

Procès-verbal de la Commission transaction du 22 Janvier 2026

Date de la réunion : Jeudi 22 janvier 2026		Lieu de la réunion : visioconférence	
Membres de la commission :			
DESCAMPIAUX	Philippe	Absent	LILLE, HAUT DE FRANCE
LIEUTAUD	Alain	Présent	MARSEILLE
GUILLOTTE	Nicolas	Présent	NORMANDIE
GACON	Maxence	Présent	BOURGOGNE FRANCHE COMTE
PLANTARD	Jocelyn	Absente	BRETAGNE
COSTE	Benoit	Présent	PACA, BARCELONNETTE
DE ROQUEFEUIL	Arnaud	Présent	IDF
DE CARNE	Jacques	Présent	IDF
AUSSENAC	Bruno	Présent	IDF
MAUMEJEAN	Dominique	Absente	LE CANNET DES MAURES, VAR
DELANDREA	Aurélien	Présent	LYON, RHÔNE- ALPES
TOURDIAT	Karin	Présente	NIMES, OCCITANIE
COLLIER	Aurélien	Absent	BOURGOGNE FRANCHE COMPTE
PACTEAU	Benjamin	Absent	PAYS DE LA LOIRE, NANTES
COLCOMBET	Olivier	Absent	NATIONAL
SIOUNATH	Didier	Absent	IDF, MELUN
MARTIN PACHECO	Gabriel	Absent	OCCITANIE, TOULOUSE
COMBE	Coralie	Absente	CENTRE, BLOIS
CARDOUAT	Martine	Présente	OCCITANIE, AQUITAINE
CARRÉ	Stéphane	Présent	BRETAGNE
DESCUDET	Brice	Absent	Aquitaine BORDEAUX
VAN CAPPEL	Sandra	Présente	GRAND-EST NANTES
GRIMAL	Adrien	Présent	MARSEILLE, PACA
RINGEISEN	Elen	Excusée	MOLSHEIM, STRASBOURG GRAND-EST
RIOTTE	Eloïse	Absente	CENTRE VAL DE LOIRE
HARTHONG	Camille	Absente	STE IPM
FAMA	Richard	Présent	Nice

Ordre du jour

1. Résultat sondage - Tour de marché

2. Actualité juridique

- 2.1. Anonymat des agents de la DGCCRF
- 2.2. Démarchage par téléphone : suite du courrier adressé mi-décembre
- 2.3. Lutte contre le blanchiment : besoin en formation dans le prolongement de la commission nationale des sanctions
- 2.4. Vente et nouveauté état -daté // emprunt collectif
- 2.5. Facturation électronique

3. Divers

- 3.1. Décret formation initiale : CNTGI avril et entrée en vigueur du décret au 1er juillet.
- 3.2. Commission transaction en région
- 3.3. Jet
- 3.4. Charte de bonnes pratiques entre professionnels
- 3.5. Généralisation du sondage

1. Tour de marché – résultat sondage

REGION/VILLE	Commentaires
Nîmes	Nous réalisons le même CA qu'en 2025. Les investisseurs ont disparu et sont en attente des décisions politiques (notamment le statut du bailleur privé) afin de se décider.
Barcelonnette	C'est notre plus mauvais bilan depuis très longtemps sur notre marché de résidence secondaire. Les prix ne baissent pas. Notre nombre de mandats en stock est en augmentation.
Nantes	Nous observons une baisse des prix dans notre secteur suite à une longue période de forte augmentation. Les stocks continuent d'augmenter.
Marseille	Notre CA sur 2025 se maintient par rapport à 2024. Bon mois de novembre. Nous recevons de nombreuses demandes d'estimation mais avec peu de transformation en vente. En revanche lorsque le bien est au prix : beaucoup de demande. Certains quartiers explosent. Nous sommes optimistes pour 2026.
Toulouse/Occitanie	Période plutôt bonne par rapport au début d'année. Nous vendons plutôt de la résidence principale. Nous observons quelques refus de prêt. Les mauvais DPE ainsi que les gros travaux sont un frein.
Lyon	Nous avons fait une très bonne année 2025. On observe globalement une baisse du nombre d'investisseurs. Les élections municipales seront déterminantes notamment au regard de l'encadrement des loyers.
Bretagne	Augmentation de notre CA (+4 %). Sur les zones de Saint-Malo et Lorient on observe une stagnation du marché. En revanche le marché Rennais est plutôt dynamique. Les prix sont plutôt stables. Nous sommes optimistes pour 2026.

Bourgogne Franche Comte	Notre bilan 2025 est très mauvais. Nous observons néanmoins une reprise depuis décembre.
Paris	Année mitigée. Les biens qui sont affichés au bon prix se vendent facilement. En revanche, dès lors que le bien a une problématique (4 ^{ème} étage, vis-à-vis important) il y a de grosses négociations sur le prix. Nous constatons également des réticences des banques lorsque les DPE sont mauvais. Nous sommes confiants pour 2026
Strasbourg	Marché dynamique avec un début d'année meilleur que janvier 2024. Augmentation du nombre de mandats en stock.

Résultat sondage

- ❖ **Résultat du sondage : [Voir ANNEXE 1](#)**

- ❖ **Echanges sur les pratiques métiers**

Ces échanges sont également l'occasion pour les élus d'échanger sur leur pratique en matière de facturation des évaluations immobilières. Si certains facturent les évaluations, d'autres proposent de l'offrir à titre commercial à leur prospect. D'autres encore facturent en amont l'évaluation et le déduisent ensuite des honoraires lorsque la vente leur est confiée dans le cadre d'un mandat.

2. Actualité juridique

2.1 Anonymat des agents de la DGCCRF

La loi du 30 juin 2025 contre les fraudes aux aides publiques a introduit des dispositions visant à protéger les agents de la DGCCRF contre les menaces proférées à leur encontre dans l'exercice de leur fonction de contrôle.

L'agent qui bénéficie de cette autorisation est identifié par un numéro d'immatriculation administrative, par sa qualité et par la mention de l'administration ou du service à compétence nationale dans lequel il est affecté.

Ainsi, lorsque l'anonymat est autorisé (pour la durée de la procédure au titre de laquelle elle est délivrée) par l'autorité compétence, l'agent est identifié par un numéro d'immatriculation.

Un décret du 8 décembre 2025 publié au JO du 10 décembre est venu apporter des précisions liées à la mise en œuvre de cette disposition.

Le numéro d'immatriculation administrative mentionné au troisième alinéa de l'article L. 512-2-1 du code de la consommation est composé de quinze caractères alphanumériques ainsi déterminés et ordonnés comme suit : « – trois caractères alphanumériques correspondant au code de la direction ou du service dans lequel l'agent qui en est bénéficiaire est affecté ; « – quatre chiffres correspondant à l'année d'attribution du numéro ; « – cinq chiffres correspondant au numéro de l'affaire ; « – trois chiffres attribués de manière aléatoire à l'agent. »

2.2 Démarchage par téléphone

La juriste procède au rappel du cadre du juridique et informe les élus qu'un courrier a été adressé au ministre par l'Unis et plusieurs organisations professionnelles (union des marques, FVD (fédération de la

vente directe) courant décembre. **Les premiers retours verbaux obtenus depuis sont rassurants dans le sens que le décret en attente ne sera pas un copier-coller du précédent décret.**

2.3 Lutte contre le blanchiment : sanction de la Commission nationale des sanctions

Pour rappel, comme expliqué lors de notre dernière réunion, la Commission nationale des sanctions (CNS) a rendu, le 15 septembre 2025, une décision à l'égard d'une agence immobilière sanctionnée pour manquement à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Cette décision rappelle avec fermeté l'exigence de formalisation et de personnalisation des dispositifs de vigilance imposés aux professionnels de l'immobilier par les articles L. 561-2 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

La Commission a souligné qu'une reprise de modèles-types élaborés par un syndicat professionnel, ou l'utilisation d'une cartographie standardisée commune à un réseau, est insuffisante.

Compte tenu de ces manquements, **la CNS a prononcé une interdiction d'exercice de trois mois avec sursis, assortie d'une amende de 7 000 euros à l'encontre de la société et de 1 500 euros pour chacun de ses gérants.**

Dans ce contexte, la juriste rattachée à la présente commission propose aux élus le montage d'une formation spécifique sur la personnalisation de la cartographique aux enjeux spécifiques de l'agence.

La commission valide la mise en place d'une formation ad hoc

2.4 Vente et nouveauté état -daté // emprunt collectif

Le décret du 22 décembre 2025 modifie celui du 17 mars 1967 afin d'intégrer les conséquences de la loi du 9 avril 2024 sur ce nouveau dispositif d'emprunt collectif.

En cas de vente d'un lot de copropriété, les nouvelles dispositions ajoutent, parmi les informations devant figurer dans l'état daté, que le syndic indique :

- Si le copropriétaire vendeur a adhéré à l'emprunt collectif souscrit au titre de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ou s'il a exercé son droit d'opposition ;
- S'il est à jour du paiement de ses remboursements ou contributions afférentes à cet emprunt, ainsi que le montant versé par l'établissement de cautionnement des articles 26-7 et 26-12 de la loi de 1965 en cas de défaillance du copropriétaire vendeur dans le paiement du remboursement de l'emprunt ou dans le paiement de sa contribution au remboursement de l'emprunt.

2.5 Facturation électronique

❖ Rappel des obligations

- Entrée en vigueur :

✓ 1er septembre 2026 :

- **Réception :**
 - Obligation de réception des factures électroniques par toutes les entreprises

○ **Émission :**

- Obligation d'émission de factures électroniques pour les grandes entreprises et les entreprises de taille intermédiaire (ETI – entre 250 et 4 999 salariés et soit un

chiffre d'affaires n'excédant pas 1,5 milliard d'euros soit un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros).

- Emission facultative pour les entreprises plus petites
 - ✓ 1 er septembre 2027 : toutes les entreprises, y compris les TPE et micro-entreprises / auto-entrepreneurs, doivent émettre des facturations électroniques et procéder à la transmission des données à l'administration (e-reporting)
- **Qui sont les assujettis :**

Il s'agit de toutes les entités assujetties à la TVA : - Toutes les entreprises quel que soit leur taille, leur chiffre d'affaires, leur forme juridique et leur régime d'imposition (y compris les affranchies en base, les micro-entrepreneurs / autoentrepreneurs, etc). Même une entreprise qui n'émet pas ou très peu de facture est concernée par la réforme : elle devra pourvoir recevoir des factures électroniques de ces fournisseurs.

Les entités qui n'ont pas de SIREN ne sont pas concernées par la facturation électronique et ne sont donc pas soumis à l'obligation de réception des factures électronique.

❖ **Echanges sur la facturation électronique**

La juriste, rappelle qu'elle a adressé un mail à l'ensemble de la commission afin d'avoir leur retour sur les différentes problématiques métiers soulevées par l'entrée en vigueur de la facturation électronique.

Ce mail reprenait notamment ces différents flux applicables à votre métier :

- Factures d'honoraires de vente (ou de location) émises par l'agence à une personne morale ou un professionnel (société, bailleur pro, marchand de biens, investisseur institutionnel, etc.) établi en France et assujetti à la TVA.
- Factures ou notes d'honoraires inter-agences (partage d'honoraires) entre deux structures d'intermédiation françaises assujetties
- Factures de sous-traitants et partenaires (sociétés de marketing, plateformes digitales) intervenant pour l'agence, dans un cadre B2B
- Factures de commission ou de rétrocession entre la structure d'agence et une autre structure juridique (franchiseur, tête de réseau, agent commercial, portage, intermédiation assurance) lorsque les deux entités sont établies en France et assujetties (pour les factures émises par les agents commerciaux au titre de leurs commissions : avez-vous avisé ces derniers de cette obligation, sont-ils formés ?)

La juriste interroge de nouveau les élus afin d'avoir leur retour sur les éventuelles problématiques et flux non encore identifiés ou toutes remarque sur la question :

Le sujet soulève plusieurs remarques des élus :

- **Les élus expriment leur scepticisme quant à l'entrée en vigueur**
- **Ralentissement du paiement des notes d'honoraires par les notaires (seront-ils de leur coté à jour de la réforme)**
- **Quid de la facturation des agents -commerciaux non-assujettis**
- **L'entrée en vigueur portera dans un premier temps principalement sur l'émission mais quid du paiement d'une facture électronique ?**

- Pour ceux qui exercent également l'activité de syndic quid de l'application de la réforme au SDC qui n'a pas toujours de numéro SIREN (sauf lorsqu'il a un salarié)

Les élus évoquent enfin, la possibilité d'adresser un courrier à la chambre des notaires afin d'évoquer le sujet des notes d'honoraires dans le cadre de la facturation électronique.

3. Divers

4.2 Décret formation initiale

Le ministre de la ville et du logement vise une date d'application du futur texte au 1er juillet 2026.

Lors du congrès annuel de la FNAIM qui s'est tenu les 8 et 9 décembre derniers au Carrousel du Louvre à Paris, le ministre de la ville et du logement, Vincent Jeanbrun, a appelé les professionnels de l'immobilier à patienter encore, le décret d'application ne devant probablement pas paraître avant le début de l'été 2026, soit près d'un an après la décision du Conseil d'État.

Le ministre a en effet précisé le calendrier à venir : « Nous avons une session en janvier du CNTGI que nous visons pour proposer le décret. C'est un passage obligé pour pouvoir avoir une publication, on l'espère, du Conseil d'État au mois d'avril, ce qui permettrait une date d'application au 1er juillet 2026 ».

4.3 Commission transaction en région

Le président rappelle qu'il souhaite que chaque élu répercute les échanges de la commission nationale en région. Il informe également la commission de la poursuite de ses démarches afin que toutes les régions adhérentes soient représentées en commission nationale

4.4 Jet

Pour rappel les jets auront lieu à Tanger le week-end du 31 janvier 2026 : les inscriptions sont toujours possibles.

4.5 Charte de bonnes pratiques entre professionnels

Le président réitère sa volonté de mettre en place une charte de bonnes pratiques avec les syndics.

4.6 Généralisation du sondage

Le président réitère sa volonté de généraliser l'envoi du sondage à l'ensemble des transactionnaires de l'Unis.

Date de la prochaine commission à déterminer
--