instruction qu'il aurait, au cours de cette période, proposé des prestations de petit déjeuner, de nettoyage régulier des locaux et de fourniture de linge de maison dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle dans la mesure où :
- s'il soutenait que la prestation de petit-déjeuner proposée à ses locataires était exécutée par une société de services et que le nettoyage régulier des

locaux ainsi que la fourniture du linge et la réception de la clientèle étaient assurés par son épouse ou ses parents, propriétaires d'un bien dans la même commune, l'administration fiscale avait, pour sa part, relevé qu'il n'avait comptabilisé aucune charge correspondant à des prestations de petit-déjeuner, - il résultait de l'instruction que la convention de prestation de services de petit-déjeuner produite par le contribuable, conclue avec une société appartenant à un membre de sa famille était dépourvue de garanties d'authenticité suffisantes et il en était de même des attestations émanant de locataires, ainsi que des copies des contrats conclus avec ces derniers,
- s'il n'était pas contesté que le linge de maison était fourni et que le nettoyage était effectué au début et à la fin du séjour des locataires, le nettoyage régulier des locaux et le renouvellement du linge au cours de ce séjour n'étaient pas établis par la seule production de factures de produits d'entretien ou de lavage, de faibles montants, et d'attestations du père du requérant et de voisins¹⁶.

• **Le Conseil d'État** vient cependant dans une affaire très récente¹⁷, de conclure que le dispositif français, en ce qu'il subordonnait l'imposition à la TVA des activités de mise à disposition d'un local meublé ou garni à la condition que soient proposées au moins trois des quatre prestations accessoires qu'il énumère, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements

¹² CE 22 mai 1992 n° 70-475

¹³ TA Paris 20 juin 2005 n° 98-23758, 2^e sect., 2^e ch., Guluche

¹⁴ Article 39 A 2 du CGI

¹⁵ CE 27 juillet 2005 n° 254562, 3^e et 8^e s.-s., Grignoux et a.

¹⁶ CE 20 novembre 2017 n° 392740

¹⁷ CE 5 juillet 2023, n° 471877

Coworking/coliving.

Fiscalité & Co

hôtelières, est incompatible avec la directive TVA, laquelle se borne à préciser que les opérations d'hébergement effectuées dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire, sont exclues de l'exonération de TVA, sans se référer à des prestations particulières telles que les quatre requises en droit français.

- **Cette décision risque** d'avoir de nouvelles répercussions sur le traitement de la location meublée au regard des règles BIC, telles que vues précédemment, ou de l'IFI.

4.5 COLIVING ET TSB

- **Contrairement** aux récentes décisions exposées précédemment en matière de coworking, nous n'avons pas connaissance de décisions rendues en matière de coliving.
- **Il nous a paru** néanmoins intéressant de rappeler que l'administration fiscale a émis un rescrit n° 2013/07 du 12 décembre 2013 repris dans son Bulletin Officiel BOI-IF-AUT-50-10-10 n° 135, concernant les locaux meublés en sous-location à des étudiants.
- **À la question posée** : Les propriétaires de locaux nus donnés en location à une entreprise qui les loue meublés avant de les sous-louer à des étudiants sont-ils redevables de la TSB ?, l'administration fiscale répond de la façon suivante en distinguant trois types de locaux :
- **En vertu** de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui loue un logement

meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement meublé constitue sa résidence principale.

i.- Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Eu égard à leur caractère privatif, les logements meublés loués à des étudiants conformément aux dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction susvisé ne constituent pas des locaux destinés à l'exercice d'une prestation de services à caractère commercial taxables au sens de l'article 231 ter du CGI.

ii.- En revanche, les locaux dans lesquels s'exerce une activité de prestation de services de nature commerciale et auxquels les étudiants ont accès (cafétéria, restaurant dans une résidence, etc.) entrent dans le champ de la taxe dans la catégorie des locaux commerciaux. Ils seront imposables à la condition que leur superficie, augmentée le cas échéant de celle des autres locaux commerciaux taxables possédés par la même personne à la même adresse, excède 2.500 mètres carrés (m²).

iii.- Enfin, les bureaux proprement dits, où s'exerce une activité administrative, situés le cas échéant dans la résidence, relèvent toujours de cette taxe mais dans la catégorie des locaux à usage de bureaux. Cela étant, ils ne sont pas taxables lorsque leur superficie totale est inférieure à 100 m².

- **Les résidences services**, résidences étudiantes au cas particulier, ne sont cependant pas strictement comparables à une offre de coliving. Selon là aussi le niveau d'intégration des services dans l'offre globale proposée, la

question de l'assujettissement à la TSB y compris sur les locaux hébergement devrait se poser.

4.6 IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

- **L'activité civile** de pure gestion de son patrimoine immobilier ne peut en aucun cas bénéficier de l'exonération d'IFI au titre des actifs professionnels prévue par l'article 975 du CGI.

- **En revanche**, l'administration fiscale rappelle¹⁸ qu'aux termes de l'article 975 V 2° du CGI est également qualifiée d'activité commerciale la location d'établissements commerciaux munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation. Les établissements commerciaux munis du mobilier et donnés en location doivent être dotés d'équipements qui, par leur importance et leur consistance, peuvent permettre au locataire de poursuivre l'exploitation à laquelle ils sont destinés.

- **Dans quelle mesure** l'activité de coworking ou celle de coliving qui combinent comme nous l'avons vu la mise à disposition d'espaces de travail ou de vie, meublés et équipés avec la fourniture de services (accueil, wifi, internet, télécommunications, restauration, entretien...) pourraient-elle rentrer dans ce cadre ?

- **Les juridictions** ne se sont, à notre connaissance, pas encore prononcées.

- **Nous ne pouvons que** recommander aux propriétaires de l'immeuble cherchant à bénéficier de l'exonération au titre des actifs professionnels de veiller à offrir aux utilisateurs une large gamme de services avec de véritables moyens d'exercer leur propre activité pour s'écarter d'une simple mise à disposition

¹⁸ BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 n° 70, 2 mai 2019

d'un espace de travail ou d'un espace de vie.

EN CONCLUSION

- **On retiendra**, au vu des différentes décisions présentées, que, d'une façon générale, seule une analyse circonstanciée de la nature et de l'étendue des prestations rendues permet de positionner la ligne de partage entre activité civile de location de bien immobilier, bureau ou logement, et activité commerciale de louage de prestations de services d'affaires ou de para-hôtellerie.
- **À titre prospectif**, il est raisonnable de penser que c'est cette même grille d'analyse qui pourrait être suivie par les juges amenés à conclure dans le cadre spécifique d'activités de coworking ou de coliving.
- **Une attention particulière** devra bien sûr être portée à la rédaction des actes.
- **On peut aisément** imaginer par exemple que l'établissement d'un seul contrat de prestations de services, au lieu de l'établissement de deux contrats

séparés, l'un de location immobilière l'autre de prestations de services, sera un élément favorable à la qualification d'un contrat de louage de services. Devra également être évitée l'émission de deux factures distinctes. Dans le même sens, l'intervention d'un prestataire extérieur devra être prise en charge par le propriétaire de l'immeuble et non le prestataire de coworking/coliving.

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 Élodie 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





VOTRE ASSUREUR PARTENAIRE



SMABTP, assureur au service des professionnels de l'immobilier



RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE



GARANTIE FINANCIÈRE



MULTIRISQUE COPROPRIÉTÉ



DO SYNDIC



PNO BAILLEUR



PNO IMMEUBLE



GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS



MULTIRISQUE HABITATION

Département Assurances des Professionnels de l'Immobilier

Pôle commercial

01 40 59 55 20

contact.immo@smabtp.fr

VOTRE ASSUREUR PARTENAIRE | immo.smabtp.fr

SMABTP, société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics à cotisations variables, entreprise régie par le Code des assurances - RCS PARIS 775 684 764 - 8 rue Louis Armand - CS 71201 - 75738 PARIS Cedex 15

NOUVEAU !



« Unis Actes par MyNotary », Le nouveau service gratuit de rédaction de contrats immobiliers

À compter de septembre 2023, les adhérents Unis vont bénéficier du nouveau service « Unis Actes par MyNotary », leur permettant d'accéder gratuitement à la plateforme de rédaction de contrats immobiliers. Sur le stand de l'Unis au congrès de Marseille, ils pourront rencontrer les équipes de MyNotary et se familiariser avec ce nouveau dispositif.



De gauche à droite : Sacha Boyer, Fondateur de MyNotary ; Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis ; Catherine Dos, Présidente commission développement Unis ; Renaud Dalbera, Président commission innovation Unis.

C'est lors du Conseil d'Administration fin juin que **Danielle Dubrac**, Présidente de l'Unis et **Sacha Boyer**, Président de MyNotary ont annoncé la naissance de « Unis Actes par MyNotary », le nouveau service de rédaction de contrats immobiliers automatisés sur la plateforme « intuitive et tout-en-un » de l'entreprise lyonnaise.

Dès septembre, les adhérents Unis vont pouvoir bénéficier gratuitement, à partir du site unis-immo.fr, d'un accès à près de 350 trames de documents utilisables pour leur activité professionnelle. Si une grande partie de ces trames existait déjà sur notre site, le travail commun des équipes juridiques de l'Unis et de MyNotary garantit la fiabilité de ces documents et en automatise l'utilisation.

« Ce que nous cherchons, c'est offrir le meilleur accompagnement aux adhérents de l'Unis afin de faciliter leur activité professionnelle, en toute sécurité. Les équipes juridiques sont déjà reconnues pour leur professionnalisme et leur efficacité. Avec « Unis Actes par MyNotary », nous franchissons une étape et améliorons encore la qualité du service rendu à nos adhérents. Dans cette période si difficile pour la profession, c'est un avantage indéniable supplémentaire », indique **Danielle Dubrac**.

La solution retenue par l'Unis avec MyNotary offre de nombreux avantages : une bibliothèque complète de documents juridiques, la rédaction de contrat automatisée, la récupération automatique des informations évitant la double saisie et, surtout, la rédaction collaborative avec les clients pour garantir la bonne réussite de leur projet.

Au-delà de ces services négociés dans le cadre de ce partenariat, les adhérents Unis qui le souhaitent pourront faire appel à d'autres prestations payantes de l'entreprise comme la signature et les recommandés électroniques.

Pour **Sacha Boyer** : « Notre raison d'être chez MyNotary.fr est de proposer une solution simple et intelligente permettant aux professionnels d'être plus réactifs et plus précis auprès de leurs clients. L'Unis partage avec nous ce souci de l'excellence en matière juridique. Nous nous réjouissons donc de la création d'**Unis Actes by MyNotary** qui permet de mêler nos savoir-faire respectifs au service des adhérents et de leurs clients finaux. Ensemble, continuons de renforcer la valeur ajoutée des professionnels de l'immobilier ».

Danielle Dubrac a tenu à remercier **Renaud Dalbera**, Président de la commission Innovation, et **Catherine Dos**, Présidente de la commission Développement qui ont mené avec les équipes de l'Unis les discussions ayant abouti à la conclusion de ce partenariat.

Le nouveau service de l'Unis pour la rédaction d'actes, accessible à tous les adhérents

**GRATUIT POUR TOUS LES
ADHÉRENTS UNIS !**



Bibliothèque complète de documents juridiques

*350 trames certifiées par l'équipe juridique de l'Unis :
transaction, location, professionnel, social, syndic...*



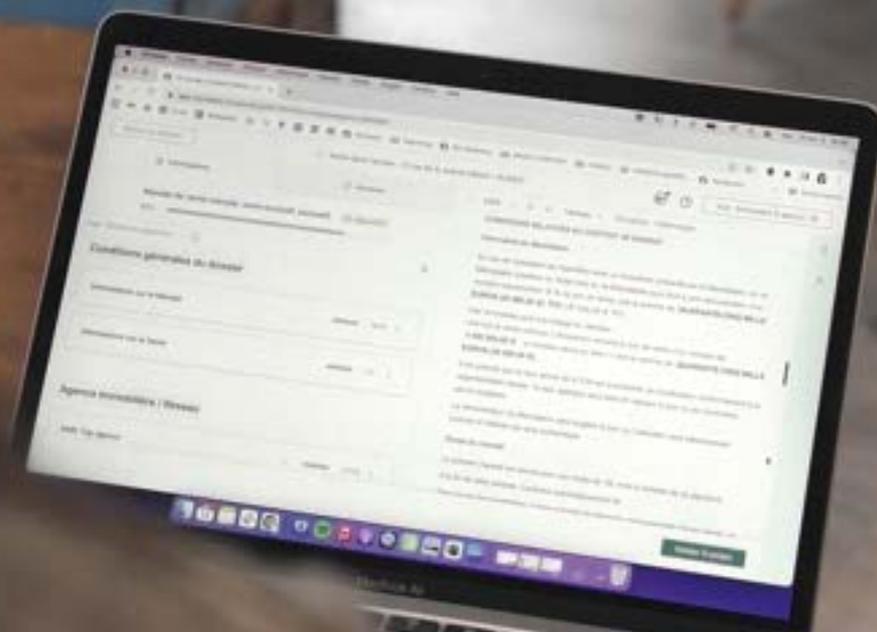
Rédaction de contrat automatisée

*Les clauses et annexes à vos documents se
génèrent en fonction des situations juridiques*



Récupération automatique des informations

*Plus aucune double saisie grâce à une technologie
intelligente de reprise des données*



LES AVANTAGES MYNOTARY



Gagnez du temps sur votre gestion administrative



Garantissez la validité juridique de vos documents



Facilitez les échanges avec vos clients et partenaires



Optimisez vos démarches avec la signature et les recommandés électroniques

“



On a choisi de proposer MyNotary à nos agents car la gestion papier devenait lente et désorganisée. Le numérique permet de ne plus avoir ça. Et aujourd'hui nos clients sont extrêmement satisfaits de signer leurs contrats rapidement, avec un outil simple.

Amaury de Loriol - Gérant Keller Williams Abondance



Préconisation du GRECCO n°16 du 4 juillet 2023.

Le conseil syndical : prérogatives¹

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)², réunissant des praticiens et des universitaires, a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété. Après débats, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interprétation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires. Ces propositions sont largement diffusées dans les revues juridiques et professionnelles afin qu'elles puissent être connues et discutées.

• **Le conseil syndical** est un organe de fonctionnement de la copropriété, dont la mission principale est d'assister et de contrôler la gestion du syndic.

• **L'ordonnance n° 2019-1101** du 30 octobre 2019 lui a conféré de nouvelles prérogatives qui modifient substantiellement son rôle. À la délégation spéciale visée par l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 s'adjoint désormais une délégation générale visée par l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965.

1. LA DÉLÉGATION SPÉCIALE DE POUVOIR DE L'ARTICLE 25 A) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

• **L'article 25 a)** de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Ne sont adoptées qu'à la

majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ».

• **L'article 25 a)** de la loi du 10 juillet 1965 vise toute délégation du pouvoir de « prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24 ». Cette délégation du pouvoir est donc spéciale, en ce sens qu'elle concerne une décision.

• **Il en résulte que**, conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, cette délégation de pouvoir mentionne expressément la décision déléguée.

• **Par exemple :**

- La délégation au conseil syndical du choix du modèle de boîtes aux lettres ;

- La délégation au conseil syndical du choix, parmi trois devis, de l'entreprise désignée pour les travaux de ravalement.

• **Dans tous les cas**, si le conseil syndical est autorisé à décider de dépenses, la délégation en fixe le montant maximum. L'assemblée générale doit alors décider des modalités de l'appel de fonds.

2. LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE DE POUVOIRS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

• **L'article 21-1** de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. »

• **L'article 21-1** de la loi du 10 juillet 1965 vise toute délégation du pouvoir « de prendre tout ou partie des décisions ». Cette délégation de pouvoirs est donc générale, en ce qu'elle peut avoir pour objet tout ou partie des décisions visées par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

2.1 LES CONDITIONS DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL

• **Deux conditions** doivent être cumulativement réunies :

- Le conseil syndical doit être composé d'au moins trois membres ;

- La décision de déléguer doit être prise aux conditions de majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

¹ Cette préconisation fait suite à la préconisation n° 15 publiée le 27 juin 2022 intitulée « Le conseil syndical : désignation et organisation ».

² Le groupe de travail est composé de : Matthieu Poumarède, professeur des universités ; Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudouin, avocat ; Alexis de Coster, responsable métiers administration de biens ; Christelle Coustant-Lapalus, professeure des universités ; Éliane Frémeaux, notaire honoraire ; Laurence Guégan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Bernard Pérrouzel, expert ; Olivier Safar, syndic de copropriété.

2.2 L'OBJET DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL

• **La délégation** peut porter sur toute décision relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. Le texte de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'il est rédigé, permet d'autoriser, par une unique délégation, le conseil syndical à prendre :

- soit toutes les décisions relevant de cette majorité ;
- soit une décision³ ou plusieurs d'entre elles.

• **Seules sont exclues** de cette faculté les décisions relatives à l'adoption du budget, des comptes, et l'adaptation du règlement de copropriété.

Par exemple, peuvent faire l'objet d'une délégation :

- l'ensemble des décisions relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, exceptées celles exclues par l'alinéa 2 de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- tous les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (ravalement, étanchéité sans amélioration énergétique) ;
- la réalisation du diagnostic de performance énergétique, du diagnostic technique global et du projet de plan pluriannuel de travaux ;
- l'autorisation donnée à la police municipale d'accéder aux parties communes ;
- le choix des contrats d'entretien, de maintenance, d'assurance, quelle que soit leur durée ;

- l'habilitation donnée au syndic d'agir en justice ;

- etc...

• **L'assemblée générale** qui déciderait de donner au conseil syndical une délégation générale de prendre toute décision relevant de la majorité relative conférerait donc au conseil syndical un pouvoir particulièrement large, qui ne serait limité que par le montant maximum alloué pour cette délégation.

• **Néanmoins**, la délégation générale de pouvoirs ne dépossède pas le délégant, à savoir l'assemblée générale, de ses prérogatives, si bien qu'elle pourrait prendre une décision dans le champ de la délégation.

• **Également**, la délégation consentie par l'assemblée générale ne prive pas le syndic des attributions qui lui sont conférées par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 : il demeure le mandataire du syndicat, et mettra en œuvre les décisions du conseil syndical.

2.3 LA MISE EN ŒUVRE DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL

2.3.1 La détermination du montant maximum de la délégation

• **L'article 21-2** de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs ».

• **L'article 26-1** du décret du 17 mars 1967 précise les modalités de mise en œuvre de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 en ces termes :

« Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

• **Cet article** impose de distinguer deux catégories de dépenses :

→ Les dépenses incluses dans le budget prévisionnel au sens de l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

La délégation générale de pouvoirs au conseil syndical se traduit par la fixation d'une somme maximale qui sera appelée en même temps que les provisions pour budget.

L'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires a été modifié pour intégrer un compte 65 « montant spécifique alloué au conseil syndical, au sein du budget prévisionnel, pour l'exercice de sa délégation de pouvoir en application de l'article 21-1 de la loi (du 10 juillet 1965) ».

³ Si l'assemblée générale entend déléguer le pouvoir de prendre une unique décision, il est également possible de recourir à l'article 25 (a).



Préconisation du GRECCO n°16 du 4 juillet 2023.

Le conseil syndical : prérogatives¹

Aucune disposition ne plafonne ce montant.

→ Les dépenses relatives aux travaux non comprises dans le budget prévisionnel.

Le montant maximum alloué par l'assemblée générale doit être fixé « pour chaque dépense » de travaux non comprise dans le budget prévisionnel.

Par référence à l'article 44 du décret du 17 mars 1967, il s'agit des dépenses afférentes :

« 1°- Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
2°- Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
3°- Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4°- Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5°- Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble ».

• **Bien que** le 4° de l'article 44 du décret du 17 mars 1967 vise une dépense concernant des « études techniques, telles que diagnostics et consultations », son régime doit être aligné sur celui des dépenses relatives aux travaux.

• **Les sommes afférentes** à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du

I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (D. 17 mars 1967, art. 26-1).

• **Il en résulte** qu'il revient à l'assemblée générale de prévoir les modalités des appels de fonds ; elle peut néanmoins déléguer au conseil syndical le pouvoir de déterminer ces modalités. Cette délégation qui permettra au conseil syndical de fixer, selon la nature des travaux, les dates ou période d'exigibilité des appels, le nombre des appels de fonds, n'est pas sans poser de réelles difficultés, notamment du fait de l'absence de publicité de la décision. Ainsi, une partie des sommes exigibles à l'égard du vendeur en cas de mutation pourrait être omise dans l'état daté.

• **Point de vigilance :** En l'état actuel des textes, la délégation générale de pouvoirs au conseil syndical rend difficilement applicable les dispositions de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'emprunt collectif.

2.3.2. La durée de la délégation générale de pouvoirs au conseil syndical

• **Selon l'article 21-3** de la loi du 10 juillet 1965, « la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale ».

• **En conséquence**, il peut être opportun :
- de prévoir une durée de la délégation en adéquation avec la durée du mandat des membres du conseil syndical (dans la limite de deux ans) ;

- de préciser dans la résolution les dates de début et de fin de cette délégation ;

- de fixer le montant des sommes allouées année par année, pour les

dépenses incluses dans le budget prévisionnel.

2.3.3. Les modalités de prise de décision du conseil syndical délégataire

• **Les décisions** du conseil syndical pour l'exercice de la délégation générale de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont prises à la majorité de ses membres.

• **En cas de partage des voix**, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

2.3.4. La forme et la publicité des décisions du conseil syndical délégataire

• **En application** de l'article 21-1 du décret du 17 mars 1967 : « Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres. Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales. »

• **Aucune disposition** ne prévoit la notification de ce procès-verbal aux copropriétaires ni sa communication pour information.

• **Afin d'informer** les copropriétaires, il peut, le cas échéant, être utile de mettre à leur disposition les procès-verbaux des décisions du conseil syndical, notamment dans l'espace sécurisé en ligne.

2.3.5 La restitution de l'activité du conseil syndical délégataire

• **Le conseil syndical**, agissant dans l'intérêt de l'assemblée générale qui lui a délégué ses pouvoirs, doit rendre compte chaque année de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes (L. 10 juillet 1965, art. 21-5, alinéa 2).

• **Au surplus**, le conseil syndical établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires (L. 10 juillet 1965, art. 21-5, alinéa 3).

• **Aux termes de** l'article 11 II 10° du décret, ce rapport doit être notifié en même temps que l'ordre du jour, pour l'information des copropriétaires et non pour la validité de la décision d'approbation des comptes.

• **Au moment** de la préparation de l'ordre du jour, le syndic doit, en cas de délégation de pouvoirs, solliciter le conseil syndical pour qu'il lui remette le rapport prévu par l'article 21-5, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965.

2.3.6 La contestation des décisions du conseil syndical délégataire

• **En l'état actuel des textes**, il n'est pas prévu d'action spécifique pour contester les décisions du conseil syndical elles-mêmes.

• **Toutefois**, en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire peut contester la décision de l'assemblée générale relative à la délégation, lorsque les conditions de la délégation générale ne sont pas remplies. Si le conseil syndical a excédé ses pouvoirs (en dépensant plus que le



montant assigné pour sa délégation, ou en engageant des dépenses ne relevant pas de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965), la contestation pourra porter sur la résolution d'approbation des comptes courants ou des comptes de travaux.

• **En outre**, il est possible d'engager la responsabilité civile des membres du conseil syndical.

2.3.7 La responsabilité civile des membres du conseil syndical délégataire

• **Tout copropriétaire** ou le syndic des copropriétaires peut engager la responsabilité civile des membres du conseil syndical dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation de pouvoirs. La demande pourrait se résoudre en dommages et intérêts, mais également, le cas échéant, en une obligation de remise en état sous astreinte.

• **Il s'agit** d'une responsabilité individuelle de chaque membre, le procès-verbal des décisions du conseil syndical comportant le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

En conséquence, l'article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du conseil syndical.

• **Le syndic** doit donc souscrire systématiquement une extension de la police d'assurance du syndic des copropriétaires bénéficiant aux membres du conseil syndical⁴.

• **Par ailleurs**, la responsabilité du syndic pourrait également être recherchée lorsque celui-ci met en œuvre une décision du conseil syndical qui excède la délégation de pouvoirs donnée par l'assemblée générale, qu'il s'agisse du montant ou de l'objet de la délégation (par exemple, une décision relevant de la majorité absolue).

⁴ Pour remédier au risque de refus d'assurance, il pourrait être prévu une extension de l'article 215-2 du code des assurances relatif à la compétence du Bureau central de tarification, aux membres du conseil syndical.

Assurances.

Les garanties mobilisables sur l'effondrement des immeubles et la prise en charge des frais de relogement prévus dans les contrats d'assurances Multirisque Immeuble



Franck DOMENECH.
Verspiere Immobilier
Directeur Multirisque Immeuble

De quoi parle-t-on ?

• **L'effondrement le 24 juin 2023** d'un immeuble situé au 277 rue Saint-Jacques dans le cinquième arrondissement de Paris qui a causé une cinquantaine de blessés et engendré le décès de 3 personnes nous a rappelé les conséquences corporelles dramatiques de ce type de sinistre.

• **Auparavant**, l'effondrement d'un immeuble à Marseille au 17 rue Tivoli le 9 avril 2023 avait entraîné le décès de ses 8 occupants.

• **Si ces cas extrêmes** et largement médiatisés résultent bien souvent de carences d'entretiens ou d'explosions dues à des fuites sur les réseaux d'alimentation de gaz, on ne compte plus les effondrements survenant sur des immeubles apparemment bien entretenus mais affectés de désordres non détectés.

• **Par ailleurs**, la conséquence du manque d'entretien et/ou l'absence de contrôle régulier des copropriétés amènent parfois les autorités compétentes à frapper certains immeubles d'arrêtés de péril ou de mises en sécurité, dans une logique prudentielle générant le relogement des occupants sans qu'il y ait pour autant survenance d'un sinistre.

Les garanties classiques des contrats d'assurances Multirisque Immeuble

• **Le contrat d'assurances Multirisque** Immeuble type proposé par les courtiers spécialisés en immobilier prévoit généralement un socle commun de garanties :

- Incendie
- Attentats et actes de terrorisme
- Dommages électriques
- Événements climatiques
- Catastrophes naturelles
- Catastrophes technologiques
- Dégâts des eaux
- Vol
- Vandalisme
- Bris de Glace
- Effondrement
- Responsabilité civile
- Relogement

Les garanties spécifiques mobilisables au titre de la garantie effondrement des immeubles

• **En application** de cette garantie, sont couverts les dommages matériels subis par le(s) bâtiment(s) assuré(s) résultant d'un effondrement total ou partiel des fondations et soubassements de la structure porteuse, des murs et de la toiture pour autant que ces dommages :
- surviennent de manière fortuite et soudaine ;
- et compromettent la solidité du bâtiment ;
- et nécessitent le remplacement ou la reconstruction des parties endommagées.

• **Outre les exclusions** communes à toutes les garanties, ne sont pas couverts au titre de la garantie Effondrement :

- L'effondrement résultant de catastrophes naturelles ;

- Les dommages dus à des inondations, tremblements de terre, raz de marée, aux affaiblissements de terrains liés à la présence de cavités souterraines ou de marnières, au recul de falaises, aux mouvements de terrains liés à la sécheresse ou à la réhydratation des sols, sauf si ces dommages entrent dans le cadre de l'indemnisation des catastrophes naturelles ;
- Les dommages se produisant alors que la garantie décennale n'est pas achevée ;
- Les dommages résultant de l'usure, d'un défaut de réparation ou d'entretien indispensable vous incombant tant avant qu'après sinistre ;
- Les dommages causés par des champignons ou des moisissures ;
- Les dommages aux produits verriers et assimilés si ces dommages sont limités à ces produits ou à ces parties ;
- Les dommages aux clôtures, murs d'enceinte et de soutènement, dallages ou terrasses extérieures, les voieries et réseaux divers, les éléments mobiles sauf s'ils sont consécutifs à l'effondrement du bâtiment assuré.

La prise en charge des frais de relogement prévus dans les contrats d'assurance Multirisque Immeuble

• **Dans le cadre** d'un sinistre effondrement, la prise en charge par l'assureur Multirisque Immeuble varie selon la qualité de l'occupant sinistré.

• **Pour un locataire**, il appartient à son assureur Multirisque Habitation d'intervenir.

Si la garantie n'est pas acquise, c'est à l'assureur de son propriétaire de se mobiliser au titre du contrat Propriétaire Non Occupant ; en l'absence de couverture de ce dernier, l'assureur de l'immeuble interviendra par subsidiarité.

LA MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



LES BÉNÉFICES :

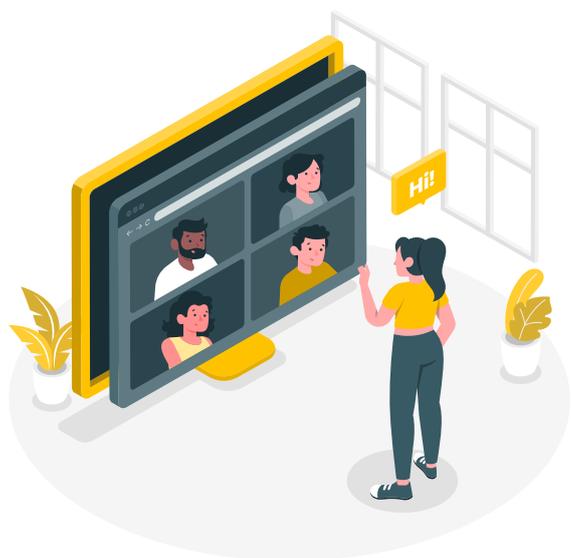
- Fiabiliser le budget de la copropriété
- Sécuriser les droits des copropriétaires
- Faciliter la gestion du syndic
- Améliorer l'utilisation du règlement de copropriété

LOI ALUR, LOI ELAN, LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE...

Pourquoi ces lois sont-elles liées ?
Comment éviter la confusion ?
Comment maîtriser ces sujets juridiques ?
Quel est le rôle du gestionnaire ?
Quelles sont les priorités ?
Quelle stratégie adopter ?



Ces obligations vertueuses existent pour faciliter le quotidien du syndic, du syndicat et des copropriétaires.



NOUVEAUTÉ RENTRÉE 2023 :

Nous savons que c'est difficile de tout appréhender...
Nous vous accompagnons pour prendre la parole sur
ces questions pointues auprès de vos conseils syndicaux !



NOMADE
PROCESS

02 55 99 10 03

info@nomadeprocess.com

www.nomadeprocess.com

Contactez-nous !

Assurances.

Les garanties mobilisables sur l'effondrement des immeubles et la prise en charge des frais de relogement prévus dans les contrats d'assurances Multirisque Immeuble

• **Pour un copropriétaire-occupant**, il appartient à son assureur Multirisque Habitation d'intervenir. En l'absence de couverture de ce dernier, l'assureur de l'immeuble interviendra par subsidiarité. Outre la prise en charge des dommages matériels, le contrat d'assurance Multirisque Immeuble prend en charge les frais de relogement des occupants d'un bâtiment sinistré, les frais d'hébergement dans un hôtel, les frais de déménagement ou de stockage pour les biens personnels des occupants pour une durée limitée, variable en fonction des contrats d'assurance.



Les garanties mobilisables sont :

1) La perte de loyers

• **L'assureur** prend en charge le montant des loyers dont le copropriétaire se voit privé à la suite d'un sinistre garanti par le contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire d'expert, pour la remise en état des lieux.

• **Outre** les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas couverts au titre de la garantie Perte de loyers :

- les locaux vacants au moment du sinistre ;
- le défaut de location ou d'occupation après achèvement des travaux de remise en état ;
- les locaux occupés par l'assuré.

2) La perte de valeur locative (Perte d'usage)

• **L'assureur** prend en charge la perte de valeur locative résultant de l'impossibilité pour l'occupant d'utiliser tout ou partie de ses locaux, lorsque cette impossibilité résulte d'un sinistre garanti par le contrat.

• **Outre** les exclusions communes à toutes les garanties, ne sont pas couverts au titre de la garantie Perte d'usage : les locaux vacants au moment du sinistre, et le défaut d'occupation après achèvement des travaux de remise en état.

Les enseignements à en tirer

• **Il est indispensable** de prévoir une information en amont pour sensibiliser les acteurs de premier plan que sont les syndics de copropriétés et leurs représentants ainsi que les copropriétaires ou locataires à la détection des signaux avant-coureurs au-delà de la nécessité du bon entretien de l'immeuble.

• **Un entretien préalable**, des visites régulières de la part de l'administrateur de biens et/ou de professionnels du bâtiment permettent de repérer d'éventuels signes amenant à contrôler la solidité structurelle de l'immeuble.

• **Citons un exemple réel** comme un immeuble mitoyen, situé en région

parisienne, dont le représentant du syndic a constaté un léger affaissement de terrain et quelques fissures et dont les premières investigations par une entreprise du bâtiment ont rapidement mis en évidence des affaissements très conséquents : la commune a été prévenue et un expert judiciaire commis.

• **Celui-ci** a diligenté une entreprise spécialisée qui a réalisé des travaux de confortation des sols et de remplissage des vides à hauteur de 4,5 tonnes.

• **Cette intervention** d'urgence réalisée sous 72 heures a permis d'éviter deux arrêtés de péril et 80 foyers à reloger.

• **Compte tenu du coût** extrêmement important de ces sinistres, notamment en cas d'effondrement des immeubles avoisinants, il est indispensable de veiller au montant et à l'étendue des garanties proposées dans les contrats multirisque : c'est la force et le savoir-faire de Verspieren Immobilier qui se tient à votre disposition pour procéder à l'audit de vos contrats d'assurances.



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

IMMOBILIER L'ÉTAT D'URGENCE



LOGER



RÉNOVER



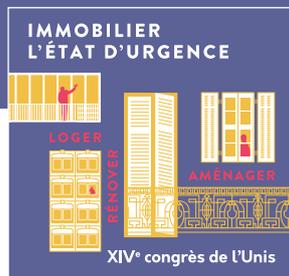
AMÉNAGER

XIV^e congrès de l'Unis

MARSEILLE

14-15 septembre 2023

Parc Chanot



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

**XIV^{ème} CONGRÈS DE L'UNIS - PARC CHANOT - PALAIS DES CONGRÈS
ROND-POINT DU PRADO - 13008 MARSEILLE
13/14/15 SEPTEMBRE 2023**

Mercredi 13 septembre 2023

18h30 : **Soirée des partenaires** (rendez-vous sur place)
Cosquer Méditerranée
Visite de la reproduction de la Grotte Cosquer (durée : 30') et soirée
Intervention exceptionnelle de Henri Cosquer, découvreur de la Grotte Cosquer
Esplanade du J4/Promenade Robert Laffont, 13002 Marseille
Parking Mucem Vieux-Port
Bus prévus en retour vers les hôtels du Vieux-Port et le Parc Chanot

Jeudi 14 septembre 2023

08h15 : Ouverture du Parc Chanot
Petit-déjeuner aux buffets du Village Exposants

08h45 : **Ouverture officielle du Village Exposants**
Rassemblement à l'entrée du Village Exposants pour la coupure symbolique du ruban

09h00 : *Ouverture du grand auditorium pour la séance plénière*
Animation par Gaby Olmeta, Journaliste

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

09h25 : **Accueil par Martine Vassal**
Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence
(Sous réserve)

09h30 : **Intervention de Sabrina Agresti-Roubache**
Secrétaire d'État en charge de la Ville
(Sous réserve)

09h35 : **Discours de Danielle Dubrac**
Présidente de l'Unis
Présentation de la nouvelle équipe





09h55 : **Immobilier, l'état d'urgence : les dossiers de l'Unis**

Offre de logements

Renaud Franchet et Arnaud Bastide, Président de la FPI Provence

Rénovation

Edouard Morlot et Jessica Brouard-Masson, Directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah

Transaction :

Comment valoriser un bien dans le contexte actuel ? Quel impact sur la valeur ?
Benjamin Darmouni et Olivier Descamps (IAD)

Le vrai du faux

Séquence interactive

10h50 : **Quali SR**

Olivier Safar, Président

Olivier Dumont, FDI Montpellier

11h10 : **Immobilier, l'état d'urgence : Marseille laboratoire pour la réhabilitation de l'habitat dégradé**

Nicolas Rastit, Président de l'Unis Marseille Provence Corse

François-Xavier Guis, Président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence

David Ytier, Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence en charge du Logement, de l'Habitat, de la Lutte contre l'habitat indigne

Jessica Brouard-Masson, Directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah

11h35 : **La Ville de demain**

Jean Berthoz, Syndic de copropriété

Jean-Luc Chauvin, Président de la CCI Aix-Marseille-Provence

et Hervé Gatineau, Directeur Grands Projets (Eiffage)

François Dapilly, Chef de projet innovation durable (Eiffage)

Le projet Smartseille

11h50 : **Visite et déjeuner aux buffets du Village Exposants**

Visite des stands et échange avec les exposants

14h30 : **Assemblée Générale**

Auditorium - Accès réservé aux adhérents de l'UNIS (avec droit de vote)

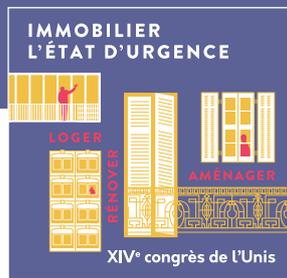
14h30 : **Cas pratique :**

Optimisation des frais de cabinet : Comment diminuer nos charges ?

Frédéric Jugé, Directeur Associé cabinet 37.5

15h00/16h30 : **Assemblée Générale**

Remise de médailles de l'UNIS



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

08h15 : Petit-déjeuner aux buffets du Village Exposants

09h30 : Rétrospective de la première journée

09h35 : **Immobilier d'entreprise**

Jean-François Trably, Président de la commission immobilier d'entreprise de l'Unis
Muriel Trichasson

Présentation du projet de réhabilitation du parc d'affaires Espace Performance à Saint-Grégoire

09h55 : **Quel avenir pour la transaction après l'avis de l'Autorité de la concurrence sur l'entremise immobilière ?**

Vincent Lecamus, Conférencier immobilier et PropTech

Cyril Janin, Président de Bien'ici

Olivier Colcombet, Représentant du collège des mandataires de l'Unis

Martine Cardouat, Présidente de la commission Transaction de l'Unis

Jean-Philippe Hamon, AJP Immobilier

10h40 : **Prix RénoVert 2023 Unis/Banques Populaires**

Eric Brico, Président métier Promoteurs-Rénovateurs

Anne-Marie Ulmer, Banque Populaire

Dominique Estrosi-Sassone, Sénatrice, Présidente du jury 2023

+ lauréat

11h00 : **Les 30' Innovation**

Renaud Dalbera, Président de la commission Innovation de l'UNIS

Pitch 5 entreprises innovantes

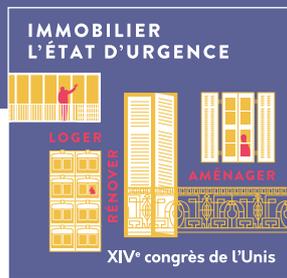
Vote en direct

Remise des Trophées UNIS de l'Innovation 2023

11h30 : **Les chiffres de Clameur sur la conjoncture**

Jean-Michel Camizon, Président de Clameur





11h45 Immobilier, l'état d'urgence : réactions et perspectives sur les politiques de logement

Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis
Dominique Estrosi-Sassone, Sénatrice des Alpes-Maritimes
Claire Pitollat, Députée des Bouches-du-Rhône
Nicolas Rastit, Président Unis Marseille Provence Corse
Guillaume Macher, Directeur Général de Procvivis

12h30 : Clôture du Congrès 2023

Patrice Vergriete, Ministre chargé du Logement
(Sous réserve)

Passage de témoin Marseille / Rennes

12h45 : Visite et déjeuner aux buffets du Village Exposants

Visite des stands et échange avec les exposants

14h30 : 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

Auditorium du Palais des Congrès

19h00 : Soirée de clôture

Villa Gaby

Une vue éblouissante sur la mer Méditerranée

285 Corniche du Président JF Kennedy - 13007 Marseille

(Départ en bus du Parc Chanot et retour à 22h30 et 23h30 vers le Parc Chanot)

Durant tout le congrès, l'UNIS est heureuse d'accueillir les élèves des formations immobilières de l'ESPI Marseille

LE PROGRAMME ACCOMPAGNANTS

Jeudi 14 septembre 2023

Découverte de Marseille (jour 1)

Visite de la Cité Radieuse

Inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco et toujours habitée, la Cité Radieuse est une œuvre architecturale majeure de l'architecte Art Déco Le Corbusier

Déjeuner au Mx Marseille

Visite du Musée Mx, une expérience autour de l'anis

Déplacement à pied et en métro avec guide

Rendez-vous devant le Palais des congrès du Parc Chanot à 09h00 - Retour vers 16h00



Vendredi 15 septembre 2023

Découverte de Marseille (jour 2)

Visite de l'île du Frioul (A/R en bateau) et découverte de la rade de Marseille

Retour à terre pour déjeuner au « Ciel », le restaurant Rooftop de Marseille

Balade en petit train du Vieux Port en passant par la Corniche et jusqu'à Notre-Dame-de-la-Garde (162 m.), la « Bonne mère » qui veille sur Marseille et ses habitants

Déplacement à pied, en métro, en bateau et en petit train avec guide au Frioul

Rendez-vous sous l'Ombrière du Vieux-Port à 09h00 (horaire à respecter pour le départ du bateau)

Retour vers 15h00

L'APRÈS-CONGRÈS

Samedi 16 septembre 2023

Golf

Compétition en shotgun au Golf de Servanes (Mouriès/55' de Marseille)

Rendez-vous sur place ou départ en bus à 07h15 (sur réservation)

Accueil café à 08h30 - Départ à 09h00 - Déjeuner et remise des prix au restaurant la Bergerie

Route de Servanes - 13890 Mouriès

Karting

Départ du Parc Chanot en bus à 9h15

Accueil à 10h

Qualification et course au Starter Kart

Remise des prix et déjeuner/buffet sur place

Retour en bus à 14h30 - Col de l'Ange - 13780 Cuges-les-Pins

INFORMATIONS PRATIQUES

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

Formation

La formation du vendredi après-midi peut vous permettre d'acquérir 2 heures dans le cadre des formations obligatoires pour le renouvellement de la carte professionnelle.

Information sanitaire

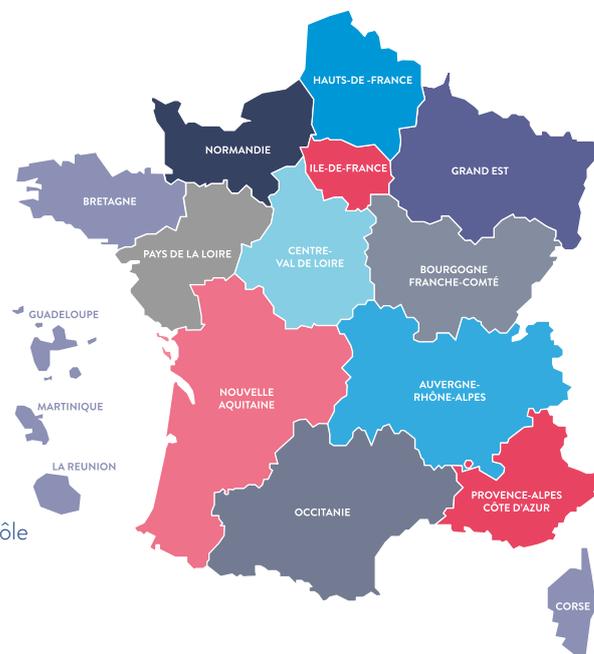
Dans les lieux fermés, le port du masque est recommandé.

Inscription au congrès à partir des pages adhérents du site unis-immo.fr
ou via l'e-mail congres@unis-immo.fr

L'ACTUALITÉ DES RÉGIONS

Réunions et événements en régions

- Vendredi 22 septembre** - UNIS Normandie, réunion de Pôle
- Jedi 28 septembre** - Université de la copropriété - Pau (64)
- Vendredi 29 septembre** - Université de la copropriété - Biarritz (64)
- Mardi 10 octobre** - 1^{er} Salon de la copropriété à Montpellier (34)
- Jedi 19 octobre** - Université de la copropriété - Mâcon (71)
- 26 et 27 octobre** - Salon SOLUCOP - Nice (06)
- 8 et 9 novembre** - Salon COPRO + Salon RENT - Paris
- Jedi 16 novembre** - Université de la copropriété - Orléans (45)
- Lundi 20 novembre** - UNIS Ile-de-France/Grand Paris - Réunion de Pôle



Événements et Vie de l'Unis

- 13, 14 & 15 septembre** - XIV^{ème} Congrès UNIS à Marseille
- Jedi 12 octobre** - Conseil UNIS et Commissions, Paris
- Jedi 12 octobre** - UNIS Night - Paris
- Jedi 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

Vie de l'UNIS

Danielle Dubrac réélue Présidente de l'Unis

Les 93 membres du Conseil d'Administration réuni le 22 juin ont réélu à l'unanimité Danielle Dubrac Présidente pour un nouveau mandat de trois ans.

Danielle Dubrac a présenté un programme pour cette nouvelle mandature 2023/2026, construit avec les adhérents de l'Unis, et riche d'une vingtaine de propositions pour favoriser le développement de l'organisation, améliorer le service rendu à ses adhérents et peser dans le débat public.

Elle a notamment souhaité renforcer la capacité prospective du syndicat, revoir les services rendus aux adhérents, notamment en matière d'accompagnement juridique, accélérer le développement des outils de formation de l'Unis (UN+). Elle a aussi proposé le « renforcement des coopérations opérationnelles partout où elles sont possibles » pour donner un poids supplémentaire à l'action intersyndicale. Lors du Conseil du 11 juillet, le nouveau Bureau Exécutif a été approuvé. Edouard MORLOT devient Président délégué national de l'UNIS au côté de la présidente.



Universités de la Copropriété UNIS

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »

Ces ateliers sont organisés par les équipes locales de nos Pôles et Structures, et destinés à la formation des conseillers syndicaux des copropriétés gérées par nos adhérents. Tel est le message que les syndicats membres de l'Unis veulent faire passer à leurs mandants. Sur invitation gratuite. Elles connaissent un grand succès comme en témoignent les trois derniers ateliers organisés, à Toulon (UNIS Var) Alès (UNIS Languedoc) et à Strasbourg (UNIS Grand Est), en attendant les prochaines.



Assemblées générales en régions

La saison des AG de Pôles, et aussi de certaines structures, s'est terminée le 3 juillet. Danielle DUBRAC et Edouard MORLOT étaient présents lors de ces réunions annuelles pour donner des points d'actualité sur les sujets qui intéressent et préoccupent les adhérents, et pour encourager les régions dans leur mission d'étendre le rayonnement de l'UNIS sur tout le territoire.

3 nouveaux élus :

- Luc LOUGUET pour la région UNIS Hauts de France,
- Eric LATISNERE pour la structure Unis Béarn / Hautes Pyrénées,
- Marlène DUVAL pour la structure Unis Bordeaux Gironde.

Félicitations aux nouveaux élus !



AG Nouvelle Aquitaine



AG Pays de la Loire



AG Occitanie



AG Ile-de-France



AG Hauts-de-France



AG PACA



AG Grand Est



AG Marseille Provence Corse

Salons

24 & 25 mai
1^{ère} édition SOLUCOP,
Toulouse



7^e rencontres de la copropriété
et de la gestion immobilière
à Nantes



Unis sur les réseaux sociaux.

LINKEDIN

UNIS - Les professionnels de l'immobilier
22 656 abonnés
1 sem.

Soutenez les projets novateurs dans l'immobilier en participant aux Trophées de l'Innovation 2023. Cette année le prix de l'Innovation et le prix des Professionnels seront décernés au Congrès #UNIS à #Marseille du 13 au 15 septembre.

👉 Toutes les informations sont disponibles ici pour participer: https://lnkd.in/g7BPrp_R

Renaud GALBERA

#Innovation #Immobilier



TROPHÉES UNIS DE L'INNOVATION 2023

Prix de l'Innovation
Prix des Professionnels

UNIS - Les professionnels de l'immobilier
20 656 abonnés
1 sem.

[GESTION LOCATIVE]
Publication ce matin de la loi contre l'occupation illégale : L'UNIS salue des mesures de bon sens qui rétablissent enfin les droits du bailleur et du propriétaire sur leur bien, tout en respectant les personnes en difficulté. L'UNIS a pu exprimer son soutien au député Guillaume Kasbarian lors du parcours difficile de sa proposition de loi.

<https://lnkd.in/g76eR5vt>

#logat #bail #copex #logement

**Dubrac Danièle
Celine Paradot**

LOI n° 2023-688 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (1)
legifrance.gouv.fr

UNIS - Les professionnels de l'immobilier
20 656 abonnés
1 sem.

(Petit Rendez-vous de la Copro #12: Les panneaux photovoltaïques)

📄 L'article 44 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables facilite l'installation d'équipements de production d'énergie solaire.

Ainsi, depuis le 12 mars 2023, la décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps relève de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (art. 24 modifié de la loi de 1965).

Attention un copropriétaire qui souhaiterait installer un panneau photovoltaïque sur un garde-corps « privatif » devra requérir une autorisation préalable de l'assemblée générale ... à la majorité de l'article 25.

Les autres travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre requièrent la majorité de l'article 25.

👉 https://lnkd.in/g8g_JAaH

📄 Plus d'informations:
Rejoignez l'Unis: <https://lnkd.in/g-Z5H4M2F>

Pour recevoir le dossier d'adhésion en ligne:
<https://lnkd.in/gVjpfv>

#DDJ2023 #assembleegenerale
#panneauxphotovoltaïques
#copropriete #unis



LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN COPROPRITÉ

#panneauxphotovoltaïques
#copropriete
#unis

PETIT RDV #12 DE LA COPRO

Unis
Les professionnels de l'immobilier

UNIS - Les professionnels de l'immobilier 20 600 abonnés 1 sem. · Modifié

Ce lundi 24 juillet, le Président de la République a réaffirmé sa volonté d'avancer sur le chantier de la planification écologique : "Il nous faut réduire nos émissions de gaz à effet de serre, être plus protecteur de la biodiversité, et le faire en renforçant l'indépendance de la France et en créant des emplois".

Sur ces points, l'Unis participe à la concertation sur la #décarbonation ouverte jusqu'à la fin de cette semaine, en prônant la simplicité et le réalisme :

- ☑ Pour une différence de traitement entre la maison individuelle et les #copropriétés, compte tenu des prises de décisions complexes en copropriété.
- ☑ Pour la considération de la copropriété dans son ensemble, plutôt que dans le détail (lots) : faciliter la #rénovation globale des immeubles, y compris en autorisant le vote sur un projet global plutôt que sur chaque devis de chaque phase de travaux.
- ☑ Pour une approche très fine du traitement des chaudières murales au gaz, au vu de la pluralité des situations rencontrées qui ne peut se satisfaire d'une interdiction générale.
- ☑ Contre une obligation de #rénovation en cas de mutation, mais une bonification pour les acquéreurs d'un bien à rénover qui réalisent des travaux dès l'achat.

UNIS - Les professionnels de l'immobilier 20 600 abonnés 2 sem.

#Remaniement

Dans ce moment « d'état d'urgence pour l'immobilier », la nomination d'un ministre de plein exercice pour le #logement est une chance et une opportunité.

L'Unis accueille positivement l'arrivée de #PatriceVerrie et espère une écoute à la hauteur des enjeux du secteur.



UNIS - Les professionnels de l'immobilier 20 600 abonnés 3 sem.

[Point de vue de Danielle DUBRAC, présidente de l'Unis]

La loi Hoguet est accusée de tous les maux par l'Autorité de la concurrence. Or les nouveaux entrants que sont les réseaux de mandataires attestent que le cadre de la loi Hoguet, loin d'être archaïque, est gage de réassurance pour le consommateur, qui sait pour quel service il paie, au moment où les enjeux du logement n'ont jamais été aussi lourds et le besoin d'intermédiation sécurisante aussi indispensable.

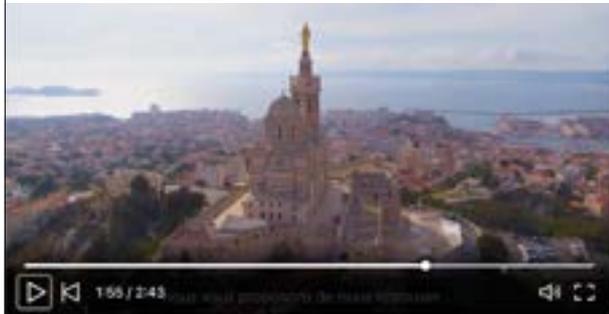
Les réseaux de mandataires : la modernité de la Loi Hoguet - 3 pages



UNIS - Les professionnels de l'immobilier 20 600 abonnés 3 sem.

Adhérents de l'Unis, plus que 60 jours avant le XVème congrès national de l'Unis au Palais des congrès Marseille Chanot. Ecoutez Nicolas Ravit présenter le programme et les bonnes raisons de venir à #Marseille du 13 au 15 septembre prochain.

☑ Inscrivez-vous vite sur les pages adhérents de votre site <https://www.unis-immo.fr/>



UNIS - Les professionnels de l'immobilier a républié ceci 9 000 abonnés 3 sem.

radio.immo

EVENT - "On le sait, en France on a un parc qui est vieillissant. (...) L'actualité qui a eu lieu à Marseille rue Tivoli ou encore dans la rue Trévise et rue Saint-Jacques à Paris, démontre que ces sinistres arrivent de plus en plus souvent. Sur le Congrès, on a prévu une formation sur les sinistres d'urgence de ce type avec 3 angles : juridique, pratique et assurantiel."

Passé... Après les vacances, un événement d'ampleur se prépare ! Rendez-vous les 14 et 15 septembre prochain à Marseille pour l'édition 2023 du Congrès de l'UNIS - Les professionnels de l'immobilier !

Jean Berthoz, vice-président de l'UNIS Marseille Provence Corse, Jean-Luc Lieutaud, président de la commission des finances de l'UNIS - Les professionnels de l'immobilier et Catherine DOS, présidente de l'UNIS Grand Est, nous dévoilent les contours de ce programme en avant-première au cours d'une émission spéciale !

Une émission inédite, présentée par Fabrice Cousté, à découvrir en podcast ! (lien en commentaire 🗣️)

#formation #podcast #event #immobilier #france #paris #finances



UNIS - Les professionnels de l'immobilier 20 600 abonnés 1 mois · Modifié

[Petit Rendez-vous de la Copro #11: La prescription en copropriété]

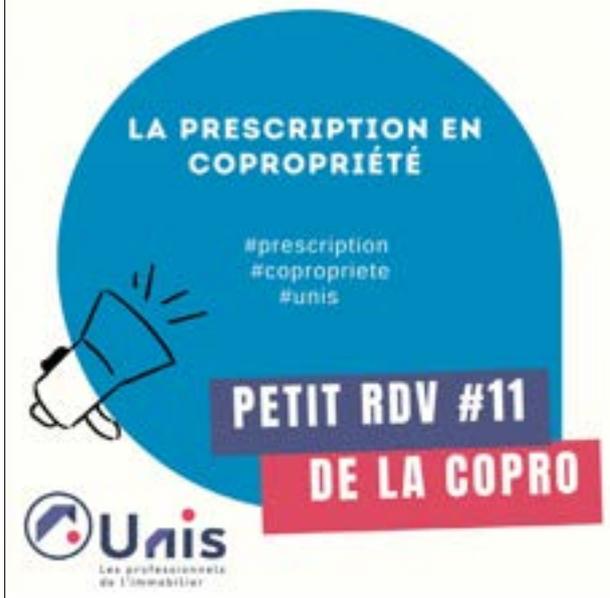
☑ Prescription des actions en paiement de charges de copropriété

Attention à la date butoir du 25 novembre 2023 !

Pour rappel, la loi ELAN a réduit de 10 à 5 ans les délais permettant d'intenter une action en recouvrement des charges de copropriété impayées.

Ainsi, pour une dette née antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ELAN (le 25 novembre 2018) l'action en recouvrement devra donc être introduite avant le 25 novembre 2023 (à condition que la prescription ne soit pas déjà acquise et qu'elle n'excède pas la durée de 10 ans initialement prévue).

☑ Attention : une mise en demeure n'interrompt pas le délai de prescription. La délivrance d'une assignation est nécessaire.



LA PRESCRIPTION EN COPROPRIÉTÉ

#prescription #copropriete #unis

PETIT RDV #11 DE LA COPRO

UNIS Les professionnels de l'immobilier

Unis dans les médias.

Le Point

Location immobilière : mission impossible ?

Avec l'encadrement des loyers ou les contraintes du DPE, le marché locatif est en berne, alors que la demande dépasse largement l'offre.

Crise du logement : le tir manqué des mesures du gouvernement

Avec un marché immobilier grippé depuis plusieurs mois dans la transaction comme dans la location, le gouvernement a annoncé plusieurs mesures pour relancer ce secteur. Sans que leur efficacité n'apparaisse clairement.



Plan logement, « un désastre pour tout le secteur »

IMMOBILIER. Le président de la Fédération des promoteurs immobiliers Toulouse Occitanie, Stéphane Aubay, réagit aux propositions formulées par le gouvernement pour contrer la crise du logement.

Plafonnement des loyers jusqu'en mars 2024

LOGEMENT. L'indexation des loyers commerciaux et des loyers d'habitation est plafonnée à 3,5 % jusqu'au premier trimestre 2024, soit mars 2024.

[batiactu]

Pour massifier la rénovation, la filière appelle à ouvrir les vannes du financement

A lors que les annonces issues du Conseil national de la refondation sur le logement ont été très froidement accueillies par les professionnels de la construction, l'enjeu colossal de la rénovation énergétique - et son financement - reste au cœur des débats. Le secteur avance déjà quelques pistes de réflexion et des retours d'expériences.



Pros de l'immo : L'Unis lance la 7^{ème} édition des Trophées de l'innovation

L'Unis lance la 7^{ème} édition des Trophées Unis de l'Innovation. Vous avez jusqu'au 5 septembre pour déposer votre candidature.

Pros de l'immo : L'Unis choisit MyNotary pour son nouveau service de rédaction de contrats immobiliers

À compter du 1^{er} septembre 2023, les adhérents de l'Unis vont bénéficier du nouveau dispositif « Unis Actes par MyNotary », leur permettant d'accéder gratuitement à la plateforme de rédaction de contrats immobiliers.



Danielle Dubrac réélue à la présidence de l'Unis

Le Conseil d'Administration de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) a réélu à l'unanimité Danielle Dubrac Présidente pour un nouveau mandat de trois ans.

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



Bail mobilité : 5 ans après son lancement, un contrat encore trop méconnu

Créé par la loi Elan de 2018, le bail mobilité permet de louer une habitation entre un et dix mois. Voulé par Emmanuel Macron, ce contrat facilite l'accès au logement des personnes en mobilité professionnelle ou encore des étudiants... Pourtant, ils sont encore peu nombreux à s'y essayer. Explications.



TOULON

Jean-Jacques CASTILLON : « Ce n'est pas la chaudière gaz qu'il faut interdire, c'est le gaz qu'il faut verdir » !

Dans le cadre de la planification écologique, les pouvoirs publics ont lancé une concertation sur la décarbonation des moyens de chauffage dans le bâtiment, ouverte à tous jusqu'au 28 juillet 2023.



Immobilier : pourquoi le recentrage du PTZ et la suppression du Pinel font débat

La revue des dépenses publiques acte le recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) et la suppression dans l'immobilier neuf de l'avantage fiscal dit « Pinel ». Sont-ils des dispositifs « coûteux » et « inefficaces », comme l'affirme le ministre Bruno Le Maire ? Ou, au contraire, ont-ils fait la preuve de leur efficacité, comme le soutient la Fédération des promoteurs immobiliers ? Ou encore cela va-t-il générer 2,3 milliards d'économies, comme l'assure Gabriel Attal ? Éléments de réponse.

Réponses ministérielles.



Difficulté de la mise en œuvre de la procédure d'incorporation des biens présumés sans maître

Question 1047 :

M. Jean-Marie Mizzon interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics sur la difficulté de mise en œuvre de la procédure d'incorporation des biens présumés sans maître pour les immeubles non assujettis à la taxe sur le foncier bâti (biens visés au 3° de l'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques). La procédure à suivre pour ce type de bien est prévue à l'article L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques. Il s'agit d'immeubles sans propriétaire connu ou disparu depuis un temps suffisamment long non assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers. Aux termes de la procédure définie à cet article, il ressort que les centres des impôts fonciers doivent signaler au 1^{er} mars de chaque année au préfet de département les immeubles non bâtis présumés sans maître afin que celui-ci arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmette au maire de chaque commune concernée au plus tard le 1^{er} juin. Ainsi, les directions locales de la direction générale des finances publiques (DGFIP) doivent recenser les parcelles susceptibles d'être incorporées, au sens de l'article L.1123-1 du même code, en tant que biens présumés sans

maître dans le domaine communal et transmettre la liste au préfet avant le 1^{er} mars de chaque année en application des dispositions de l'article L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP). Le préfet du département et le maire de chaque commune concernée procèdent ensuite à la publication et à l'affichage de l'arrêté préfectoral fixant la liste des immeubles non bâtis présumés sans maître. Toutefois, en pratique, de nombreuses communes ne reçoivent tout simplement pas cette liste, même lorsqu'elles en font expressément la demande. Cette situation a donc pour conséquence d'empêcher l'application de la procédure d'acquisition de bien présumé sans maître pour les immeubles non assujettis à la taxe sur le foncier bâti. C'est la raison pour laquelle il demande que lui soit précisé la procédure qui doit être suivie en la matière ainsi que l'étendue de la mission des directions locales de la direction générale des finances publiques (DGFIP). Il souhaiterait en outre savoir si, à défaut de pouvoir, en pratique, mettre en œuvre cette procédure, les communes peuvent néanmoins recourir, pour ces biens non assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à la procédure prévue pour les immeubles bâtis prévue à l'article L.1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

Réponse :

Afin de répondre aux difficultés rencontrées par les communes pour mettre en œuvre la procédure relative à l'acquisition des biens présumés sans maître, une mesure aménageant le dispositif a été adoptée dans le cadre de la loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. L'article 99 de cette loi fusionne, tout d'abord, les deux

procédures anciennement prévues aux articles L.1123-3 et L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) relatives à l'acquisition d'un bien présumé sans maître selon qu'il s'agit d'un bien bâti ou non-bâti. La procédure est désormais régie par le seul article L.1123-3 du CG3P, aussi bien pour les immeubles bâtis que non bâtis. En outre, le II de l'article L.1123-3 du CG3P prévoit désormais que l'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens présumés sans maître bâtis ou non bâtis. Cette dérogation au secret fiscal permet ainsi aux services de la direction générale des finances publiques (DGFIP) de délivrer les informations relatives à la situation du bien au regard des taxes foncières bâties ou non bâties sur les quatre dernières années. L'administration fiscale peut désormais préciser si, au cours de ces années, la taxe foncière a été ou non acquittée et, dans l'affirmative, si elle a été acquittée par un tiers. Une circulaire détaillant les modalités pratiques de mise en œuvre de cette dérogation au secret fiscal a été adressée à l'ensemble des services de la DGFIP, et une information à destination des collectivités locales figure à l'adresse suivante : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/procedure-dacquisition-des-biens-presumes-sans-maitre>. L'impasse juridique dans laquelle se trouvaient les collectivités est donc levée.

Publiée dans le JO Sénat du 06/10/2022 - page 4778



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.



Impôt sur le revenu - Abattement fiscal pour les propriétaires bailleurs modestes

Question 5780 :

M. Frédéric Valletoux interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur l'article 32 du code général des impôts qui permet aux propriétaires bailleurs d'un bien immobilier de bénéficier d'un abattement fiscal de 30 % et d'une déclaration simplifiée des revenus bruts fonciers annuels qu'ils en tirent s'ils n'excèdent pas le plafond des 15.000 euros. Cette disposition fiscale s'adresse pour la très grande majorité à des retraités et à des contribuables avec revenus modestes, qui ont économisé et investi durant leur vie active, en prévision d'avoir un petit complément de revenu quand arrive l'heure de la retraite. Néanmoins, chaque année, faute d'une réactualisation du plafond depuis 2002 prenant en considération la hausse constante du prix des loyers et du coût de la vie, de nombreux bailleurs modestes, avant non concernés, se retrouvent aujourd'hui, soumis à une déclaration complexe de leurs revenus et exclus des avantages fiscaux évoqués précédemment. En conséquence, il lui demande s'il envisage la réactualisation du plafond du micro-foncier.

Réponse :

L'article 32 du code général des impôts prévoit un régime d'imposition simplifié des revenus fonciers. Ce régime du micro-foncier est réservé aux contribuables dont le revenu brut foncier n'excède pas



15 000 € et qui ne donnent pas en location des biens bénéficiant de certains régimes spéciaux. Les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier sont dispensés du dépôt de la déclaration annexe de revenus fonciers. Ils sont seulement tenus de porter le montant de leurs revenus bruts fonciers sur la déclaration d'ensemble des revenus. Le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un abattement de 30 % représentatif des charges. Les contribuables qui ne peuvent bénéficier du régime micro-foncier ou qui, lorsqu'il leur est plus favorable, optent pour le régime réel d'imposition, doivent déterminer leurs revenus fonciers à l'aide de la déclaration annexe de revenus fonciers. Ils déduisent alors le montant réel de leurs charges des revenus bruts fonciers. Ainsi, le régime du micro-foncier est destiné à alléger les obligations déclaratives des contribuables titulaires de revenus fonciers de faible montant et dont l'imposition ne justifie pas que soient remplies des déclarations annuelles détaillant les différents éléments permettant la détermination de leur montant réel imposable. Toutefois, par le caractère forfaitaire de l'appréciation des charges qu'il autorise, le régime du micro-foncier déroge aux règles de détermination

du revenu foncier imposable dans les conditions de droit commun et, par suite, à la taxation du revenu réellement perçu par le contribuable, constitué par la différence entre les loyers perçus et les charges déductibles effectivement acquittées. Cette dérogation, justifiée au titre d'une mesure de simplification, doit donc être strictement limitée aux revenus locatifs de faible montant. Un relèvement du seuil d'application du régime micro-foncier conduirait à s'écarter du but ainsi poursuivi par le législateur en permettant que des titulaires de revenus fonciers plus significatifs bénéficient de cette mesure dérogatoire et ne soient donc pas imposés à hauteur de leur enrichissement économique et de leurs facultés contributives réelles. De ce point de vue, des revenus bruts fonciers annuels de 15.000 € constituent déjà des revenus conséquents. Ce plafond ne semble pas entraîner d'effet d'éviction ; puisque l'absence d'évolution de ce seuil depuis vingt ans n'a pas entraîné de diminution du nombre de contribuables relevant du régime micro-foncier, qui représente invariablement environ un tiers des contribuables déclarant des revenus fonciers.

Réponse publiée au JOAN le : 25/04/2023 page : 3834



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

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 Adhèrent (Intranet). Si vous ne recevez pas cette newsletter hebdomadaire, écrivez à webmaster@unis-immo.fr

CIRCULAIRES

Paris :

encadrement des loyers - 1^{er} juillet 2023.

Baisse des prises en charge des formations

OPCO EP.

Abandon de poste :

Présomption de démission.

Guide INRS

Fortes chaleurs.

Recharge des véhicules électriques

dans les immeubles collectifs : les arrêtés attendus sont parus !

2027 : Obligations de calorifugeage

et régulation du chauffage et du refroidissement.

Déclaration GMBI

et loge du syndicat des copropriétaires.

Expertise - Inscription et procédure /

Juridictions judiciaires, et administratives.

Augmentation

de la marge de flexibilité des banques.

Suivi médical - Salariés Multi-Employeurs -

Mutualisation.

Baisse des financements de la formation -

OPCO EP.

Prolongation du "bouclier loyer"

issu de la loi pouvoir d'achat.

Arrêt de travail - Protection des femmes

confrontées à une fausse couche.

IRL

du 2^{ème} trimestre 2023.

Préconisation du GRECCO

relative au conseil syndical - prérogatives.

Blocage des loyers 2023

État des risques naturels et technologiques :

un nouvel outil est disponible.

Renforcement de la protection des parents

d'enfants gravement malades.

Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant

à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Nouvelle obligation pour les bailleurs :

restriction de la possibilité de donner congé si le locataire bénéficie d'une allocation journalière de présence parentale.

Du nouveau dans la lutte

contre l'artificialisation des sols.

Facturation électronique :

Report de l'entrée en vigueur prévue le 1^{er} juillet 2024.

Mutualisation suivi médical

Salarié multi-employeurs - Questions Réponses.

CCNI - Avenant 88 bis

Révision du CQP Négociateur Immobilier.

Arrêté du 30 mai 2023

fixant pour une année les loyers de référence applicables sur le territoire de la ville de Paris, à compter du 1^{er} juillet 2023.

Loi 2023-568 du 7 juillet 2023

qui prolonge le blocage de la hausse des loyers à 3,5% pour l'IRL et l'ILC concernant PME, jusqu'au 31 mars 2024.

Décret n° 2023-642

du 20 juillet 2023 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Loi 2023-668 du 27 juillet 2023

visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

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

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** ».

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

En cliquant sur le tableau des formations disponibles en 2023, je m'inscris en ligne.

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

DERNIÈRES FORMATIONS 2023

<http://www.custom-formation.com/calendrier-des-formations-expertise-unis/>

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	RDV en 2024	Visio	Ouvert à ceux qui ont suivi les 2 premières sessions	Le TOP Avec toutes les certifications
			RDV en 2024	Visio		
			11 et 12 décembre	Présentiel		
Formation Annuelle de Perfectionnement	2 jours	EX 10	7 et 8 décembre	Présentiel	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EX03	Les trois sessions sont identiques, la seule différence est dans la forme : Visio en mars et avril, Présentiel en décembre
Étude collégiale de cas pratiques	1 jour	EX 11	6 décembre	Présentiel	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EX03	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

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

TABLEAU PRÉVISIONNEL DES FORMATIONS « EXPERTISE » 2024

Les obligations annuelles de formation sont de trois journées/an. Les journées en présentiel se tiennent à PARIS (siège UNIS).

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	18, 19, 20, 21 mars	Visio	Ouvert à tous	Le TOP Avec toutes les certifications
			27, 28, 29, 30 mai	Visio		
			2 et 3 décembre	Présentiel		
Expertise non commerciale Formation de base et Remise à niveau	2 jours	EX 02	8 et 9 avril	Visio	Ouvert à tous	Certification partielle Expert UNIS
Expertise commerciale Formation de base et Remise à niveau	2 jours	EX 03	10 et 11 avril	Visio	Ouvert à tous	Certification partielle Expert UNIS
Rédaction d'un rapport	1 jour	EX 04	5 juin	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	6 juin	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	
Les cas particuliers	2 jours	EX 06	16 et 17 mai	Visio	Avoir suivi les formations EX 01 ou EX02 + EXO3	
L'expertise de A à Z	2 jours	EX 07	10 et 11 juin	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	3 avril	Visio	Ouvert à tous	
Initiation à l'Expertise commerciale	1 jour	EX 09	4 avril	Visio	Ouvert à tous	
Formation Annuelle de Perfectionnement	2 jours	EX 10	25 et 26 mars	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	14 et 15 mai			
	2 jours	EX 10	5 et 6 décembre	Présentiel		
Étude collégiale de cas pratiques	1 jour	EX 11	4 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	3 et 4 juin	Visio	Ouvert à tous	Amiable ou Judiciaire ou en vue de la présentation d'une candidature auprès d'une Cour d'Appel
L'EXPERTISE au secours de la R.C.P.	1 jour	EX 13	15 janvier	Visio	Ouvert à tous	Nouveauté pour ADB et Transactionnaires

Programmez d'ores et déjà vos sessions 2024 dans votre calendrier professionnel.

Un lien pour s'inscrire à ces formations vous sera communiqué ultérieurement.



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>

E-LEARNING

FORMATION OBLIGATOIRE	24h/24	La non-discrimination à l'accès au logement	Nouveau sur unplusformations.immo	2h
-----------------------	--------	---	-----------------------------------	----

SEPTEMBRE 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
FORMATION OBLIGATOIRE	13	CV094	Déontologie des professionnels de l'immobilier : ce qu'il faut savoir	2h
	14	CV095	Lutte contre la discrimination et accès au logement : ce qu'il faut savoir	2h
	14	CV096	Lutte contre le blanchiment de capitaux et professions immobilières	2h
SYNDIC DE COPRO	11	PA007	Parcours comptabilité de la copropriété - ce qu'il faut savoir pour démarrer	21h
	12	CV192	La vidéosurveillance dans les immeubles gérés en 12 points clés	2h Nouveau !
	13	CV114	Gestion du personnel de copropriété : l'essentiel	7h
	18	CV061	L'état daté : ligne par ligne	2h
	22	CV525	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	7h
	22	CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN (y compris décret du 02 juillet 2020)	3h30
	26	CV068	La copropriété neuve sous l'angle du droit de la construction	2h
	26	CV502	Développer son art oratoire et mieux captiver son auditoire en assemblée générale	7h
	27	CV515	Les missions du Syndic depuis la loi ELAN	7h
29	CV520	Actualité de la copropriété	7h	
ADMINISTRATEUR DE BIENS	6	CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30
	12	CV102	Le bail d'habitation : Aspects réglementaires et pratiques	7h
	13	CV136	La gestion des troubles de voisinage	3h30
	13	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h
	13	CV012	La pratique et la gestion du bail d'habitation	3h30
	13	CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30
	18	CV196	Prévention des risques et mise en sécurité des balcons : mode d'emploi	7h Nouveau !
	18	CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30
	22	CV162	Location nue / location meublée : un comparatif	3h30
	26	PA008	Parcours Baux professionnels (commercial, professionnel et mixte : comment s'y retrouver ?)	14h
ASSURANCES / TRAVAUX / SÉCURITÉ	8	CV528	Gestion des désordres de construction : assurance Dommages-Ouvrage et autres garanties	7h
	21	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30
	21	CV169	Les charges récupérables sur le locataire	3h30
	21	CV194	Le bail d'habitation : Pratique du renouvellement	3h30 Nouveau !
	26	CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h

**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



Formations Unis.



SEPTEMBRE 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	11	CV164	Décret énergétique tertiaire et bail commercial : ce qu'il faut savoir	2h
	12, 26	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété.	3h30
	18	CV161	DTG, PPT et PPPT : Ce qu'il faut savoir	3h30
	18	CV171	Le nouveau DPE en 10 points clés	2h
FISCALITÉ	21	CV163	Actualité de la fiscalité immobilière en transaction, gestion locative et copropriété	3h30
	27	CV187	Plus-values immobilières en résidentiel : Ce qu'il faut savoir	2h Nouveau !
	28	CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h
TRANSACTION	7	CV545	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	7h
	7	CV105	La vente de biens en viager : aspects juridiques et fiscaux	3h30
	21	PK002	Pack ALUR 14h : Actualité de la transaction immobilière	14h
	28	CV149	Négociations immobilières : l'approche personnalisée pour booster vos ventes	7h
GESTION DE L'ENTREPRISE	7	CV141	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h
	7	CV073	L'entretien professionnel obligatoire	2h
	8	CV074	Clients difficiles dans les professions immobilières : gestion des situations de conflits	3h30
	13	CV168	Maîtriser et gérer les tâches chronophages de l'immobilier	7h
	21	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h



OCTOBRE 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
FORMATION OBLIGATOIRE	11	CV095	Lutte contre la discrimination et accès au logement : ce qu'il faut savoir	2h
	11	CV096	Lutte contre le blanchiment de capitaux et professions immobilières	2h
	12	CV094	Déontologie des professionnels de l'immobilier : ce qu'il faut savoir	2h
SYNDIC DE COPRO	9	PA005	Parcours Gestionnaire de copropriété	28h
	10	CV184	Le changement d'affectation et le AIR BNB en copropriété : Une fatalité ?	2h
	10	CV115	Les spécificités de la paie des gardiens et employés d'immeuble	7h
	13	CV024	Préparer et animer une assemblée générale : les règles et pratiques essentielles	3h30
	18	CV167	Gestion des conflits en assemblée générale	7h
	19	CV152	Optimiser la gestion et la répartition de l'énergie en copropriété	3h30
	20	CV520	Actualité de la copropriété	7h
	20	CV507	Comptabilité et gestion budgétaire de la copropriété (prise en compte de la nouvelle nomenclature - gestion des mutations,...)	7h
	20	CV130	Personnel d'immeuble : rôle et responsabilité du syndic en 10 exemples	3h
	23	CV511	Optimiser la circulation d'information envers les copropriétaires et les tiers	7h
	24	CV011	Annexes comptables et financières : Comment les exploiter et les présenter au conseil syndical et aux copropriétaires ?	3h30
25	PK001	Pack ALUR 14h : Actualité de la copropriété (actualisée lois Elan, Climat et résilience et Pouvoir d'achat)	14h	
ADMINISTRATEUR DE BIENS	2	PA002	Parcours collaborateurs en gestion locative	14h
	4	CV057	Bail commercial : la fin et le renouvellement	2h
	4	CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30
	5	CV148	Contentieux en gestion locative : comment optimiser les chances de recouvrement ?	7h
	9	CV513	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h
	11	CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30
	12	CV123	L'encadrement des loyers : Mode d'emploi	3h30
	18	CV099	Comptabilité de la gestion locative : l'essentiel	7h
	24	CV505	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	7h
ASSURANCES / TRAVAUX / SÉCURITÉ	6	CV516	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h
	12	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30
	13	CV175	Réglementation ERT/ERP : Ce qu'il faut savoir	3h30
	13	CV501	Les travaux dans les immeubles en copropriété et mono propriété : obligations et précautions	7h
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	10, 17	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété	3h30
	11	CV139	Loi Climat et résilience : son impact sur le droit immobilier	3h30
	27	CV161	DTG, PPT et PPPT : Ce qu'il faut savoir	3h30
FISCALITÉ	2	CV085	La défiscalisation dans le neuf	7h
	3	CV023	SCI IR / SCI IS, comparaison fiscale	3h30
	3	CV551	Fiscalité de la location et rénovation énergétique	2h
	9	CV191	La SCPI : L'essentiel	3h30
	9	CV134	Fiscalité immobilière du non-résident	2h
	24	CV177	Les régimes PINEL : ce qu'il faut retenir	2h
TRANSACTION	4	CV103	Transaction et mandats : ce qu'il faut savoir	2h
	13	CV034	Les 20 sources de rentrée de mandats	7h
	18	CV174	La rédaction du compromis de vente : Ce qu'il faut savoir	3h30
	20	CV124	Les 8 paliers du succès dans l'immobilier	7h
	24	CV504	Techniques de négociation finale : le closing	7h
	25	CV530	Les ventes en l'état futur	7h
GESTION DE L'ENTREPRISE	2	CV075	L'entretien annuel et la fixation d'Objectif	2h
	3	CV190	Urbanisme : Ce qu'il faut savoir	3h30
	4	CV126	Optimiser la gestion du temps dans l'immobilier	7h
	5	CV170	L'entraide au travail dans l'immobilier : valeur clé de la performance durable	3h30
	13	CV179	Professions immobilières : développer la confiance en soi et l'assertivité	7h
	19	CV550	Gérer ses courriels avec efficacité	7h
	31	CV166	L'accueil physique, téléphonique et digital du client	7h

Tarif
partenaire Unis

Actualisé

Nouveau !

Nouveau !

NOVEMBRE 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
FORMATION OBLIGATOIRE	8	CV095	Lutte contre la discrimination et accès au logement : ce qu'il faut savoir	2h
	10	CV096	Lutte contre le blanchiment de capitaux et professions immobilières	2h
	15	CV094	Déontologie des professionnels de l'immobilier : ce qu'il faut savoir	2h
SYNDIC DE COPRO	6	CV151	Les syndic professionnels face aux faux syndic et à la digitalisation des pratiques	3h30
	6	CV180	Comptabilité de la copro : traitement comptable de la création d'une copropriété et d'une reprise comptable	3h30
	6	CV061	L'état daté : ligne par ligne	2h
	10	CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN (y compris décret du 02 juillet 2020)	3h30
	15	CV114	Gestion du personnel de copropriété : l'essentiel	7h
	16	CV152	Optimiser la gestion et la répartition de l'énergie en copropriété	3h30
	17	CV526	Organisation des ensembles immobiliers complexes (ASL - AFU - Union des syndicats)	7h
	17	CV520	Actualité de la copropriété	7h
	20	PA004	Parcours Assistant(e) de copropriété	21h
	23	CV147	Contentieux de la copropriété : méthodes et outils pour les gérer efficacement	7h
	24	CV525	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	7h
	27	CV521	Syndic : Comment conquérir 80 % des transactions dans les copropriétés que l'on gère par une approche dynamique	7h
ADMINISTRATEUR DE BIENS	8	CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30
	8	CV185	Panorama du bail commercial en douze points clés	3h30
	9	CV101	Actualité du bail d'habitation	3h30
	9	CV131	Transmission du patrimoine immobilier du particulier : aspects juridiques	3h30
	9	CV015	Réussir un état des lieux	3h30
	13	CV169	Les charges récupérables sur le locataire	3h30
	15	CV136	La gestion des troubles de voisinage	3h30
	17	CV508	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement dans les baux d'habitation	7h
	17	CV069	Contentieux des baux d'habitation	2h
	29	CV173	Droit patrimonial de la famille : approche juridique et fiscale	7h
ASSURANCES / TRAVAUX / SÉCURITÉ	8	CV193	Labels et certifications des immeubles en immobilier d'entreprise	3h30
	9	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h
	14	CV067	La conservation de l'immeuble et les travaux en copropriété : rôles et responsabilités	3h30
	15	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30
	20	CV501	Les travaux dans les immeubles en copropriété et mono propriété : obligations et précautions	7h
	21	CV527	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	21	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété	3h30
	24	CV161	DTG, PPT et PPPT : Ce qu'il faut savoir	3h30
	24	CV171	Le nouveau DPE en 10 points clés	2h
	27	CV129	MaPrimeRenov' : aspects règlementaires et fiscaux	2h
FISCALITÉ	6	CV018	Fiscalité des locations meublées	3h30
	9	CV162	Location nue / location meublée : un comparatif	3h30
	13	CV188	TVA immobilière : Mode d'emploi	2h30
	27	CV163	Actualité de la fiscalité immobilière en transaction, gestion locative et copropriété	3h30
TRANSACTION	7	PA003	Parcours agent commercial dans la vente immobilière	14h
	7	CV545	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	7h
	7	CV132	Vente d'un lot de copropriété : ce qu'il faut savoir	3h30
	8	CV106	La vente en l'état futur d'achèvement : aspects juridiques et fiscaux	2h
	13	CV007	Lotissements et permis de construire : les bases indispensables	3h30
	15	CV104	Transaction et diagnostics obligatoires : ce qu'il faut savoir	2h
	16	CV086	Les techniques de vente dans le neuf	7h
	20	CV519	Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants - Niveau 3	7h
	27	CV521	Syndic : Comment conquérir 80 % des transactions dans les copropriétés que l'on gère par une approche dynamique	7h
	28	CV512	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	7h

Nouveau !
Actualisé
Actualisé

GESTION DE L'ENTREPRISE	6	CV074	Clients difficiles dans les professions immobilières : gestion des situations de conflits	3h30	
	8	CV186	Cybersécurité dans l'immobilier : adopter les bons réflexes ou les bonnes pratiques	2h	Nouveau !
	8	CV072	Devenir un bon recruteur dans les professions immobilières	2h	
	9	CV141	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h	
	9	CV110	Réussir son implantation et son développement en intégrant le marketing immobilier	7h	
	13	CV165	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle	7h	
	16	CV150	Collaborateurs dans l'immobilier : développez votre agilité et votre adaptabilité	3h30	
	22	CV128	Manager dans l'immobilier : Comment développer son leadership	7h	
	23	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h	
	24	CV076	L'intelligence émotionnelle au service de la performance dans les professions immobilières	3h30	
	27	CV077	Mieux Communiquer dans les professions immobilières et mieux décrypter les clients	3h30	
	30	CV506	Managers : Le télétravail dans la gestion immobilière - Organisation et communication	7h	

DÉCEMBRE 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée	
FORMATION OBLIGATOIRE	13	CV095	Lutte contre la discrimination et accès au logement : ce qu'il faut savoir	2h	
	14	CV094	Déontologie des professionnels de l'immobilier : ce qu'il faut savoir	2h	
	14	CV096	Lutte contre le blanchiment de capitaux et professions immobilières	2h	
SYNDIC DE COPRO	6	CV130	Personnel d'immeuble : rôle et responsabilité du syndic en 10 exemples	3h	
	12	CV511	Optimiser la circulation d'information envers les copropriétaires et les tiers	7h	
	15	CV010	Syndic de copropriété : actualité de la dernière ordonnance ELAN (y compris décret du 02 juillet 2020)	3h30	
	15	CV502	Développer son art oratoire et mieux captiver son auditoire en assemblée générale	7h	
	19	CV011	Annexes comptables et financières : Comment les exploiter et les présenter au conseil syndical et aux copropriétaires ?	3h30	
	20	PK001	Pack ALUR 14h : Actualité de la copropriété (actualisée lois Elan, Climat et résilience et Pouvoir d'achat)	14h	
	22	CV520	Actualité de la copropriété	7h	
	22	CV024	Préparer et animer une assemblée générale : les règles et pratiques essentielles	3h30	
ADMINISTRATEUR DE BIENS	5	PK003	Pack ALUR 14h : Actualité de la gestion locative (actualisée lois Elan, Climat et résilience et Pouvoir d'achat)	14h	
	5	CV102	Le bail d'habitation : Aspects réglementaires et pratiques	7h	
	6	CV057	Bail commercial : la fin et le renouvellement	2h	
	11	CV513	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h	
	13	CV003	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30	
	13	CV099	Comptabilité de la gestion locative : l'essentiel	7h	
	18	PA002	Parcours collaborateurs en gestion locative	14h	Actualisé
	20	CV004	Le bail commercial : approfondissement	3h30	
	20	PA008	Parcours Baux professionnels (commercial, professionnel et mixte : comment s'y retrouver ?)	14h	
ASSURANCES / TRAVAUX / SÉCURITÉ	13	CV516	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h	
	13	CV002	Assurance, IRSI et Gestion de sinistres	3h30	
	18	CV503	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h	

DÉCEMBRE 2023

Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	5	CV139	Loi Climat et résilience : son impact sur le droit immobilier	3h30
	6	CV164	Décret énergétique tertiaire et bail commercial : ce qu'il faut savoir	2h
	12	CV140	Réglementation, enjeux et bonnes pratiques pour l'installation de bornes de recharge en copropriété	3h30
	18	CV161	DTG, PPT et PPPT : Ce qu'il faut savoir	3h30
	18	CV171	Le nouveau DPE en 10 points clés	2h
FISCALITÉ	6	CV551	Fiscalité de la location et rénovation énergétique	2h
	11	CV085	La défiscalisation dans le neuf	7h
	12	CV023	SCI IR / SCI IS, comparaison fiscale	3h30
	18	CV187	Plus-values immobilières en résidentiel : Ce qu'il faut savoir	2h
	19	CV177	Les régimes PINEL : ce qu'il faut retenir	2h
TRANSACTION	7	CV149	Négociations immobilières : l'approche personnalisée pour booster vos ventes	7h
	12	CV546	Cadre juridique des transactions immobilières	7h
	13	CV105	La vente de biens en viager : aspects juridiques et fiscaux	3h30
	21	CV504	Techniques de négociation finale : le closing	7h
GESTION DE L'ENTREPRISE	5	CV125	L'approche service orientée client dans l'immobilier	7h
	11	CV006	Lire et comprendre un PLU : utilisation du Géoportail de l'urbanisme	3h30
	12	CV138	Managers dans l'immobilier : L'essentiel du droit social	7h
	13	CV127	Savoir recruter et intégrer un collaborateur dans les professions immobilières.	7h
	14	CV518	Manager l'humain pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	7h

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 juillet 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.

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>





**COMME PLUS
DE 1 500 AGENCES
CLIENTES
ET 10 000
COPROPRIÉTÉS
ACCOMPAGNÉES,
IL A FAIT CONFIANCE
À OPÉRA ÉNERGIE.**

Pionnier et leader du courtage en énergie, Opéra Énergie accompagne tous les syndicats et copropriétés dans l'optimisation et la gestion de leurs contrats gaz et électricité.

+

CONTACTEZ NOS EXPERTS :

04 82 29 68 92

**contact@opera-energie.com
opera-energie.com**



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)

