

Transversales

IMMOBILIÈRES

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

septembre - octobre 2023
n°168

DEUX NOUVEAUX
DROITS DE
PRÉEMPTION...
ET UN DEMI
NOUVEAU DROIT

L'ÉVOLUTION
DU MARCHÉ
DE LA GESTION
LOCATIVE ET
LES SOLUTIONS
D'ASSURANCES

PROGRAMME DES
FORMATIONS UN+

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

La crise de l'immobilier frappe. Et elle frappe fort.

À Marseille, à l'occasion de notre congrès national, j'ai eu l'occasion de dire devant vous au Ministre du Logement ce que nous en pensons et à quel point il était urgent que le Gouvernement prenne la pleine mesure de notre situation.

Aujourd'hui, alors que les discussions se poursuivent au Parlement sur le Projet de Loi de Finances, et même si nous sommes très loin du compte, nous constatons quelques avancées qui méritent d'être signalées.

D'abord le débat qui évolue sur le DPE, et notamment les quelques signes qui indiquent une volonté d'ajustement aussi bien sur les petites surfaces, que sur le bâti ancien et les DPE collectifs. Mais également sur le PTZ augmenté et étendu, si l'on en croit les annonces du Ministre de l'Économie.

À ces dernières déclarations, il faut ajouter un dernier point, l'ouverture prochaine de discussions sur les honoraires de location, comme s'y est engagé le Ministre du Logement lors de notre congrès de Marseille.

Sur tous ces sujets nous verrons d'ici peu si la promesse se transforme ou non en action.



Danielle DUBRAC.
Présidente de l'UNIS

Sommaire.

Droits de préemption. P.4

Deux nouveaux droits : ressources en eau et recul du trait de côte, ... et un demi nouveau droit, la zéro artificialisation nette (ZAN)

Assurances. P.14

L'évolution du marché de la gestion locative et des différentes solutions d'assurances

Jurisprudences. P.18

La prescription de l'action en garantie des vices cachés fait à nouveau parler d'elle

Régions. P.22

Agenda Unis - La vie des régions

Unis sur les réseaux sociaux. P.24

Unis dans les médias. P.28

Actualités juridiques. P.30

Dernières formations Expertise 2023. P.32

Formations Unis - UN+. P.36

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 : septembre 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.



Droits de préemption.

Deux nouveaux droits : ressources en eau et recul du trait de côte, ... et un demi nouveau droit, la zéro artificialisation nette (ZAN)



Benoît JORION.

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

On sait que le droit de préemption est un outil mis à la disposition des personnes publiques, et notamment des communes et des intercommunalités, leur permettant de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier, éventuellement à un prix différent.

- **Le droit de préemption urbain** est le plus connu des droits de préemption. Il permet de poursuivre une dizaine d'objectifs (art. L.300-1 du code de l'urbanisme). Existente aussi le droit de préemption en zone d'aménagement différé, celui des espaces naturels sensibles, celui anecdotique en matière de jardins familiaux ou celui très utilisé des espaces agricoles par les SAFER.
- **Le droit de préemption** existe aussi pour les biens mobiliers, comme c'est le cas en matière d'œuvres d'art et en matière d'archives. En 2014, le législateur a aussi institué un droit sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.
- **Le droit de préemption** porte par définition atteinte à la liberté contractuelle et limite le droit de propriété, mais il

constitue pour les pouvoirs publics un outil d'intervention foncière beaucoup plus simple à utiliser que l'expropriation.

- **C'est ce qui a conduit** le législateur à instituer récemment deux nouveaux droits de préemption, tous deux en rapport avec l'eau, soit qu'il convienne de la protéger, c'est le droit de préemption pour la préservation des ressources en eau, soit qu'il convienne de s'en protéger, c'est le droit de préemption pour l'adaptation du territoire au recul du trait de côte.
- **Le premier** de ces nouveaux droits, instauré par la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et la proximité de l'action publique, plusieurs fois modifié depuis, permet à une personne publique de préempter des surfaces agricoles afin de préserver les ressources en eau destinée à la consommation humaine (I). Le chapitre VIII du titre du code de l'urbanisme consacré au droit de préemption lui est consacré (art. L.218-1 à L.218-14 et art R.213-1 à R.213-21).
- **Le deuxième** de ces nouveaux droits concerne les biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte, c'est-à-dire les terrains qui risquent de disparaître en raison de la montée du niveau des eaux. Il résulte de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et de l'ordonnance du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte (II). Le chapitre IX du titre du code de l'urbanisme consacré au droit de préemption lui est consacré (art. L.219-1 à L.219-13).
- **Enfin**, il sera dit un mot d'un nouveau droit de préemption proposé par les sénateurs qui, en étant fondu dans le droit de préemption urbain, est

resté à mi-chemin. Il s'agit du droit de préemption lié à la politique de zéro artificialisation nette (ZAN) évoqué par le nouvel article L.211-1-1 du code de l'urbanisme (III).

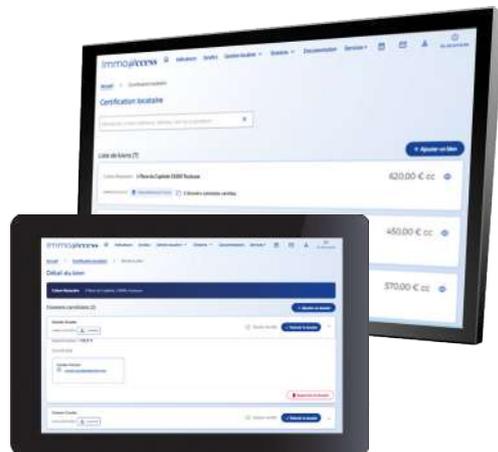
I. - LE DROIT DE PRÉEMPTION VISANT À PRÉSERVER LES RESSOURCES EN EAU DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE

- **La mise en œuvre** de ce nouveau droit de préemption doit respecter une procédure stricte fixée par le législateur qui est en partie originale (A).
- **Le juge administratif** a eu l'occasion de se prononcer sur ce nouveau droit en examinant son efficacité au regard de son objectif de protection des ressources en eau mais également en se penchant sur l'atteinte portée au droit de propriété, à la liberté contractuelle et à la liberté d'entreprendre (B).



Good·loc

Une plateforme unique
pour simplifier l'accès au logement
de l'annonce du bien à louer
à l'entrée dans les lieux du locataire



FINI LES FAUX DOSSIERS LOCATAIRES !

Goodloc vous permet de :

- Faciliter la gestion de vos candidats locataires
- Supprimer la fraude : 0 faux dossier
- Constituer et certifier son dossier en moins de 5 minutes
- Sécuriser la mise en location
- Souscrire une assurance MRH en quelques clics
- Réduire le temps de vacance de vos biens
- Réaliser des gains opérationnels
- Obtenir une certification permettant une gestion premium en cas de sinistre



Dans le cadre du projet d'entreprise Verlingue 2024 de constituer un courtier généraliste, indépendant et européen dans le domaine des Risques de l'entreprise, l'ambition de Verlingue Immobilier est de devenir le premier courtier familial en assurances des professionnels indépendants de l'immobilier.

Courtier en assurances, Verlingue Immobilier accompagne les professionnels de ce secteur, des syndicats aux administrateurs de biens, en apportant des solutions et services négociés avec les assureurs et adaptés au besoin de ses clients.

Verlingue Immobilier s'est imposé comme l'un des leaders en France en proposant des services sur-mesure en matière de Responsabilité civile Professionnelle, Multirisque immeuble, Dommages-ouvrage, Protection juridique copropriété, Loyers impayés, Propriétaire non occupant... ainsi qu'une expérience clients renouvelée grâce à la forte digitalisation de ses services.

verlingueimmobilier@verlingue.fr
www.verlingue.fr

Droits de préemption.

Deux nouveaux droits : ressources en eau et recul du trait de côte, ... et un demi nouveau droit, la zéro artificialisation nette (ZAN)

A. - LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION VISANT À PRÉSERVER LES RESSOURCES EN EAU DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE

• **De façon classique**, pour être mis en œuvre, ce nouveau droit de préemption doit être régulièrement instauré sur une partie du territoire de la commune. Il n'existe donc pas de plein droit. L'originalité est que son institution se rapproche de la procédure d'expropriation puisqu'il exige une collaboration entre une collectivité territoriale et l'État.

• **La commune**, le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent doit adresser au préfet de département une demande en ce sens¹. Cette demande prend la forme d'un dossier comprenant notamment un plan du territoire qui sera concerné, une étude hydrologique et un argumentaire précisant les motifs qui conduisent à solliciter l'instauration du droit de préemption².

• **Le préfet a alors 6 mois** pour déterminer s'il accepte ou non d'instaurer ce droit de préemption³. Durant cette période, il sollicitera différents avis et notamment ceux du conseil départemental de l'environnement, des commissions locales de l'eau, des communes concernées⁴... S'il accepte, son accord prendra la forme d'un arrêté préfectoral publié au recueil des actes

administratifs du ou des départements concernés ainsi que dans deux journaux locaux⁵. Diverses mesures de publicité sont également prévues.

• **Un tel acte** peut être contesté en justice.

• **Par renvoi au code rural** et au droit de préemption des SAFER, la préemption instituée pour la préservation des ressources en eau destinée à la consommation humaine peut porter sur des biens immobiliers à usage agricole, des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole, ou encore sur des terrains nus à vocation agricole⁶.

À l'inverse, ne sont pas concernées les installations utilisées pour l'exploitation de cultures marines.

• **À noter que** l'article L.218-4 a pris le soin de préciser que la majorité des droits de préemption publics primaient sur ce nouveau droit de préemption (droit de préemption urbain, droit de préemption en ZAD, droit de préemption en espace naturel sensible). En revanche l'hypothèse d'une concurrence avec le droit de préemption SAFER n'a pas été envisagée.

• **La procédure applicable** à la préemption visant à préserver les ressources en eau



¹ Articles L.218-1 et R. 218-1 du code de l'urbanisme

² Article R.218-2 du code de l'urbanisme

³ Article R.218-5 du code de l'urbanisme

⁴ Article R.218-4 du code de l'urbanisme

⁵ Article R.218-6 du code de l'urbanisme

⁶ Article L. 218-5 du code de l'urbanisme

est presque identique à la procédure applicable aux autres types de préemption.

• **Ainsi**, le propriétaire qui souhaite vendre son bien doit obligatoirement adresser une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) au titulaire du droit de préemption par un courrier recommandé avec accusé de réception. La personne publique aura alors 2 mois pour décider ou non de préempter le bien vendu⁷, sachant qu'un silence gardé à l'issue de ces deux mois vaudra renonciation à préempter⁸.

• **Si la personne publique** décide de préempter le bien vendu, elle devra alors proposer un prix au vendeur, et préciser qu'à défaut d'acceptation de cette offre elle fera fixer le prix du bien par le juge de l'expropriation⁹.

• **Il est donc possible** de préempter en dessous du prix contenu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

• **Le propriétaire** se voit alors offrir trois possibilités¹⁰:

- il accepte le prix proposé ;
- il refuse le prix proposé en l'estimant trop faible et accepte ainsi que le juge de l'expropriation fixe lui-même un juste prix ;
- il renonce à vendre son bien.

• **Dès qu'un prix** a été fixé et accepté par les deux parties, la propriété du bien

concerné est transférée au titulaire du droit de préemption.

• **Ce nouveau droit** procède à un renvoi à divers articles du code de l'urbanisme applicables au droit de préemption urbain pour préciser son régime.

• **Face à une décision** de préemption, le vendeur et l'acheteur évincé peuvent classiquement décider de contester la décision de préemption devant le juge administratif. Il peut être fait le pari que le juge administratif s'inspirera de la jurisprudence existante en matière de droit de préemption urbain.

• **Le juge administratif** devra alors contrôler la légalité de la décision de préemption contestée en veillant à ce que la procédure ait été correctement suivie et à ce que la décision elle-même soit bien fondée.

B. - LE CONTRÔLE DE CE NOUVEAU DROIT DE PRÉEMPTION PAR LE JUGE ADMINISTRATIF

Le contrôle en amont : l'avis du Conseil d'État sur le projet de décret d'application

• **Avant même** de connaître de recours en annulation dirigés contre des décisions exerçant ce nouveau droit de préemption visant à préserver les ressources en eau destinées à la consommation humaine, le Conseil d'État s'est déjà prononcé sur ce dernier.

• **Il est apparu** dans diverses études que les ressources en eau potable étaient de plus en plus polluées, notamment par les nitrates et par les pesticides. Le législateur a alors fait de la restauration de la qualité de l'eau l'une de ses priorités¹¹ (Exposé sommaire de l'amendement

n° 1426 déposé le 14 novembre 2019). Dans cette logique, l'objectif affiché par le législateur et par le Gouvernement est d'accélérer l'installation de pratiques agricoles favorables à la protection de la ressource en eau.

• **C'est pourquoi** ce nouveau droit de préemption a été créé via un amendement déposé par le Gouvernement lors de l'examen en 2019 du projet de loi relatif à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

• **Or le Conseil d'État**, saisi pour avis du projet de décret d'application de cette loi, a estimé que ces dispositions ne garantissaient pas correctement que la préemption garantisse efficacement et dans la durée la préservation des ressources en eau. Par suite, il a considéré que ces dispositions portaient une « atteinte disproportionnée aux droits et libertés constitutionnellement protégés au regard de l'objectif poursuivi ».¹²

• **En effet**, contrairement au droit de préemption urbain dont le but est de réaliser une action ou une opération, il s'agit ici de préserver une ressource, c'est-à-dire d'éviter une transformation inadéquate de l'existant. L'appropriation définitive par la personne publique, tout comme la jachère des espaces préemptés n'est pas forcément nécessaire à cette protection.

• **Le Gouvernement** a alors été contraint de modifier ce régime par la loi 3DS du 21 février 2022¹³ pour y ajouter des garanties sur le devenir des biens préemptés, afin de préciser qu'ils pourraient certes être loués ou revendus par la personne publique, mais que le bail de location ou la cession devrait inclure des clauses permettant de garantir que ces biens soient réellement affectés à la préservation de l'eau.

⁷ Article R.218-12 du code de l'urbanisme

⁸ Article R.218-12 du code de l'urbanisme

⁹ Article R. 213-9 du code de l'urbanisme

¹⁰ Article R.213-10 du code de l'urbanisme

¹¹ Exposé sommaire de l'amendement n° 1426 déposé le 14 novembre 2019

¹² Conseil d'État, avis, 9 février 2021, n° 401736

¹³ Loi n° 2022-217 du 21 février 2022

Droits de préemption.

Deux nouveaux droits : ressources en eau et recul du trait de côte, ... et un demi nouveau droit, la zéro artificialisation nette (ZAN)

Le contrôle en aval : le contentieux devant le Conseil d'État

• **Le Conseil d'État** a ensuite eu à nouveau à se prononcer sur ce droit de préemption, cette fois-ci dans un cadre contentieux. La Fédération régionale des syndicats d'exploitants agricoles d'Ile-de-France, considérant que ce droit de préemption était contraire aux droits et libertés garantis par la Constitution, a posé devant le Conseil d'État une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) à l'encontre des articles L.218-1 à L.218-14 du code de l'urbanisme, articles relatifs à l'institution du droit de préemption et à ses titulaires.

• **Les divers droits de préemption** préexistants (droit de préemption urbain notamment) avaient déjà fait l'objet d'un pareil contrôle. Le Conseil constitutionnel avait alors considéré que l'exercice du droit de préemption ne constituait pas une privation du droit de propriété mais une simple atteinte à ce droit et que, par conséquent, cette atteinte pouvait être acceptée dès lors qu'elle était justifiée par un motif d'intérêt général ou par des exigences constitutionnelles et qu'elle était proportionnée à l'objectif poursuivi.

• **En l'espèce**, trois principaux arguments dirigés contre le droit de préemption visant à préserver les ressources en eau ont été soulevés :

1) Premièrement, le syndicat requérant soutenait que ce droit de préemption est inapproprié au regard des objectifs poursuivis : en effet, ces préemptions peuvent uniquement avoir lieu lorsqu'un propriétaire décide de vendre son bien et lorsque la commune possède les fonds nécessaires pour préempter. Ainsi,

au regard de ces deux importantes contraintes, le syndicat estimait que ce droit de préemption ne permet pas de protéger efficacement les ressources en eau ;

2) Deuxièmement, le syndicat estimait assez classiquement que ces dispositions portent une atteinte inconstitutionnelle au droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle, atteinte injustifiée puisque l'objectif poursuivi ne pourrait pas être atteint par ce type de préemption ;

3) Troisièmement, il considérait que la superposition des multiples droits de préemption déjà existants et de ce nouveau droit de préemption aboutit à rendre illisible la situation d'un bien.

• **Appliquant** la méthode d'examen fixée par le juge constitutionnel, le Conseil d'État a d'abord rappelé l'objectif poursuivi par le législateur, à savoir « l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement ». Il a ensuite contrôlé si ce nouveau droit de préemption permettait d'atteindre cet objectif, et a estimé que ces dispositions n'étaient « pas manifestement inappropriées pour atteindre l'objectif ».

• **En conséquence**, le juge administratif a estimé que l'atteinte portée au droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle était justifiée au regard de l'objectif poursuivi et n'était donc pas manifestement inconstitutionnelle.

« l'exercice du droit de préemption n'entraîne pas de privation du droit de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 puisqu'elle suppose l'intention du propriétaire d'aliéner son bien mais il constitue une atteinte aux conditions d'exercice de ce droit. Cette

atteinte, pour être conforme à ce droit ainsi qu'à la liberté contractuelle et à la liberté d'entreprendre, doit être justifiée par un motif d'intérêt général ou des exigences constitutionnelles et ne pas être disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. »

Conclusions du rapporteur public sous la décision du Conseil d'État du 27 avril 2023, n° 468822.

• **Enfin**, sur le plan de l'intelligibilité de la loi, le Conseil d'État a considéré que l'article L.218-4 du code de l'urbanisme prévoyait parfaitement les situations dans lesquelles plusieurs droits de préemption pouvaient s'appliquer à une même parcelle : le droit de préemption urbain, le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé et le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles du département et du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres primant le droit de préemption visant à la protection de l'eau¹⁴.

• **En conséquence**, par un arrêt du 27 avril 2023, le Conseil d'État a considéré que la QPC soulevée contre ce nouveau droit de préemption ne présentait pas de caractère nouveau et sérieux, et que, par suite, elle n'avait pas à être transmise au Conseil constitutionnel. Les dispositions du code de l'urbanisme instaurant le droit de préemption visant à la protection de l'eau destinée à la consommation humaine sont donc considérées comme conformes à la Constitution.

II. - LE DROIT DE PRÉEMPTION VISANT LES BIENS EXPOSÉS À L'ÉROSION LITTORALE

• **La création** du droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul

du trait de côte répond malheureusement à une nécessité. L'institution de ce nouveau droit de préemption ne nécessite ni intervention préfectorale, ni intervention de la commune concernée.

- **Il suffit que** les biens concernés soient situés dans « les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret. Cette liste est élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte, déterminée en fonction de l'état des connaissances scientifiques résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale mentionné à l'article L.321-13 et de la connaissance des biens et activités exposés à ce phénomène » (art. L.321-15 du code de l'environnement) pour qu'il soit applicable.
- **Tout récemment**, le décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023 a mis à jour la liste des communes concernées. Il s'agit de 242 des 900 communes littorales de métropole et d'outre-mer, dont certaines stations balnéaires très connues telles que Antibes, La Baule ou Quiberon. La Bretagne, avec 93 communes inscrites, est la région la plus concernée. Le recul pour le golfe de Gascogne pourrait atteindre jusqu'à 50 mètres et 75 % des plages de Gironde seraient concernées par le recul du trait de côte (Le Figaro, 16 août 2023).
- **Selon les estimations**, 1.100 km de façades sur l'Hexagone sont concernés. 500 biens de métropole devraient être touchés dans les 5 ans par le phénomène d'érosion (Les Echos, 11 août 2023). Le CEREMA, établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des

territoires, estime que d'ici 2100, le nombre de logements qui pourraient être concernés par l'érosion côtière et le recul du littoral serait compris entre 5.000 et 47.000, pour une valeur immobilière qui pourrait s'élever jusqu'à 8 milliards d'euros.

- **Le champ d'application** de ce nouveau droit de préemption est créé par décret. C'est donc un nouveau droit de préemption plus spécifique par son mode de création que par ses modalités d'exercice qui est créé (A). En revanche, les modalités d'indemnisation sont particulièrement spécifiques (B.).

A. - UN DROIT DE PRÉEMPTION PLUS SPÉCIFIQUE PAR SON MODE DE CRÉATION QUE PAR SES MODALITÉS D'EXERCICE

- **Le terme de « trait de côte »** peut susciter des interrogations mais désigne en réalité une notion simple, celle de « la limite entre la terre et la mer » selon le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Le recul du trait de côte, au cœur des travaux parlementaires et des différents textes ayant créé ce nouveau droit, désigne donc le recul de cette limite dû à la montée du niveau des eaux.

« Toutes les régions françaises sont concernées, à des degrés divers, par l'érosion littorale qui affecte près de 20 % des côtes françaises. Ce phénomène naturel se traduit par le recul de la position du rivage. Des bâtiments sont régulièrement atteints par la mer et de nombreux autres sont potentiellement exposés, d'autant plus que les effets liés au changement climatique pourraient aggraver les risques littoraux. »

Étude CEREMA 2019 « Connaissance du trait de côte. Évaluation prospective

des enjeux affectés par le recul du trait de côte »

- **Au-delà des études menées** sur ce sujet, l'État a été interpellé par l'affaire dite « Le Signal »¹⁵. La résidence Le Signal est un immeuble de 78 logements construits dans les années 1960 en Gironde, et plus précisément sur une dune en bord de mer. Or, le niveau de la mer augmentant d'année en année, le bâtiment qui se situait à l'origine à 200 mètres de la mer s'est trouvé à moins de 20 mètres de celle-ci, exposé à la menace d'un effondrement de son terrain d'assiette.
- **Les propriétaires** ont alors craint de voir cet immeuble - et leurs appartements - s'effondrer sans pouvoir obtenir aucune indemnisation.
- **En effet**, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (dit fonds Barnier), qui permet de soutenir financièrement des mesures de prévention ou de protection des biens exposés aux risques naturels majeurs, ne pouvait trouver à s'appliquer à la résidence Le Signal. En raison du caractère prévisible et inexorable de l'érosion littorale, ce phénomène ne pouvait pas être considéré comme un « risque naturel » au sens du fonds Barnier. Plus encore, il n'était pas possible de considérer que cette érosion constituait une menace grave aux vies humaines puisque les autorités locales avaient constaté ce phénomène et avaient édicté des arrêtés de péril ordonnant l'évacuation du bâtiment et ce, bien avant que l'érosion ne puisse constituer une menace imminente.

¹⁴ Conseil d'État, 27 avril 2023, n° 468822

¹⁵ Conseil d'État, 6^e et 5^e ch. réunies, 17 janvier 2018, n° 398671

Droits de préemption.

Deux nouveaux droits : ressources en eau et recul du trait de côte, ... et un demi nouveau droit, la zéro artificialisation nette (ZAN)

• **Les habitants de l'immeuble** ont alors demandé aux autorités locales de prendre diverses mesures pour arrêter l'érosion, mais se sont heurtés à un refus. Ils ont alors demandé au préfet de mettre en œuvre une procédure d'expropriation prévue par le code de l'environnement applicable « *lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine menace gravement des vies humaines* ». Cette expropriation aurait alors donné lieu au versement d'une indemnité compensatrice aux différents propriétaires des appartements. Le Conseil d'État a toutefois considéré que l'érosion dunaire est un risque distinct de la submersion marine et ne peut pas non plus être qualifiée de mouvement de terrain.

• **Le Conseil constitutionnel** a alors déclaré que cette procédure d'expropriation prévue par le code de l'environnement, mais non applicable à l'espèce, méconnaissait le principe d'égalité des citoyens devant la loi, puisque les propriétaires menacés par l'érosion littorale ne pouvaient recevoir aucune indemnisation tandis que les propriétaires victimes d'autres phénomènes naturels

pouvaient recevoir une compensation financière (Décision n° 2018-698 QPC du 6 avril 2018).

• **Au regard** de ces différentes décisions, le législateur a été contraint d'intervenir pour prévoir une indemnisation exceptionnelle des habitants de la résidence Le Signal. Cette solution n'était toutefois pas satisfaisante sur le long terme, puisque de nombreux autres propriétaires seront amenés dans les prochaines années à demander l'intervention de l'État face au recul du trait de côte menaçant leurs biens.

• **C'est ainsi que** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 est venue créer un nouveau droit de préemption pour les biens exposés à l'érosion littorale, droit codifié aux articles L.219-1 et suivants du code de l'urbanisme.

• **Ainsi qu'indiqué plus haut**, la liste des communes concernées a été fixée par décret, tandis que les communes sont chargées de délimiter les zones concernées (art. L.219-1 et L.121-R22-1 du code de l'urbanisme).

• **Ce nouveau droit de préemption** écarte l'applicabilité du droit de préemption urbain, du droit de préemption en zone d'aménagement différée et des terrains

concernés par le droit de préemption des fonds de commerce. Ce droit peut s'exercer en coopération avec le droit de préemption des SAFER, selon des modalités qui devront être définies. En revanche, il ne prime pas le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles.

• **De façon classique**, une déclaration d'intention d'aliéner doit être établie, même si elle doit être adressée à la fois à la commune où est le bien et à la direction des finances publiques¹⁶. Une possible demande de communication de documents et une demande de visite du bien ont été prévues par la loi. Il est aussi procédé par renvoi à divers articles applicables au droit de préemption urbain (art. L.219-2).

• **Le bien préempté** susceptible d'être affecté par le repli du trait de côûte a vocation à disparaître du fait de la montée du niveau de la mer. Il n'est donc question ni de réaliser une action ou une opération sur le bien préempté, ni même d'assurer sa préservation. Aussi, l'article L.219-11 du code de l'urbanisme prévoit que « *la personne publique qui devient propriétaire assure la gestion*

¹⁶ Article L.219-6 du code de l'urbanisme

1965
Construction
de l'immeuble
Le Signal

2014
Les occupants
doivent quitter
les lieux

6 avril 2018
Le Conseil constitutionnel
déclare inconstitutionnelles
les dispositions examinées

2013
Recours
des habitants
auprès des autorités
locales, sans succès

17 janvier 2018
Décision du Conseil d'État
transmettant la QPC
soulevée

14 décembre 2018
Dépot d'un amendement
pour permettre
une indemnisation

des biens acquis au regard de l'évolution prévue du trait de côte et procède à leur renaturation. » Cette renaturation présentera nécessairement un coût pour la personne publique.

- **L'évolution** prévisible du trait de côte pouvant être lointaine, le même article prévoit aussi que « les biens peuvent faire l'objet de façon transitoire, avant leur renaturation, d'une convention ou d'un bail en vue d'occuper, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des installations, ouvrages ou bâtiment en tenant compte de l'évolution prévisible du trait de côte. ». Il peut être imaginé le malaise prévisible du vendeur qui aura dû céder son bien à vil prix et qui pourra constater qu'il continue à être habité.
- **La principale particularité** de ce nouveau droit de préemption touche toutefois à la méthode d'évaluation du prix du bien préempté.

B. - LA SPÉCIFICITÉ DU DROIT DE PRÉEMPTION DES BIENS EXPOSÉS À L'ÉROSION LITTORALE : LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DU PRIX

- **À défaut d'accord amiable** sur le prix entre le propriétaire et la commune, il appartient au juge de l'expropriation de fixer le prix d'acquisition. Cette compétence est parfaitement habituelle en matière de préemption.
- **Toutefois**, l'article L.219-7 du code de l'urbanisme ajoute une précision d'importance : pour fixer ce prix. Le prix « est fixé en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification et avec un niveau d'exposition similaire situé dans cette même zone ». Pour ce faire, le juge devra utiliser comme référence les cessions de biens ayant un niveau d'ex-



position similaire au risque, c'est-à-dire les ventes récentes de propriétés elles aussi menacées par la montée des eaux.

- **Naturellement**, il y a fort à parier que ces propriétés auront été vendues à très faibles prix, leur acquéreur s'attendant à voir son bien rapidement mis en danger et visé par un arrêté de péril.
- **Plus encore**, l'article L.219-7 du code de l'urbanisme ajoute que si cette comparaison n'est pas suffisante (en raison par exemple de l'absence de cession de propriétés menacées), le juge pourra évaluer le prix du bien en référence à des biens situés hors de la zone exposée au recul du trait de côte mais que, dans cette hypothèse, il devra ensuite appliquer un abattement sur la valeur de ces références.

Art. L.219-7 du code de l'urbanisme :
« Le prix d'un bien immobilier situé dans une zone exposée au recul du trait de côte délimitée en application du 1^o de l'article L.121-22-2 est fixé en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification et avec un niveau d'exposition similaire situés dans cette même zone.

Lorsque les références mentionnées au précédent alinéa ne sont pas suffisantes, le prix du bien est fixé en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification situés hors de la zone exposée au recul du trait de côte dans laquelle il se situe. Dans ce cas, pour tenir compte de la durée limitée restant à courir avant

la disparition du bien, un abattement est pratiqué sur la valeur de ces références. Cet abattement peut, notamment, être déterminé par application d'une décote calculée en fonction du temps écoulé depuis la première délimitation, en application de l'article L.121-22-2, de la zone dans laquelle se situe le bien, rapporté à la durée totale prévisionnelle avant la disparition du bien à compter de cette première délimitation. »

- **L'évaluation des biens** risque d'être particulièrement complexe, puisqu'il faudra tenir compte, outre la valeur du bien, de la durée restant à courir avant sa disparition, ce qui donnera lieu sans doute à bataille d'experts...
- **Le prix susceptible** d'être ainsi fixé par le juge risque d'être inférieur, voire très inférieur, à la valeur du bien à la date de son achat initial ou de sa construction.
- **L'objectif visé** par le législateur est ici clair : prévoir un mécanisme permettant d'éviter une nouvelle affaire « Le Signal », tout en réduisant le plus possible le montant de l'indemnité à laquelle les propriétaires concernés pourraient prétendre, puisque cette indemnité sera versée non pas par un quelconque fonds d'indemnisation ou une assurance privée mais bien par la puissance publique.
- **Il est donc possible** de se demander si cet article L.219-7 du code de l'urbanisme ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété en ce qu'il prévoit une indemnisation

Droits de préemption.

Deux nouveaux droits : ressources en eau et recul du trait de côte, ... et un demi nouveau droit, la zéro artificialisation nette (ZAN)

potentiellement spoliatrice du bien menacé.

- **Il est probable que** le Conseil constitutionnel, via une question prioritaire de constitutionnalité, aura bientôt à examiner la constitutionnalité de ce nouveau droit de préemption.
- **À noter** qu'un décret d'application est encore nécessaire à l'entrée en vigueur de ce nouveau droit.

III - ET, UN DEMI NOUVEAU DROIT DE PRÉEMPTION, CELUI EN MATIÈRE DE ZAN

- **Enfin**, dans le cadre de l'atténuation des effets excessifs de la politique dite de *zéro artificialisation nette* (ZAN), une proposition de loi sénatoriale a souhaité instaurer un nouveau droit de préemption dans les espaces propices à la renaturation ou au recyclage foncier.
- **Le Parlement** a préféré, avec la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, étendre l'application du droit de préemption urbain à des biens qui ne sont pas nécessairement... urbains.
- **C'est ainsi** qu'un nouvel article L.211-1-1 du code de l'urbanisme permet à l'autorité locale, par délibération, de délimiter « des secteurs prioritaires à mobiliser qui présentent un potentiel foncier majeur pour favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols » au sein desquels est institué le droit de préemption urbain. En conséquence, le droit de préemption urbain pourra s'appliquer, dans certains cas, en dehors des secteurs U et AU des plans locaux d'urbanisme.
- **Il s'agira ainsi** de préempter pour compenser l'artificialisation d'autres parties du territoire.
- **Ainsi que** l'indique cet article L.211-1-1, ces secteurs prioritaires peuvent couvrir en particulier :
 - des terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville notamment lorsqu'il s'agit de surfaces végétalisées ou naturelles situées au sein des espaces urbanisés ;
 - des zones présentant un fort potentiel en matière de renaturation, en particulier dans le cadre de la préservation ou de la restauration des continuités écologiques, et qui peuvent notamment être les zones préférentielles pour la renaturation identifiée dans le schéma de cohérence territoriale, mentionné à l'article L.141-10 ;
 - des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches mentionnées à l'article L.111-26 »
- **En conséquence** de cette possibilité de créer des secteurs de préemption spécifique destinés à la zéro artificialisation nette, le législateur a étendu les objectifs possibles d'exercice du droit de préemption urbain.
- **À côté de la dizaine d'objectifs** déjà énumérés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il est désormais également possible au titulaire du droit de préemption d'exercer son droit dans l'objectif de « permettre le recyclage foncier » et « de renaturer ou de désartificialiser des sols ».
- **Ainsi**, « des actions ou opérations » pourront désormais avoir pour objectif

de supprimer l'existant afin de *recycler, renaturer et désartificialiser*. Il faut souhaiter que le juge administratif ne permette de poursuivre de tels objectifs que dans les secteurs prioritaires susmentionnés, délimités par l'article L.211-1-1 du code de l'urbanisme. Sinon, s'il devait être appliqué au-delà, l'objectif de « *renaturer ou de désartificialiser des sols* » pourrait constituer une motivation universelle de préemption.

EN CONCLUSION

- **Le droit de préemption** connaît la faveur du législateur qui, en quelques années, a créé de nouveaux droits, l'un pour protéger l'eau de la menace que font peser les biens immobiliers, et l'autre pour protéger les biens immobiliers de la menace que fait peser l'eau.
- **Le premier**, destiné à protéger les ressources en eau potable, a fait l'objet d'un décret d'application et d'un examen par le juge administratif et par le juge constitutionnel. Il semble désormais bien ancré dans l'ordre juridique. Son application, qui concernera essentiellement des biens agricoles, sera sans doute relativement consensuelle.
- **Le second**, rendu nécessaire par le recul du trait de côte, n'a pas encore fait l'objet de décret d'application, ni d'un contrôle minutieux des juridictions. Eu égard à l'ampleur prévisible du phénomène et à l'enjeu financier considérable pour les propriétaires des biens concernés, il donnera sans doute lieu à une jurisprudence importante.
- **Enfin**, le succès ou non de l'utilisation de l'extension du droit de préemption urbain dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation dépendra de la volonté ou non des collectivités territoriales à s'en saisir et à l'utiliser.



L'UNIS FAIT LA FORCE!

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

« AVEC L'UNIS, JE BÉNÉFICIE GRATUITEMENT
D'UNE **PLATEFORME** D'AIDE À LA
RÉDACTION DE CONTRATS »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

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



Unis Actes
par MyNotary

Assurances.

L'évolution du marché de la gestion locative et des différentes solutions d'assurances



Aurélien MERLIN.

Verspieren Immobilier, Directrice Garantie Loyers Impayés

2022 est l'année où le marché immobilier a basculé, avec des prix qui ont commencé à ralentir et des taux de crédit qui ont soudainement augmenté. Quel est l'état du marché immobilier en 2023 ? Quelles sont les évolutions réglementaires ? Nous allons décrypter ces points ensemble.

LES ÉVÈNEMENTS EXOGÈNES

• **Une conjoncture** économique difficile liée à un niveau d'inflation élevé (environ 7%) cumulée avec un déficit des offres de logements entraînent une hausse de la tension du marché locatif.

• **Le marché immobilier** tourne au ralenti et les raisons se multiplient.

- Depuis le 24 août 2022, les réglementations énergétiques affectent l'offre de biens à louer entraînant le blocage des loyers pour tous les biens étiquetés F & G, amenant ainsi les propriétaires à réévaluer leur stratégie locative.

- Le marché du neuf s'écroule, en cause la remontée des taux d'intérêt mais aussi la hausse des coûts de construction.

- La superposition des réglementations énergétiques et des mesures d'encaissement des loyers.

• **Autant de causes** qui contribuent à cette raréfaction de l'offre de logements et cette crise à la fois conjoncturelle et structurelle nous amène à un constat sans appel :

Le risque d'accroissement des impayés de loyers est bien réel !

➤ Dans cette crise doit-on y voir une mise à jour des modèles assurantiels existants ?

• **La garantie loyers impayés** (GLI) a failli être incluse dans les mandats de gestion des administrateurs de biens mais la proposition de loi de Mickaël NOGAL a renoncé à la rendre obligatoire.

• **Il existe** plusieurs schémas types d'assurances loyers impayés que nous allons détailler ensemble.

➤ L'assurance « GLI » classique, qui est la plus répandue chez les administrateurs de biens.

➤ Le « ducroire » mécanisme, massivement utilisé dans les années 90, reste toujours utilisé par des cabinets de gestion de tailles significatives qui souhaitent apporter à leur clientèle un engagement de services s'appuyant sur leur marque entreprise.

➤ La garantie complémentaire Visale qui se développe lentement mais sûrement et destinée à une population la moins éligible à la GLI.

➤ Et pour terminer ce panel d'offres, l'auto-assurance jusqu'à un certain niveau de franchise.

Avec une moyenne de deux cents lots gérés, quel est le dispositif le mieux adapté à votre cabinet d'administrations de biens ?

La Garantie Loyers impayés classique (pour compte - obligation de moyen)

• **La GLI** offre une garantie de loyers pour le propriétaire bailleur qui y souscrit.

• **Ainsi**, lorsque le locataire présente une défaillance dans le paiement de son loyer, l'assureur prend en charge le versement des sommes dues au bailleur (généralement renforcées par des garanties complémentaires de détériorations immobilières et de protection juridique).

• **Les contrats d'assurance** que vous souscrivez par l'intermédiaire de vos partenaires assureurs ou courtiers diffèrent de l'un à l'autre, nous vous invitons à bien comparer les différentes offres.

• **Les garanties suivantes** sont généralement communes à tous les contrats :

- Le recouvrement des loyers impayés, charges et taxes comprises, en cas de défaillance du locataire. Un plafond global d'indemnisation en temps et en valeur est souvent prévu ;

- Les frais de contentieux et de procédure si un litige survient entre le bailleur et le locataire ;

- Les frais de détérioration du logement (parfois en option) non couverts par le dépôt de garantie et constatés après le départ du locataire ;

- La compensation de la perte des loyers pendant le temps nécessaire à l'exécution des travaux pris en charge ;

- La perte de revenus occasionnée par la vacance du bien en cas de départ sans préavis ou de décès du locataire.

Verspieren immobilier décline des gammes spécifiques de solutions d'assurance GLI en fonction de l'expertise de votre cabinet et la confiance de nos



partenaires assureurs nous permet de vous proposer une offre sur mesure.

L'assurance Loyers impayés en « ducroire » (obligation de résultat)

- **L'administrateur de biens** garantit à son client (propriétaire bailleur) une garantie de paiement de son loyer en cas de défaillance du locataire ou en cas de vacance prolongée.
- **Pour couvrir** le risque pris par l'administrateur de biens, ce dernier s'assure ou provisionne sur fonds propres la contrepartie de ce risque.
- **En cas d'impayé**, le professionnel indemnise le propriétaire bailleur et ne peut en aucun cas se défausser. Ce système est donc parfaitement sécurisant pour le propriétaire bailleur ; il est d'un coût raisonnable, de l'ordre de 2% du montant du loyer. Dans cette formule, le propriétaire bailleur n'est en aucune façon l'assuré, il n'a pas de relation avec l'assureur. Il est important de noter que le recours à ce système se fait sur un régime fiscal relatif à la TVA contrairement à celui de la GLI classique fixé sur la base d'un régime de taxes à 9%.
- **Autre possibilité**, l'administrateur de biens peut aussi assurer à 100% son obligation de résultat et donc avoir recours au système assurantiel.

L'assurance loyers impayés via le dispositif Visale

- **C'est une caution locative** accordée par Action Logement. Elle garantit le paiement chaque mois des loyers en retard et des charges locatives dues au propriétaire bailleur.
 - Si le locataire a entre 18 et 30 ans, il est éligible à Visale, quelle que soit sa situation professionnelle.
 - S'il a plus de 30 ans, plusieurs critères sont demandés. Ce dispositif prend en charge les salariés du secteur privé ou agricole s'ils font une demande dans les 6 mois après leur prise de fonction (hors CDI confirmé) ou leur mutation.
 - **Ce dispositif**, bien qu'avantageux par sa gratuité, reste malgré tout très ciblé et restrictif au niveau du public concerné et de la couverture de loyers et des garanties.
 - **C'est pourquoi** Verspieren Immobilier a développé des garanties complémentaires à ce dispositif.
- ### Une nouvelle garantie avec franchise (stop-loss)
- **Les assureurs** pourraient proposer une nouvelle garantie loyers impayés collective avec franchise annualisée.
 - **Verspieren immobilier** développe cette solution spécifique et vous propose

d'échanger, car l'idée générale est séduisante et elle permettra de renforcer le lien de confiance entre les professionnels et leurs clients.

- **Une analyse** des antécédents est toutefois nécessaire pour que l'assurance soit viable.

Le mot de la fin...

- **Ces systèmes** peuvent être combinés à des solutions de type garant.
- **Le propriétaire bailleur** qui confie la gestion de son ou ses logements à un administrateur de biens avec lequel il a signé une convention « ducroire » peut demander un garant au locataire.

Action Logement a également validé le cumul « ducroire » avec le dispositif Visale.

- **Nous n'aurons pas** de position affirmée mais rien ne s'oppose à ce qu'un administrateur de biens en « ducroire » combine différents dispositifs de contre-garanties.
- **Il peut ainsi décider** qu'une partie de ses locataires, éligibles à Visale, sera contre-garantie gratuitement avec ce dispositif et que pour une autre partie de son portefeuille, la GLI sera retenue.
- **À l'inverse**, les cabinets d'une certaine taille, structurés, maîtrisant correctement le recouvrement et les procédures et disposant de capacités financières élargies, sont aptes à s'engager dans un mode « ducroire » sans forcément avoir recours à un dispositif de contre-garanties.
- **Verspieren Immobilier** s'engage à vos côtés pour vous accompagner dans l'orientation assurantielle que vous souhaitez prendre.

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...*



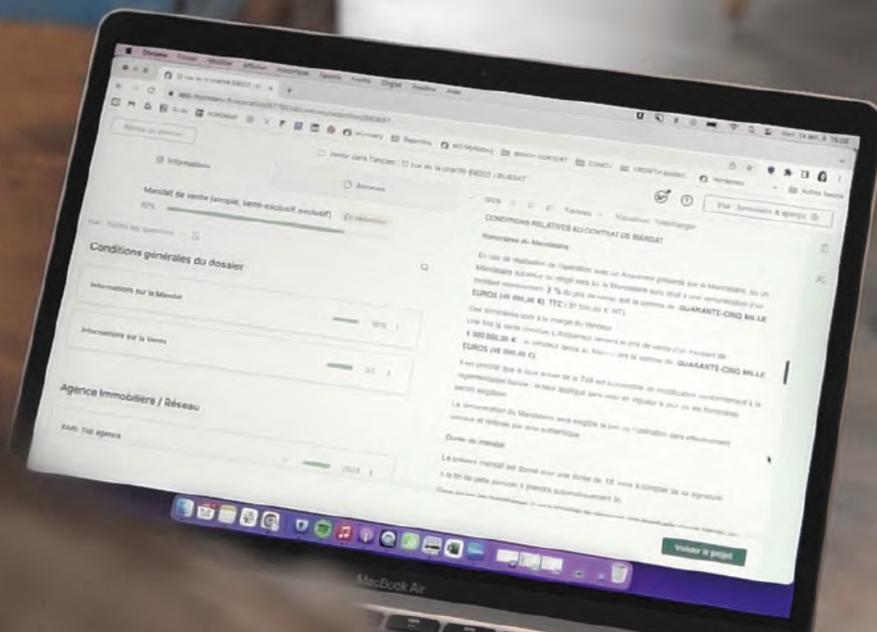
Rédaction de contrat automatisée

*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

“

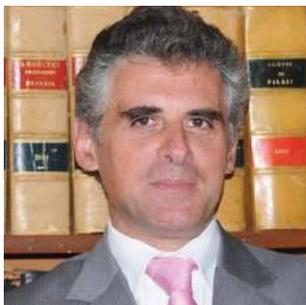


On a choisi de proposer MyNotary à nos agents car la gestion papier devenait lente et désorganisée. Le numérique permet de ne plus avoir ça. Et aujourd'hui nos clients sont extrêmement satisfaits de signer leurs contrats rapidement, avec un outil simple.

Amaury de Loriol - Gérant Keller Williams Abondance

Jurisprudences.

La prescription de l'action en garantie des vices cachés fait à nouveau parler d'elle



Commentée par
Maître Philippe REZEAU.

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats

**Cass. Ch. Mixte, 21 juillet 2023,
n° 21-15.809**

**Cass. Ch. Mixte, 21 juillet 2023,
n° 21-17.789**

**Cass. Ch. Mixte, 21 juillet 2023,
n° 21-19.936**

**Cass. Ch. Mixte, 21 juillet 2023,
n° 20-10.763**

• **L'article 1648** du Code Civil fixe le délai d'action de l'acquéreur qui invoque la garantie des vices cachés. Avant l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005, l'article 1648 du Code Civil était rédigé ainsi :

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite. »

• **Cette notion** de bref délai a fait couler beaucoup d'encre et a donné naissance à une jurisprudence abondante.

• **Le législateur**, dans un souci de protection du consommateur, a modifié ce dispositif, de sorte que l'article 1648 du Code Civil est désormais rédigé ainsi :

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur

dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

• **Le texte est donc** tout à fait clair sur le délai d'action et sur le point de départ, ce qui est conforme aux dispositions de l'article 2224 du Code Civil aux termes duquel :

« Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

• **Seul** le délai est plus court.

• **Une question** subsistait, à savoir la nature de ce délai.

• **Certaines juridictions** ont considéré que ce délai constitue un délai de forclusion et non pas un délai de prescription. (Cass. Civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-24.289).

• **La conséquence** de cette qualification est que les dispositions relatives à la suspension et à l'interruption de la prescription ne sont pas applicables. L'enjeu est de taille puisque, en matière de garantie des vices cachés, les tribunaux ont le plus souvent recours à une mesure d'instruction. Or, l'article 2239 du Code Civil stipule que :

« La prescription est également suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès. Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée. »

D'autres juridictions ont considéré que ce délai constitue un délai de prescription. (Cass. Civ. 1, 25 novembre 2020, n° 19-

10.824 ; Cass. Civ. 1, 20 octobre 2021, n° 20-15.070)

• **Il était donc temps** de mettre un terme à la divergence de jurisprudence des chambres civiles de la Cour de Cassation.

• **C'est chose faite** grâce aux arrêts rendus par la Cour de Cassation en chambre mixte le 21 juillet 2023.

• **La Cour de Cassation** indique dans son arrêt (pourvoi n° 21-15.809) que :

« Les exigences de la sécurité juridique imposent de retenir une solution unique. »

• **Elle poursuit** ainsi :

« Dans le silence du texte, il convient de rechercher la volonté du législateur. »

• **La Cour statue** en retenant :

« D'une part, tant le rapport au Président de la République accompagnant l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005 que le rapport n° 2836 du 1^{er} février 2006 fait au nom de la commission des affaires économiques de l'environnement et du territoire de l'Assemblée Nationale sur le projet de loi de ratification de cette ordonnance ainsi que le rapport n° 277 du 23 mars 2006 fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale du Sénat sur ce même projet de loi de ratification mentionnent un délai de prescription pour l'action en garantie des vices cachés du Code Civil.

D'autre part, l'objectif poursuivi par le législateur étant de permettre à tout acheteur, consommateur ou non, de bénéficier d'une réparation en nature, d'une diminution du prix ou de sa restitution lorsque la chose est affectée d'un vice

CONSOMMER MOINS, HABITER MIEUX !

DIAGNOSTIC
TECHNIQUE GLOBAL



EXPERTISE
ET AUDIT



MAÎTRISE
D'ŒUVRE



ASSISTANCE À
MAÎTRISE D'OUVRAGE



INGÉNIERIE
THERMIQUE



INGÉNIERIE
FINANCIÈRE



SUIVI
DE CHANTIER

ISOME, VOTRE BUREAU D'ÉTUDES
COMPOSÉ D'EXPERTS, ARCHITECTES ET INGÉNIEURS
SPÉCIALISÉS DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ET DANS LA REVALORISATION DES BÂTIMENTS

ISOME!

09 70 26 91 29 | www.isome.fr

N A N T E S • P A R I S • R E N N E S • A N G E R S

Jurisprudences.

La prescription de l'action en garantie des vices cachés fait à nouveau parler d'elle

caché, l'acheteur doit être en mesure d'agir contre le vendeur dans un délai susceptible d'interruption et de suspension.

L'ensemble de ces considérations conduit la Cour à juger que le délai biennal prévu à l'article 1648, alinéa 1, du Code Civil est un délai de prescription. »

• **Par voie de conséquence**, elle rejette le pourvoi en cassation et considère que la Cour de Cassation a retenu à bon droit que le délai prévu à l'article 1648 alinéa 1 du Code Civil pour exercer l'action en garantie des vices cachés est un délai de prescription susceptible de suspension en application de l'article 2239 de ce Code.

• **La Cour de Cassation** ne s'est pas contentée de cette précision et a apporté une autre réponse.

• **En effet**, si l'acquéreur qui découvre l'existence d'un vice caché dispose d'un délai fixé par l'article 1648 pour agir, les textes ne fixent aucun délai entre la vente et la date de découverte du vice. Le vice caché serait donc quelque part imprescriptible puisqu'il pourrait être invoqué quelle que soit la date de sa découverte. Or, il résulte des dispositions de l'article 2232 du Code Civil que :

« Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit. »

• **La Cour de Cassation** statue ainsi :

« Il en résulte que l'encadrement dans le temps de l'action en garantie des vices cachés ne peut plus désormais être assuré que par l'article 2232 du Code Civil, de sorte que cette action doit être formée

dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice sans pouvoir dépasser le délai-butoir de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit, lequel est, en matière de garantie des vices cachés, le jour de la vente conclue par la partie recherchée en garantie. »

• **Pour parvenir** à cette solution, la Cour de Cassation fait un rappel des textes et de la jurisprudence existants :

« Avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, la Cour de Cassation jugeait que l'action en garantie légale des vices cachés, qui devait être exercée dans un bref délai, devenu un délai de deux ans depuis l'ordonnance du 17 février 2005 précitée, à compter de la découverte du vice, devait également être mise en œuvre dans le délai de prescription extinctive de droit commun dont le point de départ n'était pas légalement fixé et qu'elle a fixé au jour de la vente. (Cass. Com., 27 novembre 2001, n° 99-13.428 ; Cass. Civ. 3, 16 novembre 2005, n° 04-10.824).

• **Dans les contrats de vente** conclus entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants, cette prescription était celle résultant de l'article L.110-4, I du Code de Commerce précité, d'une durée de dix ans. Dans les contrats de vente civile, cette prescription était celle prévue à l'article 2262 du Code Civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 17 juin 2008, d'une durée de trente ans.

• **Cependant**, la loi du 17 juin 2008, qui a réduit à cinq ans le délai de prescription extinctive de droit commun des actions personnelles ou mobilières désormais prévu à l'article 2224 du Code Civil, a fixé le point de départ de ce délai au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.



• **Elle a de même** réduit à cinq ans le délai de prescription de l'article L.110-4, I du Code de Commerce afin de l'harmoniser avec celui de l'article 2224 du Code Civil, mais sans en préciser le point de départ.

• **Elle a également introduit**, à l'article 2232, alinéa 1, du Code Civil précité, une disposition selon laquelle le délai de prescription extinctive ne peut être porté au-delà de vingt ans à compter de la naissance du droit.

• **Ce délai constitue** le délai-butoir de droit commun des actions civiles et commerciales au-delà duquel elles ne peuvent plus être exercées (Ass. Plén., 17 mai 2023, n° 20-20.559). »

• **La Cour de Cassation** considère donc qu'au-delà d'un délai de 20 ans, le vice caché qui surviendrait ne pourrait plus être invoqué par l'acquéreur.

• **Elle légitime** sa position en établissant un équilibre entre :

« La protection des droits des consommateurs qui ne doivent pas perdre leur droit d'agir lorsqu'ils découvrent tardivement un vice caché et les impératifs de la vie économique qui imposent que l'on ne puisse rechercher indéfiniment la garantie d'un vendeur ou d'un fabricant. »

• **Cette solution unique** appliquée à divers cas de figure vise à renforcer la sécurité juridique. La Cour de Cassation joue pleinement son rôle d'unification du droit compte tenu des divergences entre les chambres civiles.



ÉVITER LA FRAUDE

**DEVENEZ PARTENAIRE
ÉTHIQUE ET ENGAGÉ**

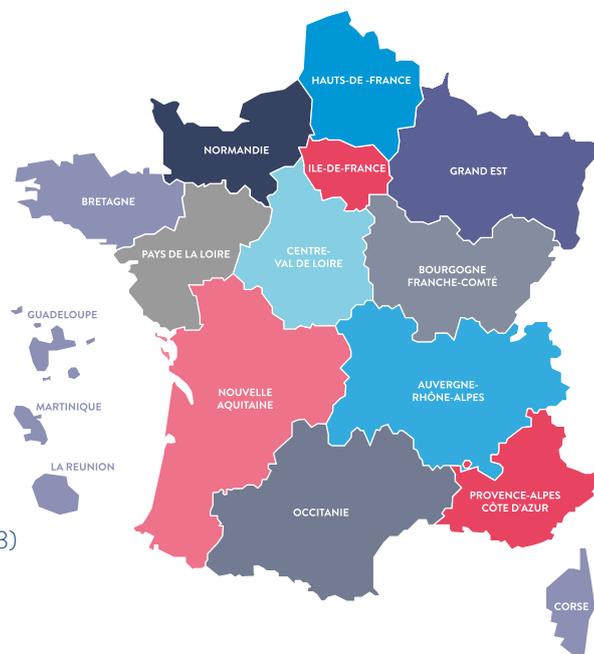
www.resocom.com



L'ACTUALITÉ DES RÉGIONS

Réunions et événements en régions

- 26 & 27 octobre** - Salon SOLUCOP - Nice (06)
8 & 9 novembre - Salon COPRO + Salon RENT - Paris
Judi 16 novembre - Université de la copropriété - Orléans (45)
Lundi 20 novembre - UNIS Ile-de-France/Grand Paris - Réunion de Pôle
Judi 23 novembre - Salon de la copropriété - Bordeaux (33)
Mardi 28 novembre - Université de la copropriété - Mâcon (71)
30 nov. & 1^{er} déc. - Séminaire Présidents Pôles/structures - Strasbourg (67)
2024
Judi 7 mars - Journée des Conseils syndicaux - Saint-Étienne (42)
Vendredi 8 mars - Atelier UC - Bayonne (64)
29 & 30 mai - Les Pros de l'Immo - Marseille (13)
Vendredi 21 Juin - AG Pôle PACA, structures MPC et Var - Le Castelet (83)



Événements et Vie de l'Unis

- Judi 14 décembre** - Conseil UNIS et Commissions - Paris
Judi 21 mars 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris
Judi 20 juin 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris
Judi 12 septembre 2024 - Conseil UNIS et Commissions - Paris
9, 10 & 11 octobre 2024 - XV^{ème} congrès UNIS - Rennes
Judi 12 décembre 2024 - 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

UC Pau 28 septembre

Pour cette nouvelle édition de l'Université de la Copropriété sur le thème de la **rénovation énergétique**, **Éric LATISNERE** a mobilisé plus d'une centaine de copropriétaires lors d'une **formation sur la loi Climat & Résilience** : membres de conseils syndicaux, adhérents et investisseurs, étudiants en BTS immobilier de l'école Saint-Dominique.

4 partenaires UNIS sont intervenus lors des conférences : **ACCEO** pour le diagnostic, **La Centrale de Financement** pour les prêts pour le reste à charge, **GRDF** pour les chaudières à gaz et **STO** pour l'isolation thermique par l'extérieur.



Salon SOLUCOP Montpellier le 10 octobre

Sur l'initiative de notre président UNIS Languedoc **Ludovic TOURDIAT**, se déroulait la **première édition du salon SOLUCOP de Montpellier**.

Un événement commun de nos syndicats. À cette occasion, **40 partenaires locaux et nationaux** étaient présents. Une animation de qualité sur le rappel des points importants de la loi climat et résilience, le rôle-clé de l'AMO par **SENOVAH**, le financement public avec **MPR**.





100 POUR 100 **elec**

la réponse pour les recharges
de VE en copropriété



S'OCCUPE DE TOUT

L'expert 100pour100-elec vous accompagne de l'analyse technique à l'installation du point de charge de la gamme **PARK'ELEC**

PARK'ELEC

L'OFFRE GLOBALE DE
MICHAUD POUR LES
COPROPRIÉTÉS



- Aucune gestion pour le syndic.
- Libre choix du fournisseur d'énergie pour le copropriétaire.
- Pour toutes les configurations de parking.



www.100pour100-elec.com
contact@100pour100-elec.com
04.74.39.28.43

Unis sur les réseaux sociaux.

Édouard MORLOT
Président délégué national de l'UNIS, Président de la SAS JULLIEN & ALLIX (6 j.)

Grand succès de cette première édition de ce salon SOLUCOP de Montpellier. Professionnels de l'immobilier de la copropriété et conseils syndicaux venus chercher toutes les informations sur la rénovation et transition énergétique des bâtiments. Belle initiative de notre président régional Ludovic TOURDIAT. Une animation de qualité sur le rappel des points importants de la loi climat et résilience avec **alain cohen-boulakia**. Un événement commun de nos syndicats. Le rôle clé de l'AMO par **SENOVAH Baptiste Pajot**. Le financement public ma MPR **Sabrina Martel**. Sans oublier nos 40 partenaires locaux et nationaux présents à l'événement.

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 907 abonnés
2 sem.

Dubrac Danielle était ce matin sur **#SudRadio** l'invité de **Sylvain Lévy-Valensi** dans l'émission **PARLONS IMMO** : Crise du logement, calendrier des interdictions de louer, statut du bailleur privé, transactions, locations, rénovation et copropriété

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
3 sem.

[POLITIQUE ECONOMIQUE]
Merci à **Thierry Beaudet**, président du **#CESE**, pour ce rendez-vous avec **Dubrac Danielle** : situation du marché immobilier, structuration de la filière, décentralisation de la politique du logement. Des échanges lucides et prospectifs.

LINKEDIN

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 908 abonnés
1 sem.

[Rénov'acteurs]

Mobilisation des syndicats et des gestionnaires de copropriété au forum **#Rénov'acteurs** ce jour au **#3Mazarium**. Au cœur des débats: **#financement**, **#enjeux**, surélévation, reste à charge, **#motivation** des copropriétaires, retour d'expérience,...

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
1 sem. · Modifié

Comme chaque année, l'UNIS a le plaisir de vous retrouver au Salon **#RENT**.
Où? Parc des Expositions de Paris - Porte de Versailles - Pavillon 6
Quand? Les 8 et 9 novembre 2023

Vous pourrez...

- Rencontrer nos **#partenaires**,
- Echanger avec nos **#experts**,
- Découvrir les dernières innovations dédiées aux professionnels de l'**#immobilier**,
- Bénéficier de conseils personnalisés et de conférences enrichissantes.

Retrouvez-nous nombreux sur le stand de l'**#Unis D50** pour un moment de rencontre et de convivialité.



Au service de la rénovation énergétique



- Calorifugeage des réseaux
- Isolation des points singuliers en chaufferie collective
- Réglage d'équilibrage des vannes
- Isolation thermique planchers hauts et bas



Contactez-nous au 01 55 28 36 33



contact@peliso.fr



www.peliso.fr

Unis sur les réseaux sociaux.

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
2 sem.

"Enjeux de la rénovation énergétique des copropriétés en région Grand-Est": groupe d'échange dans le cadre du programme Rénovons Collectif avec l'intervention d'Édouard MORLOT

Les prochains événements !
• du 2 au 6 octobre 2023 •

- 3 octobre — Groupe d'échanges**
Enjeux de la rénovation énergétique des copropriétés en région Grand Est
- 5 octobre — Webinaire**
Les ressources au service du lancement de projets de réseaux de chaleur ou de froid
- 6 octobre — Webinaire**
Club des syndicats eau et assainissement : Services opérationnels et transition écologique

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
4 sem.

[PROFESSIONNALISATION]
Réunion d'échange en vue d'un partenariat UNIS-CCIFRANCE, qui délivre les cartes professionnelles : Observatoire, Compliance, Formation. Merci à **Alain Di Crescenzo**, président de **#CCIFrance** de cet échange constructif sur l'accompagnement de l'évolution des professions immobilières.
Dubrac Danielle

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
4 sem.

[VISALE - GARANTIE DE LOYERS]
Intervention de **Dubrac Danielle** au colloque de l' **#APAGL** sur l'objectif : "Quels leviers pour atteindre le doublement du nombre des contrats **#VISALE**"
N'est-ce pas l'entreprise, finalement, qui est demandeur de logements pour ses salariés, dans un contexte de crise de l'offre ?
Visale n'est pas une garantie gratuite, c'est une garantie prise en charge.
Sylvain GRATALOUP #UNPI

	Parti Visale	Parti locataire privé
Age moyen	24 ans (27 ans chez les locataires)	46 ans
Revenu moyen (hors prestations)	1 341 €	2 122 €
Part des locataires isolés	24 % (27 % chez les locataires)	52 %

UNIS - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
1 mois

[Prix RenoVert 2023]

C'est ce matin au **#CongrèsUnis2023** à **#Marseille** qu'ont été annoncés les lauréats de la deuxième édition du **#PrixRenoVert #Unis #BanquesPopulaires**. A nouveau, les dossiers de candidature ont été de grande qualité.

Le Lauréat dans la catégorie « Résidentiel » est la Société **TERRA LOTI** à Nîmes pour un programme nommé « Le 19 ». Bravo à **Karen Winkler** et toute son équipe.

Le Lauréat dans la catégorie « Tertiaire » est la Société **Arioste Immobilier** pour le programme « Vela Verte ». Bravo à **Marc Pigeroulet** et toute son équipe.

Un Prix "Coup de Cœur" a été décerné au groupe **Groupe Legendre** pour une opération « Mama Shelter » à **#Rennes**.

Un grand merci à **Dominique ESTROSI SASSONE** qui nous a fait l'honneur de présider le Jury, composé par ailleurs de **Eric LATISNERE**, **Aurélien JUILLARD** de l'Unis, **Chantal Clerc** et **CAILLON Daniel** de Banques Populaires, et **Julien HEINTZ**

Et enfin, merci à **Marina O.** et **Eric BRICO** qui ont présenté cette édition du Prix **#RenoVert 2023** avec **Olivier Cervera**.

Unis - Les professionnels de l'Immobilier
20 916 abonnés
4 sem.

[Retour sur le congrès de l'Unis des 14 et 15 septembre 2023 - 2]

La présence du Ministre du Logement en cette rentrée 2023 au côté des professionnels de l'Unis a donné lieu à de nombreux échanges de grande qualité.

Après l'intervention de **Patrice VERGRIETE** en ouverture du congrès de l'Unis à #Marseille jeudi dernier, une réunion de travail était organisée au cours de laquelle **Dubrac Danielle, Édouard MORLOT, Jean-Michel CAMIZON, Olivier DESCAMPS** et **Jean-Luc Lieutaud**, ont pu approfondir les thématiques abordées en séance plénière: rôle du bailleur privé, crédits immobiliers, DPE, honoraires de location, accompagnateurs rénov...

Dans les allées du congrès, plusieurs élus #Unis ont présenté leurs dossiers. **Jean Berthoz** a évoqué les enjeux de formation et le rôle de UN+ Formations organisme de formation de l'Unis, **Jean-Michel CAMIZON** est revenu sur la mission de CLAMEUR - Observatoire de loyers, **Olivier Safar** a pu décrire l'action de Association QualiSR pour les copropriétés dégradées, **Eric BRICO** a évoqué les problématiques liées à la rénovation.

Merci au Ministre pour sa grande disponibilité et son écoute tout au long de ces échanges.

Simon Marin
Directeur d'Agence chez Groupe ACCEO
2 sem.

Merci à **Eric LATISNERE** et à **UNIS - Les professionnels de l'Immobilier** pour cette université de la copropriété sur le thème de la rénovation énergétique !

Bertrand Marsan Loic Palierne Arnaud Bergounhon Édouard MORLOT Groupe ACCEO

Eric LATISNERE
Promoteur rénovateur - Investisseur - Formateur
2 sem.

C'est parti pour notre Université de la Copropriété avec l'Unis!
Vous avez jusqu'à 20h pour nous rejoindre 🙌

Nos amis rédacteurs de Transversales sont à votre service



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



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



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



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



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



Unis dans les médias.

Les Echos

Immobilier : les propositions chocs des professionnels face à la crise du logement

Dans un contexte difficile pour l'ensemble du secteur, l'Union des syndicats immobiliers (Unis) dévoile ses principales mesures pour dégripper le marché de l'accession comme celui de l'investissement. Elle envisage de recourir au Conseil constitutionnel sur la loi Climat et résilience.

Rénovation énergétique : les syndicats de copropriété en première ligne

Le syndic est le principal interlocuteur des copropriétaires. Conseil juridique et intermédiaire avec les professionnels du bâtiment, le gestionnaire a un rôle clé dans la mise en œuvre des plans de travaux.

MySweetImmo

Immobilier : Les solutions de l'UNIS pour sortir de la crise immobilière

Dans un contexte économique compliqué, les besoins en logement n'ont jamais été aussi importants. En amont de son XIV^e Congrès annuel à Marseille, les 14 et 15 septembre prochain, l'Unis dresse un point d'actualité et propose des solutions.

news tank cities

« L'Unis envisage de saisir le Conseil constitutionnel sur la loi Climat et résilience » (D. Dubrac)

« L'Unis se prépare à générer une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur la loi Climat et Résilience, à l'occasion d'un recours contre le décret « décence énergétique ». En effet, le Conseil constitutionnel...

Economie

Loyers impayés : une augmentation record !

L'augmentation des loyers impayés en France est devenue une préoccupation majeure pour les propriétaires et les agences immobilières. Celle-ci a été multipliée par trois en trois ans. Covid-19, inflation, la guerre en Ukraine, la concurrence accrue sur le parc locatif... Tout cela n'augure rien de bon pour les propriétaires. Quelles sont les solutions en cas de loyers impayés ?

Le journal du Grand Paris

Prourable : financer la rénovation thermique de son logement, c'est possible !

L'Agence parisienne du climat, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) et la Caisse d'épargne Ile-de-France ont détaillé, lors du salon Prourable, mardi 12 septembre au Palais des congrès de la Porte Maillot, les multiples dispositifs d'aide au financement de la rénovation énergétique des logements, des particuliers isolés ou en copropriétés. Edouard Morlot, représentant de l'Unis Normandie, a rappelé l'impérieuse nécessité d'accélérer le mouvement, alors que le bâtiment au sens large représente actuellement 50 % de la consommation d'énergie.

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



Bordeaux : Est-ce que les prix de l'immobilier commencent vraiment à baisser ? Les notaires disent non

Certains professionnels de l'immobilier bordelais constatent une tendance à la baisse ces derniers mois, mais la chambre des notaires de la Gironde précise que selon les derniers chiffres dont elle dispose, arrêtés fin juin, ce n'est pas le cas.



Passoires thermiques interdites à la location : « Il n'y a pas prise de conscience de la gravité de la crise du logement », s'inquiète Dominique Estrosi Sassone

Le gouvernement maintient le calendrier d'interdiction de location des logements énergétivores, tel que le prévoit la loi climat et résilience. La sénatrice LR, Dominique Estrosi-Sassone, qui suit de près ces questions, presse l'exécutif de prendre les mesures nécessaires pour éviter que la pénurie de logements ne s'aggrave.



Une notion à surveiller : la décence énergétique

Un décret publié le 20 août est venu rappeler les niveaux minimums de performance énergétique pour mettre en location un logement. Le texte était aussi censé préciser les exonérations à l'interdiction de location, mais sa rédaction entretient plutôt le flou.

Congrès de l'Unis : le ministre du Logement dévoile ses priorités

L'Union des syndicats immobilier a inauguré ce jeudi 14 septembre son 14^e Congrès national qui se déroule cette année à Marseille en présence du ministre du Logement, Patrice Vergriete. L'occasion pour le syndicat de dresser un point d'actualité et d'émettre des propositions dans un contexte de marché immobilier difficile. Retour sur l'évènement.



Logement : la maison brûle

Le projet de loi de finances 2024 n'est un cadeau ni pour le secteur immobilier ni pour les Français. état des lieux.

La Marseillaise

Immobilier : Les cinq ingrédients de la crise

Le congrès de l'Unis, l'Union des syndicats de l'immobilier, qui débute ce jeudi à Marseille en présence du ministre du Logement, Patrice Vergriete, se déroule alors que le secteur est sous tension. Panorama des difficultés que rencontrent étudiants et travailleurs pour se loger dans la région.



Face à la crise historique que connait la France, pourquoi faut-il une alliance pour le logement ?

La FFB, l'USH, la FNAIM, la FPI, Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, l'UNIS, l'UNNE, l'UNSCA et l'UNTEC ont décidé, compte tenu de l'aggravation de la situation, de poursuivre leur démarche commune pour défendre la politique du logement, sujet essentiel pour les Français.



Rénovation énergé- tique : quand les travaux sèment la zizanie au sein des copropriétés

DÉCRYPTAGE - Avec la flambée des taxes, des charges, du coût de l'énergie et de l'inflation, les petits propriétaires sont exsangues. La lutte contre les passoires thermiques, exigée par la loi climat et résilience, crée maintes discordes.

Actualités juridiques.

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

CIRCULAIRES

📌 Définition des compétences

et des conditions de certification des diagnostiqueurs DPE.

📌 Codification des règles sanitaires d'hygiène

et de salubrité des locaux d'habitation.

📌 Décence énergétique : publication du décret

définissant les contraintes architecturales et patrimoniales permettant de déroger à l'obligation de travaux.

📌 Facturation électronique :

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

📌 Comité Social et Economique (CSE) -

Entreprises de 11 à 20 salariés - Élections Professionnelles

📌 Télétravail

Une nouvelle clause dans l'accord ou la charte en faveur des salariés aidants.

📌 Congés maternité, paternité ou adoption

La durée d'affiliation requise pour ouvrir droit aux IJSS réduite à 6 mois.

📌 La réforme des retraites

📌 Intermédiaires en Assurance

ORIAS - Professionnels de l'Immobilier : Obligations de formation Initiale et Continue / et adhésion à une association professionnelle agréée.

📌 IRL

du troisième trimestre 2023.

TEXTES

LOI n° 2023-622 du 19 juillet 2023

visant à renforcer la protection des familles d'enfants atteints d'une maladie ou d'un handicap ou victimes d'un accident d'une particulière gravité (extrait).

Arrêté du 20 juillet 2023

définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

LOI n° 2023-668 du 27 juillet 2023

visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023

portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

Décret n° 2023-796 du 18 août 2023

pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

Décret n° 2023-822 du 25 août 2023

modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

Arrêté du 21 septembre 2023

modifiant l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

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

Dernières formations Expertise 2023.

Inscrivez-vous encore sur le lien qui vous était proposé jusque-là et qui sera désactivé en décembre.
<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 + EXO3	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 + EXO3	Chaque année 2 à 3 cas différents
Gestion d'immeubles et copropriétés	2 jours	EX 12	6 et 7 novembre	Visio	Ouvert à tous	Amiable ou Judiciaire ou en vue de la présentation d'une candidature auprès d'une Cour d'Appel

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

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

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)

Octobre 2023 - N° 579

- **Bail commercial** - Droit au bail, préjudice virtuel ou réel ? (André Guillemain)
- **Bail d'habitation** - Les charges récupérables (Olivier Beddeleem)
- **Construction** - Surélévation et lutte contre l'artificialisation des terres (Yves Broussolle)

Novembre 2023 - N° 580

- **Vente d'immeuble** - Chronique de jurisprudence (CNAM ICH Pays de la Loire)
- **Bail commercial** - État des lieux de l'application de la TVA en baux commerciaux (Samuel Drouin)



administrer@unis-immo.fr



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)



E-learning pour les professionnels de l'immobilier

Se former **en ligne** à n'importe quel moment !

La déontologie des professionnels de l'immobilier

2 heures

La non-discrimination à l'accès au logement

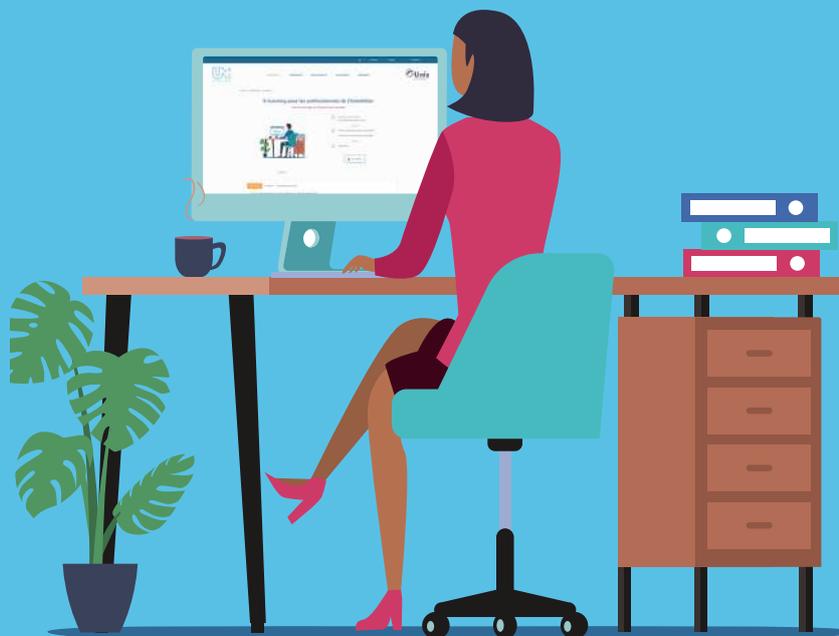
2 heures

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (TRACFIN)

2 heures

Règlement Général de la Protection des Données dans l'immobilier (RGPD)

1 heure



2 heures

50 €
au lieu
de 85 €^{HT}

1 heure

25 €
au lieu
de 40 €^{HT}

Rendez-vous sur <https://unplusformations.immo/formations/e-learning>

COLLÈGE DES EXPERTS



Les formations expertise : l'atout + de votre métier

Comment devenir Expert Certifié Unis ?

Vous participez activement à un parcours de formation élaboré par des professionnels reconnus pour leur parfaite maîtrise juridique du métier de l'immobilier.

Obtenir le titre d'Expert Certifié Unis, c'est :

- élargir vos compétences en transactions, administration de biens, évaluations, foncières et achat/rénovation ;
- améliorer les services rendus à vos clients ;
- être référencé dans les parutions de l'Unis.

L'Expert Certifié Unis peut déposer sa candidature à une Cour d'Appel en vue d'être Auxiliaire de Justice auprès de magistrats.

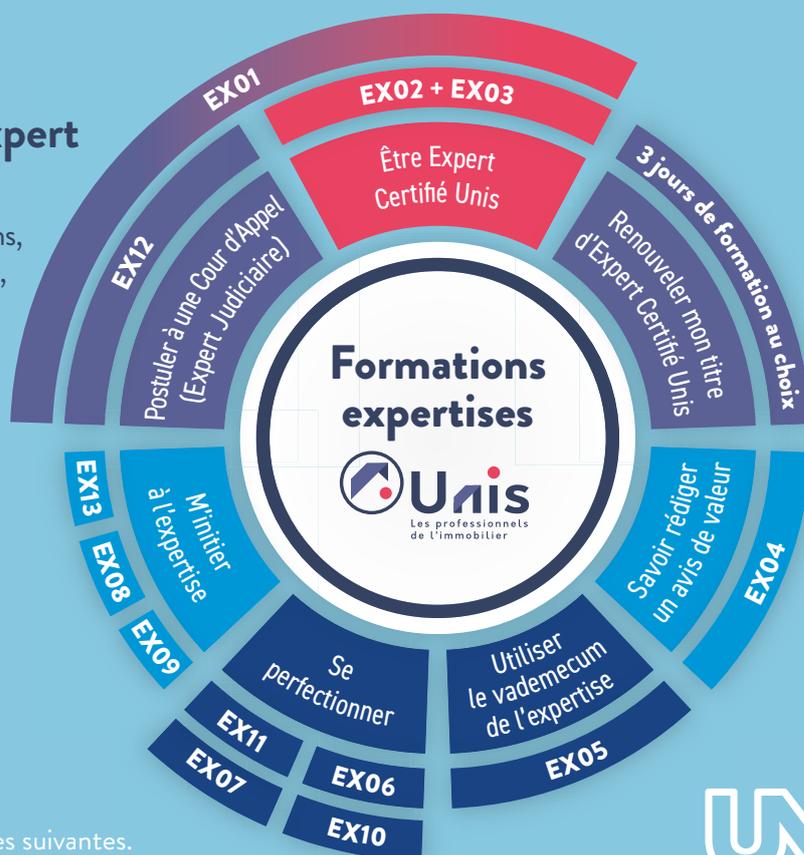
Pour toute question complémentaire, contactez Jean-André Martin.

✉ martin.expertimmo@laposte.net

☎ 06 34 13 41 56

Découvrez le programme complet en pages suivantes.

Tarif unique : 220 € HT/JOUR



Organisé par



CALENDRIER 2024 DES FORMATIONS EXPERTISES

Éligibles au renouvellement de la carte professionnelle
des ADB (loi Hoguet)

FORMATIONS INITIALES

ÊTRE ADHÉRENT DE L'UNIS

Certification 100 %	Formation Expert Certifié Unis EX01 <ul style="list-style-type: none">• Devenir Expert Amiable• Avoir les pré-requis pour devenir Expert Judiciaire (déposer sa candidature à une Cour d'Appel) 10 jours	18, 19, 20 et 21 mars 
		27, 28, 29 et 30 mai 
		2 et 3 décembre 

Certification partielle	Expertise non commerciale EX02 Remise à niveau 2 jours	8 et 9 avril 
	Expertise commerciale EX03 Remise à niveau 2 jours	10 et 11 avril 

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT

OUVERTES À TOUS LES ADHÉRENTS DE L'UNIS, Y COMPRIS LES NON-EXPERTS

L'Expertise au secours de la R.C.P. EX13 1 ^{er} février   1 jour	Initiation à l'Expertise non commerciale EX08 3 avril  1 jour
--	---

Pour la version numérique, cliquez sur le titre de la formation pour s'inscrire en ligne.
Sinon, rendez-vous sur <https://unplusformations.immo/formations/expert-immobilier-unis>

Pour toute information, contactez l'équipe UN+ Formations
à contact@unplusformations.immo

CALENDRIER 2024 DES FORMATIONS EXPERTISES

Éligibles au renouvellement de la carte professionnelle
des ADB (loi Hoguet)

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT ET DE RENOUVELLEMENT AU TITRE D'EXPERT CERTIFIÉ UNIS

AVOIR PARTICIPÉ À EX01 OU EX02+EX03

Les cas particuliers 2 jours	EX06	16 et 17 mai	
Rédaction d'un rapport 1 jour	EX04	5 juin	
Utilisation du Vademecum et état des lieux « expertise » 1 jour	EX05	6 juin	
L'Expertise de A à Z 2 jours	EX07	10 et 11 juin	
Étude collégiale de cas pratiques 1 jour	EX11	4 décembre	
Formation annuelle de perfectionnement 2 jours	EX10	25 et 26 mars	
		14 et 15 mai	
		5 et/ou 6 décembre	

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT

OUVERTES À TOUS LES ADHÉRENTS DE L'UNIS, Y COMPRIS LES NON-EXPERTS

Initiation à l'Expertise commerciale 4 avril 1 jour	EX09	
Gestion d'immeubles et copropriétés 3 et 4 juin 2 jours	EX12	

Conditions d'obtention du titre Expert Certifié Unis

Participer à la formation initiale (10 jours), et avoir validé des formations de perfectionnement pour une durée totale de 21 heures (3 jours).

La carte Expert Certifié Unis est délivrée à l'issue de la formation pour une durée d'un an.



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 !**

Pour la version numérique, cliquez sur le titre de la formation pour s'inscrire en ligne.
Sinon, rendez-vous sur <https://unplus.plateformef.com/>

CLASSES VIRTUELLES DE 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
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
	29	CV012	La pratique et la gestion du bail d'habitation	3h30
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
	3, 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

Nouveau !

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



CLASSES VIRTUELLES DE NOVEMBRE 2023					
Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Durée	
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	Actualisé
	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	Actualisé
	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	
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	

FORMATIONS PRÉSENTIELLES DE NOVEMBRE 2023					
Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Ville	Durée
SYNDIC DE COPRO	6, 7 et 16	SY35	Gérer efficacement vos copropriétés en mode projet	Paris	21h
	17	SY12	Gestionnaires : Comprendre la comptabilité des copropriétés	Paris	7h
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	17	IE15	Commerciaux en immobilier d'entreprise : ce qu'il faut savoir	Paris	7h
GESTION DE L'ENTREPRISE	7	GE39	Professions immobilières : Savoir gérer les conflits	Lyon	7h
	21	GE40	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle	Lyon	3

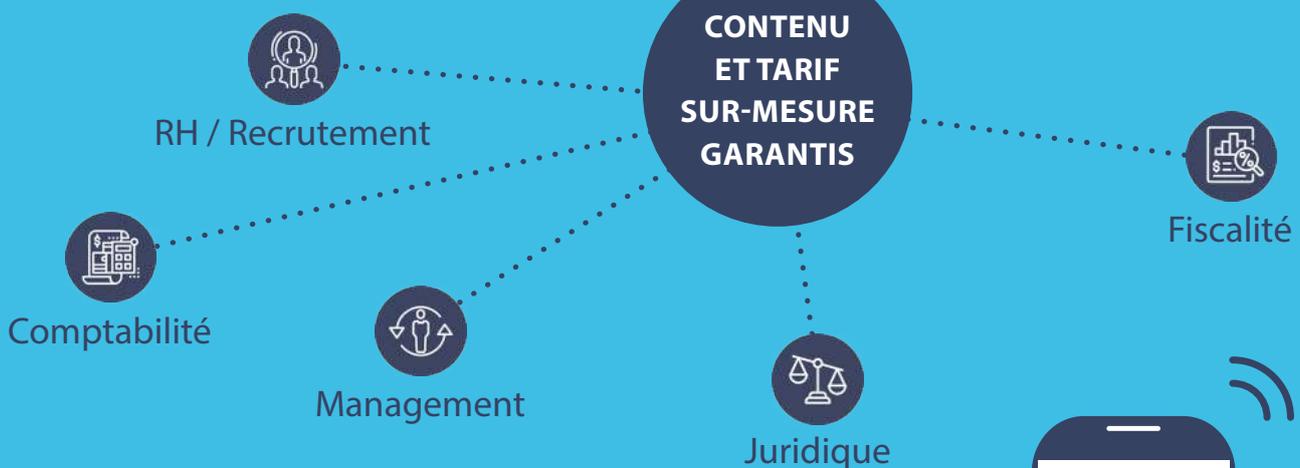
FORMATIONS INTRA-ENTREPRISE

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



CLASSE
VIRTUELLE
ET/OU
PRÉSENTIELLE

FORMATIONS



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



CLASSES VIRTUELLES DE 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
	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
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

Actualisé

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

FORMATIONS PRÉSENTIELLES DE DÉCEMBRE 2023					
Thèmes / Métiers	Date	Réf.	Titres	Ville	Durée
SYNDIC DE COPRO	1 ^{er}	SY12	Gestionnaires : Comprendre la comptabilité des copropriétés	Paris	7h
ADMINISTRATEUR DE BIENS	14	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Marseille	7h
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	17	IE15	Commerciaux en immobilier d'entreprise : ce qu'il faut savoir	Paris	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 octobre 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>



On peut être l'opérateur qui déploie le plus et aussi celui qui déploie le mieux la fibre

Orange est le 1^{er} opérateur d'infrastructure dans le déploiement de la fibre en France avec 59% des prises rendues éligibles.

Selon l'ARCEP, Orange a déployé 61 des 75 réseaux ayant un taux de panne parmi les plus bas, et 55 des 75 réseaux ayant un taux d'échec au raccordement parmi les plus bas.

Déploiement de la fibre : observatoire des marchés des communications électroniques de l'ARCEP du 8 juin 2023 pour le 1^{er} trimestre 2023.

Taux de panne et taux d'échec au raccordement : résultats concernant Orange SA et Orange Concessions, selon l'observatoire de la qualité des réseaux en fibre optique en France du 6 juillet 2023 de l'ARCEP pour la période novembre 2022-avril 2023, accessibles sur www.arcep.fr



PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, SÉCURISEZ L'EXERCICE DE VOTRE ACTIVITÉ AVEC UN PARTENAIRE DE CONFIANCE.

CEGC, vous propose une **offre complète et évolutive**
qui s'adapte à vos projets :

- Garantie Financière loi Hoguet : gestion, syndic, transaction
- Garantie des Loyers Impayés
- Responsabilité Civile Professionnelle ⁽¹⁾
- Protection Juridique ⁽²⁾
- Responsabilité Civile du Dirigeant ⁽¹⁾
- Cyber-Risques ⁽⁴⁾
- Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale ⁽³⁾

Pour en savoir plus,
contactez-nous :



www.vosgarantiesfinancieresimmo.com
puis « demander un devis »



Julie NAHUM
+33 (0)9 69 36 09 40
aiadbdev-cegc@c-garanties.com

⁽¹⁾Commercialisée par CEGC et assurée par Generali. ⁽²⁾Commercialisée par CEGC et assurée par L'Équité. ⁽³⁾Commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par SMA SA. ⁽⁴⁾Offre proposée uniquement aux Administrateurs de biens et Agents immobiliers clients de CEGC, commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par AIG Europe SA.

