UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

transversales IMMOBILIÈRES

mars - avril 2018 - N° 135

- Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme
- L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- Assurances : la convention IRSI remplace la convention CIDRE
- Dernières jurisprudences

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

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

ASSURANCES & CONSEILS
courtage et audit d'assurances

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

Verspieren et sa filiale Assurances & Conseils, acteurs majeurs du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurisent vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.

- **RC PROFESSIONNELLE ET GARANTIE FINANCIÈRE**
- **LOYERS IMPAYÉS**
  Garantissez-vous contre ce risque
- **ASSURANCE PNO - CNO**
- **PJ LOCATIVE**
  Avec recouvrement des charges
- **MULTIRISQUE IMMEUBLE**
  Protégez votre patrimoine immobilier
- **SOS ASSURIMM**
  Assurez vos immeubles inassurables (résiliés pour sinistre ou activité aggravante / discothèque)
- **PJ SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**
  Couvrez-vous contre les risques juridiques
- **DOMMAGES OUVRAGE**
  Assurez vos opérations de construction / rénovation
- **SÉCUR'TRÉSO**
  Sécurisez vos copropriétés en cas d'impayés de charges

VERSPIEREN
01 49 64 47 61
marketing@verspieren.com

ASSURANCES & CONSEILS
01 46 88 85 97
copro@groupeac.fr

www.assurance-pro-immobilier.com

Verspieren – N°Orias 07 001 542
Assurances & Conseils – N°Orias 07 000 510
www.orias.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR
61 rue Taitbout 75009 Paris

Édito

Sommaire

P.2 **RÉGLEMENTATION**
Les acteurs de l'immobilier face au contentieux de la réglementation LAB/FT

P.14 **FISCALITÉ**
L'impôt sur la fortune immobilière - I.F.I.

P.20 **LA PAROLE AU SERVICE JURIDIQUE**
Réponses aux questions fréquemment posées

P.24 **JURISPRUDENCE**

P.28 **ASSURANCES**
La nouvelle convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles)

P.30 **ACTUALITÉS JURIDIQUES**

P.31 **RÉGIONS**
La vie des régions - Agenda UNIS

P.34 **FORMATIONS**

Suite à la transposition en droit français de la directive UE 2015/849 : « anti blanchiment et financement du terrorisme », l'article très complet de maître REZEAU nous rappelle opportunément les obligations découlant de ces textes.

Vous êtes tenus à un certain nombre d'obligations, même si vous considérez que vous n'êtes pas concerné par ce risque.

La pression des organismes de lutte contre cette délinquance est de plus en plus forte et assortie de sanctions réelles.

Je souhaitais vous le rappeler.

Chantal COSTE

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Bimestriel
Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 15 rue Chateaubriand - 75008 PARIS
Tél. : 01 55 32 01 00 - transversales@unis-immo.fr
Dépôt légal : janvier 2018 - Directeur de la publication : Chantal Coste - 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 (Avocats), Bernard Perrin, Philippe Le Sciellour, Éric Durand, UNIS (service juridique et service communication) - Crédit photos : Christophe Maurisset Latour - Conception et impression : Imprimerie Groupe RENARD - Tél. 02 33 73 10 10 - Régie publicitaire : PLC Valérie Lacoste, Tél. 01 45 26 93 81.

Les acteurs de l'immobilier face au contentieux de la réglementation LAB/FT

Maître Philippe REZEAU
Avocats Associés
QUANTUM Avocats SELARL

Maître Charles THUILLIER
Avocats Associés
QUANTUM Avocats SELARL

Depuis la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998, les professionnels de l'immobilier[1] sont assujettis à la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/FT). Mais ce n'est que depuis la transposition de la 3ème directive « anti-blanchiment » en 2009 qu'un dispositif de contrôle et de sanction de ces obligations a été mis en place[2].

Alors que la plupart des acteurs de l'immobilier ignoraient encore les obligations découlant de la 3ème Directive LAB/FT, la 4ème Directive anti-blanchiment a été transposée dans notre droit interne en décembre 2016[3].

Désormais, la volonté est clairement affichée : ces professionnels doivent pleinement devenir des acteurs de la prévention de ces risques et ne peuvent se limiter à se comporter comme de simples acteurs économiques.

Le 10 décembre 2016 sur France Inter, le directeur de la cellule française de Tracfin avait prévenu : « 2017, chez Tracfin, sera l'année de l'immobilier ».
Cette formule dépourvue d'ambiguïté avertissait les professionnels de l'immobilier qu'ils ne bénéficieraient d'aucune mansuétude en cas de manquements constatés.

L'agacement des autorités de régulation reste patent puisqu'il semble que le secteur de l'immobilier peine encore à saisir la portée de leurs obligations en la matière et éprouve les plus grandes difficultés dans sa mise en œuvre.

Si l'on se rapporte aux rapports d'activités de la CNS (Commission Nationale des Sanctions), aux déclarations de Tracfin ou à la DGCCRF, la plupart des professionnels contrôlés découvrent — non sans une certaine surprise — être assujettis à des obligations qu'ils pensaient n'incomber qu'aux secteurs bancaire, assurantiel ou financier.

Le contentieux actuel devant la Commission Nationale des Sanctions révèle la nécessité d'un accompagnement des professionnels poursuivis, tant en amont que pendant la procédure devant la CNS.
En effet, si l'ADN de la CNS affiche la volonté de prononcer des sanctions pédagogiques, les procédures disciplinaires sont vécues douloureusement, et il subsiste souvent une grande incompréhension dans l'appréhension de ces obligations par les professionnels poursuivis.

1. L'ESPRIT DE LA RÉGLEMENTATION LAB/FT

Bien que les schémas du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme présentent de nombreuses différences, ils exploitent souvent les mêmes failles qui permettent d'exécuter des transactions dans un anonymat et une absence de transparence inappropriés, menaçant la stabilité économique et la sécurité intérieure.
La communauté internationale a donc fait de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement terroriste une priorité.

Il a très vite été compris que cette guerre ne se gagnerait pas sur le seul terrain de la poursuite et de la répression de ces infractions devant les instances pénales. La prévention est une arme bien plus efficace, à laquelle il faut convenir de recourir par souci d'une efficacité renforcée.
Depuis le sommet du G7 à Paris en 1989 qui a vu la création du GAFI[4], la gouvernance mondiale exprime donc la volonté d'établir des normes communes et de renforcer la coopération internationale dans la lutte contre les circuits finan-

[1] Article L.561-2 8° COMOFI : les agents immobiliers dont l'activité est définie au 1°, 2°, 4°, 5°, 8° & 9° de l'article 1er de la Loi HOGUET n° 70-9 du 2 janvier 1970

[2] Directive 2005/60/CE du 26 octobre 2005 / Directive d'application n° 2006/70/CE du 1er août 2006 / Ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009

[3] Ordonnance n° 2016/1635 du 1er décembre 2016 transposant la Directive UE n° 2015/847 du 20 mai 2015

[4] Groupe d'Action Financière : http://www.fatf-gafi.org/fr/

ÊTRE BIEN ACCOMPAGNÉ POUR FINANCER LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉS

Le Crédit Foncier, spécialiste du prêt immobilier, propose aux syndicats de copropriétaires des prêts travaux destinés à la rénovation des parties communes :

- réhabilitation et entretien de l'immeuble,
- amélioration de la performance énergétique,
- préfinancement de subventions publiques collectives.

Pour en savoir plus, parlons-en ensemble !

cff-b-creditcopro@creditfoncier.fr

CRÉDIT FONCIER

GROUPE BPCE

Crédit Foncier de France - SA au capital de 1 331 400 718,80 € - Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris - Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy - 94224 Charenton Cedex
RCS Paris n°542 029 848 - Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 023 327.
Communication Commerciale 2018

ciers occultes ; avec pour maitres-mots la connaissance et la vigilance.

Depuis plusieurs années, la liste des acteurs économiques soumis à la règlementation LAB/FT s'est considérablement étoffée. La volonté est d'impliquer l'ensemble des acteurs qui prêtent, même indirectement, leur concours matériel ou intellectuel à une opération pouvant intéresser la création ou la circulation de capitaux.

Les professionnels du secteur de l'immobilier - qu'ils soient agents immobilier, syndics de copropriété ou agents commerciaux - sont des acteurs économiques majeurs susceptibles d'être confrontés à des opérations de blanchiment ou de financement du terrorisme. La règlementation LAB/FT leur impose donc une parfaite connaissance des risques inhérents à leur activité pour qu'ils soient à même de les identifier.

Cette approche par les risques est essentielle, non seulement pour éviter toute participation involontaire à une opération de blanchiment ou de financement du terrorisme, mais également pour permettre de relayer leurs soupçons aux autorités à même de mettre un terme à des opérations de nature délictuelle ou criminelle.

Toutefois, l'ensemble de la règlementation LAB n'a pas pour seul objectif une prise d'information suffisante pour écarter tout risque de concrétisation d'une opération litigieuse. L'objectif principal réside, bien évidemment, dans la remontée d'informations aux autorités compétentes dont la déclaration de soupçon est l'élément névralgique.

C'est la raison pour laquelle la principale critique adressée par la CNS et Tracfin aux acteurs de l'immobilier tient de l'inadéquation entre la réalité économique du secteur et le nombre de déclarations de soupçon.

Il faut être lucide, cette règlementation est contraignante dans sa mise en œuvre.
Il a donc été décidé que l'incitation au respect de ces obligations passerait par la voie de la sanction, à défaut d'être récompensée. La méthode est peut-être critiquable, mais elle n'est pas dénuée de sens : l'honnêteté intellectuelle commande d'admettre que nul acteur économique ne s'imposerait une contrainte par pure éthique morale.
Dès lors, dans un secteur très concurrentiel où une majorité de professionnels, notamment les indépendants, peinent à exister, cette acception peine à faire son chemin.

La majorité des acteurs de l'immobilier perçoivent ces obligations comme une charge supplémentaire, contrainte susceptible d'impacter négativement leur activité. On ne saurait leur donner tort dès lors que leur clientèle exprime encore trop souvent une grande réticence à satisfaire aux exigences de transparence qu'on leur impose.

Il appartient donc au professionnel de l'immobilier de valoriser auprès de ses clients son respect de la règlementation LAB/FT comme une plus-value nécessaire à la sécurisation de l'opération souhaitée par sa clientèle.
Cette valorisation prendra du temps ; celui nécessaire à nos sociétés pour accepter que la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement terroriste constitue non seulement un impératif moral, mais aussi une nécessité de protection économique et humaine.

2. LES OPÉRATIONS DE CONTRÔLE ET LA PROCÉDURE DEVANT LA CNS

La DGCCRF a pour mission le contrôle du respect des obligations LAB/FT par les professionnels de l'immobilier. La CNS est quant à elle l'autorité de sanction des éventuels manquements constatés à l'occasion d'un contrôle.

Tant les opérations d'inspection par la DGCCRF que la procédure devant la CNS sont des épreuves souvent vécues douloureusement. De nombreux professionnels ont le sentiment, à l'occasion de ces opérations, d'être considérés comme de mauvais professionnels et des délinquants notoires.

Il n'est pourtant nullement question de déconsidérer leurs qualités profes-

Proche de ses **500 000 clients copropriétaires** et **expert confirmé** dans la fourniture d'énergie, Gaz Européen, société du Groupe Butagaz, vous propose des **solutions simples, économiques et un accompagnement sur mesure** pour réduire vos factures de gaz naturel et d'électricité.

Pour des conseils personnalisés, contactez-nous : **0 810 109 610** Service 0,06 € / min + prix appel **E-mail : info@gaz-europeen.com**

www.gaz-europeen.com

L'énergie est notre avenir, économisons-la !
Gaz de Paris, SAS au capital de 16 058 376 €, immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le n°510 764 335, 47-53 rue Raspail - 92300 Levallois-Perret. Crédit Photos : Corbis

sionnelles et leur implication pour leurs clients. Il n'est pas davantage question de leur implication volontaire dans une opération de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme. Il n'est ici question que du contrôle de la mise en place et de l'effectivité des règles LAB/FT.

2.1. Les opérations de contrôle realisées par la DGCCRF

Comme l'explique si bien Nathalie Homobono, directrice générale de la DGCCRF, les contrôles ont un double objectif :
• vérifier le respect par les professionnels de leurs obligations d'analyse des risques, de vigilance et de déclaration prévues par le COMOFI ;
• s'assurer, à partir de l'examen du contenu d'un nombre représentatif de dossier de transactions immobilières, de l'effectivité des mesures prises par les professionnels.

➠ Consultation et communication de pièces

Dans le cadre de cette mission, les inspecteurs spécialement habilités peuvent demander aux personnes contrôlées communication de tout document, quel qu'en soit le support et en obtenir copie, ainsi que tout renseignement ou justification nécessaire à l'exercice de leur mission[5].
La personne sollicitée est libre de ne pas le faire. Toutefois, si cette position entrave les opérations de contrôle, alors la DGCCRF pourrait considérer que le professionnel n'est pas à jour de ses obligations LAB/FT.
Rappelons que les textes imposent de pouvoir justifier à tout moment, aux autorités de contrôle, la réalité et l'adéquation des mesures prises en vue de l'identification du client et du bénéficiaire effectif et des mesures de vigilance constante .
Il s'opère donc ici comme une inversion de la charge de la preuve : il appartient au professionnel d'assurer de la bonne mise en œuvre de ses obligations et non à la DGCCRF de démontrer la réalité d'un potentiel manquement[7].

Les inspecteurs peuvent également obtenir des administrations de l'État, des collectivités territoriales, des établissements publics et de tout autre organisme ou personne chargé d'une mission de service public les informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Le secret professionnel n'est pas opposable aux inspecteurs de la DGCCRF.

➠ Vérification de la mise en œuvre d'un protocole LAB/FT adapté

En pratique, le contrôle s'attache en premier lieu à s'assurer de la bonne connaissance par le professionnel des obligations LAB/FT qui lui incombent.
Les inspecteurs de la DGCCRF vérifient que les principales caractéristiques du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme sont assimilés par le responsable contrôlé.
Le dirigeant est auditionné à cette fin par des agents assermentés. Il est invité à contresigner le procès-verbal d'audition rédigé sur place. S'il refuse, mention de son refus sera porté au procès-verbal.

Cette vérification théorique se double d'un contrôle pratique de la mise en place effective de procédures internes adaptées permettant d'analyser et gérer les risques LAB/FT : évaluation et classification des risques, critères de vigilance, modalités d'identification du client et du bénéficiaire effectif, connaissance du client et de la relation d'affaires, traitement des risques appelant à une vigilance renforcée, règle de conservation des documents, norme de confidentialité, mise en place d'un contrôle interne des règles anti-blanchiment, procédure de déclaration de soupçon.
Ils s'assurent également d'une bonne information du personnel et de la formation des collaborateurs en contact avec la clientèle.

Dans un second temps, les inspecteurs procèdent au contrôle de plusieurs dossiers (généralement trois dossiers pris au hasard et dont ils prennent copies) pour veiller à la réalité de l'application de ces procédures internes dans les dossiers traités.

L'analyse de ces dossiers concrets permettra d'examiner la réalité de l'efficacité des mesures LAB/FT intégrées par le professionnel contrôlé.

En pratique, c'est sur l'analyse de ces dossiers que repose l'appréciation des obligations (i) de s'abstenir d'exécuter une opération et de ne pas établir ou poursuivre une relation d'affaires[8], (ii) de vigilance complémentaire[9], (iii) de renforcement des mesures prises ou

[5] Article L.561-36-2 Code Monétaire et Financier (COMOFI)

[6] Article R.561-7 & R.561-12 COMOFI

[7] Articles R.561-7 & R.561-12 COMOFI

[8] Article L. 561-8 COMOFI

[9] Articles R.561-7 & R.561-12 COMOFI

[10] Article L. 561-8 COMOFI

d'examen renforcé à l'égard des clients[10], (iv) de déclaration de soupçon[11].

Le dirigeant ou le responsable de l'entité contrôlée est enfin invité à remplir, avec sincérité, un questionnaire qui synthétise l'ensemble des aspects du contrôle.

La DGCCRF peut également émettre à l'attention du professionnel contrôlé un avertissement. Dans la pratique, il est toujours adressé à la personne contrôlée un rappel de la règlementation en vigueur par courrier.

Les opérations de contrôle peuvent s'étaler sur plusieurs années. Il n'est pas rare que la DGCCRF opère plusieurs inspections pour vérifier la prise en compte de ses éventuelles remarques par la personne contrôlée.

À l'issue des opérations de contrôle, les inspecteurs dressent procès-verbal et rédigent un rapport d'intervention. L'ensemble des éléments du contrôle (procès-verbal d'audition, questionnaire, dossiers consultés, protocoles internes...) sont cotés et joints en annexes.

2.2. La procédure devant la CNS

La commission reçoit les rapports d'intervention établis lors des contrôles de la DGCCRF. Elle est saisie des manquements constatés par le Ministre de l'économie ou du budget[12].

2.2.1. Phase préalable à l'audience

➠ Notification des griefs

Dès sa saisine, la CNS — par la voie de son secrétaire général — notifie les griefs retenus en raison des manquements qui auraient pu être commis et pour lesquels le professionnel pourrait être sanctionné[13].

Cette notification des griefs, adressée par courrier recommandé AR, est le préalable qui permet de lancer la procédure et permet l'information des personnes concernées.

Elle doit être accompagnée de la communication du rapport d'intervention établi par la DGCCRF et de ses annexes.

C'est à compter de cette notification des griefs que la procédure devient contradictoire et que la procédure doit suivre les principes directeurs du procès tels que définis par la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales.

➠ Observations écrites du professionnel

Le courrier de notification des griefs précise à la personne poursuivie qu'elle dispose d'un délai de trente jours pour faire parvenir à la CNS ses observations écrites en défense[12].

À cette fin, la personne poursuivie peut demander à prendre connaissance ou copie de tout ou partie du dossier.

Ce délai est particulièrement court comparé à celui notamment prévu devant la commission des sanctions de l'AMF qui est de deux mois.

Cette étape est importante et la personne poursuivie ne doit pas la négliger. Les observations adressées à la CNS — qui n'ont pas vocation ni pouvoir d'enrayer la procédure — permettront au rapporteur désigné d'avoir un éclairage supplémentaire à l'occasion de l'établissement de son rapport.

À défaut, il ne pourra l'établir que sur les seules constatations de la DGCCRF.

En outre, entre les opérations de contrôle et l'engagement des poursuites devant la CNS, il s'écoule souvent un long délai qui peut se compter en années. Il n'est donc pas négligeable, à ce stade, de mentionner les éventuels amendements et correctifs qui auraient été instaurés depuis le contrôle pour assurer sa mise en conformité au regard de la règlementation LAB/FT. C'est un premier élément de défense pour justifier d'une bonne volonté qui pèse dans la prise de décision, notamment au moment du choix d'une éventuelle sanction.

➠ Désignation du rapporteur & composition de la commission

Peu de temps avant l'audience, le professionnel se voit notifier la composition de la Commission pour lui permettre de solliciter la récusation d'un de ses membres « s'il existe une raison sérieuse de douter de son impartialité ».

La demande doit être adressée au Secrétaire général de la Commission dans les 8 jours de la découverte du motif de récusation.

Elle doit viser nommément les personnes concernées par la récusation, indiquer précisément les motifs qui la fondent et être accompagnée des pièces la justifiant.

La Commission statue sur cette demande par une décision non motivée qui ne peut être contestée que si la Commission rend une décision de sanction[14].

Cette solution impose donc à la personne sanctionnée de contester le refus de récusation une fois la décision de la CNS rendue, par la voie d'un recours de plein contentieux devant le Conseil d'État. Une solution pour le moins surprenante.

Dans le même esprit, le Président informe la personne poursuivie de l'identité du rapporteur qu'il a désigné pour instruire l'affaire. Ce rapporteur, qui

---

[11] Article L. 561-15 COMOFI

[12] Article L.561-38 COMOFI

[13] Articles L.561-41 & R.561-47 COMOFI

[14] R.561-49 COMOFI

est choisi parmi les membres de la Commission, ne peut délibérer. La décision de la CNS est donc prise hors sa présence.

➠ L'instruction par le rapporteur

Le rapporteur désigné, qui ne peut recevoir aucune instruction, procède à l'analyse en droit et en fait des griefs notifiés. Il dispose pour cela du rapport de contrôle, de l'ensemble de ses annexes et des observations écrites de la personne poursuivie.
Il peut demander à se faire communiquer tout document à même de lui permettre de parfaire son analyse de la situation.

Il rédige un rapport qui rend compte de son examen attentif des griefs et donne avis sur leur bien-fondé. La Commission n'est cependant pas liée par les orientations exprimées par ce rapport.

Par respect du contradictoire, la personne poursuivie est avertie du dépôt de ce rapport avant l'audience pour lui permettre d'en prendre connaissance et d'y répliquer.

2.2.2. L'audience devant la commission

La personne poursuivie est convoquée à l'audience par courrier recommandé du président de la Commission dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la notification des griefs[15].

L'audience n'est pas par nature publique sauf demande de la personne mise en cause, et à laquelle le Président peut s'opposer pour préserver le secret des affaires ou tout autre secret protégé par la Loi.
En pratique, cette publicité reste très relative puisque l'audience se tient dans les locaux du Ministère de l'économie et des finances dont l'accès est strictement règlementé.

L'audience débute par l'exposé de son rapport par le rapporteur désigné. Les personnes mises en causes peuvent présenter leurs observations, puis la Commission examine un par un les griefs retenus. Cet examen fait l'objet d'un vrai débat avec le professionnel.

Si, du côté de la Commission, ce débat se veut pédagogique, les personnes poursuivies — notamment les indépendants — en ressortent avec le sentiment d'avoir assisté à une curée dont le point de mire consiste en une critique systématique et non constructive.
Cette dichotomie démontre qu'il existe une vraie difficulté - pour le professionnel de l'immobilier livré à lui-même - d'interprétation des règles générales et des lignes directrices LAB/FT pour être en parfaite conformité avec leurs obligations.

On comprend donc mieux pourquoi, pour reprendre les propos du Président de la Commission « la totalité des agences (immobilières) contrôlées par la DGCCRF ont fait l'objet de sanctions »[16], notamment sur l'obligation de mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques LAB/FT.

3. ANALYSE DES DÉCISIONS DE LA CNS

➠ La décision de sanctions

Les décisions sont notifiées par courrier recommandé avec AR[17]. Si le texte prévoit une notification dans « les meilleurs » délais, il s'écoule souvent plusieurs semaines (entre 6 et 10, parfois davantage) entre l'audience et la réception de la décision par la personne mise en cause.

La Commission peut ordonner la publication de la décision dans les journaux ou publications qu'elle désigne, aux frais de la personne sanctionnée[18].
Si l'on se réfère aux décisions publiées sur son site Internet en 2017, la Commission a ordonné la publication de 14 de ses décisions. Si dans la plupart des dossiers la publication a été décidée dans deux journaux spécialisés, il lui est arrivé d'en désigner jusqu'à trois pour plus de visibilité.
La CNS, qui impose le contenu du texte qui devra être publié, a toujours préféré le caractère anonyme de la publication.

Les décisions de sanctions de la CNS doivent être motivées.
Le montant ou le type de la sanction infligée sont fixés en tenant compte, le cas échéant (i) de la gravité et de la durée des manquements, (ii) du degré de responsabilité de l'auteur des manquements, (iii) de sa situation financière, (iv) de l'importance des gains qu'il a obtenus ou des pertes qu'il a évitées, (v) de son degré de coopération lors du contrôle et de la procédure devant la commission, (vi) ainsi que des manquements qu'il a précédemment commis et des (éventuels) préjudices subis par des tiers du fait des manquements[19].

[15] R.561-48 COMOFI

[16] Le Journal de l'Agence, F. LAMY, 17 mars 2016 - https://www.journaldelagence.com/1121689-les-agents-immobiliers-doivent-se-mettre-a-jour-de-leurs-obligations-en-matiere-de-lutte-contre-le-blanchiment-dargent-et-le-terrorisme-francis-lamy

[17] R.561-50 COMOFI

[18] Article L. 561-8 COMOFI

[19] L.561-40 II COMOFI

Administrateurs de biens, Syndics de copropriété, Property Managers, Agents immobiliers, vous recherchez une garantie financière solide pour protéger vos clients.

CEGC, garant de référence, sécurise l'exercice de votre activité avec une gamme de produits et services adaptés à votre profession :

- Garantie Financière Loi Hoguet : Gestion, Syndic, Transaction
- Assurance Responsabilité Civile Professionnelle
- Assurance Responsabilité Personnelle du Dirigeant
- Assurance Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale (Pack Travaux Socamab)

Notre force, c'est votre confiance !

Pour plus de renseignements, contactez-nous au :
01.58.19.07.19 - yolaine.suire@c-garanties.com
www.vosgarantiesfinancieresimmo.com

GROUPE BPCE

CEGC
COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex - Téléphone : +33 1 58 19 85 85 - Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - Entreprise régie par le Code des Assurances - 382 506 079 RCS Nanterre - APE 6512 Z - TVA : FR 04 382506 079

➠ Panorama des sanctions 2017

La typologie des principaux manquements sanctionnés n'a que très peu évolué entre 2015 et 2016[20].
Si, dans l'attente du rapport sur l'activité de l'année 2017, il faut se contenter des seules décisions publiées sur le site Internet de la Commission, une première analyse tend à confirmer cette typologie.

La responsabilité personnelle du représentant légal est toujours retenue et, à l'exception de trois décisions, la Commission prononce systématiquement une sanction financière dont la plus élevée a été fixée à la somme de 15.000 €[21].
Les sanctions pécuniaires prononcées à l'encontre des personnes morales sont en moyenne plus élevées. Certes, aucune décision n'a flirté avec les 200.000 € prononcés dans la décision du 21 mars 2016[22]. Toutefois, deux personnes morales ont écopé d'une amende de 30.000 € et deux autres d'une amende de 10.000 €.
La Commission a prononcé treize interdictions d'exercice avec sursis dans huit dossiers, dont trois pour une durée d'un an. Elle n'a pas eu recours à la sanction du retrait d'agrément.

Si en 2016 la Commission avait mis une partie des frais du contrôle à la charge de la personne poursuivie dans quatre dossiers, elle ne semble l'avoir retenue en 2017 que dans un seul dossier concernant une société de domiciliation[23].

Enfin, il convient de souligner que, sur les trois dernières années, les personnes poursuivies ont toutes été sanctionnées pour manquement à l'obligation de mise en place de système d'évaluation et de gestion des risques. Malgré les mesures prises par certains pour se mettre en conformité pour le jour de l'audience, la Commission a toujours jugé que ces mesures étaient insuffisantes.

Néanmoins, il semble que la Commission soit sensible aux efforts mis en œuvre pour recher-cher une réelle mise en conformité et qu'elle en tienne compte pour la détermination du quantum de la sanction retenue.

À l'inverse, l'inertie du professionnel qui ne fait rien ou très peu pour créer ou compléter son dispositif anti-blanchiment est retenue comme une circonstance aggravante : les sanctions prononcées sont parmi les plus sévères[24].

➠ Appréciation critique

La Commission peut regretter que les professionnels ne s'approprient pas assez la procédure LAB/FT. Elle peut appeler de ses vœux que les réseaux et syndicats professionnels participent davantage à la mobilisation de leurs adhérents par l'organisation de formations pour une meil-leure diffusion de l'information, notamment de celle contenue dans les rapports Tracfin.

Il demeure que l'ensemble des professionnels inspectés ont été sanctionnés et que cette situation perdure, notamment sur le terrain fondamental de la mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques.

Les professionnels se voient reprocher l'insuffisance de leurs procédures internes LAB/FT, sans qu'il leur soit pour autant proposé une approche constructive.

L'on pourrait attendre de la Commission, qui est en mesure de juger *in concreto* l'efficacité du dispositif mis en place par les personnes mises en cause, qu'elle fournisse des éléments de réponse pour permettre à la personne sanctionnée un perfectionnement de ses protocoles LAB/FT.

La CNS pourrait également gagner en détails à l'occasion des rapports annuels qu'elle publie, et offrir une analyse précise d'un ou plusieurs cas d'espèce, à l'instar des travaux publiés de Tracfin. Il y a de ce côté une vraie attente des professionnels du secteur qui, confrontés à eux-mêmes, se perdent et peinent à progresser dans l'épaisseur de lignes directrices considérées, non sans raison, comme trop générales.

On pourra rétorquer que son rôle n'est pas de former ou d'accompagner les professionnels, mais de sanctionner les manquements constatés.

Cependant, et du propre constat par la CNS de la « méconnaissance de leurs obligations par les professionnels » de l'immobilier qui révèle une « ignorance largement partagée », on pourrait souhaiter un renforcement du caractère pédagogique de ses audiences.

Les professionnels entendus en ressortiraient moins décontenancés et mieux armés, et les décisions de sanctions rendues gagneraient en lisibilité.

---

[20] Rapports d'activité 2015 et 2016 : http://www.economie.gouv.fr/commission-nationale-sanction/publications-cns

[21] Décision CNS - 23 août 2017 - Procédure n° 2017-06

[22] Décision CNS - 2 mars 201§ - Procédure n° 2015-15

[23] Décision CND - 28 juillet 2017 - Procédure n° 2016-05

[24] Décisions CNS - 6 décembre 2017 - Procédures n° 2017-08 & 2017-31

[25] CNS - Rapport d'activité 2016 - Avant propos du Président

Rappelons que la Commission opte quasi-systématiquement pour une publication des sanctions « dans un but d'information des professionnels concernés »[26].
Il serait regrettable que cette communication ne soit perçue que dans sa dimension « menaçante » visant à rappeler aux professionnels de l'immobilier qu'ils peuvent être sanctionnés et le seront…

Ne serait-ce que sur le terrain de la mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques LAB/FT individualisé et adapté à la situation du professionnel, la CNS dispose d'une expertise concrète d'une inestimable valeur, qui permettrait une meilleure compréhension des règles prudentielles.

Parce que la finalité n'est pas de voir les professionnels de l'immobilier être sanctionnés, mais bien de les voir activement s'impliquer, il devient urgent que les lignes directrices soient précisées à l'aune des informations recouvrées par les autorités de contrôle et de sanctions, pour que ces règles prudentielles LAB/FT soient enfin efficacement transposées par chacun des acteurs de l'immobilier.

4. QUELLE RESPONSABILITÉ ? POUR QUELS RESPONSABLES INTERNES ?

Toute personne physique ou morale exerçant l'une des professions visées au 8° de l'article L.561-2 du COMOFI est concernée par les règles LAB/FT.

Lorsque cette personne exerce au sein d'un groupe, il appartient à la société-mère (si elle a son siège en France) de définir à son niveau l'organisation et les procédures LAB/FT, et de veiller à leur respect[27].

La personne morale, quand elle existe et exerce l'activité, est la première responsable des obligations de la règlementation LAB/FT.

Toutefois, son dirigeant peut être inquiété lorsque les manquements constatés

[26] Rapport d'activité 2017 page 17

[27] Article L.561-32 COMOFI ; L.511-20 COMOFI

lui sont également imputables. Ce qui, en l'espèce, est systématiquement le cas puisque la CNS a toujours considéré que le dirigeant est responsable de la mise en œuvre des règles LAB/FT.

La Commission nationale des sanctions peut également sanctionner, outre les dirigeants de la personne morale mise en cause, « les autres personnes physiques salariées, préposées, ou agissant pour le compte de cette personne, du fait de leur implication personnelle dans ces manquements »[28].
La question peut notamment se poser lorsque la personne morale - ou son dirigeant - délègue ou confie certaines des responsabilités LAB/FT à des salariés ou des préposés.

➠ Qui pour être responsable de la mise en œuvre du dispositif LAB/FT ?

Les dispositions légales prévoient qu'un responsable de la mise en œuvre du dispositif LAB/FT doit être désigné « en tenant compte de la taille et de la nature de l'activité ». Le cas échéant, une telle personne doit également être désignée au niveau du groupe.
Ce doit être « une personne occupant une position hiérarchique élevée et possédant une connaissance suffisante de l'exposition au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ».

En pratique, les critères de désignation tendent à réduire les impétrants aux seuls membres de la direction.
En toute hypothèse, et si la personne désignée n'est pas un mandataire social habilité à représenter la société dans ses rapports avec les tiers, il faudra qu'elle soit spécialement habilitée par les organes sociaux ou les statuts pour diriger et déterminer l'orientation de la société sur ce point précis.
Le délégataire devra en outre disposer de l'autorité, des ressources et de l'expertise nécessaires ainsi que d'un accès à toutes les informations pertinentes.
En pratique, et à l'exception des structures d'une singulière dimension, c'est bien sur le représentant légal que pèsera la responsabilité de la mise en œuvre de la règlementation LAB/FT.

Le responsable de la mise en œuvre de la règlementation LAB/FT répond donc des manquements qui lui sont personnellement imputables au titre de l'exécution de sa mission de mise en œuvre de procédures internes permettant l'évaluation et la gestion des risques LAB/FT, la mise en place d'une organisation et de procédures internes adaptées, et éventuellement de la formation et de l'information régulière du personnel au moment de la mise en place de ces protocoles.

➠ La responsabilité des correspondants et déclarants Tracfin

Parce que l'organisation interne tient compte de la structure et de la taille de l'entreprise, rien ne s'oppose à ce qu'une même personne cumule les deux fonctions de déclarant et correspondant Tracfin, et qu'elles soient confiées à un ou plusieurs préposés de la société.

Toutefois, il semble nécessaire que cette fonction soit adaptée pour ne pas porter atteinte à l'efficacité du dispositif. La position et les recommandations de l'AMF sur cette question est éclairante[29].

Cette délégation à un préposé ne sera effective, outre les critères habituels d'une délégation de pouvoir, que si cette dernière assure les critères d'indépendance, d'objectivité, d'autonomie de décision et assure des moyens suffisants à l'exercice effectif du dispositif de remontée d'informations.

La responsabilité du préposé désigné correspondant et/ou déclarant Tracfin ne pourra être engagée qu'au titre d'un manquement à l'obligation de procéder à une déclaration de soupçon et à conditions :
• que le manquement lui soit personnellement imputable ;
• qu'il a été régulièrement formé et informé ;
• que la société satisfasse pleinement à ses obligations d'identification et

[28] Article L.561-40 COMOFI

[29] AMF - DOC-2010-22

d'analyse des risques, de prise d'informations et de vigilance.

En pratique, il sera donc difficile pour la société ou son dirigeant de s'exonérer de sa responsabilité en cherchant à la reporter sur les préposés délégataires.

À l'heure actuelle, aucun grief n'a été adressé à des préposés. Seuls, la personne morale et son dirigeant ont été poursuivis et/ou sanctionnés.

* * *

Le manque d'implication des acteurs de l'immobilier dans la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et leur faiblesse déclarative, sont des reproches constants qui n'amèneront pas les autorités de contrôle et de sanction à relâcher leur attention.

La Commission nationale des sanctions, qui a durci ses sanctions prononcées, ne semble pas prête d'inverser la tendance.

De surcroit, les années passant et les règles s'intensifiant, viendra le jour où les sanctions prendront un tour moins pédagogique, notamment lorsqu'il s'agira de sanctionner les manquements de professionnels qui auront déjà été réprimandés.

Les conséquences seraient désastreuses en raison de révocation de sursis amenant à des interdictions fermes d'exercice temporaire.

Il devient donc impérieux que les acteurs de l'immobilier, et notamment les indépendants, soient accompagnés pour mieux comprendre et efficacement mettre en œuvre ces obligations LAB/FT.

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

Mars 2018 - N° 518
- **Enquête statistique** - La conjoncture du marché locatif privé à fin février 2018 (Michel Mouillart)
- **Copropriété** - Notion d'égalité entre les copropriétaires (Patrick Baudoin)
- **Copropriété** - Les principales obligations des copropriétaires ou des syndicats relatives à l'amiante (Yves Broussolle)

Avril 2018 - N° 519
- **Copropriété** - L'individualisation des frais de chauffage (Pascaline Déchelette-Tolot)
- **Bail commercial** - Les extensions légales et conventionnelles au statut des baux commerciaux (Olivier Beddeleem)
- **Construction** - Chroniques de jurisprudences 2013-2015 - Responsabilité des constructeurs (Jean-François Artz)

Mai 2018 - N° 520
- **Construction** - L'empiètement sur le terrain d'autrui (André Valdès)
- **Professions immobilières** - Que reste-t-il du mandat de l'agent immobilier ? (Jean-Marie Moyse)
- **Professions immobilières** - Le RGPD Règlement Général de Protection des Données (Prudence Cadio)

administrer@unis-immo.fr

Fiscalité

L'impôt sur la fortune immobilière - I.F.I.

Bernard PERRIN
Cabinet d'expertise comptable
CANNAC 75009 Paris

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) remplace l'ISF. Globalement, ce nouvel impôt sur la fortune ne concerne que les contribuables possédant des biens immobiliers imposables dont la valeur globale dépasse 1.300.000 €.

RÈGLES D'IMPOSITION INCHANGÉES PAR RAPPORT AUX RÈGLES DE L'ISF

➠ La notion de redevable n'a pas été modifiée par rapport à l'ISF. Il s'agit des personnes physiques qui au 1er janvier de l'année d'imposition sont détentrices d'un patrimoine immobilier supérieur à 1.300.000 €. Les calculs se font au niveau du foyer fiscal et les enfants mineurs sont dans tous les cas rattachés au foyer fiscal de leurs parents quelle que soit la position adoptée pour l'IRPP.

➠ En termes de territorialité, les contribuables domiciliés en France sont redevables de l'IFI sur tous leurs biens immobiliers détenus directement ou indirectement ; que ces biens soient situés en France ou à l'étranger. Pour les contribuables domiciliés hors de France, seuls les biens situés en France sont imposables.

➠ Les règles de valorisation restent identiques avec entre autres les abattements pour la résidence principale, pour les biens loués ainsi que ceux détenus en indivision.

➠ Les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle du contribuable continuent d'être exonérés.

➠ Les règles de calcul et le barème d'imposition restent identiques. Il s'agit d'un impôt annuel qui s'applique dès que la valeur du patrimoine dépasse 1.300.000€, mais avec un calcul progressif s'appliquant à partir de 800 000 €. Les règles de plafonnement à 75 % des revenus ainsi que l'imputation de certains dons restent inchangés.

LES NOUVEAUTÉS PAR RAPPORT À L'ISF

➠ L'assiette est réduite aux biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal.

➠ En complémentarité de l'exonération des biens professionnels, certains biens immobiliers affectés à l'activité d'une société opérationnelle ainsi que certaines faibles participations dans des sociétés opérationnelles ou dans certains fonds collectifs d'investissement sont exclus des bases de l'IFI.

➠ En cas d'usufruit légal ou au profit du conjoint survivant, les bases d'imposition sont réparties entre usufruitier et nu-propriétaire, eu égard à l'âge de l'usufruitier.

➠ La déduction des dettes est limitée à celles ayant un lien avec les biens taxables.

➠ De nouvelles règles déclaratives sont mises en place.

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS TAXABLES

Sous réserve des exonérations et exclusions développées dans les paragraphes suivants, les biens et droits immobiliers appartenant aux membres du foyer fiscal du redevable au 1er janvier de chaque année d'imposition sont imposables à l'IFI.

Sont donc compris dans l'assiette de l'IFI :
- les immeubles bâtis, quelle que soit leur affectation (habitation, professionnelle), et leur utilisateur (propriétaire, locataire ou utilisateur gratuit),
- les immeubles en cours de construction,
- les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles, friches, landes, étangs, etc.),

COPROPRIÉTÉ

Rénovation BBC d'une Copropriété grâce au gaz naturel et au solaire thermique

À Paris dans le 13ème arrondissement, la résidence Lançon-Rungis a fait l'objet d'une rénovation conforme aux critères « Bâtiment Basse Consommation », un projet accompagné par le Syndic Sogeprim-Gestion. Le résultat ? 64% d'économie d'énergie !

Construite en 1960, la Résidence Lançon-Rungis compte 32 logements sur 10 niveaux. En 2014, les copropriétaires se lancent dans un projet de rénovation de leur immeuble, afin de réduire les charges de chauffage et de gagner en confort au quotidien.

Piloter le projet

« L'ancienneté de la copropriété ainsi que la présence de deux chaudières fioul depuis 27 ans nous a poussés à chercher d'autres solutions » explique Michel Riou, président du Conseil Syndical de la résidence. Le Syndic Sogeprim-Gestion et le Conseil Syndical s'entourent alors d'acteurs experts dans leurs domaines : bureau d'études, cabinet d'architecte, entreprise de travaux. Cette équipe pluridisciplinaire est pilotée par Energies POSIT'IF. Un dialogue s'installe également auprès des copropriétaires afin d'expliquer chaque étape et répondre aux questions concernant les travaux.

Améliorer le bâti et la ventilation

Après avoir procédé à un diagnostic approfondi du bâtiment, la copropriété vise le niveau de performance « Bâtiment Basse Consommation ». Son objectif ? Réduire au maximum les consommations d'énergie et améliorer la performance énergétique globale de l'immeuble.

Dans un premier temps, il s'agit d'améliorer le bâti : isolation thermique des façades par l'extérieur, réfection de l'étanchéité et isolation des terrasses. Les fenêtres simple vitrage sont remplacées par du double vitrage avec stores vénitiens. Enfin, le système de chauffage et de production d'eau chaude est entièrement rénové.

Au final, les résultats escomptés par le syndic Sogeprim-Gestion vont au-delà des objectifs avec 64% de réduction des consommations d'énergie après les travaux !

Associer gaz naturel et solaire thermique

Pour atteindre ce niveau, le Syndic et le Conseil Syndical optent pour une solution innovante : coupler deux types d'énergie, le gaz naturel et le solaire thermique.

La chaufferie fioul existante est remplacée par trois chaudières murales à condensation fonctionnant au gaz naturel. Des panneaux solaires thermiques, montés en toiture, assurent le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. « Le gaz naturel, associé au solaire, est une solution compétitive et performante : un meilleur rendement et l'amélioration de l'étiquette DPE » explique Eric Ver mersch, gérant du Syndic Sogeprim-Gestion.

Maîtriser le coût

Le coût total de la rénovation s'élève à 1 043 595 € TTC, hors balcons, soit en moyenne 33 000 € TTC par logement. Au final, plus de 50% du coût du projet est pris en charge grâce au soutien financier de l'ADEME, de l'ANAH, de la Région Ile-de-France et de la Ville de Paris. Energies POSIT'IF assure une veille régulière afin d'identifier toutes les sources de financement possibles. « Il est essentiel de parler le même langage que les copropriétaires. Par exemple, toutes les sommes doivent être citées tous frais compris » précise Emilie Dorion, chargée des opérations chez Energies POSIT'IF.

Débutée à l'été 2014, le projet s'est achevé en décembre 2016 après plusieurs mois de travaux. La rénovation BBC d'une copropriété est un projet innovant, porté par le Syndic et tous les acteurs impliqués, pour la plus grande satisfaction des copropriétaires. De quoi valoriser le patrimoine tout en réalisant des économies financières. Un choix audacieux, porté par une belle énergie !

GRDF, qui sommes-nous?

Principal distributeur de gaz naturel en France, GRDF vous informe sur les atouts et les usages du gaz naturel, quel que soit votre fournisseur.
GRDF ne vend ni n'installe aucun équipement.
Pour en savoir plus : www.grdf.fr/entreprise

QUEL QUE SOIT
VOTRE FOURNISSEUR

©Bertrand de Lafargue-Bares

CHIFFRES CLÉS

COÛT DES TRAVAUX (HORS BALCONS)
1 043 595 € TTC

COÛT MOYEN PAR LOGEMENT
33 000 € TTC

CONSOMMATION MOYENNE D'ÉNERGIE
Après travaux : **98 kWhep/m²/an**
Avant travaux : **274 kWhep/m²/an**

Soit **64%** d'économie d'énergie

et **39 160 €** / an de réduction de facture énergétique pour la résidence

Les acteurs du projet

Le client
Le Conseil Syndical Lançon-Rungis

Le conseil
Le Syndic Sogeprim-Gestion

Le pilote
La société d'économie mixte Energies POSIT'IF, spécialiste de l'ingénierie financière et de la rénovation énergétique

Les experts
Le Cabinet d'architecte Equateur
Le Bureau d'études thermiques Pouget Consultants
Le Maître d'œuvre ZA consulting

GRDF
GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

L'énergie est notre avenir, économisons-là !

• les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
• l'ensemble de ces biens ou fractions de biens représentés par des parts de sociétés immobilières de copropriété, de SCI ou de GFA,
• les parts de SCPI, d'OPCI, et de SIIC.

Pour les biens détenus sous forme de société civile, commerciales ou fonds immobiliers, l'imposition est étendue à leurs filiales et sous-filiales. La valeur de chaque part à retenir est égale à la valeur globale d'une part ou action, multipliée par le ratio : valeur des immeubles et droits immobiliers imposables / valeur globale des parts. La valeur globale imposable est fonction du nombre de parts détenues.

Sont également imposables à l'IFI du preneur, les biens immobiliers pris en crédit-bail ou en location-accession. La valeur à retenir est la valeur du bien, déduction faite des loyers restant à courir jusqu'à la fin du contrat et du montant de l'option d'achat.

Pour les biens immobiliers grevés d'usufruit, la règle d'imposition de la valeur en pleine propriété pour les détenteurs de l'usufruit est maintenue sauf dans les cas suivants ou l'imposition est répartie :
• le démembrement de la propriété résulte de l'acte de vente, et le bénéficiaire de l'usufruit n'est pas l'une des personnes visées par l'article 751 du code civil,
• l'usufruit résulte d'un acte de donation ou de legs au profit d'une association reconnue d'utilité publique, de l'État, d'un département, d'une commune ou de certains établissements publics,
• en cas d'usufruit légal du conjoint survivant. Cette exclusion ne concerne pas l'usufruit conventionnel résultant par exemple d'une donation au dernier vivant.

Les contrats d'assurance-vie ne sont plus dans le champ d'application de l'IFI, excepté pour les contrats d'assurance-vie rachetables et les bons de capitalisation exprimés en unités de compte composées d'actifs immobiliers imposables, lorsque la valeur de ces biens immobiliers dépasse 20 % de la valeur de l'actif total du fonds.

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS EXCLUS DE L'ASSIETTE DE L'IFI

Comme rappelé dans le paragraphe précédent, sont taxables à l'IFI les biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement (par le biais d'une société) par le redevable. En cas de détention indirecte, les parts ou actions sont comprises dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la participation détenue et au prorata de la valeur des biens immobiliers et droits immobiliers taxables par rapport à la valeur globale de la société. Toutefois ces biens immobiliers peuvent être exclus de la fraction taxable dans les hypothèses suivantes :
• les immeubles sont affectés à l'activité d'une société opérationnelle,
• le redevable (au niveau du foyer fiscal) détient une faible participation dans la société, l'organisme ou le fonds.

Les immeubles affectés à l'activité d'une société opérationnelle.

Est considérée comme société opérationnelle, une société exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des sociétés gérant en location nue leur propre patrimoine immobilier. Sous certaines conditions, une holding animatrice entre dans la catégorie des sociétés opérationnelles.

Les immeubles affectés à une société opérationnelle doivent pour bénéficier de l'exclusion à l'assiette de l'IFI :
• être détenus directement par la société opérationnelle et affectés à sa propre activité professionnelle,
• ou détenus par une filiale ou sous-filiale et affectés à l'activité opérationnelle de cette filiale ou sous filiale.

Dans les groupes de sociétés, il convient que les titres détenus par le redevable soient les titres d'une société opérationnelle et que les immeubles et droits immobiliers soient affectés :
• à l'activité de la société opérationnelle qui détient le bien,
• à l'activité opérationnelle d'une société dont le redevable détient les titres,

• à une société opérationnelle dans laquelle la société dont le redevable possède les titres détienne la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

Ces mesures spécifiques d'exclusion ne trouvent leur application que dans le cas où les biens ou droits immobiliers ne peuvent pas bénéficier de l'exonération de l'IFI en tant que biens professionnels.

Les faibles participations détenues dans une société opérationnelle.

Les titres représentatifs d'une faible participation dans une société détenant des biens immobiliers sont exclus de la base imposable sous conditions :
• que la société exerce une activité opérationnelle,
• et que le redevable (et les membres de son foyer fiscal) détienne directement ou indirectement moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

L'exonération porte sur l'ensemble des immeubles détenus, que ces immeubles soient ou ne soient pas affectés à l'activité d'une société opérationnelle.

A contrario, sont donc imposables à l'IFI pour la partie des biens immobiliers détenus :
• les titres de sociétés opérationnelles dont le redevable et son foyer fiscal détient plus de 10 % du capital,
• les titres ayant une activité civile ou patrimoniale, que la participation détenue soit inférieure ou supérieure à 10 %.

Cette exclusion s'applique également à des détentions de titres inférieures à 10 % du capital de sociétés d'investissement à capital fixe, d'organismes de placements collectifs en valeurs mobilières (OPCVM), de certains fonds d'investissement dans la mesure où ces structures détiennent directement ou indirectement dans leur patrimoine moins de 20 % de biens immobiliers imposables.

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS EXONÉRÉS D'IFI

Sont exonérés de l'IFI, les biens affectés à l'activité professionnelle du contribuable. Les règles sont les mêmes que celles qui concernaient l'ISF, ramenées aux seuls biens immobiliers. Entrent dans cette catégorie :

• les biens affectés à l'activité d'un entrepreneur individuel,
• les biens affectés à l'activité d'un associé d'une société de personnes,
• les biens affectés à l'activité d'une société soumise à l'impôt de société.

Pour ces trois catégories, le bien doit être utilisé dans le cadre d'une activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, et être nécessaire à l'exercice de la profession.

Pour les biens affectés à l'activité d'un entrepreneur individuel, ceux-ci doivent être utilisés par un membre du foyer fiscal dans le cadre de son activité principale.

Lorsque le bien est affecté à l'activité d'une société de personnes, l'associé concerné doit exercer dans la société des fonctions professionnelles de manière effective et à titre principal.

Lorsque le bien est affecté à l'activité d'une société soumise à l'impôt de société, le contribuable doit y exercer des fonctions de mandataire social et détenir au moins 25 % en droits de votes du capital. Lorsque le seuil de 25 % n'est pas atteint, les parts ou actions présentent le caractère de biens professionnels si leur valeur dépasse 50 % de la valeur brute du patrimoine global (immobilier, actions, parts, etc.) du contribuable. En plus de ces conditions de détention de capital, le redevable doit percevoir du fait de l'exercice de ses fonctions de dirigeant une rémunération normale et représentant l'année précédente 50 % de ses revenus.

Pour les biens affectés à ces sociétés, les biens et droits immobiliers sont exonérés à hauteur de la participation du redevable.

Pour l'ensemble des biens professionnels, quel que soit leur mode de détention, des mesures spécifiques sont prévues en cas d'activités multiples lorsque ces activités sont connexes ou complémentaires.

Les biens détenus dans le cadre de l'activité de location meublée de locaux d'habitation peuvent entrer dans la catégorie de biens professionnels lorsque l'activité est exercée, fiscalement, à titre professionnel. Les loueurs d'établissements industriels et commerciaux bénéficient également de l'exonération au titre de biens professionnels.

SPÉCIFICITÉS CONCERNANT LES BIENS RURAUX ET LES BOIS ET FORÊTS

Les parts de GFA, les bois et forêts et les parts de groupements forestiers peuvent être exonérées totalement en tant que biens professionnels.

Les biens ruraux et les parts de GFA « non exploitant » donnés à bail à long terme ou à bail cessible peuvent sous conditions être également exonérés.

À défaut, ces mêmes biens, sous certaines autres conditions, peuvent être exonérés à 75 % dans la limite de valeur de 101.897 € et de 50 % au delà. Dans le même cadre, les bois et forêts et

les parts de groupements forestiers peuvent être exonérés en tant que biens professionnels ou être exonérés de 75 % de leur valeur.

LES NOUVELLES RÈGLES DE DÉDUCTION DES DETTES

Sont déductibles les dettes existantes au 1er janvier de l'année d'imposition afférentes à des biens imposables, contractées et effectivement supportées par le redevable (ou un membre de son foyer fiscal).

Sont déductibles les dettes afférentes :
- à l'acquisition de biens ou droits immobiliers, emprunts avec des spécificités pour les emprunts familiaux et les prêts *in fine*,
- à des dépenses de réparation et d'entretien, dont les charges de copropriété,
- à des dépenses d'amélioration, de construction et d'agrandissement,
- aux impositions dues en tant que propriétaires, taxes foncières, taxes sur les locaux vacants et IFI.

Les prêts *in fine* ne sont retenus chaque année qu'à hauteur du montant de l'emprunt, diminué de ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement de l'emprunt, et divisé par la nombre d'années total de l'emprunt. Les prêts *in fine* sans date précise de remboursement sont considérés comme des prêts sur 20 ans.

Les prêts familiaux ne sont pas déductibles s'ils sont contractés auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal. Les autres prêts familiaux accordés directement ou indirectement sont déductibles si les conditions de prêts et les modalités de remboursement ont un caractère normal.

Ne sont plus déductibles, l'IRPP et les prélèvements sociaux (même pour la partie correspondant à des revenus fonciers). Ne sont également plus déductibles, les dépôts de garantie encaissés des locataires.

Pour les redevables ayant une valeur de patrimoine brute taxable supérieure à 5 M €, le montant global des dettes est plafonné à 60 % du montant global de leur patrimoine, le montant des dettes dépassant ce plafond n'étant retenu que pour 50 % de leur valeur.

LE CALCUL DE L'IFI, LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ET LE PAIEMENT

Le barème et le système de décote est identique au barème de l'ISF.

La décote continue de s'appliquer pour les patrimoines compris entre 1.300.000 € et 1.400.000 €.

La réduction de l'impôt se calcule ainsi : 17.500 – (1.25 % X Valeur nette du patrimoine taxable).

Le plafonnement de l'impôt est maintenu à 75 % de l'ensemble des revenus. Les impôts entrant dans ce plafonnement étant l'IRPP, les prélèvements sociaux, les prélèvements libératoires de l'impôt sur le revenu, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Tous les contribuables devront déposer une déclaration spéciale 2025 dans les mêmes délais que la déclaration 2042 d'IRPP, habituellement en juin.

L'IFI pour tous les contribuables sera recouvré par voie de rôle avec un seuil de paiement dématérialisé de 1.000 €.

Les 3 délais de reprise, 3 ans, 6 ans, et 10 ans sont inchangés.

Fraction du patrimoine taxable	Ventilation des tranches imposables	Taux applicable	Montant de l'impôt (en €)	Cumul de l'impôt (en €)
Inférieure à 800 000 €	800 000	0	0	0
De 800 000 € à 1 300 000 €	500 000	0.50 %	2 500	2 500
De 1 300 000 à 2 570 000 €	1 270 000	0.70 %	8 890	11 390
De 2 570 000 à 5 000 000 €	2 430 000	1.00 %	24 300	35 690
De 5 000 000 à 10 000 000	5 000 000	1,25 %	62 500	98 190
Supérieure à 10 000 000	-	1.50 %		

SFR
« SFR équipe les immeubles en Fibre avec le service Logement Connecté »
Votre immeuble est-il fibré ?
* sous reserve d'éligibilité du Lundi au Vendredi de 9h à 18h. Appel gratuit depuis un poste fixe en France métropolitaine
SFR - Société Anonyme au capital de 3 423 265 598,40 € - 343 059 564 RCS Paris
Pour plus d'informations, Contactez-nous :
logementconnecte.fr
0 805 700 373*

Le service juridique de l'UNIS répond aux adhérents

Des copropriétaires souhaitent faire un important ravalement de façade de leur immeuble. Il me semble qu'en ce cas, ils doivent faire également isoler thermiquement le bâtiment. Qu'en est-il exactement ?

En effet, l'article L.111-10 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, prévoit que des travaux d'isolation thermique soient engagés lors de la réalisation de travaux importants sur un bâtiment.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 précise les travaux concernés et les modalités à respecter.
Il s'agit de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture ainsi que des travaux d'aménagement pour rendre habitable un local.

S'agissant des travaux de ravalement, l'isolation thermique est obligatoire lorsque les travaux comprennent la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une façade du bâtiment, hors ouvertures.

Cependant, selon l'ADEME, ne sont pas concernés par cette obligation les travaux de ravalement « d'entretien » se limitant au nettoyage, à la réparation et à la mise en peinture des façades.

Ainsi, tout dépend de la nature du ravalement décidé par les copropriétaires.

Je crains que des copropriétaires s'opposent à ces travaux de rénovation énergétique en raison du coût même s'ils sont obligatoires. Existe-t-il des exceptions ?
L'article R.131-28-9 du code de la construction et de l'habitation liste les cas dans lesquels l'obligation d'isolation thermique ne s'applique pas :
• risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation ;
• non-conformité des travaux d'isolation avec des servitudes ou des dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;
• modifications de l'aspect de la construction causées par l'isolation, en contradiction avec les prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les abords des monuments historiques, etc ;
• disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de natures technique, économique ou architecturale.

De fait, si le projet est trop coûteux, le syndicat des copropriétaires n'est plus obligé de faire isoler thermiquement la façade.
Il est précisé que le projet d'isolation est trop coûteux lorsque le temps de retour sur investissement du surcoût est supérieur à dix ans, déduction faite des aides financières publiques.
L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend le coût des travaux d'isolation ainsi que l'ensemble des coûts induits par l'ajout d'une isolation.
Le maître d'ouvrage doit pouvoir justifier du temps excessif de retour sur investissement. Pour ce faire, il peut produire une note réalisée par un homme de l'art (bureau d'études thermiques qualifié RGE, économiste qualifié RGE, architecte, etc).

* * *

Une SCI familiale se porte acquéreur d'un bien que j'ai en mandat de vente. Bénéficie-t-elle du droit de rétractation à la signature de la promesse de vente ?

En application de l'article L.271-1 alinéas 1er à 3 du Code de la construction et de l'habitation, « *pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation (...), l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.*

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.
Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret ».

L'article L.271-2 du CCH ne vise pas exclusivement les acquéreurs personnes physiques. Ainsi, nous pourrions être amenés à estimer que le bénéfice du droit de rétractation est également accordé aux acquéreurs personnes morales dès lors que :
• l'acquisition vise un bien à usage d'habitation,
• l'acquéreur est un non-professionnel.
Or, la loi n'a pas apporté de définition de non-professionnel au sens de l'article L.271-1 du CCH. Aussi, concernant les SCI familiales, il conviendra d'agir au cas par cas.

Attention toutefois, il est important de tenir compte de deux arrêts de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation rendus à deux ans d'intervalle :
➠ Le premier a été rendu le 24 octobre 2012.
En l'espèce, une SCI s'est portée acquéreur d'un bien à usage d'habitation. Ayant refusé de régulariser la vente au motif qu'elle n'avait pas bénéficié du droit de rétractation, elle a agi contre le vendeur en restitution de l'indemnité d'immobilisation. Les juges du fond ont rejeté sa demande. La SCI s'est donc pourvue en cassation. La Cour de cassation a rejeté son pourvoi et a estimé que la Cour d'appel d'Aix-en-Provence avait légalement justifié sa décision en constatant que *« l'objet social (de l'acquéreur) était l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés »* et en relevant que *« l'acte avait un rapport direct avec cet objet social »*. La Cour de cassation conclut de la manière suivante : *« la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit à bon droit que (l'acquéreur) n'étant pas un acquéreur non-professionnel ne pouvait bénéficier des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation »*.

➠ Le second a été rendu par le 16 septembre 2014.
Si les faits sont similaires à ceux de 2012, les juges du fond, en l'occurrence la Cour d'appel de Montpellier, n'ont pas la même position. Ils condamnent les vendeurs à la restitution du dépôt de garantie en retenant que *« **la SCI**, qui a pour objet social la propriété, l'acquisition, la location de tous biens ou droits immobiliers situés en France ou à l'étranger et l'acquisition d'une maison d'habitation située à Sussargues en vue de sa location et, généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou contribuant à sa réalisation, pourvu que ces opérations n'aient pas pour effet d'altérer le caractère civil de la société, **a un caractère familial, n'est propriétaire que d'un seul bien, n'a jamais réalisé d'opération d'achat-revente, ne fait pas profession de l'acquisition immobilière et ne peut être qualifiée d'acquéreur professionnel »**.*

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation confirme sa position de 2012 et casse l'arrêt de la Cour d'appel : *« en statuant ainsi, alors que la promesse de vente du 19 septembre 2008 avait un rapport direct avec l'objet social de la SCI, la cour d'appel a violé (l'article L271-1 du CCH) »*.

* * *

En cas de décès de la caution, le cautionnement est-il transmissible aux héritiers ?

En cas de décès de la caution, l'article 2294 du Code civil prévoit que *« les engagements des cautions passent à leurs héritiers si l'engagement était tel que la caution y fût obligée »*.
Par conséquent, si la dette est née avant le décès de la caution, les engagements de la caution se transmettent à ses héritiers même si la dette n'était pas encore exigible à cette date. Mais si la dette est née après le décès de la caution, les engagements de la caution ne se transmettent pas à ses héritiers.
Selon une jurisprudence constante, l'obligation de couverture qui pèse sur la caution prend fin au jour du décès, de sorte que les héritiers d'une caution ne peuvent être tenus que des dettes du bénéficiaire nées postérieurement au décès de leur auteur (com. 13 janvier 1987 ; com. 29 juin 1982 ; civ. 1ère, 3 juin 1986 ; civ. 1ère, 20 juillet 1994 ; civ. 1ère; 6 novembre 2001).

Par ailleurs, la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités a introduit des dispositions dans le code civil de nature à préserver les héritiers de l'ignorance qu'ils peuvent avoir de l'ensemble des dettes contractées par le défunt.
Ainsi l'article 786 du Code civil prévoit que *« L'héritier acceptant purement et simplement ne peut plus renoncer à la succession ni l'accepter à concurrence de l'actif net. Toutefois, il peut demander*

Le service juridique de l'UNIS répond aux adhérents

à être déchargé en tout ou partie de son obligation à une dette successorale qu'il avait des motifs légitimes d'ignorer au moment de l'acceptation, lorsque l'acquittement de cette dette aurait pour effet d'obérer gravement son patrimoine personnel. L'héritier doit introduire l'action dans les cinq mois du jour où il a eu connaissance de l'existence et de l'importance de la dette. »

Les tribunaux appliquent strictement l'article 786 du code civil. Toutes les conditions doivent être réunies.
D'une part, **un délai de 5 mois maximum doit impérativement être respecté entre le moment où le créancier fait connaître sa créance et le moment où l'héritier sollicite à en être déchargé judiciairement.**
D'autre part, l'héritier doit avoir un motif légitime d'ignorer la dette (il a été jugé qu'il était légitime d'ignorer une dette qu'une caisse de retraite avait mis 4 ans à réclamer - Cour d'appel de Colmar 10 avril 2014. Il a également été jugé qu'une héritière ignorait légitimement que sa mère avait perçu à tort pendant 25 ans une pension de réversion parce que cette dernière s'était remariée - Cour d'appel de Rennes, 27 septembre 2011).
Enfin, la dette doit obérer gravement le patrimoine de l'héritier : il a été jugé que tant que la dette est inférieure à l'actif successoral, l'héritier est en mesure de l'acquitter (Cour d'appel d'Agen 12 février 2013 ou Cour d'appel de Colmar 10 avril 2014).

En conclusion, une décharge d'une dette successorale pour une dette inconnue est possible, à condition que les héritiers démontrent que toutes les conditions exigées par l'article 786 du Code civil sont réunies.

* * *

Juristes de l'UNIS rédacteurs de cette rubrique :
Emmanuelle Benhamou,
Anne Mouawad,
Ysoline Regnault de la Mothe.

Nos amis rédacteurs de Transversales sont à votre service

Me Laurence Guégan-Gelinet,
Avocat à la Cour d'Appel de Paris,
Spécialiste en Droit immobilier
(Tél : 01.40.54.77.00 - Paris 17ème
laurence.guegan@wanadoo.fr)

Éric Durand,
Département des Professionnels
de l'Immobilier,
Tél : 01.49.64.12.83
edurand@verspieren.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 1er - benoit.jorion@jorion-avocats.com)

Me Philippe Rezeau,
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats - Tél. : 01 47 05 51 11
Paris 8ème - p.rezeau@quantum-avocats.com

M. Bernard Perrin, M. Philippe Le Sciellour
experts-comptables spécialisés en immobilier
(Cabinet Cannac - Tél : 01.47.66.06.92
Paris 9ème - cabinet@cabinet-cannac.fr)

ASCAUDIT groupe

Votre référent en ingénierie du bâtiment

Audit . Maîtrise d'Oeuvre . Conseil

Au service de la valorisation patrimoniale

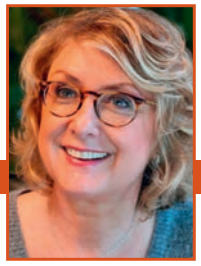
ASCAUDIT ascenseur

ASCAUDIT mobilité

ASCAUDIT énergie

www.ascaudit.com - 155 rue du Docteur Bauer - 93400 SAINT OUEN - Tél.: 01.58.61.31.31 - Email: contact@ascaudit.com

Jurisprudence



Commentée par :
Maître Laurence GUEGAN-GELINET
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS
Spécialiste en droit immobilier

COPROPRIÉTÉ

COPROPRIÉTÉ - MANDAT - SYNDIC - EXPIRATION - CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Référence :
Cass. 3e, 19 oct. 2017, n° 16-24.646, P+B

Résumé :
L'assemblée générale réunie par le syndic postérieurement à l'expiration de ses fonctions est néanmoins régulièrement convoquée si son mandat était en cours au jour de l'envoi des convocations, peu important la date de leur réception par les copropriétaires.

Analyse :
Cette décision de la Cour de cassation aura les honneurs du bulletin.

En effet, celle-ci confirme pour la première fois la jurisprudence constante des juges du fond[1], selon laquelle peu importe qu'au jour de la tenue de l'assemblée générale le syndic n'était plus en fonction, du moment qu'il était encore en exercice lors de la diffusion de la convocation.

Compte tenu des faits de l'espèce, cet arrêt apporte de surcroît des précisions importantes concernant la date de convocation prise en compte.

En effet, le syndic avait convoqué une assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée le 26 octobre 2011, alors que son mandat expirait le 28 octobre 2011, soit deux jours après.

Les copropriétaires sollicitaient l'annulation de l'assemblée générale litigieuse au motif qu'ils n'avaient reçu la convocation qu'après l'expiration du mandat du syndic.

Ils prétendaient également que l'assemblée générale n'avait pu valablement se tenir en présence d'un syndic dont le mandat n'était plus en cours, alors que, de surcroît, le représentant statutaire de la société exerçant les fonctions de syndic s'était vu nommer en qualité de secrétaire de séance.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel ayant débouté les copropriétaires de leur demande d'annulation et rejette le pourvoi.

1) Date à prendre en compte pour la validité de la convocation notifiée par le syndic

En vertu de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, les notifications prévues par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application sont régulièrement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le même article prévoit que le délai de convocation a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Pour autant, il s'agit du point de départ du délai et non pas de la date de la convocation elle-même.

On pouvait donc s'interroger sur la date à prendre en compte pour considérer le moment auquel la notification a lieu, au sens de l'article 64 précité.

Quelle est en effet la validité de la convocation à l'assemblée générale effectuée par un syndic dont le mandat est en cours au jour de l'envoi de la lettre recommandée avec avis de réception, mais qui a expiré au jour de sa réception ?

Suffit-il que le mandat du syndic soit en vigueur au jour de l'envoi de la convocation ou doit-il l'être également le jour de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception au domicile du destinataire, voire le lendemain ?

La Cour de cassation considère que les copropriétaires ayant été convoqués à l'assemblée générale par lettre du 26 octobre 2011, antérieurement à l'expiration du mandat du syndic intervenue le 28 octobre 2011, il importait peu que ce mandat soit ou non expiré le jour où les copropriétaires avaient réceptionné cette convocation.

Cet arrêt présente un intérêt pratique évident.

Le syndic doit nécessairement être en exercice le jour où il envoie la convocation. Celle-ci est valide même si le syndic n'est plus en fonction lors de la réception de la convocation par les copropriétaires.

[1] CA Paris, pôle 4 - 2e ch., 19 juin 2013, n° 12/03967, Administrer oct. 2013, p. 48, obs. Bouyeure J-R. ; CA Paris, 23e ch. B, 6 sept. 2001, n° 2000/13765, Loyers et copr. 2002, comm. 41, obs. Vigneron G. ; Administrer janvier 2002, p. 43, obs. Bouyeure J-R.

declarations-legales.fr

Partenaire de l'UNIS

L'OBLIGATION DE VIGILANCE

LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULÉ / OBLIGATION DE VIGILANCE : LES ENJEUX ET LES RISQUES

Votre entreprise, en sa qualité de donneur d'ordres doit dorénavant, dans le cadre de **la lutte contre le travail dissimulé, pour tous ses fournisseurs ≥ à 5000 € HT de CA**, se faire remettre tous les 6 mois plusieurs documents et vérifier leurs authenticités.

Les documents à collecter et à vérifier sont : extrait Kbis / D1, attestations de vigilance URSSAF, URSSAF des indépendants (ex RSI), MSA, attestation sur l'honneur concernant les travailleurs étrangers hors EEE - avec liste si besoin.

Important : Au-delà de collecter les documents, il vous faudra également vérifier manuellement leurs authenticités et leurs validités à l'aide des codes de sécurité inscrits sur ces attestations.

La collecte et la vérification est à recommencer tous les 6 mois.

IMPORTANT : Les sanctions étant très lourdes et cumulables, en cas de non-respect de cette obligation, il convient à votre cabinet de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour y répondre.

LES SANCTIONS :

1. **Payer solidairement les cotisations, impôts et taxes que votre fournisseur n'a pas payé**
2. **Rembourser les 3 ans de CICE et aides Fillon que votre entreprise a perçu**
3. **Payer une amende de 75 000 euros pour non diligence**

VOIR LA VIDÉO DE 4 MINUTES

pour bien comprendre les enjeux et les risques

www.declarations-legales.fr/formation/unisad

DECLARATIONS LEGALES - PARTENAIRE NATIONAL UNIS
23 ter route du fort de l'Eve - 44600 Saint Nazaire - Tel : 02 40 53 85 85
Contact : Monsieur Jacques Chauvel - Email : jacques.chauvel@declarations-legales.fr
RCS : 830 835 401- capital : 10 000 €

Cette dernière date est en effet indifférente au regard des pouvoirs dont dispose le syndic.

La solution apportée par cet arrêt est un peu plus ambiguë concernant la tenue de l'assemblée générale.

2) Expiration du mandat du syndic au jour de l'assemblée générale

Peu importe l'expiration du mandat du syndic au jour de l'assemblée générale, du moment qu'il est encore en vigueur au jour de l'envoi de la convocation.

Cependant, selon la jurisprudence constante des juges du fond, l'assemblée générale, convoquée dans ces conditions, n'est valide qu'à la condition que le syndic dont le mandat n'est plus en cours, n'ait pas été désigné en qualité de secrétaire de séance.[2]

En l'espèce, le gérant statutaire du syndic personne morale avait été désigné, à titre personnel semble-t-il, comme secrétaire de séance, ce qui, selon les demandeurs au pourvoi, viciait néanmoins l'assemblée générale.

La Cour de cassation décide qu'il importait peu que le mandat du syndic fut expiré au jour de l'assemblée générale, sans cependant relever l'argument invoqué concernant la désignation du gérant de la société de syndic comme secrétaire de séance.

On rappellera qu'en application de l'article 15 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, la fonction de secrétaire de séance est exercée par le syndic, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

La désignation est de droit pour le syndic en exercice, mais toute autre nomination doit faire l'objet d'une décision particulière de l'assemblée générale.

Celle-ci peut donc décider de confier cette fonction à un copropriétaire présent ou à son mandataire.

En revanche, si le syndic, qui n'est plus en exercice, se voit nommer en qualité de secrétaire de séance, l'assemblée générale est nécessairement irrégulière.

On peut également s'interroger sur la validité de la désignation, à cette fonction, du représentant statutaire ou du salarié du syndic dont le mandat est expiré, puisqu'il s'agit, dans ce cas, d'un tiers à la copropriété.

On voit mal, en effet, comment un tiers, qui ne serait pas mandaté pour représenter un copropriétaire, pourrait être nommé en qualité de secrétaire de séance.

La question était posée puisque l'assemblée générale était contestée sur ce fondement.

L'arrêt ici rapporté n'y apporte cependant pas de réponse.

* * *

COPROPRIÉTÉ - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ LOTS DE COPROPRIÉTÉ - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉPARTITION DES VOIX

Référence :
Cass. 3ème Ch. civ, 7 septembre 2017, n° 16-18.331, P+B

Résumé :
N'ayant pas de valeur contractuelle, l'état descriptif de division ne peut valoir modification du règlement de copropriété.

Lorsqu'il fixe les quotes-parts des parties communes non par lot mais par bloc d'immeuble, le règlement de copropriété reste conforme aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, du moment qu'il contient des éléments suffisants permettant de calculer la quote-part attribuée à chaque lot.

Analyse :
Un ensemble de bâtiments soumis au statut de la copropriété comprend un immeuble principal et plusieurs villas indépendantes.

Les voies de circulation et le jardin auxquels le bâtiment principal et les villas ont accès, sont constituées en parties communes par un cahier des charges - règlement de copropriété établi en 1949.

Les différentes constructions sont divisées en six blocs principaux : quatre blocs formant le bâtiment principal et deux blocs constituant les villas indépendantes.

L'article 3-A du règlement de copropriété répartit les millièmes attachés à chaque lot du bâtiment principal, tandis que l'article 3-B attribue les parties communes constituées par les voies d'accès et le jardin, à raison d'un sixième à chacun des six blocs.

L'article 20 du règlement de copropriété prévoit que les copropriétaires disposeront d'autant de voix aux assemblées générales qu'ils sont propriétaires de millièmes de choses communes, tels qu'ils sont désignés à l'article 3 dudit règlement.
En revanche, un état descriptif de division établi en 1960, soit postérieurement au règlement de copropriété, n'affecte quant à lui aucune quote-part

[2] Cf. note 1

de parties communes générales aux deux derniers blocs constitués par les villas indépendantes, contrairement au règlement de copropriété qui prévoit un sixième pour chacun d'entre eux.

Une assemblée générale a lieu en 2006 et l'annulation en est sollicitée au motif que la répartition des voix a été effectuée sur une base différente de celle prévue par l'état descriptif de division, l'assemblée générale ayant en effet intégré dans la base de répartition des voix, les millièmes de parties communes attachés aux lots appartenant à chaque bloc.

Au soutien de cette demande d'annulation, les copropriétaires concernés prétendent que l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, exige que les quotes-parts des parties communes soient attribuées à chaque lot et non à un bloc d'immeuble et que seules, en conséquence, les dispositions prévues à l'état descriptif de division devraient être appliquées.

La cour d'appel rejette la demande d'annulation et la Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel.

Ce faisant, la Haute Juridiction rappelle, conformément à une jurisprudence constante, que l'état descriptif de division n'a pas de valeur contractuelle et ne peut donc valoir modification du règlement de copropriété **(1)**.
Elle décide ensuite, aux termes d'une décision novatrice, que la répartition des quotes-parts de parties communes par bloc d'immeuble n'est pas nécessairement contraire à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 **(2)**.

1. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION N'A PAS DE VALEUR CONTRACTUELLE

La Cour de cassation rappelle, en premier lieu, que n'ayant pas de valeur contractuelle, l'état descriptif de division ne peut valoir modification du règlement de copropriété.

Cette décision est conforme à la jurisprudence constante sur ce point[3] qui décide que, sauf exception, notamment lorsqu'il n'existe pas de règlement de copropriété[4] , ou plus récemment lorsque celui-ci a entendu expressément lui attribuer une valeur conventionnelle[5], l'état descriptif de division ne saurait être de nature contractuelle.

En l'espèce donc, l'oubli par l'état descriptif de division des millièmes correspondant à la quote-part dans les parties communes des blocs constitués par les villas indépendantes, ne pouvait, selon la Cour de cassation, valoir modification du règlement de copropriété, lequel devait dès lors s'appliquer. Or, celui-ci prévoyait bien, outre les millièmes attachés à chaque lot du bâtiment principal, une quote-part de parties communes. Mais celle-ci n'était pas attribuée à chaque lot, mais attachée à chacun des blocs d'immeuble. Il convenait donc de savoir si cette répartition était ou non conforme aux prévisions légales.

2. LA RÉPARTITION DES PARTIES COMMUNES ENTRE LES BLOCS EST CONFORME AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 22 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « *chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes* ». En l'espèce, l'assemblée générale avait donc pris en compte, pour la répartition des voix entre les copropriétaires, à la fois les quotes-parts attribuées en fonction du sixième attribué à chaque bloc et les millièmes attachés à chacun des lots du bâtiment principal.
La cour d'appel, puis la Cour de cassation, relèvent que la comptabilisation des voix en 15.750ème appliquée lors de l'assemblée générale respectait donc à la fois la répartition initiale en sixièmes et la répartition par millièmes au sein du bâtiment principal.

La Haute Juridiction décide que cette répartition n'est pas contraire aux dispositions de l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, dans la mesure où les articles 3-A et 3-B du règlement de copropriété contenaient des éléments suffisants permettant de calculer les quotes-parts de parties communes générales attachées à chaque lot, en prenant en considération à la fois le sixième attribué à chacun des blocs et les millièmes attachés à chaque lot du bâtiment principal. Le règlement de copropriété ne peut prévoir un mode de répartition des voix attribué aux copropriétaires qui ne soit pas fonction des tantièmes de copropriété afférents.[6] En l'espèce, la répartition par blocs d'immeubles n'est donc pas apparue comme étant contraire aux dispositions de l'article 22 alinéa précité puisque le sixième attribué à chaque bloc d'immeuble pouvait être réparti ensuite entre chaque lot, le mode de répartition des voix des copropriétaires en assemblée générale étant fonction des tantièmes de parties communes générales.

---

[3] Cass. 3e civ., 8 juil. 1992, n° 90-11.578, Bull. civ. III, n° 241, D. 1993, p. 1, note Capoulade P. et Giverdon G., AJPI 1993, p. 713, obs. Gélinet J.-M.

[4] Cass. 3e civ., 3 déc. 2008, n° 07-19.313, Rev. Administrer 2009, n° 419, mars 2009, p. 60.

[5] Cass. 3e civ., 6 juil. 2017, n° 16-16.849

[6] CA Paris, 23e ch. B, 31 janv. 2002, Loyers et copr. 2002, comm. 210

Assurances

La nouvelle convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles)

Pierre Carricano
Secrétaire Général - Assurances et Conseils
Groupe Verspieren

La voilà enfin !

Après la mise en place il y a près de quarante ans de la convention CIDRE, les assureurs et mutuelles adoptent une nouvelle convention IRSI en remplacement.

Plus qu'une refonte de l'ancienne convention il s'agit d'un changement en profondeur des règles d'indemnisation des sinistres « Immeubles » de faible importance.

L'IRSI a pour objectif de rendre un meilleur service à l'assuré, de simplifier et d'accélérer le règlement des **sinistres dégâts des eaux et incendie.**

Le nouveau texte validé par l'Assemblée générale de la Fédération Française de l'Assurance (FFA) courant décembre 2017, s'appliquera aux sinistres survenus à compter du 1er juin 2018.

Le régime d'indemnisation des copropriétaires, organisé aujourd'hui par les conventions CIDRE et CIDECOP (limités aux seuls Dégâts des Eaux) en est donc profondément modifié avec l'IRSI.

Dans cet esprit, la nouvelle convention :

➠ Désigne un seul assureur chargé de la gestion du sinistre dans sa globalité.

➠ Organise précisément les modalités de recherche de fuite.

➠ Simplifie l'évaluation du dommage, avec la mise en place d'une expertise pour compte commun par l'assureur gestionnaire pour les sinistres d'un certain montant.

➠ Désigne l'assureur qui doit prendre en charge les dommages.

➠ Encadre les recours entre assureurs.

EN QUOI L'IRSI SE DIFFÉRENCIE DES CONVENTIONS CIDRE ET CIDECOP EXISTANTES ?

En premier lieu, cette nouvelle convention est commune pour les sinistres **dégâts des eaux et incendie** inférieurs ou égaux à **5.000 € HT** par local sinistré.

Si la CIDECOP reste en vigueur (pour les sinistres survenus en copropriété et supérieurs à 5.000 € HT), **la CIDRE quant à elle se trouve abrogée.**

Points différenciants de l'IRSI

Deux seuils importants :

➠ Dommages < 1.600 € HT par local.

➢ Pas d'expertise obligatoire (l'assureur évalue les dommages par tous moyens à sa convenance) sauf si :
- sinistres répétitifs,
- engageant la responsabilité d'un tiers à l'immeuble non professionnel.

➢ Abandon de recours, sauf si :
- sinistres répétitifs,
- responsabilité d'un tiers à l'immeuble.

➠ Dommages > 1.600 € HT et ≤ 5.000 € HT par local (matériels + frais afférents).
- expertise obligatoire,
- recours exercé.

➠ Un seul expert sera mandaté pour le compte commun des parties, simplifiant ainsi le processus d'expertise tout en réduisant ses délais.

➠ Les modalités de fonctionnement et de prise en charge de la recherche de fuite sont intégrées dans la nouvelle convention, à la différence de la CIDRE et CIDECOP.

➠ La structure de prise en charge des évènements garantis est sous la forme de Tous Risques Sauf, c'est-à-dire que toutes les origines de sinistres sont réputées être garanties à la seule exclusion de celles limitativement prévues par l'IRSI.

➠ Prise en charge **de la gestion du sinistre** par un seul assureur :

• **l'assureur de l'occupant** quelle que soit sa qualité (propriétaire, locataire, copropriétaire occupant, occupant à titre gratuit) **pour les locaux privatifs occupés et quelle que soit la nature des dommages.**

• **l'assureur du Copropriétaire Non Occupant pour les locaux privatifs vacants,**

• **l'assureur de l'immeuble pour les locaux communs, et de manière subsidiaire en cas de non assurance de l'occupant et/ou du copropriétaire.**

➠ Inopposabilité au titre des dommages matériels quelque soit leur montant :

- des franchises,
- des plafonds,
- des conditions de garantie,
- des règles proportionnelles de prime.

Pour les dommages survenus dans des locaux privatifs, cette nouvelle convention a pour conséquence de faire intervenir en priorité l'assureur de l'occupant du local sinistré, y compris pour les dommages immobiliers privatifs, et du copropriétaire non occupant pour les locaux privatifs vacants et en cas de défaillance du contrat de l'occupant, le contrat de l'immeuble intervenant qu'en 3ème ligne.

Comme on le voit, cette nouvelle convention va modifier en profondeur les habitudes en matière de gestion des sinistres.

La stricte application de la nouvelle convention aura pour conséquence, pour les administrateurs de biens, de repousser les déclarations de sinistres faites par les occupants pour tous autres dommages que ceux survenus dans les parties communes et de les orienter vers les assureurs des occupants, y compris pour les dommages immobiliers privatifs.

* * *

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) du site www.unis-immo.fr.

- Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface - « Taxe Apparu » 2018
- Guide de l'assurance maladie pour une bonne gestion des arrêts de travail
- ESRIS : Modèles de baux, promesses unilatérales et compromis de vente à jour
- Bail commercial : les principaux aspects juridiques
- ICC, ILC et ILAT 4ème trimestre 2017
- Installations de gaz combustible : un arrêté relatif à la sécurité publié
- Lettre d'information du registre des copropriétés mars 2018
- Convention collective de l'Immobilier - Salaires minimum 2018 - Avenant n° 74

TEXTES OFFICIELS

Arrêté du 7 mars 2018
relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement
JORF n° 0063 du 16 mars 2018

Régions

L'actualité des régions (également dans votre agenda sur Intranet)

Réunions en régions et AG

LAR - AG Languedoc-Roussillon, Montpellier - **Jeudi 12 avril**
NPC - AG Nord/Pas-de-Calais - **Jeudi 19 avril**
NOR - Réunion Pôle Normandie, Deauville - **Vendredi 20 avril**
PDL - AG Pôle + commissions, Nantes - **Jeudi 26 avril**
LIM - AG Limousin, Limoges - **Vendredi 27 avril**
RHA (UNIS Lyon-Rhône) - JCS, Lyon - **Mardi 15 mai**
BRE - AG Pôle, Rennes - **Vendredi 18 mai**
PAC - Journée de la copropriété, Marseille - **Vendredi 1er juin**
RHA - AG UNIS Lyon-Rhône, Lyon - **Mardi 12 juin**
ALS - AG Alsace, Strasbourg - **Jeudi 14 juin**
PAC (UNIS Marseille) - AG - **Vendredi 22 juin**
IDF - AG IDF et Grand Paris, Paris - **Lundi 25 juin**
NOR - AG UNIS Normandie, Deauville - **Vendredi 29 juin**

Université de la Copropriété (ateliers)

19 avril à Strasbourg (at.7)
17 mai à Rennes (at. 5)
31 mai à Bordeaux (at.6)

Autres réunions et événements à noter

Séminaire des Présidents de Pôles & structures, Lyon - **Vendredi 8 et samedi 9 juin**
Conseil UNIS et Commissions, Paris - **Mardi 26 juin**
Conseil UNIS et certaines commissions, Paris - **Jeudi 13 septembre**
Xème Congrès, Nantes - **Du 14 au 16 novembre**
Conseil UNIS et Commissions, Paris - **Jeudi 13 décembre**

Contacts UNIS pour les régions : Matthias DANEL/Christophe MAURISSET LATOUR (regions@unis-immo.fr)

bien'ici

LE site d'annonces des professionnels de l'immobilier

L'audience de Bien'ici.com explose : + de 4,2 millions de visites en mars 2018

Bien'ici dévoile des performances historiques qui confortent sa position de numéro 3 du marché français et valide son ambitieuse stratégie : promouvoir, moderniser et protéger l'avenir de toute une profession, tout en offrant aux internautes une expérience de recherche unique.

Bienici.com, le site d'annonces immobilières nouvelle génération, poursuit son développement rapide et conforte ainsi ses ambitions : offrir aux consommateurs des solutions en phase avec leurs attentes et proposer aux acteurs de l'immobilier une alternative performante face à la concentration des portails historiques et à l'arrivée imminente des GAFA dans l'immobilier.

Une croissance confirmée de l'audience

Propulsé par ses innovations continues et son ergonomie avancée, **le trafic de Bien'ici a progressé de plus de 10 % par mois** sur l'année écoulée, avec une forte accélération au 1er trimestre 2018 : **+ 31 %** par rapport au dernier trimestre 2017*. En mars 2018, le site a ainsi recueilli **2,5 fois plus de visites** qu'un an auparavant. Une performance très supérieure à la moyenne du marché.
En parallèle, l'audience de Bien'ici regroupe désormais plus **de 2 millions de visiteurs uniques** chaque mois, ce qui confirme l'intérêt marqué par les internautes pour la qualité et l'ergonomie du site*.

« Bien'ici, c'est aujourd'hui plus de 4 millions de visites mensuelles. Aucun site d'annonces immobilières n'a eu de croissance aussi rapide jusqu'à présent et nous sommes très fiers d'avoir atteint nos principaux objectifs : offrir la meilleure expérience du marché aux internautes, générer des contacts très qualifiés pour les annonceurs et attirer une large audience », déclare **David Benbassat, Directeur Général de Bien'ici.**
« De très nombreux professionnels de l'immobilier ont parié sur notre succès en adhérant à Bien'ici et les performances affichées aujourd'hui montrent qu'ils ont eu raison ! Nous tenons à les remercier pour leur confiance et leur soutien. »

Un marché de l'immobilier en plein bouleversement

L'année 2017 a été une année très positive pour les professionnels de l'immobilier, à la fois dans l'existant, avec plus de **986 000 ventes**, soit plus de 17 % en un an (source FNAIM) mais également dans le neuf avec **157 827** transactions, soit + 5,9 % sur un an (source FPI).
Mais, ce marché de l'immobilier en plein essor est aujourd'hui confronté à deux incertitudes majeures :
1. La concentration des portails historiques français qui pourrait entrainer des risques pour toute une profession mais aussi pour les internautes, en limitant les offres alternatives.
2. L'arrivée probable de Facebook, Google et Amazon dans l'immobilier neuf et existant qui, en utilisant en masse les données issues du comportement des utilisateurs, font peser un réel danger de désintermédiation pour les professionnels.

« Plus que jamais, les professionnels de l'immobilier doivent placer leur confiance dans Bien'ici. Innovations technologiques, tarifs maîtrisés, expérience utilisateur unique et contacts qualifiés pour les annonceurs : nous avons tenu toutes nos promesses et permettons à la Profession de se prémunir contre les risques liés à désintermédiation et à la concentration des portails historiques.
Bien'ici n'est pas juste une démarche philosophique : c'est désormais le numéro trois du marché français et l'alternative la plus crédible et la plus performante offerte aux professionnels. En rejoignant Bien'ici, vous devenez acteur de l'immobilier de demain ! »
Jean-François Buet, Président de Bien'ici.

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

bien'ici

TRAFIC RECORD ET AUDIENCE QUALIFIÉE

Bien'ici confirme sa croissance rapide !

4,2 MILLIONS DE VISITES
EN MARS 2018*

x 2,5
vs Mars 2017

+10% de trafic
en moyenne par mois *

Une audience de plus en plus **large** et **fidèle**

+ DE 2 MILLIONS
DE VISITEURS UNIQUES !

x 2
vs Mars 2017

57%
MOBILE

43%
ORDINATEUR

AMÉLIORATION CONTINUE DES PERFORMANCES

Une **visibilité accrue** pour nos annonceurs

+ DE 30 MILLIONS
DE PAGES VUES MENSUELLES

+ DE 9 MINUTES
LE TEMPS PASSÉ PAR VISITE SUR BIEN'ICI

Toujours plus de **contacts qualifiés**

+37% au premier trimestre 2018 **

x 2,9
vs Mars 2017

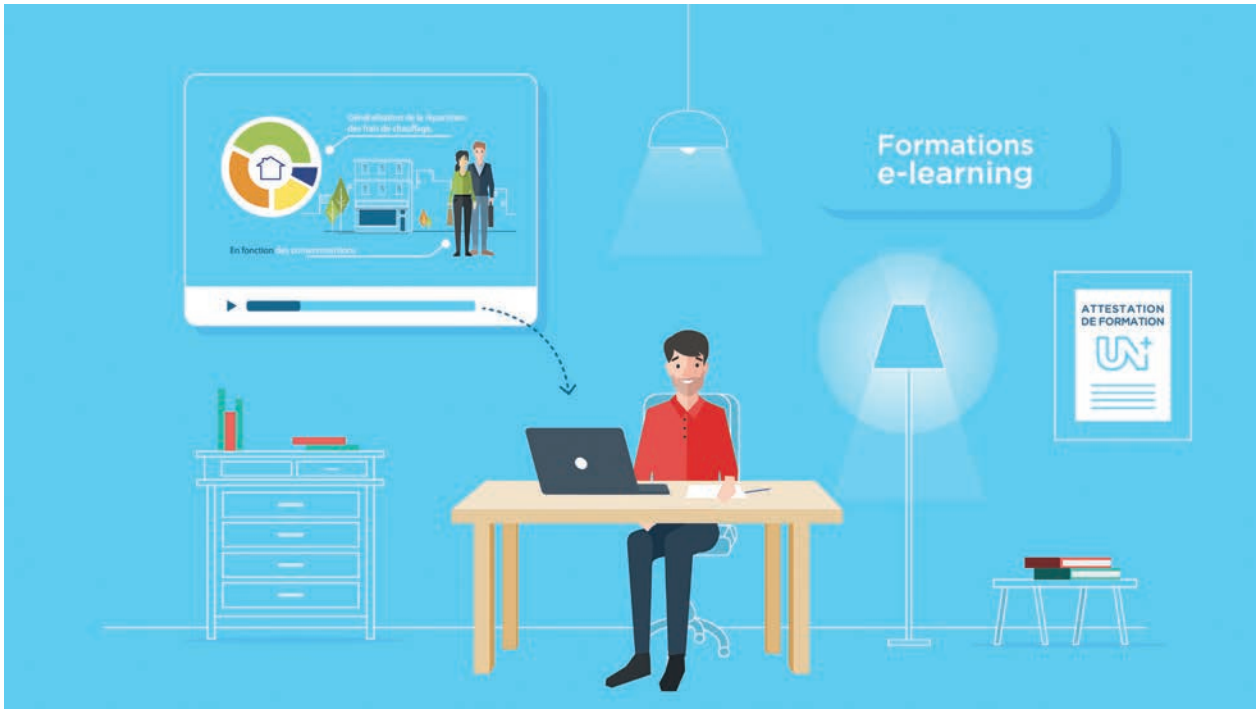
Source : ATInternet et Bien'ici
* Sur les 12 derniers mois
** vs trimestre précédent

bien'ici

bienici.com

Formations

Détail et inscription en ligne directement sur **unplus.fr**



Formations à distance en e-learning

RÉF.	THÈMES	DURÉE
F001	Pack Syndic de Copropriété F001 (P001 + P002 + P005)	7h00
F002	Pack Gestion locative F002 (P001 + P002 + P003 + P009 + P010)	7h00
F003	Pack Transaction F003 (P001 + P002 + P007 + M016)	7h00
F004	Pack Transaction F004 (P001 + P002 + P006 + P008 + M015 + M016)	7h00
P001	Code de déontologie des professionnels de l'immobilier	2h00
P002	Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	2h00
P003	Bail d'habitation depuis la loi ALUR	1h00
P005	La rénovation énergétique	3h00
P006	L'impact des servitudes naturelles, légales et conventionnelles dans la mise en vente d'un bien immobilier	1h20
P007	Les conditions d'exercice des droits de préemption pouvant impacter l'activité de transaction immobilière	2h40
P008	Préparation de la mise en vente d'un bien immobilier en copropriété	1h00
P010	Le droit de préemption du locataire en matière de bail d'habitation et de bail commercial	1h00
	Et 50 modules individuels (20 minutes) disponibles à la carte en e-learning	

Formations en salle

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
ANGERS			
Gestion Locative	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	16-avr-18
Administration de Biens	AB06	Travaux : Prévention des risques et sécurité	25-mai-18
Gestion de l'Entreprise	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	27-juin-18
BORDEAUX			
Syndic de Copropriété	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	25-mai-18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	05-juin-18
Transaction	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	24-avr-18
	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	12-juin-18
Marchand de Biens	MB03	Comprendre et maîtriser la fiscalité du marchand de biens	22-mai-18
Gestion de l'Entreprise	GE04	Du management opérationnel au management authentique : Enjeux et performance	06-juin-18
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	11-juin-18
CHALON-SUR-SAÔNE			
Gestion Locative	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	23-avr-18
CLERMONT-FERRAND			
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	27-avr-18
	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	26-juin-18
	SY05	La présentation des comptes à ses mandants	20-juin-18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	12-juin-18
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	31-mai-18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	24-avr-18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	21-juin-18
HONFLEUR			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	08-juin-18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	18-mai-18
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	26-avr-18
LE CANNET DES MAURES			
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	06-juin-18
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	17-avr-18
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	07-juin-18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	18-avr-18
Transaction	TR08	La vente des viagers	19-avr-18
LYON			
Syndic de Copropriété	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	22-juin-18
	SY07	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	19-juin-18
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	25-mai-18

Formations

Détail et inscription en ligne directement sur **unplus.fr**

Formations en salle

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
LYON			
Syndic de Copropriété	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	18-mai-18
	SY15	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir	27-avr-18
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	24-avr-18
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	05-juil-18
	GL04	Location meublée, régime juridique et fiscal	25-mai-18
	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	26-juin-18
	GL22	Les baux ruraux : aspects juridiques et fiscaux	17-mai-18
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	21-juin-18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	15-juin-18
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	04-juil-18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	15-juin-18
	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	18-juin-18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	03-juil-18
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	14-juin-18
Transaction	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	03-juil-18
	TR05	Méthodologie de rédaction des avis de valeur immobilière des immeubles bâtis et des terrains constructibles	26-juin-18
	TR06	Piqure de rappel pour les commerciaux en immobilier	29-mai-18
	TR10	Gagner plus en obtenant plus d'exclusivités	14-juin-18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	19-juin-18
	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	10-juil-18
	IC03	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 2	29-mai-18
	IC07	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	17-mai-18
	IC08	Bail commercial : Les principaux contentieux - Niveau 3	25-avr-18
	IC11	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	22 et 23 mai 2018
Gestion de l'Entreprise	GE11	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	18-mai-18
Bureautique et Secrétariat	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	06-juil-18
MARSEILLE			
Syndic de Copropriété	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	15-mai-18
	SY07	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	17-avr-18
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	18-juin-18
	SY09	Les travaux en copropriété	28-juin-18
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	15-juin-18
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	05-juin-18
	GL05	État des lieux et réparations locatives	26-juin-18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	03-juil-18
	GL10	Qualité et entretien du logement locatif	18-mai-18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	12-juin-18

MARSEILLE			
Administration de Biens	AB02	Bruit et gestion des conflits de voisinage	29-juin-18
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	02-juil-18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	13-juin-18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	31-mai-18
Transaction	TR07	Mise à niveau pour les nouveaux commerciaux en immobilier	17-mai-18
	TR11	Négociateur, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial	04 et 05 Juillet 2018
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	06-juil-18
Immobilier d'Entreprise	IE02	Construire sa démarche et son offre commerciale dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise	24-mai-18
	IE08	Immobilier d'entreprise : Assurances et contentieux	20-juin-18
MONTPELLIER			
Administration de Biens	AB02	Bruit et gestion des conflits de voisinage	05-juin-18
Transaction	TR10	Gagner plus en obtenant plus d'exclusivités	17-avr-18
NICE			
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR Complet	05-juin-18
Gestion Locative	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	12-juin-18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	14-juin-18
Gestion de l'Entreprise	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	16-avr-18
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	16-mai-18
PARIS			
Syndic de Copropriété	SY00	Les missions renforcées du syndic après la loi ALUR : enjeux et perspectives	15-mai-18
	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	15-juin-18
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	30-mai-18
	SY05	La présentation des comptes à ses mandants	26-juin-18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	04-juin-18
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	13-juin-18
	SY09	Les travaux en copropriété	04-avr-18
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	13-avr-18
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	04-juil-18
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	22-juin-18
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	05-juin-18
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	23-mai-18
Gestion Locative	GL00	Actualité de la gestion locative habitation en 15 points	05-juin-18
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	25-mai-18
	GL05	État des lieux et réparations locatives	11-juin-18
	GL06	Le congé du locataire et du bailleur	20-juin-18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	21-juin-18

Formations

Détail et inscription en ligne directement sur **unplus.fr**

Formations en salle

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
PARIS			
Gestion Locative	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	18-avr-18
	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	19-juin-18
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	01-juin-18
	GL13	Réussir une mise en location	17-mai-18
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	16-mai-18
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	12-juin-18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	22-mai-18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers Complet	29-juin-18
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	24-mai-18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres Complet	04-mai-18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	24-mai-18
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	05-juil-18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	27-avr-18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	03-juil-18
	AB11	Actualités de la Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles	12-juin-18
Transaction	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	18-mai-18
	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	19-juin-18
	TR05	Méthodologie de rédaction des avis de valeur immobilière des immeubles bâtis et des terrains constructibles	19-avr-18
	TR06	Piqure de rappel pour les commerciaux en immobilier	13-juin-18
	TR08	La vente des viagers	22-mai-18
	TR10	Gagner plus en obtenant plus d'exclusivités	18-avr-18
	TR11	Négociateur, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial	20 et 21 juin 2018
Marchand de Biens	MB08	Marchand de Biens et Assurances : Ce qu'il faut savoir	16-mai-18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	23-mars-18
	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	10-avr-18
	IC03	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 2	14-juin-18
	IC07	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3 Complet	03-mai-18
	IC09	Bail commercial : Avantages de l'option pour la TVA	12-avr-18
	IC11	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	15 et 16 mai 2018
Gestion de l'Entreprise	GE01	Calcul et analyse du prix de revient de la gestion d'un lot de copropriété	06-juin-18
	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	03-juil-18
	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	26-juin-18
	GE12	Dirigeant : Gérez les entretiens professionnels et CPF de vos salariés	17-mai-18
	GE13	Gestionnaire : Gérez les entretiens professionnels et CPF des gardiens, concierges et employés	18-juin-18

PARIS			
Bureautique et Secrétariat	BS04	Communication électronique : Les clés du succès	25-juin-18
RENNES			
Gestion Locative	GL04	Location meublée, régime juridique et fiscal	29-mai-18
	GL05	État des lieux et réparations locatives	24-avr-18
	GL19	Bail d'habitation type : Le décret du 29 mai 2015 décrypté	23-mai-18
Immobilier Commercial	IC11	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	04 et 05 Juin 2018
SAINT-ÉTIENNE			
Immobilier Commercial	IC08	Bail commercial : Les principaux contentieux - Niveau 3	24-mai-18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	04-juin-18
TOULOUSE			
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	25-mai-18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	18-juin-18
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	19-juin-18
Gestion de l'Entreprise	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	15-juin-18

ATTENTION - Renouvellement de vos cartes professionnelles

Si vous êtes encore titulaire d'une carte professionnelle « *préfecture* » en cours de validité, vous devez procéder à son renouvellement avant le 1er juillet 2018 auprès de votre Chambre de commerce et d'industrie (application Loi ALUR).
Cette obligation concerne un grand nombre de professionnels. Les CCI vont donc dans les prochains mois connaître un flux important de demandes de renouvellement. **Afin d'éviter l'engorgement et le retard de traitement, l'UNIS vous invite à anticiper le dépôt de votre dossier !**

Lors de son traitement, votre CCI vérifiera que vous justifiez bien des **28 heures de formation obligatoire entre le 1er janvier 2015 et la date de dépôt de la demande.**
A défaut, votre carte ne sera pas renouvelée.
Vous devez pour cela fournir des attestations de formation mentionnant :
- les objectifs,
- le contenu,
- la durée
- et la date de réalisation de la formation.

ATTENTION : à ce stade, la CCI contrôlera le respect de l'obligation de formation continue pour les titulaires de cartes professionnelles. La vérification pour les personnes habilitées et les personnes détentrices de récépissés de déclaration préalable s'opérera à l'occasion d'un éventuel contrôle par la DGCCRF (il est important de conserver les attestations de formation continue).

Par ailleurs, pour éviter un dossier incomplet et l'allongement du délai de traitement, assurez-vous que :

- les activités pour lesquelles vous demandez le renouvellement de votre carte sont identiques aux activités mentionnées sur votre KBIS,

Exemple : Si votre KBIS indique « activité de transaction et d'administration de biens », et que vous demandez le renouvellement d'une carte « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », vous devrez au préalable mettre à jour votre KBIS en retirant la mention « administration de biens » ou faire une demande de carte pour les deux activités. Dans ce dernier cas, une seule carte comportant les deux mentions vous sera délivrée.

- les diplômes et statuts de société portent la mention « certifié conforme à l'original » suivie de la signature du chef d'entreprise ou du représentant légal ou statutaire pour une société,
- les attestations d'assurance Responsabilité civile professionnelle et de garantie financière mentionnent bien toutes les personnes qui figureront sur la carte professionnelle,
- la liste des associés ou actionnaires détenant au moins 25 % des parts ou des droits de vote de votre société est fournie à la CCI. La CCI doit s'assurer qu'ils n'ont pas été condamnés dans les dix dernières années à une infraction visée à l'article 9 de la loi Hoguet (article 10).

Les cartes « *préfecture* » non renouvelées au 1er juillet 2018 ne seront plus valables et vous ne pourrez plus légalement exercer votre activité ! Compte tenu des risques d'engorgement des CCI, l'UNIS a toutefois demandé à la DGCCRF de ne pas sanctionner les professionnels ayant déposé leur dossier complet dans les temps.

CERFA et pièces à fournir : www.cci.fr
Inscrivez-vous sur www.unplus.fr

Toutes les **formations e-learning** de l'**UNIS** répondent à vos **obligations de formation.**

Le temps des formations e-learning suivies sera comptabilisé dans les **14 heures de formation à faire par an** pour le renouvellement des cartes professionnelles.

Packs de 7 heures de formation en **e-learning**

SYNDIC

GESTION

TRANSACTION

et plus de **50 modules** individuels de 20 minutes **disponibles à la carte.**

Formations établies par les experts Métiers de l'UNIS.

Formez-vous quand vous le souhaitez et où vous voulez.

Arrêtez quand vous voulez et reprenez automatiquement où vous en étiez.

Aucune contrainte et aucun frais de déplacement.

Tarifs privilégiés pour les adhérents UNIS.

À découvrir sur **www.unplus.fr**

Plateforme de formation **UNIS**

100%
de mes envies
directement
dans mon salon

La Fibre,
100%
Fibre

orange™

Vous rapprocher
de l'essentiel

Faites raccorder votre immeuble à la Fibre par Orange et bénéficiez de la fibre optique jusqu'à votre logement. Vous profiterez d'une qualité et d'un confort d'usage exceptionel sur tous vos écrans en simultané.
Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr ou appelez le 0800 38 38 84 Service & appel gratuits *.

*** Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.**
La Fibre, 100% Fibre : accessible en France métropolitaine sous réserve d'éligibilité et du raccordement du domicile du client.
Orange SA au capital de 10 640 226 396 € - RCS Paris 380 129 866. 1701-GFHQA7QB.