



# transversales

## IMMOBILIÈRES

mars - avril 2017 - N°

129

### Réforme du droit des obligations :

- Incidences sur le droit de la vente
- Conséquences pour les baux commerciaux
- Les contrats conclus avec l'administration

### Lutte contre le blanchiment d'argent et le terrorisme

### Le cyber-risque, une réelle menace pour les professionnels

### Prélèvement à la source et revenus fonciers



Mieux vivre l'immobilier

**UNE OFFRE EN ASSURANCES  
ADAPTÉE POUR CHAQUE  
PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER**



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

[www.assurance-pro-immobilier.com](http://www.assurance-pro-immobilier.com)

**RC PROFESSIONNELLE**

Sophie Abven  
01 49 64 10 82  
sabiven@verspieren.com

**GARANTIE FINANCIÈRE**

Philippe Chipart  
01 49 64 10 66  
pchipart@verspieren.com

**LOYERS IMPAYÉS**

Éric Durand  
01 49 64 12 83  
edurand@verspieren.com

**DOMMAGES OUVRAGE**

Gilles Tual  
01 49 64 11 59  
gtual@verspieren.com

**MULTIRISQUES IMMEUBLES**

Marc Desjars de Keranrouë  
01 49 64 86 07  
mdesjars@verspieren.com

# Édito

## Sommaire



P.2

### ÉTUDES

Réforme du droit des obligations :

- p.2 Incidences sur le droit de la vente
- p.8 Aperçu des conséquences en matière de baux commerciaux
- p.14 Les contrats immobiliers conclus avec l'administration

P.22

### RÉGLEMENTATION LOI HOGUET

Lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

P.28

### ASSURANCES

Le cyber risque, une réelle menace pour les professionnels

P.31

### FISCALITÉ

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu mis en place en 2018

P.34

### JURISPRUDENCE

P.37

### RÉPONSES MINISTÉRIELLES

P.38

### PÔLES TERRITORIAUX

La vie des régions - Agenda UNIS

P.42

### ACTUALITÉS JURIDIQUES

P.44

### FORMATIONS



Vous découvrez, avec ce numéro, le nouveau logo de notre Syndicat qui remplace celui d'origine ; ceux qui étaient présents dans les locaux de la rue du Rocher se souviendront avec le sourire des débats qu'il avait engendrés.

D'un point de vue technique, avec des termes de « communication » quelque peu abscons :

- le point sur le i s'élève, symbole de la volonté du syndicat d'accompagner les professionnels de l'immobilier dans leur montée en compétences, en expertises. Sortant du cadre, ce point comme une bulle traduit également la volonté de porter haut et loin la parole de ses membres.
- Le lettrage simplifié de l'acronyme est conservé dans l'intention, avec le N constitué du U inversé, les deux lettres maintenant clairement identifiées.
- Les deux couleurs d'origine, emblématiques, sont conservées. Elles évoluent toutefois pour être plus lumineuses.
- De même, le nom complet, émanation de l'acronyme, reste intégré au cœur du logo. Son lettrage et sa composition évoluent pour une meilleure lisibilité.

Permettez-moi de conclure en des termes plus affectueux : ce nouveau logo est plus clair, plus limpide, plus lisible, plus moderne... Bref, plus séduisant. J'espère qu'il vous plaira.

Christophe TANAY

Vous trouverez insérés dans ce numéro deux exemplaires du nouveau logo, un autocollant et une vitrophanie. Nous avons pensé à ceux qui n'ont pas de vitrine.





**Maître Philippe REZEAU**  
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS

L'Ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 porte réforme du droit des contrats du régime général et de la preuve des obligations. Le souci du législateur a été de moderniser le droit des obligations qui, outre les dispositions du Code Civil datant pour l'essentiel de 1804, était régi par une jurisprudence abondante.

Le droit des contrats reste régi par le principe du consensualisme proposé à l'ancien article 1134 du Code Civil aux termes duquel : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.* »

Ce principe du consensualisme applicable à tous les contrats se retrouve exprimé dans les dispositions relatives au droit de la vente, puisqu'aux termes de l'article 1583 du Code Civil : « *La vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.* »

Peu importe la forme de l'accord. C'est le consentement des parties sur la chose et sur le prix qui forme le contrat. En revanche, les dispositions du Code Civil ne comportaient aucune disposi-

tion sur la période antérieure à la formation du contrat, cette période n'étant régie que par les avant-contrats issus de la pratique et de la jurisprudence. L'Ordonnance du 10 février 2016 a régleménté cette période, ce qui constitue la principale innovation.

### **1. SUR LA PHASE DE FORMATION DU CONTRAT**

#### **1.1 Sur les négociations**

Cette phase de négociation est marquée par le principe de libre rupture des pourparlers.

Néanmoins, dès ce stade, les relations entre les parties sont marquées par le principe de bonne foi énoncé à l'article 1112 du Code Civil aux termes duquel : « *L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.* »

Le Code Civil instaure à l'article 1112-1 du Code Civil un devoir général d'information en ces termes :

« *Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante, les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due, de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.* »

On retrouve là encore le principe de bonne foi.

Il s'agit d'une disposition d'ordre public à laquelle les parties ne peuvent déroger.

La violation du devoir d'information est sanctionnée par l'allocation de dommages et intérêts s'il s'agit d'une simple omission. Mais si cette violation est intentionnelle, elle peut également constituer un vice du consentement si le contrat est conclu.

Compte tenu des dispositions de l'article 1112 du Code Civil :

« *En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser la perte des avantages attendus du contrat non conclu.* »

Cette sanction de dommages et intérêts est limitée dans son étendue. Elle est le corollaire de la liberté de ne pas contracter puisque les parties n'en sont qu'au stade des négociations.

Enfin, le Code Civil a institué un principe de bonne foi dans l'échange des informations durant cette période des négociations. Ainsi aux termes de l'article 1112-2 du Code Civil :

« *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

À ce stade des relations entre les parties, il existe une obligation de confiden-

# Professionnels du bâtiment,

Quel que soit votre fournisseur, GRDF est là pour mettre toute son expertise à votre service, vous accompagner dans vos projets et vous conseiller les meilleures solutions énergétiques gaz naturel. Pour en savoir plus sur les solutions énergétiques et la réglementation gaz naturel, consultez [www.cegibat.grdf.fr](http://www.cegibat.grdf.fr)



GRDF. Vous apporter  
chaque jour le gaz naturel.



tialité sans qu'il soit nécessaire d'insérer une clause de confidentialité dans un accord précontractuel.

### 1.2 Sur l'offre et l'acceptation

C'est la réunion de l'offre et de l'acceptation qui va former le contrat (Article 1113 du Code Civil).

#### • **L'offre**

L'offre doit comprendre les éléments essentiels au contrat et exprimer la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation (Article 1114 du Code Civil).

À défaut, la manifestation d'intention vaut seulement invitation à entrer en négociation mais ne constitue pas une offre.

L'offre peut être rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire (Article 1115 du Code Civil).

L'auteur de l'offre est tenu pendant sa durée de validité. Si l'offre ne comporte

pas de délai, le législateur considère que l'auteur de l'offre n'est libéré qu'à l'issue d'un délai raisonnable (Article 1116 du Code Civil).

Si l'offre est retirée en violation des dispositions qui précèdent, le contrat ne pourra être formé. Mais l'auteur de l'offre qui s'est rétracté engage sa responsabilité extracontractuelle dans les conditions de droit commun. Le montant des dommages et intérêts ne peut compenser la perte des avantages attendus du contrat puisque celui-ci n'est pas formé.

#### • **L'acceptation**

L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre (Article 1118 du Code Civil).

L'acceptation comme l'offre peut être rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à l'autre partie.

En revanche, dès que l'acceptation parvient à l'auteur de l'offre le contrat est formé (Article 1121 du Code Civil).

Le législateur a donc opté pour la théorie de la réception conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation. Si l'acceptation n'est pas conforme aux termes de l'offre, celle-ci constitue une nouvelle offre.

L'article 1122 du Code Civil réserve des situations dans lesquelles le destinataire de l'offre ne peut manifester son acceptation s'il existe un délai de réflexion ou de rétractation tel que le délai prévu au Code de la Consommation pour l'acceptation d'un prêt immobilier ou le délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les promesses de vente.

### 1.3 Sur le pacte de préférence et la promesse unilatérale

#### • **Le pacte de préférence**

Le pacte de préférence est défini à l'article 1123 du Code Civil comme étant : « *Le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.* »

Ces pactes de préférence se retrouvent dans bon nombre de contrats, notamment dans les baux commerciaux.

La question s'est posée des sanctions en cas de violation de ce pacte de préférence. La jurisprudence a considéré que la violation du pacte de préférence ne pouvait donner lieu qu'à indemnisation sauf collusion frauduleuse entre les deux parties au contrat en violation du pacte. En ce cas, le bénéficiaire du pacte de préférence disposait de la possibilité d'obtenir l'annulation du contrat ou sa substitution dans les droits du tiers cocontractant.

Ces solutions sont validées à l'article 1123 du Code Civil.

Néanmoins, le Code Civil a introduit une disposition nouvelle afin d'éviter la remise en cause du contrat. Il s'agit d'une action interrogatoire qui permet au tiers au contrat d'interroger par écrit le bénéficiaire du pacte de préférence afin de lui demander de confirmer l'existence de ce pacte et sa volonté de s'en prévaloir.

En cas d'absence de réponse du bénéficiaire dans le délai fixé à l'interrogation, qui doit, selon le texte, être un délai raisonnable, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter la nullité du contrat ou la substitution dans les droits du tiers contractant, mais seulement des dommages et intérêts (Article 1123 du Code Civil).



- **La promesse unilatérale**

La promesse unilatérale est un avant-contrat institué par la pratique.

Il est désormais défini à l'article 1124 du Code Civil comme étant :

« *Le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.* »

La Cour de Cassation a considéré que le non-respect par le promettant de son engagement ne pouvait ouvrir droit qu'à indemnisation. Le législateur va à l'encontre de cette jurisprudence et considère que la promesse doit recevoir exécution.

Ainsi l'article 1124 du Code Civil stipule que :

« *La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.*

*Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.* »

Ce texte régit l'hypothèse de la révocation de l'engagement souscrit par le promettant avant la levée d'option du bénéficiaire. Dès lors que le bénéficiaire a levé l'option, celui-ci peut solliciter l'exécution forcée du contrat conformément aux dispositions de l'article 1217 du Code Civil aux termes duquel :

« *La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*

- *Poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ; [...]* »

Cette exécution forcée en nature peut être exclue lorsque l'exécution de l'obligation est impossible ou s'il existe une

disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier (Article 1221 du Code Civil).

## **2. SUR LA VALIDITÉ DU CONTRAT**

Aux termes de l'article 1128 du Code Civil le contrat n'est valable que si les conditions suivantes sont réunies :

- un contenu licite et certain ;
- le consentement des parties ;
- leur capacité de contracter.

### **2.1 Sur le contenu du contrat**

Aux termes de l'article 1170 du Code Civil :

« *Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite.* »

Dans les contrats d'adhésion prévus à l'article 1171 du Code Civil, peut être réputée non écrite toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties. En matière de vente immobilière, la question ne se pose pas puisqu'il ne s'agit pas d'un contrat d'adhésion. En revanche, il est possible de s'interroger sur la validité des clauses d'exonération de la garantie des vices cachés. Mais cette clause ne porte pas sur l'obligation essentielle du débiteur qui est de délivrer une chose conforme à son usage.

### **2.2 Sur le consentement**

Les vices du consentement prévus au Code Civil sont l'erreur, le dol et la violence.

Les dispositions du Code Civil consacrent les principes dégagés par la jurisprudence.

- L'erreur n'est une cause de nullité du contrat que lorsqu'elle porte sur les qua-

lités essentielles de la prestation due ou sur celle du cocontractant.

Il ne doit pas s'agir d'une erreur inexcusable (Article 1132 du Code Civil).

Pour la vente immobilière, il convient de relever qu'aux termes de l'article 1136 du Code Civil, l'erreur sur la valeur ne constitue pas une cause de nullité, elle ne le devient que si l'erreur résulte d'un manquement dans un devoir d'information (Article 1139 du Code Civil).

- Le dol défini à l'article 1137 du Code Civil peut résulter d'une simple réticence. La réticence dolosive se distingue d'un simple manquement à l'obligation d'information par son caractère intentionnel.

### **2.3 Sur la capacité**

Lorsque le contrat est conclu par une personne morale, la question se pose du pouvoir de représentation de la personne physique. Dès lors que le représentant de la personne morale agit conformément à l'objet social et dans le respect des statuts, l'acte ne peut être remis en cause. Dans le cas contraire, il est affecté de nullité.

Pour remédier à ce risque et sécuriser les transactions, le législateur a créé une action interrogative.

Ainsi, aux termes de l'Article 1158 du Code Civil :

« *Le tiers qui doute de l'étendue du pouvoir du représentant conventionnel à l'occasion d'un acte qu'il s'apprête à conclure, peut demander par écrit au représenté de lui confirmer, dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, que le représentant est habilité à conclure cet acte.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le représenté est réputé habilité à conclure cet acte.* »

En outre, le législateur retient la théorie du mandat apparent à l'article 1156 du Code Civil :

*« L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté.*

*Lorsqu'il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs, le tiers contractant peut en invoquer la nullité.*

*L'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le représenté l'a ratifié. »*

Cette disposition est applicable aux mandats de droit commun mais non aux mandats régis par la loi du 2 janvier 1970 soumis à des conditions particulières.

### 3. SUR LA PHASE D'EXÉCUTION DU CONTRAT

#### 3.1 Sur la force obligatoire du contrat

La force obligatoire du contrat est subordonnée à sa prise d'effet qui peut être impactée par une condition résolutoire ou une condition suspensive.

- En matière de condition suspensives, le législateur écarte le principe retenu en jurisprudence de la rétroactivité de l'accomplissement de la condition suspensive.

En effet, aux termes de l'article 1304-6 du Code Civil :

*« L'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.*

*Toutefois, les parties peuvent prévoir que l'accomplissement de la condition rétroagira au jour du contrat. »*

Si les parties veulent donc faire rétroagir l'effet de la condition suspensive, il conviendra de prévoir une clause spécifique à l'acte. Cette clause est particulièrement importante en ce qui concerne la charge des risques pendant la période entre la date de signature du contrat et la date de levée de la condition suspensive.

- La condition résolutoire éteint rétroactivement l'obligation (Article 1304-7), sauf dispositions contraires des parties.

- Lorsque l'obligation est stipulée à terme, les parties ne peuvent mettre un terme à leurs obligations avant l'arrivée de ce terme.

En l'absence de terme stipulé à l'acte, l'article 1305-1 du Code Civil prévoit que :

*« Le juge peut le fixer en considération de la nature de l'obligation et de la situation des parties. »*

Cette solution est conforme aux principes retenus en jurisprudence.

- Enfin, la force obligatoire du contrat peut être remise en cause, car le législateur a intégré aux dispositions du Code Civil, la théorie de l'imprévision.

En effet, aux termes de l'article 1195 du Code Civil :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut*

*d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Il est difficilement concevable d'appliquer la théorie de l'imprévision au droit de la vente immobilière qui se déroule dans un espace-temps limité. En revanche, cette disposition pourrait parfaitement s'appliquer aux ventes à terme et en l'état futur d'achèvement. Cette disposition est intéressante pour les maîtres d'ouvrage.

Ce texte a vocation à s'appliquer sauf dispositions contraire du contrat puisque cette disposition n'est pas d'ordre public.

#### 3.2 Sur les effets du contrat

- La vente est un contrat qui a pour objet un transfert de propriété.

Aux termes de l'article 1196 du Code Civil : *« Dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat.*

*Ce transfert peut être différé par la volonté des parties, la nature des choses ou par l'effet de la loi.*

*Le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose. Toutefois le débiteur de l'obligation de délivrer en retrouve la charge à compter de sa mise en demeure, conformément à l'article 1344-2 et sous réserve des règles prévues à l'article 1351-1. »*

Si le transfert de propriété est différé, il convient d'insérer au contrat, une disposition dérogatoire au principe posé par ce texte.

- L'article 1198 du Code Civil traite de la vente successive d'une même chose et à son alinéa 2 de la vente successive de droits portant sur un même immeuble. La jurisprudence de la Cour de Cassation





considère pour l'instant que la publication au fichier immobilier du titre est opposable au premier acquéreur dès lors que celui-ci n'a pas publié son propre titre, indépendamment de la bonne ou mauvaise foi du deuxième acquéreur.

Le texte va à l'encontre de cette jurisprudence puisque désormais :

« Lorsque deux acquéreurs successifs d'un même meuble corporel tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a pris possession de ce meuble en premier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »

• En cas de nullité du contrat, le Code Civil prévoit le sort des contrats liés.

Il résulte des dispositions de l'article 1186 du Code Civil que :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît. Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

*La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »*

Telle est notamment le cas des contrats de prêts destinés à une acquisition immobilière, de la caution du prêt...

Les parties peuvent néanmoins déroger à ce principe et prévoir une clause d'indépendance de chacun des contrats.

### **3.3 Sur l'inexécution du contrat**

L'article 1217 du Code Civil prévoit les différentes possibilités d'action pour le créancier de l'obligation inexécutée :

« La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- solliciter une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »

• Il résulte de l'article 1221 du Code Civil que :

« Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

Aux termes de l'article 1222 du Code Civil, dès lors qu'une mise en demeure a été adressée, le créancier peut dans un délai et un coût raisonnable faire

exécuter lui-même l'obligation. Il n'est contraint d'avoir recours au juge qu'en cas de destruction de ce qui a été fait.

• Le législateur a repris le principe de l'exception d'inexécution de l'article 1184 du Code Civil en ces termes :

[Article 1219]

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. »

• En cas d'inexécution pour le débiteur d'une obligation, le contrat peut être résolu soit par une clause résolutoire contenue à l'acte, soit en cas d'inexécution suffisamment grave par une notification du créancier au débiteur, ou d'une décision de justice.

En effet, aux termes de l'article 1226 du Code Civil :

« Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable. »

• Enfin, il résulte des dispositions de l'article 1227 que :

« La résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice. »

\*\*\*

Le droit de la vente immobilière est donc directement impacté par cette réforme.

Il appartient aux rédacteurs d'actes d'être particulièrement vigilants pour que les promesses et actes de vente contiennent les clauses reprenant les principes essentiels connus antérieurement ou les dérogations aux principes posés par les textes, selon la volonté des parties.



**Maître Laurence GUEGAN-GELINET,**  
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS  
Spécialiste en droit immobilier

L'ordonnance du 10 février 2016, publiée le 11 février 2016, a réformé le droit des contrats.

La réforme a consacré de nouvelles dispositions et entériné des décisions jurisprudentielles aux fins, d'une part, de rééquilibrer la situation contractuelle du contrat et, d'autre part, de renforcer la force obligatoire des contrats en consacrant la notion de bonne foi.

La réforme est entrée en vigueur **le 1<sup>er</sup> octobre 2016**.

La loi nouvelle s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016.

En principe, elle ne s'applique pas aux baux en cours, ni aux baux tacitement prolongés après le 1<sup>er</sup> octobre, ni aux baux renouvelés à l'issue d'une procédure judiciaire en fixation du loyer postérieure au 1<sup>er</sup> octobre, mais dont la date d'effet est antérieure.

Toutefois, la question se pose de l'application de certaines dispositions considérées d'ordre public, aux contrats en cours. En outre, certaines dispositions de la réforme sont expressément ap-

plicables aux contrats en cours et ce, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Il s'agit principalement des actions dites interrogatoires relatives aux pactes de préférence, à la représentation, ainsi qu'au régime de la nullité des contrats.

### **I. LA FORMATION DU CONTRAT**

#### **1. LE RENFORCEMENT DE L'OBLIGATION PRÉCONTRACTUELLE**

Le nouvel article 1112-1 du Code civil consacre la jurisprudence antérieure ayant admis le principe de l'obligation précontractuelle de renseignement à la charge du cocontractant.

Les parties ne peuvent ni limiter ni exclure le devoir d'information et son omission peut entraîner tant la mise en cause de la responsabilité de la partie fautive, que l'annulation du contrat dans les conditions prévues par les articles 1130 et suivants nouveaux du Code civil.

Cette nouvelle obligation a une importance en matière de baux commerciaux : une obligation précontractuelle d'ordre public impératif pèse sur celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre, dès lors que l'autre ignore légitimement l'élément en question.

Cet élément doit avoir un lien direct avec le contenu du contrat ou la personne du cocontractant.

Le devoir d'information n'a pas été étendu au prix.

Au visa de ce nouvel article, le locataire pourra engager la responsabilité de son

bailleur en cas de manquement à son obligation d'information.

Dans le cadre de la négociation et de la conclusion des baux commerciaux, cette obligation repose principalement sur le bailleur, lequel doit délivrer les informations sur les biens loués et ses caractéristiques.

Or, la loi Pinel a édicté l'article L.145-40-2 du Code de commerce précisant que le bailleur a l'obligation d'informer le preneur, lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, du coût des travaux qui sont intervenus les trois précédentes années, ainsi que de ceux prévus les trois prochaines années, de même que du budget prévisionnel.

Bien que d'ordre public, aucune sanction n'était prévue en l'absence de ces informations jusqu'à présent.

Désormais, le non-respect de ces obligations pourrait être sanctionné dans les conditions de l'article 1112-1 du Code civil.

### **2. LA NOTION DE DÉSÉQUILIBRE SIGNIFICATIF DANS LES CONTRATS D'ADHÉSION**

#### **2.1 La définition du contrat d'adhésion**

La réforme du droit des contrats procède ainsi à une distinction des contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, selon qu'ils sont de gré à gré ou d'adhésion, aux termes de l'article 1110 du Code civil ainsi rédigé :

« *Le contrat de gré à gré est celui dont les stipulations sont librement négociées entre les parties.*

*Le contrat d'adhésion est celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties. »*

Le contrat d'adhésion est un contrat pré-rédigé unilatéralement, qui s'applique de façon générale, à tous les contrats ultérieurs.

Dans le contrat d'adhésion, les conditions générales n'ont pas été l'objet de négociations entre les cocontractants.

Les conséquences de la qualification retenue de contrat d'adhésion sont importantes.

## **2.2. Les conséquences de la qualification du contrat d'adhésion**

Le nouvel article 1171 du Code civil dispose :

*« Dans un contrat d'adhésion, toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation. »*

Ainsi, l'article susvisé répute non écrites, dans les contrats d'adhésion, les clauses abusives définies comme celles créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties.

Le bail commercial peut-il alors être qualifié de contrat d'adhésion ?

On rappellera que le contrat d'adhésion, par opposition au contrat de gré à gré, est défini à l'article 1110 nouveau du Code civil comme étant *« celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties »*.

La question se pose nécessairement pour les baux de centres commerciaux ainsi que pour d'autres baux pré-rédigés dont le preneur n'a d'autre clause à négocier que la clause de loyer.

## **2.3. La notion de déséquilibre significatif dans les baux commerciaux**

Il convient de se reporter aux textes ainsi qu'à la jurisprudence antérieure pour tenter de définir cette notion, somme toute assez floue.

Il n'existe en effet aucune disposition légale de cette notion, laquelle constitue pourtant le critère retenu en droit de la consommation pour déterminer les clauses abusives (article L.212-1 du Code de la consommation).

De même, l'article L.442-6 I. 2° du Code de commerce fait également référence à cette notion pour sanctionner la partie qui pourrait *« soumettre ou tenter de soumettre un partenaire commercial à des obligations créant un déséquilibre significatif dans les droits et obligations des parties »*.

Selon Françoise AUQUE (*Loyers et copr. n° 10, octobre 2016, « Bail commercial et contrôle du déséquilibre significatif »*), il est donc probable que pour l'application de l'article 117 nouveau du Code civil, le juge s'inspirera notamment de la jurisprudence commerciale pour poser les critères d'appréciation du déséquilibre significatif.

À cet égard, la Cour de cassation, dans sa jurisprudence récente, impose au bénéficiaire de la clause contestée de démontrer que celle-ci est nécessaire à l'équilibre de la convention ou que ce déséquilibre est compensé par d'autres dispositions du contrat.

De même, la jurisprudence fait peser la charge de la preuve sur le bénéficiaire de la clause, lequel doit prouver la réciprocité.

La même démarche doit prévaloir en matière de baux commerciaux.

## **2.3 Conditions tenant aux contrats**

La qualification de contrat d'adhésion, selon l'article 1110 nouveau du Code civil, repose sur un critère formel : un contrat pré-rédigé unilatéralement s'appliquant à tous les contrats ultérieurs et la mention selon laquelle les conditions générales ont été soustraites à la négociation. Elle a pour but d'opposer le contrat d'adhésion au contrat de gré à gré.

Or, dans la pratique, l'opposition n'est pas si tranchée et il reste *« une zone intermédiaire entre le vrai contrat de gré à gré et le pur contrat d'adhésion (cf. S. Gaudemet, « Quand la clause abusive fait son entrée dans le Code civil : Contrats, conc. Consum. 2016, dossier 5) »*.

C'est le cas des baux commerciaux.

## **II. LA VALIDITÉ DU CONTRAT**

### **1. L'ERREUR DE DROIT**

L'article 1132 consacre l'erreur de droit parmi les vices du consentement permettant d'obtenir l'annulation du contrat.

### **2. LA VIOLENCE ÉCONOMIQUE**

L'article 1143 retient, au titre des vices du consentement, la violence pouvant résulter d'un état de dépendance.

Il pourra s'agir notamment d'un état de dépendance économique, qui permettrait alors à la partie économiquement faible de solliciter la nullité du contrat dès lors qu'elle démontrerait qu'abusant de l'état de dépendance dans lequel elle se trouvait, son cocontractant aurait obtenu d'elle la souscription d'un engagement qu'elle n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et qu'il

en aurait tiré un avantage manifestement excessif.

### III. L'EXECUTION DU CONTRAT

#### 1. LA BONNE FOI

Le nouvel article 1104 du Code civil dispose :

« Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public. »

Désormais, l'exigence de bonne foi est érigée à tous les stades de l'exécution du contrat et il s'agit là d'une disposition d'ordre public.

#### 2. LA CONSÉCRATION DE LA THÉORIE DE LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

L'arrêt « Canal de Craponne » du 6 mars 1876 est l'un des plus grands arrêts de la Cour de cassation française en droit civil qui consacre le rejet de la théorie de l'imprévision, c'est-à-dire la révision pour imprévision en droit contractuel.

C'est un arrêt emblématique de la force obligatoire du contrat.

Or, l'ordonnance du 10 février 2016 met fin à cette jurisprudence puisque le nouvel article 1195 du Code civil définit les circonstances et modalités d'une telle révision et intègre, dans le droit positif, la théorie de l'imprévision, permettant à l'une des parties de solliciter la révision judiciaire de son contrat, en cas de changement de circonstance imprévisible, rendant l'exécution excessivement onéreuse, aux termes de l'article 1195 ainsi rédigé :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe ».

La question se pose de l'application ou non de ce nouveau mécanisme de révision au bail commercial.

Le juge pourrait-il, par exemple, déplaçonner la révision en se fondant sur les dispositions du nouvel article 1195 du Code civil, alors même qu'il existe déjà un mécanisme de révision des loyers prévu par le Code de commerce [articles L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce] ?

Il convient d'attendre la pratique ultérieure des tribunaux.

La doctrine semble retenir que cette nouvelle disposition n'est pas d'ordre public, permettant aux parties d'y déroger.

### IV. L'INEXECUTION DU CONTRAT

L'article 1217 du Code civil prévoit de nombreuses sanctions en cas d'inexécution du contrat.

En effet, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- solliciter une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

De plus, les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées et des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

Les articles 1220, 1223, et 1224 du Code civil offrent en effet aux créanciers des possibilités élargies de sanctionner unilatéralement l'inexécution du contrat, par le biais notamment des procédés suivants :

- l'article 1220 du Code civil renforce le domaine de l'exception de l'inexécution en instaurant une faculté de suspendre l'exécution du contrat de « manière préventive » ;
- l'article 1223 du Code civil ouvre la possibilité au créancier d'accepter de son propre choix une exécution imparfaite du contrat en sollicitant une réduction proportionnelle du prix.
- l'article 1224 ouvre enfin une faculté de résiliation unilatérale du contrat en dehors de la stipulation d'une clause



Entretenir  
vos bâtiments

Améliorer  
votre confort

Faciliter les  
déplacements

Fiabiliser vos  
équipements

**Audit • Conseil • Maîtrise d'oeuvre**

**3 missions, 1 référent  
pour vous accompagner dans  
la gestion de vos copropriétés**



résolutoire et sans intervention préalable du juge.

### 1. L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION

L'exception d'inexécution, qui était consacrée par la jurisprudence, notamment en matière de baux commerciaux, est désormais prévue aux articles 1219 et 1220 du Code civil :

#### Article 1219

« Une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. »

Par dérogation, une partie ne pourra refuser d'exécuter son obligation avant d'avoir obtenu une décision de justice.

#### Article 1220

« Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais. »

Par dérogation, le locataire ne pourra pas suspendre son obligation sans au-

torisation de justice préalable. Ces nouveaux articles subordonnent l'exception d'inexécution au caractère suffisamment grave de l'inexécution. Aucune mise en demeure préalable n'est alors requise.

À titre d'exemple, le preneur pourrait invoquer ces dispositions en cas d'impossibilité d'exécuter une obligation de délivrance du local par le bailleur.

Appliqué aux baux commerciaux, ce nouveau mécanisme permettrait ainsi, par exemple, au preneur d'un bail à destination de restauration, de suspendre le paiement des loyers tant qu'aucun extracteur n'aura été installé dans les lieux aux frais du bailleur.

### 2. L'EXÉCUTION FORCÉE EN NATURE

L'exécution forcée en nature est subordonnée à la mise en place d'une mise en demeure préalable obligatoire prévue aux articles 1221 et 1222 du Code civil :

#### Article 1221

« Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

#### Article 1222

« Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnable, faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin.

Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

Appliqué au bail commercial, le preneur pourrait, après mise en demeure restée sans effet, faire exécuter des travaux obligatoires à la charge du bailleur.

De même, et à l'inverse, le bailleur peut obtenir la remise en état des lieux à la suite de travaux non autorisés.

### 3. LA RÉDUCTION DU PRIX

Aux termes de l'article 1223,

« Le créancier peut, après mise en demeure, accepter une exécution imparfaite du contrat et solliciter une réduction proportionnelle du prix.

S'il n'a pas encore payé, le créancier notifie sa décision de réduire le prix dans les meilleurs délais. »

En matière de bail commercial, un preneur pourrait accepter l'exécution imparfaite du bail et solliciter une réduction proportionnelle du montant du loyer. Il lui appartiendrait simplement de signifier préalablement une mise en demeure.

### 4. LA RÉOLUTION

La résolution est définie par les articles 1224 à 1228 du Code civil qui disposent :

#### Article 1224

« La résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en

*cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice. »*

**Article 1225**

*« La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat.*

*La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire. »*

**Article 1226**

*« Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.*

*La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.*

*Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent.*

*Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution. »*

**Article 1227**

*« La résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice. »*

**Article 1228**

*« Le juge peut, selon les circonstances, constater ou prononcer la résolution ou ordonner l'exécution du contrat, en accordant éventuellement un délai au débiteur, ou allouer seulement des dommages et intérêts. »*

Alors que les anciennes dispositions prévoyaient que la condition résolutoire dans un contrat synallagmatique était toujours sous-entendue, le nouvel article 1225 confirme la validité de la clause résolutoire.

En matière de bail commercial, la clause résolutoire est encadrée par les dispositions d'ordre public prévues par l'article L.145-41 du Code de commerce.

À cet effet, toute disposition contraire est réputée non écrite.

Par ailleurs, désormais, tout créancier d'une obligation contractuelle peut, après mise en demeure au débiteur défaillant, résoudre le contrat par voie de notification en offrant préalablement au débiteur un délai raisonnable pour satisfaire à son engagement contractuel.

## 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 17<sup>ème</sup>  
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 1<sup>er</sup> - benoit.jorion@jorion-avocats.com)



Me Philippe Rezeau,  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
(DDP Avocats - Tél : 01.55.35.09.35 -  
Paris 8<sup>ème</sup> - p.rezeau@ddp-avocats.com)



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





**Maître Benoît JORION**  
Avocat à la Cour d'appel de Paris  
Spécialiste en droit public

Par son objet exclusivement tourné vers l'**intérêt général**, le patrimoine des personnes publiques est soumis à un régime particulièrement protecteur. Or, les exigences de **bonne gestion des deniers publics** nécessitent l'application de règles de droit privé, laissant une plus grande marge de manœuvre aux collectivités publiques dans la gestion de leur patrimoine.

Depuis 2006, le juge administratif a tendance à interpréter de manière restrictive les critères de qualification d'un bien du domaine public.

Ce sont ces deux influences contradictoires qu'a essayé de concilier le code général de la propriété des personnes publiques, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006. En effet, étant affecté à l'intérêt général, le code soumet le patrimoine des personnes publiques à un certain nombre de règles dérogoratoires au droit commun, mais ce régime spécifique ne s'applique pas à la totalité des biens publics.

Seront étudiés successivement ici l'**acquisition d'immeubles** par les personnes publiques, la **cession** de leurs biens, les **baux** passés par l'administration ainsi que les **libéralités** et opérations

**d'échange**. Ne seront pas examinés les biens soumis à un régime spécial.

### I- L'ACQUISITION DE BIENS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES

#### **A) CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES**

Les acquisitions forcées de biens immobiliers que sont l'expropriation et la préemption ne seront pas étudiées ici. C'est l'article L.1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) qui dispose que « *Les acquisitions de biens et de droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du Code Civil* ».

Le **juge administratif** reste toutefois compétent pour statuer sur le contentieux des décisions administratives liées aux opérations d'acquisition (Conseil d'État, 5 décembre 2005, Commune Pontoy). En conséquence, les recours dirigés contre une délibération de conseil municipal autorisant l'acquisition d'un immeuble ou l'arrêté du maire exécutant cette délibération, relèvent de la compétence du juge administratif.



**Seul l'État est concerné par la dation en paiement** en vertu de l'article L.1111-5 du CGPPP. En matière de biens immobiliers, la dation en paiement ne concerne que les immeubles situés dans une zone d'intervention du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ainsi que les immeubles en nature de bois et forêts ou espaces naturels pouvant être incorporés au domaine forestier de l'État.

### **LES BIENS SOUMIS À UN RÉGIME SPÉCIAL**

- ➡ Les **biens situés à l'étranger**.
- ➡ **Les forêts de l'État** : l'article L.3211-5 dispose que « Les bois et forêts de l'État ne peuvent être aliénés qu'en vertu d'une loi ».
- ➡ Les terrains destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée **en logement social**.
- ➡ Un régime spécial s'applique dans **les collectivités d'outre-mer** et dans les départements de la **Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin** ainsi qu'à leurs établissements publics.
- ➡ Les biens appartenant au **domaine public**.





# L'OBLIGATION DE VIGILANCE

## Êtes-vous à jour pour 2017 ?



**LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULÉ**

**Au même titre que les obligations de comptes séparés, des fonds de travaux, des immatriculations des copropriétés... il est indispensable, si vous ne l'avez pas fait en 2016, de vous mettre à jour de votre obligation de vigilance.**

Pour rappel, cette obligation, qui s'inscrit dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé, concerne toutes les sociétés qui ont des fournisseurs dont le chiffre d'affaires confié est supérieur ou égal à 5000 € HT / AN.

Pour mieux vous informer, trouver des explications tant sur le plan juridique que pratique, et mieux comprendre les procédures à mettre en œuvre, téléchargez notre brochure à l'adresse suivante : [www.declarations-legales.fr/doc/unis.pdf](http://www.declarations-legales.fr/doc/unis.pdf)

Celles-ci peuvent soit être mises en place en interne avec votre équipe, soit par le biais de notre plateforme [declarations-legales.fr](http://declarations-legales.fr), partenaire de l'UNIS.

**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**

Téléchargez la brochure :



### B) LES RÈGLES DE PROCÉDURE

La règle essentielle repose dans **la demande d'avis du directeur départemental des finances publiques**.

Cette obligation s'applique à l'État et ses établissements publics, aux collectivités territoriales et leurs établissements publics pour les opérations d'acquisition immobilières supérieures à 24.000 euros (l'article L.1311-10 2° du CGCT). Les personnes publiques **délibèrent au vu de l'avis des Domaines** (article L.1311-11 du CGCT).

Le service des Domaines dispose d'un délai **d'un mois** à compter de sa saisine pour rendre un avis (article L.1311-12 du CGCT). Celui-ci est réputé donné à l'issue de ce délai. La personne publique **n'est pas liée** par cet avis et peut décider d'acquiescer à un autre montant.

C'est l'organe délibérant de la collectivité (**conseil municipal, conseil départemental, conseil régional**) qui peut décider de l'acquisition d'un bien en vertu des articles L.2241-1, L.3213-1 du CGCT. Si la décision d'acquisition est prise par un autre organe, elle sera considérée comme **inexistante**. Le Conseil d'État a rappelé dans l'arrêt *Commune de Montélimar* du 23 octobre 2004 que la délibération doit contenir les **éléments essentiels du contrat**.

**L'exécution de cette décision revient à l'exécutif** (l'administration chargée des domaines, maire, préfet au nom de l'État, président de région, le président du conseil départemental, président d'établissement public).

### C) LES RÈGLES DE FOND

Si l'acquisition d'un immeuble se fait à un prix supérieur à celui fixé par le service des Domaines dans son avis, l'or-

gane qui a autorisé l'achat se « *trouve dans l'obligation de justifier cette décision au regard de l'intérêt public local représenté par cette acquisition, celle-ci peut être considérée comme entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et censurée par le juge administratif* » (Guide pratique du CGPPP, p. 96).

La délibération décidant l'acquisition pourra être annulée si le prix est **hors de proportion** par rapport à la valeur de l'immeuble. Ainsi, une délibération autorisant l'acquisition de terrains à un prix dix fois supérieur à l'estimation réalisée par les services fiscaux a été annulée (TA Grenoble, 6 mai 1998).

Le montant de l'acquisition du bien doit être déterminé en fonction de sa **valeur foncière** et de **l'intérêt public local** que revêt son acquisition pour la collectivité.

#### Nota bene

▣ Le recours au notaire est obligatoire lorsque l'immeuble est **grévé d'hypothèques et de privilèges** ou lorsque l'acquisition a lieu sur **licitation** (s'agissant de l'État, article L.1212-2 du CGPPP ; s'agissant des collectivités territoriales, article L.1212-3 du CGPPP).

▣ Le code général de propriété des personnes publiques tente de faciliter la vente de biens immobiliers par l'administration. La personne publique peut payer **un acompte** au vendeur (article R.1212-6 du CGPPP).

▣ Le **droit des marchés publics n'est pas applicable** à ces opérations en vertu de la directive n° 92/50 du 18 juin 1992.

### II- LA CESSIION DE BIENS APPARTENANT À DES PERSONNES PUBLIQUES

#### A) LE CAS DES BIENS CÉDÉS PAR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

##### 1) Les règles de procédure

La consultation de France domaine est obligatoire (article L.3221-1 du GCPPP).

Il s'agit toutefois d'un **avis simple** qui doit être rendu dans **le mois** suivant sa saisine.

Les élus doivent être **informés de l'entière portée de l'avis** du service des domaines (TA Lyon, 10 janvier 2013).

Le Conseil d'État a admis la **possibilité de régulariser** la délibération en cas d'oubli de l'avis de France domaine (CE, 23 octobre 2015, *Association de sauvegarde des terres, du patrimoine et des paysages*).

C'est l'assemblée délibérante des collectivités ou de leurs groupements qui décide l'aliénation ainsi que le mode d'aliénation des biens publics leur appartenant par le biais d'une **délibération motivée**, et ce au vu de l'avis du service du Domaine. S'agissant des communes, cette exigence ne s'applique qu'aux communes de plus de 2.000 habitants. **La préparation et la mise en œuvre** de la cession relèvent, quant à elles, de la compétence de l'exécutif.

La délibération prévoyant la cession d'un immeuble doit fixer **les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles**. Elle doit être transmise au **représentant de l'État**.

**Aucune procédure n'est imposée** (vente à l'amiable ou par adjudication) quelle que soit la valeur de l'immeuble vendu.

Toutefois, si la collectivité fait le choix d'une procédure amiable et que la cession porte sur un logement ancien, l'acquéreur non professionnel pourra bénéficier d'un droit de rétractation prévu par la loi SRU du 13 décembre 2010, obligation qui ne s'applique pas en cas de vente réalisée par adjudication en la forme authentique.

Le formalisme est ici limité et est fixé par le code général des collectivités territoriales, comme le souligne l'article L.3211-14 du CGPPP.

Depuis la loi n° 82-215 du 2 mars 1982, **aucune obligation de mise en concurrence ou de publicité** ne pèse sur ces opérations, que ce soit pour la vente à l'amiable ou une vente par adjudication. Ce n'est pas le cas lorsque la vente s'insère dans une **opération de commande publique**.

Certaines collectivités font cependant le choix de recourir à la publicité et à la mise en concurrence. C'est le cas lorsqu'elles choisissent de recourir à **l'adjudication**.

En principe, **le contentieux du contrat** (responsabilité contractuelle, action en rescision pour lésion) et le volet pénal (prise illégale d'intérêt) revient au juge judiciaire, tandis que le juge administratif est compétent en cas de recours contre les **actes détachables** des contrats de vente et en matière de **contentieux des contrats administratifs**.

L'annulation des actes détachables reste par elle-même sans effet sur la convention de vente dont la nullité ne peut être constatée que par le juge du contrat. Le juge administratif peut cependant assortir ses décisions d'injon-

ctions d'exécution, le cas échéant sous astreinte.

## 2) Les règles de fond

Les immeubles appartenant au domaine privé doivent être vendus **francs et libres de tout privilège et hypothèque**. Cependant, rien ne s'oppose à la vente de biens publics grevés d'autres droits réels dès lors que l'acquéreur en est informé.

Les collectivités territoriales ne sont pas contraintes de privilégier le candidat le mieux offrant lorsqu'il en existe plusieurs. Toutefois, elles sont contraintes de respecter le **principe de non-discrimination**, ce qui implique, par exemple, que les candidats à l'acquisition d'une même parcelle soient traités de la même manière. L'article 1596 du Code civil prohibe la vente de biens communaux

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

### Février 2017 – N° 506

- **Expropriation** - Chronique d'expropriation (Jean-François Artz)
- **Copropriété** - La rénovation énergétique des immeubles en copropriété au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (Pascaline Déchelette-Tolot)
- **Bail habitation** - Les locations meublées de courte durée (Jean-Marie Moysse)

### Mars 2017 - N° 507

- **Bail habitation** - De l'usage du congé-vente après les lois Alur et Macron (Philippe Rezeau)
- **Transaction** - Commentaire de l'arrêté du 10 janvier 2017 (Jean-Marie Moysse)
- **CLAMEUR** - Point de conjoncture du marché locatif privé à fin février 2017 (Michel Mouillart)

### Avril 2017 - N° 508

- **Bail habitation** - La sous-location civile (Thierry Tarroux)
- **Urbanisme** - Les conditions à remplir et les justifications à fournir pour déposer une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux (Yves Broussolle)



administrer@unis-immo.fr

aux maires et adjoints. Le principe est celui du **libre choix du type de vente** (vente en l'état futur d'achèvement, vente avec paiement échelonné, vente sous condition suspensive, ...).

Certains immeubles, tels que les forêts ou les biens appartenant au domaine public **ne peuvent être aliénés** par les collectivités territoriales au profit de personnes privées.

Une collectivité ne peut vendre un immeuble que si elle dispose de la propriété et de la jouissance. Elle ne pourra donc pas céder les biens mis à sa disposition par l'État.

Les parties sont libres d'insérer dans le contrat ou l'avant-contrat toutes stipulations qu'elles estiment justifiées.

Les clauses **contraires à l'ordre public sont prohibées**. Une collectivité peut avoir recours à **des mécanismes anti-spéculatifs**. Peuvent également être prévus des mécanismes permettant à la collectivité territoriale **de recouvrer la propriété du bien**. Il est possible que certaines personnes privées disposent d'un **droit de priorité** pour acheter les immeubles du domaine privé local.

Le Conseil Constitutionnel a posé un principe **d'incessibilité à vil prix** des biens publics dans sa décision relative aux privatisations en date des 25 et 26 juin 1986. Plusieurs arrêts l'illustrent :

- Conseil d'État, *Commune de Fougerolles*, 3 novembre 1997 : la cession d'un terrain communal pour un franc symbolique est admise, à condition qu'elle soit justifiée par des motifs **d'intérêt général et qu'elle comporte des contreparties suffisantes**.

- Conseil d'État, 25 novembre 2009 : extension de la jurisprudence *Com-*



*mune de Fougerolles* aux associations œuvrant en faveur de l'intégration de populations d'origine immigrée.

- Conseil d'État, *Commune de Châtillon-sur-Seine*, 14 octobre 2015 : les avantages en matière d'hygiène et de sécurité publique, la possibilité d'économiser le coût d'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, et le coût d'entretien des terrains irrégulièrement occupés constituent une justification suffisante pour autoriser une cession à vil prix.

### B) LE CAS DES BIENS CÉDÉS PAR L'ÉTAT

#### 1) Considérations générales

C'est l'article L.3211-1 du CGPPP qui prévoit l'aliénation des biens du domaine privé immobilier de l'État. Selon cet article : « *Lorsqu'ils ne sont plus utilisés par un service civil ou militaire de l'État ou un établissement public de l'État, les immeubles du domaine privé de l'État peuvent être vendus dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État* ».

**Principe d'inutilité des biens** de l'État faisant l'objet d'une vente. Il faut donc

mettre **fin à l'utilisation** du bien pour procéder à l'aliénation des immeubles de l'État.

Selon l'article L.3211-6 du CGPPP : « *Les immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du domaine privé de l'État peuvent être cédés à l'amiable en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État* ».

#### 2) Règles de procédure

L'article R.3211-2 du CGPPP pose une obligation de **publicité et de mise en concurrence**, soit par adjudication publique, soit à l'amiable.

C'est le préfet qui **autorise l'adjudication publique**, après avis du directeur départemental des finances publiques, et qui **organise la publicité** en cas de cession amiable. La cession est consentie par le préfet ou le ministre selon la valeur vénale de l'immeuble.

Si la valeur vénale de l'immeuble excède un montant fixé par arrêté du ministre chargé du domaine, la cession est autorisée par le ministre chargé du domaine.

#### a- En cas d'adjudication publique

La vente par adjudication doit être précédée d'un **cahier des charges** qui fixe les conditions générales de l'aliénation et précise les modalités particulières quant au bien vendu. Ce cahier des charges peut être consulté quelques jours avant la vente.

L'article L.3211-11 du CGPPP précise que « *Ne peuvent prendre part aux adjudications publiques les personnes notoirement **insolvables** ou qui auront été exclues des ventes domaniales.* »

Des affichages et insertions dans la **presse** sont effectués, ainsi que l'annonce de la vente qui est faite sur le **portail internet du ministère de l'Économie et des Finances. Des visites publiques** du bien sont organisées. La **séance d'adjudication est publique.**

En vertu de l'article 1596 du Code civil, l'agent qui préside la vente, ou les fonctionnaires qui y ont pris part, ne peuvent eux-mêmes se rendre adjudicataires, ni par personne interposée, sous peine de nullité de la vente. L'adjudicataire doit payer le prix de vente dans le délai prescrit au cahier des charges, qui est de 45 jours de la séance d'adjudication.

#### b- En cas de vente à l'amiable

La procédure de mise en concurrence pour les ventes amiables suppose également l'établissement **d'un cahier des charges ou d'un avis d'appel à candidature** qui précise :

- Le mode de consultation retenu
- L'objet de la consultation
- Les modalités et la procédure de consultation.

L'article R.3211-7 du CGPPP prévoit des dérogations à l'obligation de mise en concurrence dans les cas suivants :

- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires spéciales impliquent ou permettent la cession de l'immeuble au profit d'un acquéreur ou d'une catégorie d'acquéreurs déterminés ;
- Lorsque l'adjudication publique a été infructueuse ;
- Lorsque l'immeuble est nécessaire à l'accomplissement d'une mission de service public ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général par une personne exclue du bénéfice d'une convention d'utilisation mentionnée à l'article R.2313-1 ou par un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial ;
- Lorsque les conditions particulières d'utilisation de l'immeuble le justifient ;
- Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une convention d'utilisation mentionnée à l'article R.2313-1, ou est confié en gestion à un établissement public à caractère industriel et commercial qui souhaite l'acquérir.

La cession d'un immeuble appartenant à un établissement public de l'État, qui continue à être utilisé par ses services, nécessite **un accord préalable du ministre chargé du budget et du ministre de tutelle de l'établissement**, par le directeur général de l'agence régionale de santé si l'immeuble appartient à un établissement public de santé.

**Un audit environnemental** doit être effectué avant toute vente et une **obligation de dépollution** peut être imposée à l'acquéreur. L'article L.3211-12 du CGPPP prévoit que « *l'acquéreur qui n'a pas payé le prix aux échéances peut*

*être déchu de la vente dans les conditions fixées en conseil d'État.* ».

En cas de litige, l'article L.3231-1 du CGPPP prévoit la compétence de **la juridiction administrative.**

En vertu de l'article R.3231-1 du CGPPP, « *l'administration chargée des domaines a seule qualité pour suivre les instances intéressant les biens de l'État, dès lors que le litige porte sur **la validité ou l'interprétation des conventions relatives à la cession des biens de l'État ou sur l'application des conditions financières de ces conventions*** ».

### 3) Règles de fond

Le Conseil Constitutionnel a réaffirmé dans une décision n° 2010-67/68 en date du 17 décembre 2010 le principe d'incessibilité à vil prix des biens publics. L'article L.3211-7 du CGPPP pose une exception à ce principe en cas de réalisation de programme de construction comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social.

## III- LES BAUX PASSÉS AVEC L'ADMINISTRATION

### A) LORSQUE L'ADMINISTRATION EST PRENEUSE À BAIL

**France Domaine** doit obligatoirement émettre un avis dans un délai d'un mois [prolongation possible].

Cet avis porte sur « *les conditions financières de l'opération. Il porte en outre, pour les prises en location d'immeubles poursuivies par l'État ou ses établissements publics à caractère administratif, sur le choix des emplacements et des constructions existantes ou à édifier, et sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou d'immeubles*

*pris à bail par l'État qui seraient disponibles ou susceptibles d'un meilleur aménagement.* » [article R.4111-3 du GPPP].

**Une délibération motivée** est prise au vu de l'avis de France Domaine [article L.4111-1 du CGPPP].

Les actes de prise en location des personnes publiques peuvent revêtir **la forme d'acte notarié ou d'acte passé à la forme administrative** [article L.4111-2 du CGPPP].

En matière de contentieux, l'article R.4111-11 du CGPPP prévoit que « *L'administration chargée des domaines a seule qualité pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières des actes de prise à bail passés par elle pour le compte des services civils ou militaires de l'État conformément à l'article R.4111-8.* ».

### B) LORSQUE L'ADMINISTRATION CONCÈDE UN BAIL

Lorsqu'une personne publique concède un bail sur un bien appartenant à son domaine privé, l'organe délibérant se prononce **sur l'identité du preneur**, sur la **nature** et la **consistance** des terrains, sur le **régime juridique** applicable, le **loyer** et la **durée** du bail.

S'agissant des baux concédés par une personne publique sur un bien appartenant à son domaine privé, **la législation des baux commerciaux** [article 2 et 17 du décret du 30 septembre 1953] ainsi que **la législation sur les baux ruraux** codifiée à l'article 861 du Code rural, sont applicables.

Le juge administratif reste compétent lorsqu'un litige porte sur les baux emphytéotiques conclus par les collectivités locales sur leur domaine privé.

### **Nota bene : LE CAS DES OCCUPATIONS DU DOMAINE PUBLIC**

▣ Les personnes publiques ne peuvent pas concéder de bail sur les biens appartenant à leur domaine public.

▣ Pour occuper de manière privative le domaine public, l'administration va délivrer :

- Soit un contrat **d'occupation domaniale**.
- Soit une **permission de voirie**, qui est un acte administratif unilatéral.

▣ Généralement, l'administration a le choix (exception en matière de concession de plage et pour les occupations du domaine public non routier par les opérateurs de télécommunication).

▣ Toute occupation du domaine public nécessite un titre domanial.

▣ Il n'existe **pas de droit à l'occupation**.

▣ Tout **motif d'intérêt général** peut justifier un refus d'autorisation d'occupation du domaine public.

- Pas de refus arbitraire.

▣ L'autorité compétente pour délivrer le titre domanial est en principe l'autorité **en charge de la gestion de la dépendance domaniale** en cause.

- Exception : c'est l'**autorité de police** qui délivre les permissions de voirie.

▣ **Aucune procédure particulière** de sélection des occupants n'encadre de façon générale l'octroi des autorisations domaniales.

- En principe, l'administration peut **choisir librement** le bénéficiaire d'un titre domanial.
- CJUE, 14 juillet 2016, *Promoimpresa* : **publicité préalable** est, au minimum, nécessaire dans la plupart des hypothèses où l'autorisation domaniale est délivrée à un opérateur économique.

▣ L'autorisation domaniale est toujours **temporaire et précaire** :

- Ce type d'autorisation ne peut être illimité.
- Le retrait peut être prononcé pour un **motif d'intérêt général** mais aussi à titre de **sanction**.
- En principe, en matière d'autorisation unilatérale, il n'y a pas d'indemnisation, sauf dans l'hypothèse où le titulaire de l'occupation privative dispose d'un droit réel sur le domaine public [l'article L.2122-9 CGPPP].
- S'agissant des contrats d'occupation domaniale, le principe est celui de l'indemnisation, sauf en cas de résiliation sanction.

**Remarque :** Les utilisations privatives du domaine public doivent obligatoirement être soumises à redevance.



Le juge administratif sera également compétent en matière **de contrat de location du domaine privé comportant un lien avec un travail public** ainsi que pour **les contrats comportant des clauses exorbitantes de droit commun** (compétence qui n'est pas reconnue par la Cour de cassation en matière de bail rural : *Civ.1<sup>ère</sup>, 16 octobre 2013, M. Julian*).

#### IV- LES LIBÉRALITÉS

Le régime des **libéralités** consenties aux personnes publiques relève largement du **droit privé** et d'un contentieux essentiellement judiciaire.

Cependant, il est possible d'exercer un recours pour excès de pouvoir contre les décisions d'acceptation ou de refus d'une libéralité ou contre la décision modifiant sa destination.

**Remarque** : les personnes publiques doivent disposer de la capacité juridique à recevoir des libéralités, et l'exécution des libéralités doit rentrer dans le domaine de compétence de la collectivité publique.

Seul le **ministre** est compétent pour recevoir les libéralités consenties à l'État. S'agissant des établissements

publics, cette compétence revient **au conseil d'administration**. Pour ce qui est des collectivités territoriales, c'est l'organe délibérant qui est compétent en la matière.

Les libéralités sont généralement assorties de charges et conditions. En cas d'inexécution, les ayant-droits peuvent réclamer la **révocation** de la libéralité.

En cas de changement de circonstances rendant l'exécution des conditions et charges extrêmement difficile ou sérieusement dommageable, toutes les collectivités publiques peuvent demander la **révision** des charges et conditions et l'État et ses établissements publics peuvent procéder à la **restitution** des libéralités.

#### V- L'ÉCHANGE

Concernant l'échange, les personnes publiques doivent généralement conclure ce type de contrat après avoir consulté France Domaine. L'avis de France Domaine concerne la valeur des biens, et le cas échéant, le montant de la soule.

Il n'y a **pas d'obligation de publicité ni de mise en concurrence** en matière d'échange.

Les échanges opérés par l'État sont instruits par le **directeur des services fiscaux**, le **service affectataire de la dépendance** donne son avis sur la transaction envisagée et le **préfet** autorise l'échange. Pour ce qui est des collectivités territoriales et de leurs établissements, le même partage de compétence est prévu entre **l'exécutif et l'assemblée délibérante** qu'en cas d'aliénation.

L'acte d'échange peut revêtir la forme d'un **acte notarié ou d'un acte authentique** passé en la forme administrative.

L'acte d'échange est un **contrat de droit privé**. Les litiges concernant l'échange relèvent donc de la compétence **du juge judiciaire**.

Le juge administratif pourra être amené à effectuer un **contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation** sur la contrepartie à l'échange, afin de s'assurer du respect du principe d'incessibilité à vil prix des biens publics.

#### CONCLUSION

Le formalisme qui s'attache à la passation des contrats immobiliers avec l'administration permet de protéger le but d'intérêt général poursuivi par la personne publique.

Ce formalisme implique rarement l'application du droit de la commande publique, permettant ainsi de faciliter les opérations immobilières étudiées.

Lorsque le contrat immobilier concerne un bien du domaine privé, les litiges qui portent sur le contrat relèveront généralement de la compétence du juge judiciaire.

L'administration dispose d'une très grande liberté quant au choix du vendeur, de l'acheteur et du preneur à bail.

# Réglementation loi Hoguet

## Lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme



**Bernard PERRIN**  
Cabinet d'expertise comptable  
CANNAC 75009 Paris

### A. GÉNÉRALITÉS SUR L'ORGANISATION DE LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER

#### LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER CONCERNÉS

Depuis 1998, les agents immobiliers, tels qu'ils sont décrits dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi Hoguet, ont pour obligation la mise en place d'une organisation interne au sein de leur entreprise permettant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Depuis 2014 et la loi ALUR, les syndicats de copropriété sont également concernés, ainsi qu'en matière de transaction, les agents commerciaux.

L'activité gérance n'est en revanche pas concernée par cette réglementation.

Le but de cette organisation interne est de mettre en évidence les opérations pouvant être liées à un blanchiment d'argent ou au financement du terrorisme et de déclencher une déclaration de soupçons auprès de l'organisme TRACFIN.

#### COMMENT EST ORGANISÉ LE CONTRÔLE DU RESPECT DE CETTE OBLIGATION ?

La structure étatique relevant du ministère de l'économie et des finances, et chargée de recueillir les déclarations de

soupçons pour l'ensemble des professions concernées par cette obligation est l'organisme TRACFIN.

La DGCCRF est chargée de contrôler le bon respect par les agents immobiliers de leurs obligations. En cas de contrôle, la DGCCRF remet un questionnaire à remplir au responsable de l'agence.

La C.N.S. (Chambre Nationale des Sanctions) est chargée de sanctionner le non-respect par les professionnels de l'immobilier de leurs obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Les sanctions vont de l'avertissement à des amendes, à l'interdiction temporaire, voire au retrait définitif de la carte professionnelle.

#### LA LETTRE D'INFORMATION TRACFIN N° 13 DE JUIN 2016

Chaque année, TRACFIN, sous la forme d'une lettre d'information, fait le point sur son activité. En 2016 cette lettre a mis en évidence différents éléments concernant les professions de l'immobilier. « La DGCCRF, depuis 2013, a procédé au contrôle de 600 établissements immobiliers et fait remonter une cinquantaine de dossiers auprès de la Chambre Nationale des Sanctions.

Entre 2012 et 2015, les déclarations de soupçons chez les professionnels de l'immobilier ont progressé de 6 %, contre 68 % pour l'ensemble des autres secteurs.

Sur les 35 déclarations de soupçons en 2015, 10 proviennent de professionnels indépendants, les 25 autres émanent des grands groupes.

Les signalements sur les PEE (personne personnellement exposée) sont très rares.

La conclusion de TRACFIN : « **La DGCCRF poursuivra ses contrôles dans les années à venir et cherchera à en renforcer encore l'impact** ».

#### LES ÉTAPES CLASSIQUES DU BLANCHIMENT D'ARGENT

On distingue souvent trois étapes dans le blanchiment d'argent :

##### Étape 1 :

C'est l'injection d'argent « sale » dans le circuit bancaire :

- a. soit par des dépôts ou des placements dans des établissements bancaires peu regardants ou avec corruption bancaire,
- b. soit par un mélange d'argent « propre » et d'argent « sale ».





## Étape 2 :

C'est le brouillage des circuits économiques en faisant des montages juridiques et financiers complexes afin de créer une distance entre les origines illégales des fonds et leurs utilisations ultérieures.

## Étape 3 :

C'est l'intégration des fonds dans un circuit propre, soit directement en espèces, soit dans des achats de biens de consommation (voitures, objets d'art, bijoux etc...), soit dans des placements financiers ou immobiliers.

C'est dans cette dernière étape de blanchiment que les professionnels de l'immobilier sont concernés.

De cette description, il est déjà possible de définir les cas où le professionnel de l'immobilier doit être vigilant : lorsque le financement est assuré par le biais d'une banque située dans un paradis fiscal, lorsque le montage financier ou juridique semble anormalement compliqué.

## **B. LES OBLIGATIONS DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

On peut classer en quatre parties les obligations des professionnels de l'immobilier :

1. La nomination du ou des responsables TRACFIN,
2. L'analyse des risques suivant l'activité,
3. La mise en place d'une organisation interne à l'entreprise,
4. La déclaration de soupçon.

### LA NOMINATION DU OU DES RESPONSABLES TRACFIN

Suivant l'importance de l'agence, il convient de désigner un ou plusieurs

responsables TRACFIN et d'en porter connaissance à l'ensemble du personnel. Les trois tâches incombant aux responsables TRACFIN sont la mise en place de l'organisation interne incluant l'analyse des risques, la collecte des éléments de nature à mettre en évidence d'éventuels soupçons de blanchiment d'argent, la déclaration de soupçons auprès de TRACFIN et le suivi de l'opération. Le ou les responsables devront maintenir leurs connaissances à jour dans ce domaine de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, par la consultation par exemple du site « [tracfin.bercy.gouv.fr](http://tracfin.bercy.gouv.fr) » ou par des formations adaptées à ce sujet.

### L'ANALYSE DES RISQUES EN MATIÈRE DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Cette analyse des risques est propre à chaque activité mais peut aussi être adaptée ou affinée au secteur exact de l'agence immobilière. Dans notre approche nous avons divisé l'analyse du risque des agents immobiliers en 6 points :

- les caractéristiques du bien, de la clientèle et du montage,
- la localisation des activités du client (vendeur ou acheteur),
- les critères spécifiques aux clients personnes morales,
- les activités exercées par certaines personnes,
- les cas de vigilance complémentaire,
- les cas de vigilance renforcée.

L'annexe de cette étude propose un état des risques-types que chacun peut adapter à son agence.

Dans chacun des 6 points, nous avons listé les éléments pouvant être facteurs de risques ; chaque collaborateur indiquant pour chaque élément si le risque est faible, moyen ou fort. Si le risque ne concerne pas l'opération analysée, il sera indiqué NC.

Il sera rempli deux catégories de fiches, une fiche par vendeur sera remplie lors de la prise de mandat et une fiche par acheteur préalablement à l'établissement de compromis, de l'offre ou de la promesse. Le modèle de fiche acheteur peut être légèrement différent de la fiche vendeur.

Il convient après, de définir, soit par une méthode de scoring, soit par exemple si le nombre d'annotations « fort risque » atteint ou dépasse 3, le moment où la remontée du dossier auprès du responsable TRACFIN de l'entreprise doit être faite. Dans la plupart des cabinets petits et moyens, le responsable TRACFIN unique devra collecter et regarder chaque fiche d'évaluation du risque et décider du dépôt ou non de la déclaration de soupçons.

### LA MISE EN PLACE D'UNE ORGANISATION INTERNE À L'ENTREPRISE ADÉQUATE

Après la mise en place des fiches d'analyse de risques, l'organisation interne doit comprendre les points suivants :

- Connaitre le client par la prise de copie d'une pièce d'identité valide ou pour une personne morale d'un document officiel (extrait K bis de - de 3 mois) et d'une pièce d'identité officielle du représentant légal, et en son absence, de la personne le représentant. Il faut aussi se faire communiquer les coordonnées des associés possédant + de 25 % du capital.
- Informé le personnel de leurs obligations et de la façon de remplir la fiche d'évaluation des risques. Il est souhaitable, à l'issue de cette information, de remettre à chacun un document papier reprenant les informations fournies et de faire signer un document à chacun attestant qu'ils ont bien reçu l'information. Des mises à jour annuelles, dans les mêmes conditions sont également souhaitables.

# Réglementation loi Hoguet

## Lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

- Assurer le suivi d'application. Il convient de faire des vérifications périodiques, par sondages, de la bonne application des règles adoptées par l'entreprise et indiquées par écrit lors des séances d'information ou de formation du personnel.

- La conservation des documents porte sur l'identité des clients et d'une façon générale tous les documents liés à l'opération ainsi que les fiches d'évaluation des risques. Tous ces documents doivent être conservés 5 ans. Il est souhaitable de conserver toutes les fiches d'évaluation des risques dans un classeur séparé du dossier ouvert par opération.

- Démarches supplémentaires en cas de vigilance complémentaire ou supplémentaire. Dans certain cas tels que l'absence aux différents RDV du réel bénéficiaire ou la présence d'une PPE (Personne personnellement exposée habitant l'UE ou hors UE), des recherches complémentaires devront être accomplies, telle que la demande d'une autre pièce d'identité, ou des demandes complémentaires sur le financement et l'origine des fonds. C'est souvent la partie des obligations la plus difficile commercialement à mettre en œuvre.

### LA DÉCLARATION DE SOUPÇON

Trois points doivent retenir l'attention de l'agent immobilier :

- la remontée des éléments (la fiche d'évaluation des risques) auprès du responsable,
- la déclaration de soupçons par elle-même,
- l'attitude de l'agent immobilier vis-à-vis de l'opération en cours et après une déclaration de soupçons.

Rappelons que l'organisation de la lutte anti blanchiment d'argent dans les cabinets immobiliers après nomination des responsables, repose sur trois axes :



- la mise en place d'une organisation interne,
- la collecte et centralisation des éléments,
- la déclaration de soupçons.

Ces tâches peuvent être effectuées par trois personnes différentes, ou par une seule et unique personne pour les petites structures. En cas de personne unique il est conseillé que cela soit le titulaire de la carte professionnelle ; si il y a plusieurs responsables, le titulaire de la carte professionnelle doit garder la tâche de déclaration de soupçons.

La remontée des fiches de risques doit être organisée afin que le responsable de la collecte de ces renseignements ait régulièrement : soit toutes les fiches d'évaluation de risques, soit celles comportant des indices (définis par l'entreprise) de possibilité de blanchiment d'argent. Le responsable est chargé de prendre connaissance de ces éléments, de les classer pour leur conservation, et de transmettre au responsable de la déclaration de soupçons, les fiches d'évaluation des risques et le dossier complet des opérations lui semblant présenter un réel risque de blanchiment d'argent.

La déclaration de soupçons doit être effectuée auprès de l'organisme TRACFIN de préférence par internet (via la plateforme ERMES) soit par écrit et voie postale, voire même oralement. Préalablement à une première déclaration de soupçons il faut fournir un document indiquant l'identité de la personne habilitée à procéder à la déclaration de soupçons, et si elle est différente l'identité du correspondant TRACFIN dans l'entreprise.

La déclaration comprend les éléments suivants :

- identité et profession du déclarant (personne physique et morale),
- nature détaillée de l'opération concernée,
- éléments d'identification du client ou du bénéficiaire réel,
- descriptif des éléments ayant déclenché les soupçons,
- si l'opération est en cours, le délai d'exécution.

La déclaration de soupçons doit être effectuée, même si dans l'opération d'autres intervenants, notaire, banquier, avocat se trouvent astreints aux mêmes obligations.



# BatiSanté

le **spécialiste** de la **conformité**  
et de la **sécurité** du **bâtiment**

## Partenaire de l'UNIS depuis sa création

### PÔLE HYGIÈNE

- Dératisation, Désourisation
- Désinsectisation
- Traitement adaptés des Pigeons
- Traitement des punaises de lits
- Nettoyage et débouchage des Colonnes de vide-ordures
- Entretien de VMC, hottes
- Assainissement
- Dégorgement
- Curage (photo)



[www.christal.fr](http://www.christal.fr)

### PÔLE SÉCURITÉ INCENDIE

- Extincteurs
- Blocs d'éclairage de secours
- Systèmes de désenfumage
- Alarmes et systèmes de Sécurité
- Colonnes sèches (photo)
- Portes coupe-feu
- Plans d'évacuation
- etc



[www.sagex.fr](http://www.sagex.fr)

### PÔLE DIAGNOSTIC ET CONTRÔLE

- Diagnostic Amiante (DAT, DTA)
- Diagnostic Technique Global (DTG)
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Formation
- Expertise des réseaux d'assainissement
- CTO Ascenseurs
- etc



[www.dep-environnement.fr](http://www.dep-environnement.fr)

### PÔLE ÉLECTRICITÉ

- Courants forts
- Courants faibles
- Vidéosurveillance
- Sécurisation et Contrôle des accès



[www.voltr.fr](http://www.voltr.fr)

Retrouvez toute l'actualité du groupe BatiSanté  
sur **[www.batisante.fr](http://www.batisante.fr)**

Groupe BatiSanté – 9, rue Edmond Michelet – 93360 Neuilly Plaisance  
n° de tél: **01 41 54 11 30**

490 864 790 RCS Bobigny – n°TVA FR37490864790 – code NAF 70102

### Attitude de l'agent immobilier après une déclaration de soupçons.

Les règles de confidentialité interdisent à l'agent immobilier d'avoir, au sujet de cette déclaration de soupçons, des échanges d'information avec le notaire, le banquier, les autres agences, les collaborateurs du cabinet, et bien sûr avec le vendeur et l'acquéreur. Les seuls échanges possibles sont avec TRACFIN et la DGCCRF.

L'anonymat de la déclaration est encadré par la loi : par exemple en cas de saisie du procureur de la République, la déclaration de soupçons ne figure pas dans le dossier. Sur un autre plan, si les règles de déclarations de soupçons sont bien respectées, l'agent immobilier ne sera théoriquement jamais poursuivi pour dénonciation calomnieuse, atteinte au secret professionnel, complicité de trafic de stupéfiant, de recel, de blanchiment d'argent, d'acte de terrorisme, même si l'affaire se termine par un non-lieu ou par un acquittement.

Après une déclaration de soupçons, l'agent immobilier doit suspendre l'exécution de son mandat. Si cette suspension risque de faire obstacle aux investigations, l'agent immobilier doit en informer TRACFIN.

L'opération ne peut être continuée qu'en l'absence d'opposition de TRACFIN ou du TGI, ces organismes ayant 10 jours pour faire cette opposition. Le TGI peut

demander une prolongation de ce délai, voire même le séquestre provisoire des sommes détenues. Tant que l'opération n'est pas terminée, TRACFIN peut faire opposition à l'opération à tout moment. En cas de non-opposition de TRACFIN ou du TGI, l'affaire peut être menée à son terme.

### **C. L'ACTIVITÉ COPROPRIÉTÉ ET LA RÈGLEMENTATION DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT**

C'est la loi ALUR de 2014 qui a étendu à l'activité copropriété, les obligations qui ne concernaient jusqu'alors que les agents immobiliers. Toute l'organisation concernant les agents immobiliers peut être appliquée à l'activité, hormis la fiche d'évaluation des risques qui doit être adaptée à l'activité copropriété, mais une question reste posée :

### **COMMENT LE PAIEMENT DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ PEUT CONCOURIR À UN BLANCHIMENT D'ARGENT OU AU FINANCEMENT DU TERRORISME ?**

L'achat d'un bien immobilier peut cacher une opération de blanchiment d'argent, mais le paiement des charges de copropriété met en jeu un volume financier faible, sans commune mesure avec l'achat d'un bien. Par ailleurs le syndic de copropriété ne peut pas vérifier l'identité réelle de chaque copropriétaire ou rechercher derrière chaque copropriétaire l'identité du réel bénéficiaire. Le fait que des charges de copropriété soient payées via un compte bancaire ouvert dans un pays figurant sur la liste dressée par le groupe d'action financière ne peut suffire à émettre une déclaration de soupçons.

Pour les *Journées d'Études Transversales*, j'ai eu un entretien téléphonique avec une personne de TRACFIN afin d'essayer de faire ressortir par la dis-

cussion les éventuels risques de blanchiment d'argent.

À l'issue de cette discussion nous avons juste évoqué un éventuel cas d'un bien immobilier important en mauvais état, mis en copropriété, et acheté par un nombre restreint de copropriétaires ayant des liens entre eux, décidant des travaux importants de remise en état, et pour lequel le syndicat de copropriété et son syndic pourraient être utilisés comme écran. Nous n'avons donc pas pu vraiment établir une fiche d'évaluation de risques-type pour cette activité copropriété car les éventuels risques ne pourraient exister que dans le cas de copropriétés atypiques, difficiles à normaliser sous forme de tableau.

### **CONCLUSION**

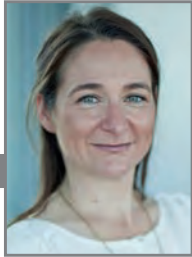
Les obligations des agents immobiliers concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme demandent un effort important de mise en place initiale d'une organisation interne propre à l'entreprise. Par la suite, la prise de renseignements propres à l'évaluation des risques doit être incorporée, pour chaque opération, dans les démarches habituelles de constitution de dossier auprès de chaque partie. Les démarches supplémentaires dans certains cas sont commercialement plus délicates à mener, mais c'est aussi dans ce domaine que TRACFIN indique une certaine faiblesse de la profession.

NB : Cette étude a été conçue à partir de différentes sources provenant entre autre de TRACFIN, du syndicat UNIS et de la société de caution SOCAFI. Les différents sites internet de ces organismes laissent apparaître des documents pouvant compléter cette étude, le site UNIS par exemple, publie le questionnaire-type à remplir, demandé par la DGCCRF lors de ses contrôles.



## FICHE ÉVALUATION DE RISQUES

NATURE DE L'OPÉRATION		RÉFÉRENCE MANDAT			
Éléments à surveiller et à apprécier		Niveau du risque			
		NC	faible	moyen	fort
<b>A</b>	<b>Caractéristiques du bien, de la clientèle, du montage</b>				
	Les biens de grande valeur				
	Ecart entre le prix de la transaction et les bénéficiaires				
	Localisation du bien				
	Montage financier atypique				
	Emprunt auprès de personnes ou de structures inhabituelles				
	Existence de liens entre les divers contractants				
	Montage juridique complexe sans justification économique				
<b>B</b>	<b>Localisation des parties</b>				
	Adresses non clairement identifiées				
	Recours à une société de domiciliation				
	Territoires à risques				
<b>C</b>	<b>En cas de personne morale</b>				
	Forme juridique de la personne morale				
	Taille de la personne morale				
	Activité de la personne morale				
<b>D</b>	<b>Activité exercée par certaines personnes</b>				
	Opération effectuée par une personne physique ou morale issue d'un pays figurant sur la liste établie par le groupe d'action financière				
	Personne personnellement exposée dans l'UE				
<b>E</b>	<b>Cas de vigilance supplémentaire</b>				
	Client ou son représentant non présent lors du RDV d'identification des parties				
	Personne personnellement exposée hors UE				
	Opération favorisant l'anonymat				
<b>TOTAUX</b>					



**Sophie Abiven**  
Responsable du Service RC  
du Département des Professionnels  
de l'Immobilier - Verspieren  
01 49 64 10 82 - sabiven@verspieren.com



**Éric DURAND**  
Directeur - Service Loyers Impayés  
Verspieren / Tél. 01 49 64 12 83  
Email : edurand@verspieren.com

Internet fait partie aujourd'hui de l'environnement des entreprises.

Les professionnels de l'immobilier se sont informatisés depuis maintenant près de 30 ans et ont depuis quelques années intégré cette nouvelle technologie dans leurs relations commerciales, leur permettant de traiter avec des clients qui peuvent se situer à l'autre bout du monde. Cette immédiateté du traitement des données en tout genre expose de fait l'entreprise à une convoitise accessible par la voie des réseaux informatiques.

En France, nous enregistrons une explosion de la cybercriminalité qui sur les douze derniers mois a enregistré une

hausse de 56 % des cyber-attaques, dont 20 % concernent des entreprises. Cette situation conduit les dirigeants à prendre de plus en plus conscience du risque.

### QU'EST-CE QU'UNE CYBERATTAQUE ?

Une cyberattaque est une attaque informatique effectuée par une personne isolée ou par un groupe de pirates informatiques dans le but malveillant de bloquer un site Web, de crypter ou de voler des données.

### QUELLES SONT LES FORMES DES CYBERATTAQUES ?

- Le **hoax** (ou canular) est une fausse information propagée sur les réseaux sociaux ou par mail qui invite à être partagé par un maximum de personnes. Le but est d'engorger les réseaux, les boîtes mails, de dégrader l'image d'une personne, d'une organisation ou d'un objet. Cette désinformation a aussi pour but de minimiser l'impact des vraies informations qui elles, ont de l'importance.

- Le **virus** est un programme néfaste se greffant dans un logiciel et se déclenche à l'utilisation de ce dernier. Issu de la navigation web ou d'un disque de stockage externe, il perturbe le fonctionnement de l'appareil infecté jusqu'à parfois provoquer son arrêt.

- Le **phishing** (ou hameçonnage) représente 65 % des incidents. Il prend la forme de faux mails d'entreprises ou d'institutions publiques. Le but est la récupération de coordonnées personnelles et bancaires.

- Les **spywares** (logiciel espion), se diffusent, eux, via un navigateur web. Logiciel malveillant qui s'installe dans un ordinateur ou autre appareil mobile, dans le but de collecter et transférer des informations sur l'environnement dans lequel il s'est installé.

- Le **spamming** est un envoi automatique en masse de mails non sollicités à caractère publicitaire. Les adresses électroniques utilisées sont le plus souvent récupérées de manière frauduleuse.

- Le **sniffing** qui est un logiciel qui intercepte et récupère les données, notamment les identifiants et les mots de passe.

- L'**attaque par déni** de service exploite les failles des protocoles de communication des entreprises. Cette attaque informatique consiste à rendre indisponible un service, d'empêcher les utilisateurs légitimes de s'en servir.

- Inondation d'un réseau afin d'empêcher son fonctionnement.

- Perturbation des connexions entre deux machines.

- Obstruction d'accès à un service pour une personne en particulier.

- Envoi de milliards d'octets à une box internet.

- Le **ransomware** ou **locky** (logiciel de rançon), la dernière-née des attaques. Un mail avec une pièce jointe nommée par exemple "ATTN: Invoice J-XXXXXXX" bloque l'accès aux données, les crypte avec une clé de chiffrement redoutable et réclame ensuite au propriétaire une rançon. Les rançons sont généralement demandées sous la forme de plusieurs bitcoins dont le cours actuel est de l'ordre de 1.000 €. Le dirigeant se trouve alors face à la décision de devoir résister ou payer pour obtenir la clef de déchiffrement qui peut permettre de rétablir l'intégralité des fichiers infectés. Sans aucune garantie de récupérer ses données après le paiement de la rançon.

### QUELQUES RECOMMANDATIONS EN TERMES DE PRÉVENTION ?

Dans un premier temps, pour réduire les risques, il convient d'apprendre à bien les connaître. La sensibilisation

des collaborateurs et des dirigeants de l'entreprise est essentielle. Ils doivent connaître les menaces et adopter de bons comportements, au travail et pendant leurs déplacements.

Dans un second temps, il est recommandé de :

- supprimer les mails dont l'expéditeur est inconnu,
- utiliser des **mots de passe complexes et différents** sur chaque site. Rajouter des combinaisons à vos mots de passe avec au moins 8 caractères (majuscules et/ou chiffres, caractères spéciaux) permettant d'accroître la difficulté de décryptage automatique,
- réaliser les **misés à jour** Windows, iOS et des logiciels pour minimiser la présence de failles qui sont progressivement éliminées par les informaticiens,
- **sauvegarder** et **archiver** régulièrement les données sur un disque dur externe, et détaché des serveurs, pour garder une sauvegarde hors de portée des attaques disque dur, clé USB.
- **être attentif** aux sites consultés et aux sources de téléchargements. Utiliser le protocole de communication

sécurisé https://, il s'affiche devant les url et permet de rajouter une clé de cryptage lors du transfert des données,

- **se méfier des extensions** de navigateurs (Explorer, Chrome, Firefox, Safari...) à installer car certaines ouvrent un accès aux données personnelles,
- **installer un anti-virus** sur les ordinateurs pour permettre d'identifier et d'effacer les logiciels malveillants,
- **installer un anti-spam** sur les boîtes mails permettant de limiter le volume des spams ou d'en faciliter leur traitement,
- veiller à se connecter sur des accès wifi domestiques sécurisés.

#### QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES GÉNÉRÉES PAR LES CYBERATTQUES ?

Les cyberattaques vont entraîner les frais suivants :

- frais de gestion de l'évènement consistant à gérer la crise,
- honoraires en experts en sécurité informatique et en avocats,
- frais de communication,
- frais de rétablissement de l'image ou de la réputation,

- frais de reconstitution de données,
- frais supplémentaires de fonctionnement d'exploitation,

Mais aussi :

- des pertes d'exploitation,
- des pertes de fonds ou de biens (fraude et détournement),
- le paiement de la rançon,
- et des réclamations de tiers mettant en cause votre responsabilité...

#### COMMENT SE PROTÉGER EFFICACEMENT CONTRE LES RISQUES ÉCONOMIQUES, JURIDIQUES ET DE PERTE D'IMAGE ?

Outre les recommandations mentionnées ci-dessus, l'assurance peut jouer efficacement son rôle en offrant des garanties et de l'assistance.

L'assurance peut ainsi proposer une garantie dite de « **gestion de crise** » : il s'agit d'une garantie proche d'une assistance avec pour objectif l'accompagnement du client qui sera notamment assisté par un expert en sécurité en informatique ou un avocat.

Cette garantie va permettre au client :

- de pouvoir redémarrer son activité,
- de continuer son activité.

L'assurance peut également couvrir la **perte des données informatiques** afin de garantir :

- les frais de recopie à partir des sauvegardes,
- les frais de ressaisie des données depuis la dernière sauvegarde exploitable,
- les frais de réinstallation des logiciels, suite à une perte, une altération, une destruction avérée des données informatiques de l'assuré consécutives à une intrusion réseau, une erreur de manipulation, un dysfonctionnement du système d'information de l'assuré.

L'assurance pourra aussi prendre en charge **des frais supplémentaires d'ex-**



**plaitation** correspondant à la différence entre le coût total de traitement informatique après sinistre, et le coût normal que l'assuré aurait supporté en l'absence de sinistre.

Il s'agit des frais permettant à l'assuré de continuer son activité le temps de la résolution du sinistre.

L'assurance peut prévoir une **garantie dite de frais de notification couvrant** les frais engagés en vue d'informer les personnes concernées et/ou toute autorité administrative compétente d'une atteinte à la sécurité des Données Personnelles.

Il faut en effet, savoir qu'une directive européenne sur la protection des données personnelles va entrer en vigueur en mai 2018. Elle va ainsi imposer aux entreprises de notifier aux autorités de contrôle et aux personnes concernées, les incidents graves compromettant la sécurité des données. Les nouvelles dispositions s'appliqueront à toutes les entreprises qui collectent, traitent et stockent des données personnelles dont l'utilisation peut directement ou indirectement identifier une personne. La sanction en cas de non-conformité pourrait s'élever jusqu'à 4 % du chiffre d'affaires...

L'assurance peut aussi inclure une garantie **fraude informatique** permettant de couvrir les pertes de fonds appartenant à l'Assuré, ou qui lui sont confiés en raison de son activité professionnelle. Il s'agit de pertes consécutives à un détournement, une fraude, une escroquerie, un vol ou encore un acte de malveillance ou de sabotage avec utilisation non autorisée, par un préposé ou par un tiers, du Système d'information de l'assuré.

L'assurance pourra offrir une **garantie responsabilité civile** pour couvrir les conséquences pécuniaires et les frais



de défense, de la responsabilité civile encourue par l'assuré mis en cause par un tiers, imputable à une atteinte aux données.

Enfin, l'assurance pourra proposer une garantie **cyber extorsion** pour prendre en charge le remboursement à l'assuré de la rançon qu'il se verrait contraint de payer pour mettre fin directement à une menace d'extorsion.

Il faut néanmoins savoir que les assureurs demandent à ce que les assurés respectent des conditions de garanties afin de compliquer les intrusions des pirates dans les réseaux.

Ainsi, est-il généralement demandé à ce que :

- la connexion au réseau informatique ou au poste informatique se fasse via un mot de passe contenant au minimum 8 caractères,
- les logiciels\* et applications utilisés, lorsqu'ils sont mis à jour, le soient suivant les recommandations de l'éditeur,
- un antivirus et un firewall soient installés sur le Système d'Information\* et mis à jour automatiquement,
- une sauvegarde au minimum hebdomadaire des Données Informatiques\* soit réalisée sur des supports externes et stockée à l'extérieur de l'établissement,

- les employés soient sensibilisés aux risques et menaces liées aux cyberattaques,
- lors de l'utilisation de la messagerie, ne pas ouvrir de pièces jointes ou de lien provenant de destinataire inconnu ou dont le titre ou le format paraît incohérent. Les pièces jointes ne doivent pas comporter de format du type .com / .exe / .vbs / .lnk / etc
- un paiement sur Internet ne se fasse que si la mention « https:// » apparaît au début de l'adresse du site internet,
- lors d'un déplacement, les appareils et supports soient gardés avec son propriétaire et/ou utilisateur pour éviter le risque de vol,
- les ordinateurs portables soient équipés d'un système de chiffrement intégral permettant de sécuriser le disque dur.

L'émergence des piratages informatiques a dynamisé le marché des assurances cyber qui est en plein développement et qui va devoir s'adapter face à la progression des attaques.

Si les assureurs ont encore peu de recul pour procéder à des analyses statistiques, ils ont néanmoins bien conscience de l'importance de l'exposition de ce nouveau type de risque nécessitant d'être bien appréhendé par vos courtiers.





**Bernard PERRIN**  
Cabinet d'expertise comptable  
CANNAC 75009 Paris

### **INCIDENCE FISCALE, DANS LE CADRE DES REVENUS FONCIERS, DE LA DÉDUCTIBILITÉ DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2017, 2018 ET 2019**

Une des mesures phares de La loi de finances 2017, évoquée lors des dernières JET, concerne la mise en place en 2018 d'un prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (IRPP).

Si pour les salaires, il semble cohérent de demander à l'employeur d'effectuer ce prélèvement, pour les revenus fonciers, on ne pouvait pas demander aux locataires de gérer cette retenue.

C'est donc chaque contribuable propriétaire qui effectuera directement auprès du service des impôts ce paiement de prélèvement à la source.

Les mesures mises en place dans le cadre de ce prélèvement à la source prévoient des modalités spécifiques propres aux revenus fonciers.

#### **Le principe général**

En 2017, le contribuable paiera des acomptes sur l'impôt sur le revenu de 2016, et en fin d'année 2017 il paiera le solde de son IRPP de 2016.

En 2018, le contribuable paiera des acomptes sur l'IRPP de 2018 et en fin d'année 2019, il paiera le solde de son IRPP 2018.

Les acomptes à verser chaque mois en 2018 et 2019, seront fixés par le service des impôts par rapport à l'IRPP dû pour 2016, jusqu'au mois d'août 2018, et sur l'impôt dû sur les revenus 2017 jusqu'en août 2019.

Début 2018, il sera établi comme d'habitude une déclaration normale d'IRPP 2017 et donc de déclaration de revenus fonciers.

L'impôt résultant de cette déclaration 2017 sera « neutralisé » par l'octroi d'un crédit d'impôt (CIMR) égal à l'IRPP qui serait dû sur les revenus normaux hors réduction ou crédit d'impôts.

Sur les revenus de l'année 2017, il ne sera payé fin 2018 que les impôts touchant des revenus exceptionnels et les

réductions ou les crédits d'impôts seront remboursés.

#### **Les mesures touchant la détermination des revenus fonciers**

Dans le cadre des revenus fonciers, un encaissement de rappel de loyer concernant les années précédentes devra être considéré en 2017 comme revenu exceptionnel.

En 2018, les travaux déductibles des revenus fonciers seront évalué à 50 % des travaux payés en 2017 et 2018, même si aucun travaux ne sont effectués en 2018.

En 2019, on reviendra au régime normal de déduction de travaux.

#### **La question : a-t-on intérêt à faire des travaux en 2017, en 2018 ou en 2019 ?**

Le tableau envisage 8 cas avec un total de 300 000 € de travaux projetés sur



les 3 années, suivant le cas où tous les travaux seraient faits en 2017, ou étalés sur les 3 années ou faits exclusivement en 2019.

Que les travaux soient faits en 2017 ou 2018, la déduction des travaux sera identique.

Par contre, plus les travaux seront faits en 2019 plutôt qu'en 2017 ou 2018, plus la déduction des travaux sera importante.

### Les conseils :

Pour les travaux courants, ils peuvent être effectués en 2017 ou 2018 sans modification de l'imposition fiscale finale. Au plus, si les travaux sont faits plutôt en 2017 qu'en 2018, les acomptes versés fin 2018 et en 2019 seront moindres, mais l'imposition fiscale finale sera la même.

Par contre, pour les gros travaux qui peuvent attendre, il sera préférable de les faire en 2019.



	cas 1		cas 2		cas 3		cas 4	
	travaux	déductible	travaux	déductible	travaux	déductible	travaux	déductible
2017	300 000 €	- €	150 000 €	- €	100 000 €	- €	150 000 €	
2018	- €	150 000 €	100 000 €	125 000 €	100 000 €	100 000 €	- €	75 000 €
2019	- €	- €	50 000 €	50 000 €	100 000 €	100 000 €	150 000 €	150 000 €
<b>Totaux déductibles</b>		150 000 €		175 000 €		200 000 €		225 000 €

	cas 5		cas 6		cas 7		cas 8	
	travaux	déductible	travaux	déductible	travaux	déductible	travaux	déductible
2017			50 000 €		50 000 €			
2018	150 000 €	75 000 €	100 000 €	75 000 €		25 000 €		
2019	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	250 000 €	250 000 €	300 000 €	300 000 €
<b>Totaux déductibles</b>		225 000 €		225 000 €		275 000 €		300 000 €

# LE LOGO UNIS ÉVOLUE.



- Le point sur le i s'élève, symbole de la volonté du syndicat d'accompagner les professionnels de l'immobilier dans leur montée en compétences, en expertises. Sortant du cadre, ce point comme une bulle traduit également la volonté de porter haut et loin la parole de ses membres.
- Le lettrage simplifié de l'acronyme (N dans la continuité du U) est conservé dans l'intention, avec le N constitué du U inversé.
- Le logo en deux couleurs d'origine, emblématiques, sont conservées. Elles évoluent toutefois pour être plus lumineuses.
- De même, la dénomination complète, émanation de l'acronyme, reste intégrée au cœur du logo. Son lettrage et sa composition évoluent pour une meilleure lisibilité.



**Commentée par Maître Philippe REZEAU**  
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS

## **Vente à la découpe : quelques certitudes supplémentaires ?**

**Cass Civ 3, 1<sup>er</sup> décembre 2016,**  
**N° 15-22.703 (1)**

**Cass Civ 3, 11 février 2016,**  
**N° 14-25.682 (2)**

Par ces deux arrêts, la Cour de Cassation apporte quelques réponses à des questions restant en suspens, dans le cadre des opérations de vente à la découpe.

## **OBLIGATION D'INFORMATION DU BAILLEUR (1)**

Aux termes des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, le bailleur doit communiquer aux locataires les diagnostics et bilans techniques relatifs à l'état de l'immeuble.

En l'espèce, les dispositions de l'article 2-2 de l'accord collectif du 9 juin 1998, applicable à cette opération, stipulent que :

*« Les modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques sont examinées entre le bailleur et les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. En l'absence d'association de locataires représentative, un état de l'immeuble doit être établi. »*

En l'espèce, les locataires soutenaient que l'association n'avait été créée qu'après la réunion générale d'information. Les diagnostics et bilans techniques avaient donc déjà été effectués par le bailleur, de sorte que les modalités de réalisation n'avaient pu être discutées avec l'association de locataires.

La Cour de Cassation a retenu que l'association avait eu communication de l'information individuelle délivrée au locataire, du dossier de diagnostic technique et du livret d'information.

Elle considère donc que l'obligation d'information a été remplie par la communication à l'association de l'information déjà diffusée auprès de chacun des locataires.

## **NATURE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE (1)**

Lorsque l'immeuble mis en copropriété a été construit depuis plus de 15 ans, l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que le propriétaire doit établir :

*« Un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du*

*clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. »*

L'information due en vertu des dispositions de l'article 2-2 de l'accord collectif prévoit l'établissement de diagnostics et bilans techniques qui portent :

*« Sur les éléments essentiels du bâti, les équipements communs et de sécurité susceptibles d'entraîner des dépenses importantes pour les futurs copropriétaires dans les années qui suivront la vente. Il s'agit en particulier du clos, du couvert, de l'isolation thermique, des conduites et canalisations collectives, des équipements de chauffage collectif, des ascenseurs, de la sécurité en matière d'incendie. »*

L'information due en vertu des accords collectifs est donc plus large que celle prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les locataires ont donc fait grief au bailleur de l'insuffisance du diagnostic technique prévu au Code de la Construction et de l'Habitation qui avait seul été communiqué.



Au-delà de la dénomination du diagnostic technique, la Cour de Cassation s'attache à la nature de l'information donnée. Elle considère qu'en l'espèce, les informations découlant de l'accord collectif étaient contenues au diagnostic technique de mise en copropriété.

L'information était donc suffisante.

### INFORMATION SUR LA COPROPRIÉTÉ (1)

Cette obligation d'information découle de l'article 2-4 de l'accord collectif du 9 juin 1998.

Elle est posée en ces termes :

« La possibilité de consulter le futur règlement de copropriété est annoncée dès qu'elle est matériellement possible. »

Les locataires ont considéré que la mise à disposition du règlement de copropriété deux mois après l'offre de vente, alors qu'ils devaient se positionner dans un délai très bref sur l'acquisition des lots offerts à la vente, n'était pas conforme aux dispositions du texte.

En l'espèce, la Cour de Cassation retient :

- Que le bailleur avait remis au locataire un livret exposant les règles générales du fonctionnement de la copropriété. Cette information est due au titre de l'information générale prévue à l'article 2-1 de l'accord collectif.

- Que le bailleur avait remis au locataire, une fiche d'information mentionnant pour chaque appartement le numéro de lot de l'état descriptif de division et le nombre de tantièmes détenus par chaque lot.

Cette information est due au titre de l'information individuelle prévue à l'article 2-3 de l'accord collectif.



- Que le règlement de copropriété avait été mis à disposition des locataires.

La Cour de Cassation considère, en l'absence de date limite pour la communication du règlement de copropriété, que cette obligation d'information avait été valablement remplie.

### INFORMATION SUR LES TRAVAUX À ENTREPRENDRE (1)

Aux termes de l'article 2-2 de l'accord collectif :

« Le propriétaire fait la récapitulation des travaux réalisés dans les parties communes les cinq dernières années et des coûts exposés. Il fournit une liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre à court et moyen termes. Il indique éventuellement quelle partie de ces derniers il serait prêt à prendre en charge avant la première vente. »

Le débat portait sur la nature du document censé justifier de ces informations.

Les locataires soutenaient n'avoir pas obtenu d'information particulière en l'absence de document distinct.

La Cour de Cassation se fonde d'une part sur les diagnostics techniques mis à disposition des locataires et sur le livret d'information individuelle récapitulant les travaux réalisés dans l'immeuble au cours des 5 dernières années et ceux à prévoir à court ou moyen termes pour considérer que l'information donnée est conforme aux dispositions de l'article 2-2 de l'accord.

Dans cet arrêt (1), la Cour de Cassation donne des réponses extrêmement favorables au bailleur.

Cependant, il est vivement recommandé de s'attacher au strict respect des dispositions de l'accord collectif sur le plan formel, évitant ainsi tout débat inutile sur l'information donnée par le bailleur aux locataires.

### SUR LE CALCUL DU SEUIL OUVRANT DROIT À PRÉEMPTION (2)

Dans cette espèce, (2) le débat portait sur le nombre de logements déclenchant l'application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1975 ouvrant un droit de préemption au locataire en cas de vente en bloc.

Le seuil avait été fixé par la loi AURILLAC du 13 juin 2006 à 10 logements.

Ce seuil a été abaissé à 5 logements par la loi ALUR du 24 mars 2014.

La Cour de Cassation considère, dans cet arrêt du 11 février 2016, que les logements sont ceux susceptibles d'être offerts à la location et présentant les caractéristiques de décence fixées au décret du 30 janvier 2002.

Par voie de conséquence, les chambres de service qui ne répondent pas aux critères d'habitabilité, notamment en ce qui concerne la surface, ne sont pas prises en compte dans le nombre de logements prévu à l'article 10-1.

Cette décision est également tout à fait favorable au bailleur.

En effet, elle paraît équitable en ce qui concerne les lots ne remplissant pas les conditions objectives d'habitabilité (surface). Elle paraît plus discutable en ce qui concerne les autres critères qui peuvent dépendre du propriétaire lui-même.

En se dispensant d'effectuer les travaux de mise en conformité avec les critères d'habitabilité, le propriétaire pourrait

ainsi échapper aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975.

Mais en ce cas, il ne faut pas perdre de vue que le manquement délibéré du bailleur pourrait ne pas être retenu s'il est établi qu'il a pour seul objectif d'échapper aux dispositions de ce texte protecteur du locataire.

## **La constructibilité du terrain dépend-elle du permis de construire ?**

**Cass Civ 3, 24 novembre 2016, N°15-26.226**

Dans cet arrêt la Cour de Cassation considère que l'annulation rétroactive d'un permis de construire obtenu postérieurement à la vente est sans incidence sur la validité de celle-ci, dès lors que le terrain vendu était constructible au jour du contrat.

En l'espèce, les propriétaires avaient vendu un certain nombre de parcelles de terrains constructibles.

Les acquéreurs ont déposé une demande de permis de construire qui leur a été accordée. Ce permis a fait l'objet d'une annulation rétroactive, compte tenu de la situation de la parcelle en secteur soumis à des risques naturels d'inondation.

Les acquéreurs ont donc sollicité la résolution de la vente du fait de l'inconstructibilité du terrain. Ils soutiennent que le retrait du permis de construire résulte du risque d'inondation qui existait antérieurement à la vente. Ils fondent leur demande d'une part sur l'erreur commise sur la constructibilité de terrain et d'autre part, sur le vice caché d'inconstructibilité du terrain.

La Cour d'Appel avait rejeté leur demande, considérant :

- d'une part que l'erreur doit s'apprécier lors de la vente, ce qui signifie que l'annulation rétroactive du permis de construire ne peut être prise en considération,
- d'autre part, que le vice caché ne résulterait pas du bien vendu mais de l'appréciation qui en est faite par l'administration.

La Cour de Cassation rejette le pourvoi formé par les acquéreurs.

Elle se fonde sur le fait que figurait à l'acte un état des risques mentionnant que les parcelles étaient situées en zone inondable et couverte par un plan de prévention des risques.

L'acquéreur, tout en achetant un terrain constructible, savait qu'il était situé en zone inondable. Dès lors le retrait du permis de construire postérieurement à la vente ne peut constituer ni une erreur sur les caractéristiques de la chose vendue, ni un vice inhérent au bien lui-même.

Lorsque l'acquéreur fait de la constructibilité d'un terrain une condition essentielle de la vente, la meilleure protection constitue dans l'insertion d'une condition suspensive d'obtention du permis de construire permettant de réaliser l'opération de construction prévue par l'acquéreur.



# Réponses ministérielles

Les réponses ministérielles n'ayant pas la qualification « d'acte juridique », elles ne peuvent lier les juridictions judiciaires et administratives ; cependant elles ont une valeur juridique qui se rapproche de celle des interprétations doctrinales, c'est-à-dire qu'elles servent à clarifier une situation, donner une interprétation aux administrations ou professions concernées.



LOGEMENT - RÉGLEMENTATION  
VENTE. AGENCE IMMOBILIÈRE.  
HONORAIRES. FISCALITÉ.

## Question 98694 :

M. Bernard Reynès attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les droits de mutation à titre onéreux exigibles sur les honoraires « d'agence immobilière » en matière de vente d'un bien immobilier. Lors de la vente d'un bien immobilier, lorsque les honoraires de négociations (communément appelés « commissions » d'agence) versés à l'agent immobilier sont stipulés à la charge de l'acquéreur (conformément au mandat de vente) et payés par ce dernier, lesdits honoraires ne sont pas soumis aux droits fiscaux de mutation à titre onéreux. Conformément à un arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 12 décembre 1995 (N° 2170 D), ce principe tombe cependant lorsque les honoraires stipulés dans le contrat de mandat (c'est-à-dire entre le vendeur et l'agent immobilier) sont à la charge du vendeur, bien que dans une telle situation ils restent payés par l'acquéreur (et prélevés sur le prix de vente). Ainsi, ces honoraires constituent une charge augmentative du prix, entrant dans l'assiette taxable des droits de mutation à titre onéreux. Il en ressort que si le prix de la vente est fixé « commission d'agence immobilière à charge vendeur », l'acquéreur paiera les droits de mutation à titre onéreux sur le prix intégral (sans déduction des honoraires de négociation). Cette situation s'avère fiscalement pénalisante pour un acquéreur qui supporte au surplus la charge de la TVA (au taux de 20 %) incluse dans la facturation des honoraires de l'agence immobilière. Compte tenu du contexte économique et fiscal actuel, cette double perception fiscale à l'encontre de l'acquéreur (droits de mutation à titre onéreux sur commission d'agence et sur le TVA) apparaît comme

une double taxation contraire aux grands principes de la fiscalité et de nature à entraver l'activité économique immobilière. Aussi, dans un souci de justice fiscale et de simplification des procédures, il l'interroge sur l'opportunité d'exclure de l'assiette des droits de mutation à titre onéreux les honoraires d'agence immobilière, que ces derniers soient ou non inclus dans le prix de vente à charge du vendeur ou de l'acquéreur.

**Réponse :** Selon les dispositions du I de l'article 683 du code général des impôts, le droit d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière auxquels sont soumises les mutations à titre onéreux d'immeubles sont assis sur le prix exprimé auquel il convient d'ajouter les charges en capital et les indemnités stipulées au profit du cédant. L'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques-impôts sous la référence BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20 précise qu'il convient d'entendre par « charges » toutes les prestations supplémentaires que le contrat impose à l'acquéreur, et tous les avantages indirects que l'acheteur procure au vendeur soit en acquittant ses dettes, soit en prenant à son compte des obligations qui incombent normalement à ce dernier, de sorte que ne constituent pas des charges soumises aux droits de mutation les obligations personnelles à l'acquéreur que la loi fait peser sur celui-ci. Ainsi, en principe, la commission versée à l'intermédiaire, qui constitue des frais engagés antérieurement à la vente, n'entre pas dans l'assiette du droit de mutation lorsque le mandat précise qu'elle sera à la charge de l'acquéreur, quel que soit le mandant. En revanche, la commission de l'intermédiaire mise contractuellement à la charge du vendeur, mais versée par l'acquéreur constitue une charge augmentative du prix à soumettre au droit de mutation puisqu'en prenant à son compte une obligation qui incombe au vendeur,

l'acheteur lui confère un avantage indirect constituant une charge devant être comprise dans l'assiette des droits d'enregistrement. Ce schéma permet d'éviter une inégalité entre les acquéreurs. En effet, pour un immeuble dont la valeur vénale est 100 et où il a été déterminé que les frais, à hauteur de 5, sont à la charge du vendeur, l'acquéreur paiera ce dernier : – soit 100 si le vendeur acquitte ensuite sa dette directement ; – soit 95 si l'acquéreur reprend à sa charge la dette. Il paie en fait 100 : 95 directement au vendeur et 5 en « reprise de dette ». De même, si l'acquéreur décidait de reprendre à sa charge le reliquat de prêt immobilier contracté par le vendeur, à hauteur de 20, il ne paierait directement que 80 ou 75, le reste étant pris en compte par la reprise de dettes. Ainsi, en intégrant les charges augmentatives du prix, ici les dettes du vendeur, l'assiette des droits est bien toujours de 100. C'est cette logique qui guide la détermination de l'assiette pour correspondre à la valeur vénale. En revanche, lorsque les frais sont à la charge de l'acquéreur, ils ne constituent pas une dette que l'acquéreur reprend pour payer en partie le bien. Par ailleurs, l'exclusion automatique des honoraires des seules agences immobilières et non des autres intervenants possibles dans les transactions immobilières serait de nature à créer une inégalité entre les différents intermédiaires intervenant dans les transactions immobilières. Enfin, l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de la commission d'intermédiaire ne s'oppose pas à son inclusion le cas échéant dans l'assiette d'imposition du droit de mutation dès lors que ces deux impôts n'ont pas le même objet, le premier frappant la consommation d'une prestation de services réalisée à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel et le second, la mutation à titre onéreux d'un immeuble.

■ JOAN le : 07/03/2017 page : 2079

# Pôles territoriaux

**L'actualité des régions** (également dans votre agenda sur Intranet et sur l'appli UNIS)

## Réunions de Pôles et AG

- PAC** - AG Pôle PACA, **24 avril**
- CEN** - AG de Pôle Centre, Blois, **24 avril**
- AQU** - Réunion Promoteurs-rénovateurs/Transac, Pau, **28 avril**
- NOR** - AG Pôle Normandie, Deauville, **6 juin**
- RHA** - AG Pôle Rhône-Alpes + AG Lyon-Rhône, Lyon, **8 juin**
- AUV** - AG de Pôle, Clermont-Ferrand, **8 juin**
- PAC Marseille** - AG structure Marseille, **16 juin**
- BRE** - AG de Pôle Bretagne, Rennes, **23 juin**
- IDF** - AG Pôle IDF, Paris, **26 juin**
- AQU** - AG de Pôle Aquitaine, Bordeaux, **28 juin**
- BOU** - AG de Pôle Bourgogne + AG Saône-et-Loire, **29 juin**
- LAR** - AG de Pôle Languedoc-Roussillon, Montpellier, **5 juillet**
- PAC Nice** - AG structure, Nice, **1<sup>er</sup> septembre**
- PDL** - AG Pôle Pays de la Loire, Nantes, **15 septembre**



## Autres réunions et événements programmés

- PACA Marseille** - Journée des Conseils syndicaux, Marseille, **vendredi 12 mai**
- UNIS** - Conseil UNIS et Commissions, Paris, **jeudi 29 juin**
- UNIS** - Conseil UNIS et Commissions, Paris, **jeudi 14 septembre**
- IDF** - UNIS Night, Paris, **jeudi 14 septembre**
- IX<sup>ème</sup> Congrès** - Toulouse, **18 au 20 octobre**
- UNIS** - Conseil UNIS et Commissions, Paris, **jeudi 14 décembre**

**Université de la Copropriété**  
**Nice, le 6 avril** (atelier ?)  
**Rennes, le 4 mai** (atelier 1)  
**Bordeaux, le 14 juin** (atelier ?)

### AQUITAINE

#### Bordeaux, 14 février

La présidente Catherine Coutellier accueillait une réunion centrée sur la transaction, ouverte à la grande région Nouvelle Aquitaine, en présence de Alain Millet, Gilles Delestre, Olivier Colcombet et Henry Buzy-Cazaux. Interventions centrées sur la digitalisation de l'immobilier, le mandat exclusif et la TVA sur marge pour les promoteurs-rénovateurs.

→ Prochaine réunion le 28 avril à Pau, centrée sur les promoteurs-rénovateurs.



### NORMANDIE

#### Deauville, 1<sup>er</sup> mars

Sous la houlette du président Edouard Morlot. Au menu de la réunion, l'immatriculation et la fiche synthétique des copropriétés, les informations des commissions métiers et du dernier Conseil, une intervention de M. Bachammar (La Cour St Nicolas) sur la formation « Profession manager » pour l'UNIS. Notre CREF, Véronique Poulet a présenté le programme de formations, en mettant l'accent sur la plateforme unplus.fr et le e-learning qui débute en avril (voir rubrique Formation de ce *Transversales*).

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



## ■ PAYS DE LA LOIRE

### Nantes, 10 mars

Ateliers métiers et réunion de Pôle à l'invitation du président Jean-Philippe Hamon. Beaucoup de participants et un auditoire passionné pour cette réunion riche en informations. Intervention de notre partenaire Déclarations légales sur « l'obligation de vigilance » des professionnels de l'immobilier.



## ■ LIMOUSIN

### Limoges, 15 mars

Olivier Schiapparelli (Orpi Limoges) a été élu président lors d'une assemblée générale constitutive du Pôle Limousin, en présence de Gilles Delestre, président délégué de l'UNIS. Le Pôle reprend ses activités avec de belles ambitions et la volonté de faire vivre les besoins de rencontres et d'événements sur Limoges et alentours.



## ■ IDF

### Paris, 22 mars

Énorme succès pour cette cinquième édition d'un FORUM qui avait cette année un retentissement tout particulier à quelques semaines de la présidentielle. L'UNIS a accueilli trois « représentants Logement » de candidats à l'élection pour un grand oral dans un hémicycle plein à craquer des professionnels immobiliers UNIS très attentifs.

- Geoffroy DIDIER représentant François FILLON,
- Christophe CASTANER représentant Emmanuel MACRON,
- Daniel GOLDBERG représentant Jean-Luc MELENCHON.



L'UNIS, lors de cet événement désormais bien inscrit dans le calendrier de ses manifestations, s'offre une tribune nationale, riche en échanges et en informations, accom-

pagnée par ses partenaires fidèles, et désormais comme lors du Congrès, la possibilité donnée à nos adhérents de participer à une formation sous la forme d'un colloque ouvert aux dirigeants et collaborateurs, 2 heures *validantes* dans le cadre de l'obligation de formation.



L'UNIS tient une chronique mensuelle le premier mardi du mois sur l'antenne de RADIO IMMO qui avait installé son studio à l'occasion de notre FORUM.



# IX<sup>ème</sup> Congrès de l'UNIS

Toulouse du 18 au 21 octobre 2017

Le rôle indispensable des professionnels



## Mercredi 18 :

- Soirée partenaires UNIS - Apéritif salle des Illustres (Capitole), soirée tapas au Cosmopolitain

## Jeudi 19 :

- Plénières et ateliers métiers
- Soirée de Gala au nouveau musée Aéroscopia - Visite des avions - Dîner assis sous les avions - Animations artistiques et DJ

## Vendredi 20 :

- Plénière le matin
- Assemblée Générale de l'UNIS
- Soirée de clôture au théâtre de la Comédie et au Rex

## Pour les accompagnants

- Jeudi 19 : Visite guidée de « Toulouse à la Renaissance »
- Vendredi 20 : Visites guidées de Albi, et du village de Cordes sur ciel

## Samedi 21 - L'Après Congrès

- Tournoi de golf
- Visite de Carcassonne

**ATTENTION**  
Certains hôtels sont déjà pleins.  
Réservez vos chambres dès maintenant !  
Les inscriptions aux différentes options du Congrès seront ouvertes en juin.

Renseignements : [congres@unis-immo.fr](mailto:congres@unis-immo.fr)



LE site d'annonces des professionnels de l'immobilier

Né il y a à peine plus d'un an maintenant et issu de la volonté de la profession immobilière réunie, Bien'ici poursuit sa progression parmi les portails majeurs en France et atteint un volume d'audience significatif.

Bien'ici offre **une expérience utilisateur de qualité**, interactive et complète, qui met en valeur vos annonces de location comme de vente.

### Une croissance remarquable de l'audience

Le succès auprès du grand public est au rendez-vous : en janvier 2017, c'est plus **d'1 million et demi de visiteurs uniques** qui se sont connectés sur Bien'ici, **une audience multipliée par 3 en un an**, avec près de 40 % du trafic en mobilité !

Et les utilisateurs adhèrent : avec une moyenne de plus de 11 minutes passées sur le site et 14 pages vues par visite, les internautes plébiscitent réellement la recherche et la découverte des offres sur le site.

### Une expérience de recherche immobilière unique

En s'appuyant sur **des technologies innovantes**, Bien'ici offre **une solution sans rupture, de la recherche parmi les annonces à la découverte des biens**, en passant par les informations de quartier.

- **Une grande simplicité d'utilisation**, sur ordinateurs, mobiles et tablettes.
- **La cartographie 3D** qui permet de visualiser en un clin d'œil le quartier dans lequel est situé votre mandat, avec les crèches, écoles, services et les lignes de transports à proximité.
- **Un nouvel espace Pro**, plus simple et complet, pour suivre la performance de vos annonces et choisir la précision de la localisation de vos biens.
- L'ajout régulier de nouvelles fonctionnalités, pour le grand public comme pour les Pros.

Adhérents UNIS, ce site est **le vôtre. Mieux informés**, vos prospects se projettent plus facilement dans leur futur logement, générant pour vous **des contacts plus qualifiés : un gain de temps pour tous.**

### Les tarifs de diffusion 2017 :

Bienici.com vous propose la publication en illimitée de toutes vos annonces :

- Forfait Liberté : 70 € HT/ mois\*
- Forfait Premium : 150 € HT/mois\*

\* Abonnement mensuel par point de vente.

### Comment publier vos annonces sur Bien'ici ?

Des conseillers vous accompagnent dans la mise en place de la diffusion de l'ensemble de vos annonces sur Bien'ici :

- Par téléphone au

**0 800 467 666** Service & appel gratuits

du lundi au vendredi de 9h à 18h

- Par email : [agences@bienici.com](mailto:agences@bienici.com)

Plus d'infos sur le site dédié aux Professionnels : [pro.bienici.com](http://pro.bienici.com)

N'attendez plus pour diffuser toutes vos offres.



# 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](http://www.unis-immo.fr).

- Convention collective des gardiens - Formation - Avenant n° 90 du 25 avril 2016 relatif à la Formation professionnelle - Extension
- Convention collective de l'Immobilier - Prévoyance/Santé - Avenant 71 de décembre 2016 modifiant l'avenant 65 bis du 1<sup>er</sup> mars 2016
- Convention collective de l'Immobilier - Prévoyance/Santé - Accord de branche avenant 65 bis du 1<sup>er</sup> mars 2016 à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2017
- Convention collective des gardiens - Actualisation - Avenant n° 88 mise en conformité de la convention collective avec l'avenant 86 (non encore étendu) - Modifications apparentes
- Convention collective des gardiens - Avantage en nature logement - Réévaluation du prix au m<sup>2</sup> - Janvier 2017
  - IRL 4<sup>ème</sup> trimestre 2016
- Copropriété - Comptabilité des copropriétés et fonds de travaux
- Modification des règles d'affichage des honoraires et des mentions figurant dans les annonces de vente et location au 1<sup>er</sup> avril 2017
  - TVA sur marge : le Tribunal administratif de Grenoble contredit l'administration fiscale
- Gardiens et employés d'immeubles - Accord de branche Formation n° 90 du 25 avril 2016 - Commentaires AGEFOS
  - Convention collective de l'Immobilier - Mise à jour des accords conventionnels
  - Diagnostic technique global
- Affichage des honoraires et mentions dans les annonces de vente et location au 1<sup>er</sup> avril 2017 : commentaire de l'arrêté
  - La loi « Égalité et Citoyenneté » est parue au JO
  - La loi Égalité et Citoyenneté commentée
  - Le fonds de travaux
- Participation à l'enquête de la DGCCRF sur la lutte contre le blanchiment
- Déclaration et autorisation préalable de mise en location = analyse du dispositif
- Convention collective des gardiens - Avenant n° 88 relatif à l'actualisation de la Convention collective (non encore étendu) - Les avenants « salaires » 2016 et 2017 - Précisions du Ministère
  - Investissements locatifs : publication des plafonds de loyers et de ressources pour 2017
- Plates-formes de mise en relation par Internet = obligation d'information des utilisateurs en matière fiscale et sociale
  - Fiche synthétique : l'entrée en vigueur est précisée par le ministère
  - Affichage des prix et annonces au 1<sup>er</sup> avril 2017 : actualisation de la circulaire
  - Affichage des prix et annonces au 1<sup>er</sup> avril 2017 : actualisation de la circulaire suite au courrier de la DGCCRF
- Social - Licenciement d'un salarié du syndicat des copropriétaires - Suppression de poste - Cause réelle et sérieuse - non application des dispositions relatives au licenciement économique - Cour de cassation 1<sup>er</sup> février 2017
  - Copropriété - Modèle de résolution relative à la réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG)
  - Copropriété - Lettre d'information du registre des copropriétés (mars 2017)
  - Transaction : la nullité d'un mandat ne peut pas être invoquée par un tiers à l'acte
- Décret du 9 mars 2017 : intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent
  - Baux d'habitation Loi de 1989 : non application du Code de la consommation
  - Informations précontractuelles : un modèle à votre disposition
  - Flash info : encadrement des loyers - Conseil d'État

## TEXTES OFFICIELS

### Arrêté du 10 janvier 2017

relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière  
■ JORF n° 0015 du 18 janvier 2017

### Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017

relative à l'égalité et à la citoyenneté  
■ JORF n° 0024 du 28 janvier 2017

### Arrêté du 10 février 2017

portant extension d'un avenant à la convention collective nationale de l'immobilier (n° 1527)  
■ JORF n° 0042 du 18 février 2017

### Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017

modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains  
■ JORF n° 0060 du 11 mars 2017



# LES MEILLEURES FORMATIONS AU MEILLEUR PRIX ? C'EST SÛR, VOUS ALLEZ ADHÉRER.

UNIS, 15 rue Chateaubriand-75008 Paris / Conception : everbrand



Mieux vivre l'immobilier

En devenant membre de l'UNIS, vous accédez à notre offre de formations UN+ à tarif privilégié.



L'UNIS c'est aussi une assistance juridique, fiscale et sociale, des rencontres professionnelles, des accords commerciaux, la diffusion de vos annonces sur Bienici.com, un congrès annuel, deux revues professionnelles, l'accès à l'Observatoire Clameur..., tout ceci également accessible sur l'espace adhérent du site internet.

Pour toute demande d'adhésion, contactez-nous par téléphone au 01 55 32 01 01 ou par email à [adhesion@unis-immo.fr](mailto:adhesion@unis-immo.fr).  
[unis-immo.fr](http://unis-immo.fr)

# Formations

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

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
<b>ANGERS</b>			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	20-juin-17
Syndic de copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	13-juin-17
Gestion de l'entreprise, des ressources humaines et des clients	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	27-juin-17
<b>BORDEAUX</b>			
Gestion Locative	GL12	La déclaration des revenus fonciers	Complet 06-avr-17
	GL13	Réussir une mise en location	20-juin-17
Transaction	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	Complet 13-juin-17
Immobilier Commercial	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Complet 15-mai-17
<b>CHALON-SUR-SAÔNE</b>			
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	20-juin-17
<b>CLERMONT-FERRAND</b>			
Gestion Locative	GL12	La déclaration des revenus fonciers	07-avr-17
Transaction	TR06	Piqûre de rappel pour les commerciaux en immobilier	12-avr-17
<b>LYON</b>			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	17-mai-17
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	05-avr-17
	GL04	Location meublée, régime juridique et fiscal	23-juin-17
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	31-mai-17
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	13-juin-17
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	14-avr-17
	GL12	La déclaration des revenus fonciers	07-avr-17
Syndic de copropriété	GL19	Bail d'habitation type : Le décret du 29 mai 2015 décrypté	13-avr-17
	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	19-mai-17
	SY07	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	11-avr-17
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	22-juin-17
Transaction	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	02-juin-17
	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	Complet 04-avr-17
	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	23-mai-17
	TR05	Méthodologie de rédaction des avis de valeur immobilière des immeubles bâtis et des terrains constructibles	30-mai-17
	TR07	Mise à niveau pour les nouveaux commerciaux en immobilier	16-mai-17
Marchand de Biens	TR09	Négociation de fonds de commerce : Aspects juridiques, comptables, fiscaux et d'évaluations	26-juin-17
	MB05	Les ventes en l'état futur	04-avr-17
	MB09	Initiation au droit de l'urbanisme	06-avr-17
	MB10	Actualité juridique de l'urbanisme	02-juin-17
	MB11	Pratiquer l'urbanisme dans le cadre d'une opération de marchand de biens	23-juin-17

Administration de Biens	<b>AB03</b>	Pathologie et terminologie du bâtiment	<b>Complet</b> 05-avr-17
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	27-juin-17
	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	15-mai-17
	<b>AB10</b>	Paie des gardiens et employés d'immeubles	14-juin-17
	<b>AB13</b>	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	07-avr-17
Immobilier Commercial	<b>IC01</b>	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	28-juin-17
	<b>IC05</b>	Loyers commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 2	12-juin-17
	<b>IC08</b>	Bail commercial : Les principaux contentieux - Niveau 3	01-juin-17
Immobilier d'Entreprise	<b>IE01</b>	Faites évoluer votre cabinet avec l'Immobilier d'Entreprise	28-juin-17
Bureautique et secrétariat	<b>BS01</b>	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	10-avr-17
<b>MARSEILLE</b>			
Transaction	<b>TR06</b>	Piqûre de rappel pour les commerciaux en immobilier	18-mai-17
	<b>TR11</b>	Négociateurs, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial	<b>Complet</b> 03-avr-17 03-mai-17
Administration de Biens	<b>AB09</b>	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	28-avr-17
<b>MONTPELLIER</b>			
Immobilier d'Entreprise	<b>IE07</b>	Immobilier d'entreprise : Savoir lire un bilan d'entreprise	23-mai-17
Bureautique et secrétariat	<b>BS04</b>	Communication électronique : Les clés du succès	11-avr-17
<b>NICE</b>			
Gestion Locative	<b>GL05</b>	État des lieux et réparations locatives	21-avr-17
	<b>GL11</b>	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	26-juin-17
	<b>GL18</b>	Impacts de la loi ALUR sur les loyers des baux d'habitation vides ou meublés	01-juin-17
Syndic de copropriété	<b>SY10</b>	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	22-juin-17
	<b>SY13</b>	La copropriété expliquée aux comptables	16-mai-17
Administration de Biens	<b>AB07</b>	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	<b>Complet</b> 14-juin-17
Gestion de l'entreprise, des ressources humaines et des clients	<b>GE10</b>	Manager l'humain en temps de crise pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	12-juin-17
Bureautique et secrétariat	<b>BS03</b>	Excel 2010 niveau intermédiaire	27-avr-17
			28-avr-17
<b>PARIS</b>			
Gestion Locative	<b>GL03</b>	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	29-mai-17
	<b>GL05</b>	État des lieux et réparations locatives	21-juin-17
	<b>GL06</b>	Le congé du locataire et du bailleur	24-avr-17
	<b>GL07</b>	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	13-juin-17
	<b>GL08</b>	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	30-juin-17
	<b>GL11</b>	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	17-mai-17
	<b>GL12</b>	La déclaration des revenus fonciers	14-avr-17 25-avr-17
	<b>GL16</b>	Location touristique meublée : Ce qu'il faut savoir	19-juin-17

# Formations

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

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
<b>PARIS</b>			
Gestion Locative	<b>GL17</b>	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	01-juin-17
	<b>GL18</b>	Impacts de la loi ALUR sur les loyers des baux d'habitation vides ou meublés	04-avr-17
Syndic de copropriété	<b>SY01</b>	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	16-juin-17
	<b>SY04</b>	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	19-mai-17
	<b>SY06</b>	Gestion des conflits en assemblée générale	03-avr-17
	<b>SY07</b>	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	28-avr-17
	<b>SY08</b>	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	22-juin-17
	<b>SY09</b>	Les travaux en copropriété	<b>Complet</b> 31-mai-17
	<b>SY10</b>	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	30-juin-17
	<b>SY11</b>	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	<b>Complet</b> 18-mai-17
	<b>SY12</b>	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	07-juin-17
	<b>SY14</b>	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	15-mai-17
Transaction	<b>TR01</b>	Créer une agence de transaction immobilière	05-avr-17
	<b>TR02</b>	Création d'un service de transactions immobilières par un administrateur de biens	16-juin-17
	<b>TR03</b>	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	19-avr-17
	<b>TR04</b>	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	11-avr-17
	<b>TR05</b>	Méthodologie de rédaction des avis de valeur immobilière des immeubles bâtis et des terrains constructibles	26-avr-17
	<b>TR08</b>	La vente des viagers	31-mai-17
	<b>TR09</b>	Négociation de fonds de commerce : Aspects juridiques, comptables, fiscaux et d'évaluations	27-juin-17
	<b>TR11</b>	Négociateurs, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial	06-avr-17
Marchand de Biens	<b>MB01</b>	Création d'activité Marchand de Biens	28-juin-17
	<b>MB03</b>	Comprendre et maîtriser la fiscalité du marchand de biens	12-avr-17
	<b>MB06</b>	Lotissement et autres divisions foncières et en volumes	12-avr-17
	<b>MB10</b>	Actualité juridique de l'urbanisme	27-avr-17
	<b>MB11</b>	Pratiquer l'urbanisme dans le cadre d'une opération de marchand de biens	12-juin-17
Administration de Biens	<b>AB02</b>	Bruit et gestion des conflits de voisinage	22-mai-17
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	02-juin-17
	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	15-juin-17
	<b>AB08</b>	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	15-juin-17
	<b>AB09</b>	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	01-juin-17
	<b>AB10</b>	Paie des gardiens et employés d'immeubles	04-avr-17
	<b>AB11</b>	Actualités de la Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles	14-juin-17
	<b>AB12</b>	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	23-juin-17



Immobilier Commercial	<b>IC02</b>	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	13-juin-17
	<b>IC03</b>	Loi Pinel et statut du bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 2	11-avr-17
	<b>IC06</b>	Cession de droit au bail avec ou sans fonds : Mode d'emploi - Niveau 2	10-avr-17
	<b>IC07</b>	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	25-avr-17
	<b>IC08</b>	Bail commercial : Les principaux contentieux - Niveau 3	16-mai-17
	<b>IC09</b>	Bail commercial : Gestion optimisée de la TVA	02-juin-17
	<b>IC10</b>	Bail commercial et défaut de paiement du loyer et accessoires	20-juin-17
Immobilier d'Entreprise	<b>IE01</b>	Faites évoluer votre cabinet avec l'Immobilier d'Entreprise	26-avr-17
Gestion de l'entreprise, des ressources humaines et des clients	<b>GE01</b>	Calcul et analyse du prix de revient de la gestion d'un lot de copropriété	20-juin-17
	<b>GE04</b>	Du management opérationnel au management authentique : Enjeux et performance	16-mai-17
	<b>GE06</b>	Les aspects pratiques de la gestion du personnel au quotidien	14-juin-17
	<b>GE10</b>	Manager l'humain en temps de crise pour retrouver l'efficacité et le mieux-être dans l'entreprise	06-avr-17
Bureautique et secrétariat	<b>BS02</b>	Réseaux sociaux : Développer et fidéliser votre clientèle	26-juin-17
	<b>BS03</b>	Excel 2010 niveau intermédiaire	30-mai-17
	<b>BS04</b>	Communication électronique : Les clés du succès	05-avr-17
	<b>BS05</b>	Réussir l'accueil physique et téléphonique	07-juin-17
	<b>BS06</b>	Chasser les erreurs de vos écrits, orthographe et grammaire	05-mai-17
<b>RENNES</b>			
Administration de Biens	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	12-juin-17
<b>STRASBOURG</b>			
Gestion Locative	<b>GL08</b>	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	29-mai-17
<b>TOULOUSE</b>			
Gestion Locative	<b>GL12</b>	La déclaration des revenus fonciers	18-avr-17
Syndic de copropriété	<b>SY14</b>	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	15-juin-17
Administration de Biens	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	30-juin-17

Focus sur les attestations démontrant le bon suivi de l'obligation de formation des professionnels de l'immobilier. Le décret précise que 3 types d'actions sont éligibles à l'obligation de formation des professionnels de l'immobilier qui doivent être justifiés par des attestations.

## 1/ ACTION DE FORMATION :

La participation à des actions de formation donne lieu à la remise d'une **attestation de formation**.

Cette attestation doit reprendre les mentions de l'article 5 (objectifs de la formation, contenu, durée et date) ainsi que les coordonnées de l'organisme de formation et le nom du participant. Le contenu est le programme de la formation qui peut être présenté sous forme d'annexe à l'attestation.

UN+, l'organisme de formation de l'UNIS, émet bien entendu des attestations de formation conformes aux critères du décret.

## 2/ COLLOQUES (DANS LA LIMITE DE 2 HEURES PAR AN) :

La participation à des colloques donne lieu à la remise d'une **attestation de présence**.

Cette attestation doit également reprendre les mentions de l'article 5, dans les mêmes conditions.

Soyez vigilants aux conditions d'organisation de ces colloques et assurez-vous qu'ils correspondent bien aux critères énoncés par le décret.

Les colloques proposés par l'UNIS répondent bien évidemment à ces critères.

## 3/ ENSEIGNEMENT DISPENSÉ (DANS LA LIMITE DE 3 HEURES PAR AN) :

Le décret ne donne aucune précision sur l'attestation à fournir mais l'on peut imaginer que les mentions de l'article 5 doivent apparaître sur cette attestation.

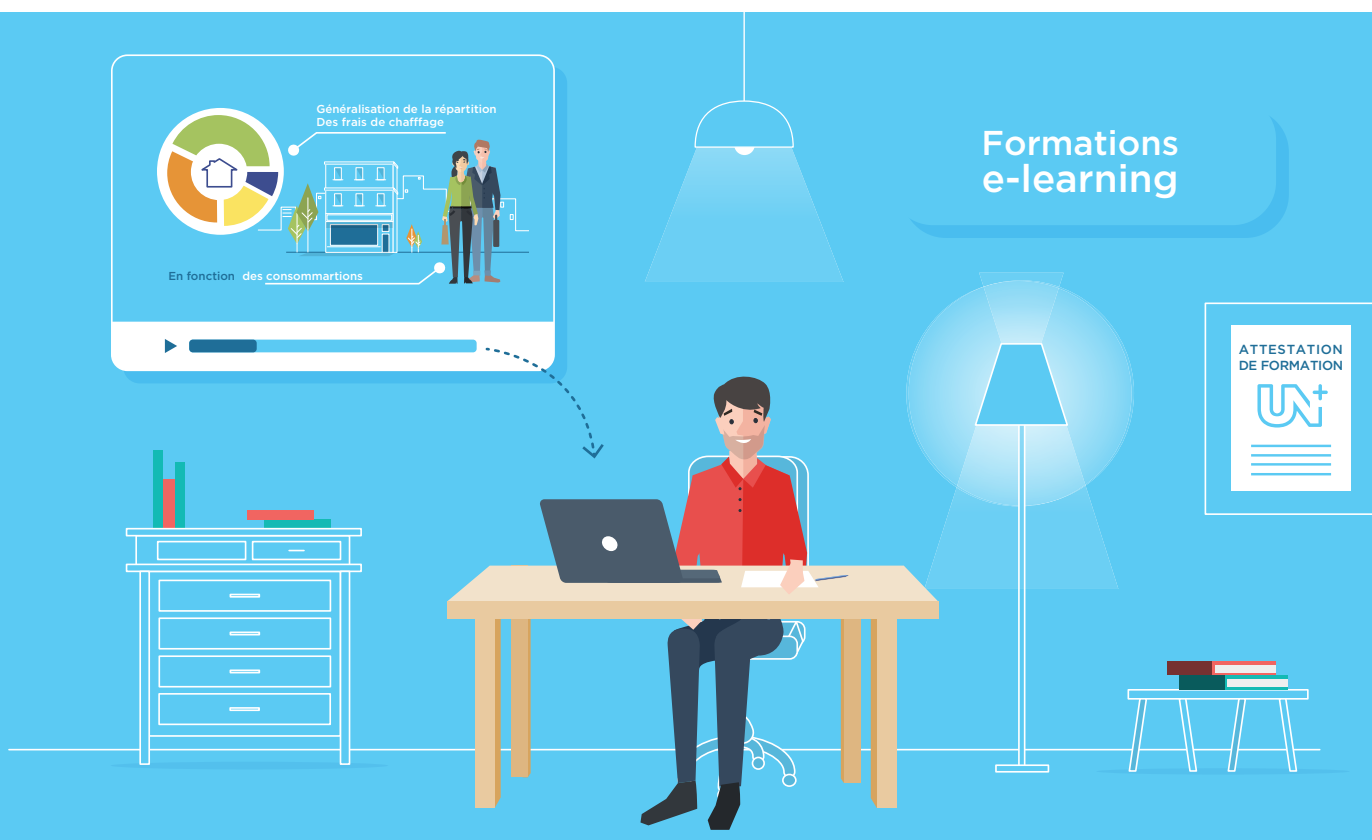
## RAPPELS IMPORTANTS :

- Pour tout renouvellement de carte en 2017, 14 heures de formation sont à produire.
- Si vous n'êtes pas en mesure de produire les attestations de formation obligatoire à votre dossier de demande de renouvellement de carte professionnelle, celle-ci ne sera pas renouvelée, ce qui entraînera la cessation de votre activité.
- Les personnes habilitées qu'elles soient salariées ou pas, et les personnes détentrices d'un récépissé de déclaration préalable sont soumises à la même obligation. La responsabilité du titulaire sera systématiquement recherchée en cas de contrôle.





Les formations **e-learning UNIS** arrivent sur **UN+** à partir du 24 avril prochain.



À découvrir sur [www.unplus.fr](http://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 exceptionnel 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.