



# transversales

## IMMOBILIÈRES

mai - juin 2017 - N°



- Expropriation : quels droits pour les expropriés ?
- Les fonds du syndicat dans la comptabilité du syndic
- Bulletin de la commission Assurances de l'UNIS
- Le service juridique répond aux adhérents
- Programme des formations



**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

## Sommaire



Nouveau président,  
nouveau gouvernement,

tous les espoirs sont permis :  
vraie concertation - confiance entre les différentes  
parties - objectivité - respect de l'autre - honnêteté  
intellectuelle - recherche d'un intérêt supérieur -  
dépassement des clivages...

Je fais un rêve pour qu'il devienne réalité.

Chantal COSTE

### P.2 ÉTUDES

- p.2 L'expropriation : quels droits pour les expropriés ?
- p.8 Traitement dans la comptabilité des syndicats de copropriété des fonds appartenant aux syndicats de copropriétaires

### P.10 TRÈS HAUT DÉBIT

Le très haut débit pour tous en 2022 : un plan ambitieux mais réaliste

### P.12 ASSURANCES

Bulletin de la Commission Assurances de l'UNIS

### P.20 LA PAROLE AU SERVICE JURIDIQUE

Réponses aux questions fréquemment posées

### P.23 ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Des compteurs gaz « intelligents »

### P.24 JURISPRUDENCE

### P.28 RÉPONSES MINISTÉRIELLES

### P.30 PÔLES TERRITORIAUX

La vie des régions - Agenda UNIS

### P.31 LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Ce qu'elle apporte à l'immobilier

### P.34 ACTUALITÉS JURIDIQUES

### P.36 FORMATIONS





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

L'expropriation est une « opération par laquelle l'État contraint une personne privée, voire une personne publique, à céder la propriété d'un de ses biens dans un but d'utilité publique et moyennant le paiement d'une indemnité juste et préalable »<sup>1</sup>. Elle permet donc à l'administration d'acquérir des biens qui sont nécessaires à l'exécution de ses missions d'intérêt général.

L'expropriation pour cause d'utilité publique et son étude reposent sur deux considérations fondamentales et parfois antagonistes : **la propriété**, qualifiée de droit imprescriptible et naturel de l'Homme par l'article 2 de la déclaration du 26 août 1789 et **l'intérêt général**. Son régime tente par conséquent de concilier ces deux principes.

C'est l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen qui pose le principe en la matière. Il dispose que « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». L'article 545 du Code civil reprend ces dispositions, en substituant toutefois la cause d'utilité publique à la nécessité publique recherchée par la déclaration de 1789.

### I. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

#### Quels sont les biens concernés par cette procédure ?

Seuls **les immeubles et les droits réels les grevant** peuvent faire l'objet d'une expropriation, les droits réels pouvant être expropriés indépendamment de l'immeuble. Cette procédure peut ne concerner qu'une partie d'un immeuble appartenant à une personne privée, et notamment les tréfonds d'un terrain (dont l'indemnisation est admise depuis les années 1970). L'expropriation peut également concerner le droit de donner à bail, qui est un droit personnel. Seuls les biens appartenant au domaine privé d'une personne publique peuvent être concernés par ce mode d'acquisition. Les biens mobiliers ne peuvent faire l'objet d'une telle procédure que lorsqu'un texte le prévoit expressément, ce qui est rare.

#### Qui peut exproprier ?

Ce sont généralement **les collectivités publiques** qui recourent à l'expropriation. Le principe de spécialité s'applique en la matière. Par conséquent, la collectivité publique expropriante ne peut agir

que dans son ressort territorial et dans les limites de ses compétences. L'autorité expropriante sera le plus souvent une collectivité locale, et plus particulièrement une commune ou un département. Cette procédure peut également être mise en œuvre par les établissements publics (CE, ass, 17 mars 1972, n° 79743, Min. Santé publique contre Levesque) et par certaines personnes privées concessionnaires qui exercent les droits de leur concédant (CAA Paris, 4 novembre 2011 ; n° 10PA040, Sté Cofinco). Pour autant, seul l'État est compétent pour prendre les actes juridiques nécessaires à l'expropriation.

#### Pour quelles raisons peut-on exproprier ?

L'expropriation doit être justifiée par **une cause d'utilité publique**. Certains textes prévoient explicitement qu'une expropriation doit être effectuée dans certaines circonstances ; c'est notamment le cas lorsqu'il y a un risque naturel ou un risque technologique. En dehors de ces hypothèses, c'est la jurisprudence qui a défini le contenu de la notion d'utilité publique, et plus précisément qui a donné une définition négative de cette notion. Ainsi, l'utilité publique n'est pas



<sup>1</sup> Pierre TIFINE, Synthèse- L'expropriation, LexisNexis, 15 décembre 2016.

**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 simultanée.

**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.



reconnue lorsque le but de l'expropriation est principalement financier (CE, 20 octobre 1958, Consorts Moreau) ou lorsque son but est de procurer un « *avantage direct et certain* » à des entreprises privées (CE, 20 juillet 1971, Ville de Sochaux, n°80804). L'expropriation doit également être nécessaire (CE, 20 novembre 1974, Epoux Thony et Epoux Hartmann-six, n° 91558 et n° 91559). Toutefois, le juge se contente fréquemment de vérifier que l'administration ne dispose pas de terrains non affectés qui lui auraient permis de réaliser l'opération d'utilité publique.

### Comment se déroule la procédure ?

Deux phases doivent être distinguées : une **phase administrative**, qui consiste en l'édition d'une déclaration d'utilité publique à la suite d'une enquête publique. Le préfet dresse alors la liste des biens à exproprier dans un arrêté de cessibilité. C'est dans le cadre de cette phase que seront menées les diverses enquêtes exigées par les textes (enquête publique prévue par le code de l'environnement ou prévue par le code de l'expropriation). Le code de l'expropriation prévoit que la durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours. Aucune durée maximale n'est fixée. C'est à la suite

de cette enquête publique que l'avis du directeur des finances publiques sera recueilli. Lorsque le projet est susceptible d'affecter l'environnement, la déclaration d'utilité publique doit être accompagnée d'une déclaration de projet (article L.126-1 du Code de l'environnement). Cette déclaration permet d'affirmer l'intérêt général du projet. Le juge administratif exerce un contrôle approfondi sur la légalité de la phase administrative (Cf. infra).

C'est lors de la **phase judiciaire** que la propriété du bien est transférée et que l'indemnité due au propriétaire exproprié est fixée. Il convient de souligner que 90 % des biens immobiliers faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique font l'objet d'une cession amiable. C'est le juge judiciaire, et plus précisément le juge de l'expropriation, qui est compétent pour procéder au transfert de propriété.

En vertu de l'article L.231-1 du code de l'expropriation, le propriétaire exproprié a un délai **d'un mois** après paiement ou consignation du prix pour quitter les lieux au profit de l'autorité expropriante, à défaut de quoi il pourra être **expulsé**. L'autorité expropriante est tenue de donner au bien exproprié l'affectation prévue par la déclaration d'utilité publique. De ce fait, si le bien n'a pas reçu dans le délai de cinq ans (délai généralement prévu par la déclaration d'utilité publique) la destination prévue ou a cessé de recevoir cette destination avant le terme d'un délai de trente ans, un **droit de rétrocession** naîtra au profit de l'exproprié. Est également prévu un droit à indemnisation au profit de l'ancien propriétaire en cas de destruction ou de cession du bien à un tiers. Cette indemnisation correspondra « *à la différence entre la valeur de ces biens au jour de la décision constatant l'impossibilité de les restituer, et le montant de*

*l'indemnité principale de dépossesion que les époux expropriés avaient perçue, augmentée des intérêts depuis son versement* » (CA d'Orléans, ch. Expr., 10 février 2015).

### II. LA CONTREPARTIE À L'EXPROPRIATION

L'expropriation fait naître un droit à indemnité au profit du propriétaire du bien exproprié.

#### Quelle indemnisation ?

##### En nature ?

##### En numéraire ?

L'indemnité doit couvrir **l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain** causé par le transfert de propriété (article L.321-1 du code de l'expropriation). Ainsi, le préjudice moral que peut subir le propriétaire n'est pas indemnisé. L'indemnité principale doit tenir compte de l'ensemble des accessoires du bien exproprié. Les autres charges financières résultant de l'expropriation doivent être totalement couvertes par l'indemnité accessoire. Les indemnités sont normalement fixées en **euros**. Toutefois, lorsque le propriétaire exproprié est un artisan, un commerçant ou un industriel, un « *local équivalent situé dans la même agglomération* » peut lui être offert (article L.322-12 du Code de l'expropriation). De même, « *les propriétaires occupant des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux HLM bénéficient d'un droit de priorité* » pour louer ou acquérir des locaux (art. L.423-1 du code de l'expropriation). Enfin, un régime particulier s'applique aux artisans, commerçants et industriels lorsqu'est en cause une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

## L'expropriation, une aubaine pour les expropriés ?

S'il est difficile d'obtenir l'annulation de la déclaration d'utilité publique, et plus généralement l'arrêt de la procédure d'expropriation, il n'est pas rare que le juge de l'expropriation statue en faveur du propriétaire exproprié en accordant une indemnité bien supérieure à celle proposée par l'autorité expropriante.

À titre d'exemple, le 8 décembre 2016, la cour d'appel de Paris a accordé à un syndicat de copropriétaires, dont les tréfonds ont été expropriés par la RATP pour prolonger la ligne 14 du métro parisien, une indemnité totale de 324.346 euros, alors que l'offre proposée était de seulement 224.437,06 euros.

### Comment est fixé le montant de l'indemnisation ?

C'est la consistance du bien au jour de l'ordonnance portant transfert de propriété qui est prise en compte (CEDH, 11 avril 2002, *Lallemant c. France*, n° 46044/99). Le montant de l'indemnisation correspond à **la valeur réelle du bien exproprié**. Est également pris en compte son usage effectif. S'agissant des tréfonds, est pris en compte la valeur du terrain nu, la nature du sol, ainsi que la présence d'eau souterraine, la profondeur en sous-sol où se situe l'emprise, sur quelle profondeur elle porte mais également l'exploitabilité de ce sous-sol. Les améliorations de toute nature réalisées afin d'obtenir une indemnité plus élevée ne sont pas prises en compte. L'usage effectif des biens est apprécié un an avant l'ouverture de l'enquête publique. Les servitudes et restrictions administratives au droit de construire affectant le bien exproprié devront donc être prises en compte dans la fixation de l'indemnisation. L'article L.322-9 du code de l'expropriation prévoit que « le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente, si une mutation à titre gratuit

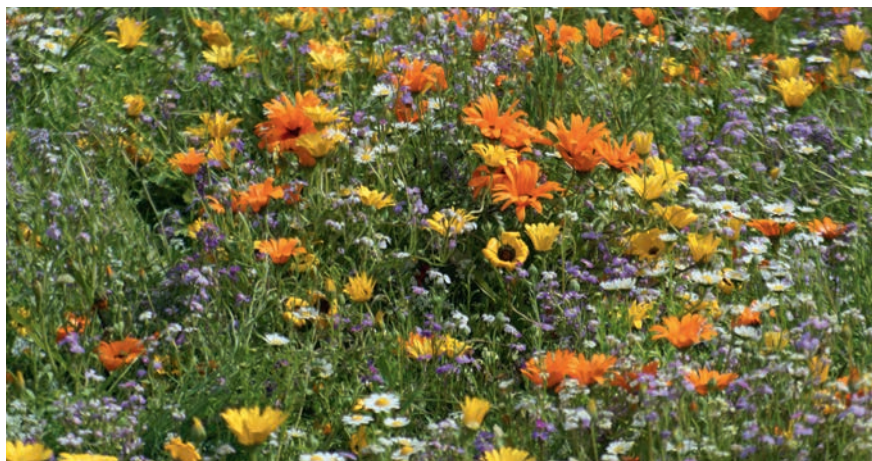
*ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative, rendue définitive en vertu des lois fiscales, ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation, sauf à ce que l'exproprié apporte la preuve que l'estimation de l'administration ne prend pas correctement en compte l'évolution du marché de l'immobilier. »*

L'autorité expropriante transmet une proposition de compensation au propriétaire du bien exproprié et, à défaut

d'entente, le montant est fixé par le juge. L'expérience montre que cette offre est généralement **en dessous de la valeur du bien**. L'exproprié a donc tout intérêt à la refuser. Le contrat de cession amiable est en principe un contrat de droit privé. L'indemnité fixée par le juge de l'expropriation ne doit couvrir que la réparation des préjudices directement causés par l'expropriation.

Les offres sont notifiées dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, et après consultation de France Domaine. L'offre proposée par l'autorité expropriante doit être détaillée et préciser l'indemnité principale ainsi que toutes les indemnités accessoires. Les propriétaires expropriés disposent d'un **délai d'un mois** pour transmettre leur réponse par écrit. En cas de rejet de l'offre, ils doivent transmettre à l'autorité expropriante leurs demandes. « À défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter [...] de la notification des offres de l'expropriant [...], le juge peut être saisi par la partie la plus diligente. »<sup>2</sup>

Le commissaire du gouvernement sera alors chargé de rendre des conclusions dans lesquelles il évaluera la valeur du bien exproprié. Cette procédure s'ac-



<sup>2</sup> Article R311-9 du code de l'expropriation.

### Les méthodes d'évaluation de l'indemnité d'expropriation

Les juges du fond peuvent choisir la méthode d'évaluation des biens qui leur paraît la plus opportune. La méthode d'évaluation la plus couramment employée par le juge est celle de l'évaluation au prix moyen du mètre carré, dite méthode par comparaison, qui consiste à fixer l'indemnité en fonction du prix d'un bien semblable à celui exproprié.

Plus rarement, le juge peut se baser sur l'évaluation par la méthode dite du « compte à rebours », ou méthode promoteur, qui consiste « à partir de l'analyse du programme de construction envisagé sur un terrain, à établir un bilan prévisionnel qui permettra, par une comparaison entre les recettes escomptées et les dépenses autres que celles d'acquisition du terrain, de déterminer la charge foncière maximale admissible pour l'opération ». Cette méthode est uniquement appliquée lorsqu'un projet a été élaboré sur le bien exproprié et qu'un permis de construire a été délivré.

À titre d'information, il existe aussi d'autres méthodes d'évaluation : l'évaluation au lot, l'évaluation par zone ainsi que la méthode du lotissement.

### III. LES VOIES DE RECOURS

#### Quelles voies de recours ? Quel juge ?

Si l'administration confisque ou occupe sans titre l'y autorisant un bien appartenant à une personne privée, il s'agit d'une **voie de fait**, c'est-à-dire une « *irrégularité manifeste portant atteinte au droit de propriété ou à une liberté publique, commise par l'administration dans l'accomplissement d'une opération matérielle d'exécution* »<sup>3</sup>. Le Tribunal des conflits a considéré que le contentieux de la voie de fait relève du **juge judiciaire** lorsque « *l'administration soit a procédé à l'exécution forcée, dans des conditions irrégulières, d'une décision, même régulière, portant atteinte à la liberté individuelle ou aboutissant à l'extinction d'un droit de propriété, soit a pris une décision qui a les mêmes effets d'atteinte à la liberté individuelle ou d'extinction d'un droit de propriété et qui est manifestement insusceptible d'être rattachée à un pouvoir appartenant à l'autorité administrative* » (TC, 17 juin 2013, req n° 3911).

C'est également le juge judiciaire qui est compétent « *pour apprécier si les biens expropriés ont effectivement reçu une affectation conforme à celle définie dans l'acte déclaratif d'utilité publique* » (TC, 8 décembre 2014, Société immobilière du Ceinturon c/Commune d'Hyères-les-Palmiers, n° 3972).

Il est possible d'exercer un **recours pour excès de pouvoir** à l'encontre de la déclaration d'utilité publique, mais également à l'encontre de l'arrêté de cessibilité. Le requérant dispose dans ce cas d'un délai de **deux mois** à compter de l'accomplissement des formalités

<sup>3</sup> G. CORNU, Vocabulaire juridique, PUF Quadriège, 2002.



compagnera d'un transport sur les lieux et de l'audition des parties.

#### Quand est-elle perçue ?

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen prévoit que l'indemnité doit **être préalable** au transfert de propriété. L'article L.323-4 du code de l'expropriation sanctionne les retards de paiement puisqu'il prévoit que « *Si, dans le délai d'un an à compter de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, celle-ci n'a été ni payée ni consignée, l'exproprié peut demander qu'il soit à nouveau statué sur ce montant.* »

Toutefois, lorsqu'il existe des raisons de craindre des difficultés dans la récupération, même partielle, de l'indemnité, l'expropriant peut décider de **ne pas verser l'intégralité** de l'indemnité fixée par le juge de première instance mais uniquement celle qu'il avait proposée, tout en consignant l'écart entre ces deux sommes.



de publicité pour exercer ce recours. Il existe en parallèle deux procédures spéciales permettant d'obtenir la suspension de la déclaration d'utilité publique en cas d'avis défavorable du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et en cas d'absence d'étude d'impact. Afin d'obtenir une décision de justice rapide (mais provisoire), le requérant peut aussi saisir le **juge des référés** d'une demande de suspension de la déclaration d'utilité publique. Il convient de souligner enfin que dans l'hypothèse où l'utilité publique de l'opération a été déclarée dans des conditions irrégulières, l'État peut voir sa **responsabilité** engagée pour faute.

La Cour Européenne des droits de l'Homme peut également être saisie en dernier recours. En matière d'expropriation, elle vérifie que la législation applicable et les mesures contestées ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété au regard de la mission d'intérêt général poursuivie (par

exemple : CEDH, 23 septembre 1982, Sporrang et Lönnroth contre Suède, n° 7151/5 et n° 7152/75).

### Quelle chance de réussite ?

Le juge administratif opère un bilan coût / avantage, c'est-à-dire qu'il vérifie que « *les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement les inconvénients d'ordre social* » que comportent la procédure d'expropriation ne sont pas disproportionnés par rapport au but poursuivi (CE, 28 mai 1971, Ville Nouvelle Est, n° 78825). Sont désormais prises en compte « *l'atteinte à d'autres intérêts publics* » ainsi que « *la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement* ». Ce contrôle est donc un contrôle poussé. Toutefois, en pratique, seules les **erreurs manifestes** sont sanctionnées. Même s'il existe des exceptions, plus un projet est d'envergure, plus il est difficile de remettre en cause le bilan coût avantage de l'opération envisagée.

L'annulation de la déclaration d'utilité publique entraîne en principe l'annulation de l'ordonnance d'expropriation, et donc la restitution du bien exproprié à son ancien propriétaire. Une telle annulation reste rare.

L'expropriation est parfois agitée comme menace pour convaincre un propriétaire récalcitrant. En réalité, la procédure est si lourde et si coûteuse à mettre en œuvre pour une personne publique qu'elle est, dans les faits, réservée à des opérations d'une certaine ampleur.

Si, par définition, un exproprié n'est pas vendeur de son bien, il est, pour autant loin d'être démuné. Il n'est pas rare que des expropriants fassent pression pour obtenir une cession amiable, privant ainsi les expropriés de leurs droits.

Mais, lorsque ces derniers décident de résister, ils obtiennent généralement du juge de l'expropriation une meilleure indemnisation.

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

#### Mai 2017 - N° 509

- **Bail commercial** - La durée de la sous-location commerciale : « Lire le mode d'emploi avant toute utilisation » (Bertrand Raclet)
- **Bail commercial** - Les baux de courte durée (Olivier Beddeleem)

#### Juin 2017 - N° 510

- **Bail commercial** - La location-gérance (Frédéric Bérenger)
- **Bail commercial** - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Olivier Beddeleem)

#### Juillet 2017 - N° 511

- **Fiscalité** - La fiscalité de l'assurance-vie (Claude Badrone)
- **Copropriété** - La copropriété et l'expropriation (Guilhem Gil)



administrer@unis-immo.fr



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

Depuis la mise en place de la loi ALUR, de nombreux responsables comptables se sont interrogés sur le maintien de l'obligation d'inscrire dans la comptabilité du syndic et plus précisément au niveau de son bilan de fin d'exercice, au passif les fonds dus à chacun des syndicats de copropriétaires et à l'actif le montant des soldes bancaires de ces mêmes copropriétés.

Avant la loi ALUR, il semblait normal de procéder de la sorte, surtout en cas de

compte bancaire global ou en cas d'utilisation de sous-comptes bancaires. Avec l'obligation, maintenant, d'ouvrir un compte bancaire séparé par syndicat de copropriétaires (voire même deux comptes bancaires avec celui relatif aux fonds de travaux) ces interrogations sont devenues encore plus d'actualité, même si les comptes bancaires séparés existaient déjà avant la loi ALUR.

C'est dans ce contexte que la SOCAF est intervenue auprès du conseil de l'ordre des experts-comptables et de la Compagnie des commissaires aux comptes. Cette dernière, compte tenu de l'ancienneté du plan comptable professionnel des administrateurs de biens (1983) a sollicité l'avis de l'ANC « Autorité des Normes Comptables » qui a été saisie en avril 2016.

L'ANC vient de rendre compte de ses travaux dans la recommandation 2017-01 du 10 mars 2017.

Dans son avis, l'ANC rappelle les obligations émanant de la loi ALUR concernant l'ouverture et l'utilisation des comptes bancaires spécifiques, obligations figurant au II de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Une précision importante, voire peut-être surprenante, est amenée sur la trésorerie des petites copropriétés de 15 lots maximum. L'ANC prend note de la possibilité pour le syndic, après vote en ce sens de l'assemblée des copropriétaires, de n'ouvrir, pour les petites copropriétés, qu'un sous-compte bancaire par syndicat. Pour ces sous-comptes l'ANC considère que bien que ces comptes soient ouverts au nom du syndic, le syndic ne peut pas être considéré comme réel titulaire de ces sous-comptes dans la mesure où il a l'obligation de verser dans ces sous-comptes bancaires les versements et

valeurs appartenant au syndicat de copropriétaires ainsi que d'y « reporter » les dépenses effectuées.

La recommandation de l'ANC, basée sur l'existence du mandat existant entre le syndic et le syndicat de copropriétaires, telle qu'il est défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 est la suivante :

*« C'est en vertu de son mandat que le syndic de copropriété gère les comptes bancaires et sous-comptes bancaires des syndicats de copropriétaires. Selon l'article 621-11 du plan comptable général, les opérations traitées par l'entité pour le compte de tiers en qualité de mandataire sont comptabilisées dans un compte de tiers. Seule, la rémunération de l'entité est comptabilisée dans le résultat.*

*En conséquence, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriétaires sont comptabilisées dans un compte de tiers. S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais à celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans le compte de tiers - débiteurs et créditeurs divers du syndic de copropriété tels que le compte « 4671 Débiteurs-opération du mandat » et « 4672 Créditeurs-opération de mandat ».*

L'ANC précise que les dispositions, concernant les syndicats de copropriété, du plan comptable professionnel des administrateurs de biens qui a fait l'objet de l'avis de conformité n° 21 du CNC du 21 décembre 1983 deviennent caduques.

En pratique, une balance de syndicats de copropriété faisant apparaître la



	DÉBIT	CRÉDIT
Comptes bancaires copropriété	1 000 000	
Syndicat de copropriété		1 000 000

Se traduira dans le bilan par :

		BILAN ACTIF	BILAN PASSIF
4671	Débiteur banque copropriété	1 000 000	
4672	Créditeur syndicat de copropriétaires		1 000 000

synthèse de balance suivante : Si, à titre tout à fait exceptionnel, un syndicat de copropriétaires était débiteur et son compte en banque à découvert, il conviendra de dédoubler le compte 4671 en 46711 et 46712 et le compte 4672 en 46721 et 46722. Bien entendu, cette recommandation ne concerne que la comptabilité des syndicats de copropriété, les règles concernant la comptabilité des activités gérance et transaction ne sont pas modifiées.

Cette modification de présentation dans les comptes annuels de la synthèse financière de l'activité copropriété ne modifie pas les modalités de calcul de la pointe copropriété. Cette pointe est toujours égale au montant maximum des fonds détenus dans l'année pour le compte des syndicats de copropriété (y compris les fonds de travaux) quelque soit la nature des comptes bancaires utilisés.

## 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 )



# Très haut débit

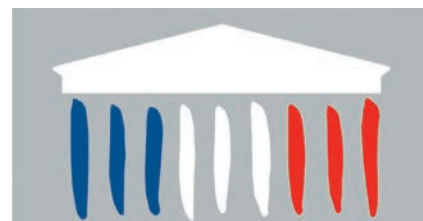
Le très haut débit pour tous en 2022 : un plan ambitieux mais réaliste

Le déploiement de réseaux de communications électroniques à très haut débit jusqu'au logement (FttH) représente un enjeu majeur de développement, tant sur le plan économique que social. La volonté de l'État, sous couvert de l'Agence du Numérique, est de couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, cela avec la participation des opérateurs privés et publics. Ainsi l'objectif du Plan France Très Haut Débit est d'avoir 100 % des foyers raccordables au très haut débit avec une majorité en FttH (80 %), et une ambition de remplacer à terme les actuelles lignes en cuivre. Un décret issu de la Loi Macron du 6 août 2015, toujours en attente, définissant le statut de zone fibrée délivré par l'État, viendra conforter cette dernière ambition et donc l'arrêt des offres xDSL. L'ère de la ville, de la campagne numérique est bien réelle et pleinement engagée, tournant une page dans le monde de la construction des réseaux télécoms, cela sans surcoût pour les propriétaires, ni répercussion sur les charges des locataires lorsque la fibre

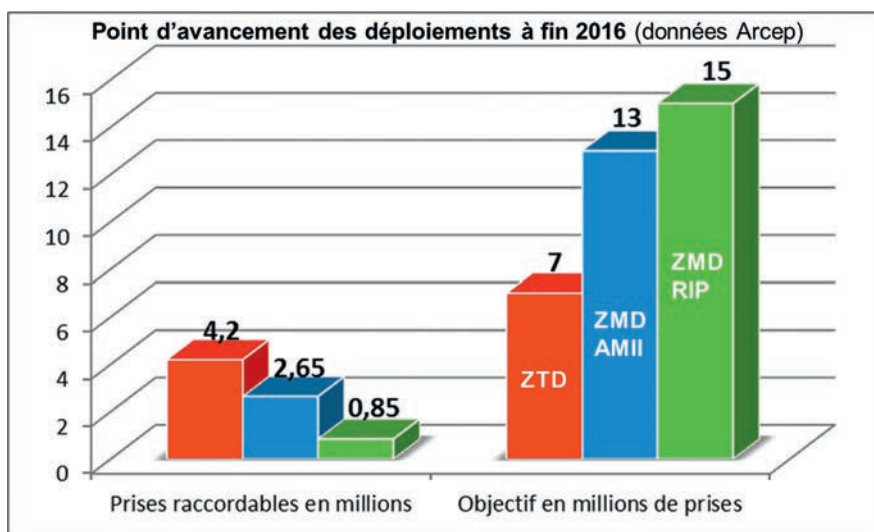
frappe à la porte de l'immeuble ou du logement. Désormais, des « villes 100 % Fibre », sans distinction territoriale, deviennent ainsi des pôles d'attractivité générant un atout majeur en termes de notoriété auprès d'un public toujours plus exigeant en matière d'accès au très haut débit.

Le rythme effréné actuel des déploiements à l'initiative des seuls opérateurs privés, à raison de 2,5 millions de prises raccordables annuel est garant d'éligibilité de près de 60 % de logements aux services du très haut débit à horizon 2022. C'est donc pour les opérateurs privés environ cinq années nécessaires à l'atteinte de l'objectif des 20 millions ciblés sur la ZTD et Zone AMII ou ils sont pleinement engagés. En matière de complétude d'éligibilité territoriale, c'est à date 87 réseaux d'initiative publique avec un engagement à cinq ans qui sont en voie de voir le jour, même si le déploiement est déjà commencée pour plusieurs d'entre eux : d'où le 0,85 million de prises à leur actif.

**UNE ARRIVÉE DE LA FIBRE DANS LE RESPECT DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE : UN ENCADREMENT LÉGISLATIF FAVORABLE AU PROPRIÉTAIRE ET À L'OPÉRATEUR DE L'IMMEUBLE CONFIRMÉ EN 2016**



La réussite du plan ne tient pas uniquement à la volonté avérée des opérateurs et pouvoirs publics mais aussi et surtout à l'acceptation par les propriétaires de l'installation d'un nouveau réseau dans les parties communes des bâtiments existants. La Loi de Modernisation de l'Économie de 2008 (LME) comprend des dispositions pour les logements existants et neufs, en particulier l'obligation de choisir son opérateur d'immeuble lors de l'assemblée générale des copropriétaires ou via une relation de gré à gré dans le cas des bailleurs privés ou sociaux. La Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite « Loi Macron », dans son volet numérique, se veut apporter plus de souplesse dans le cadre du déploiement tant sur le segment de l'existant que du neuf. Parmi les nouveautés venues compléter la LME, une copropriété a la possibilité de donner mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'opérateur d'immeuble. De même, depuis octobre 2015, un opérateur d'immeuble est en droit de faire payer l'installation de la fibre (jusqu'à là gratuite) à la copropriété ou au bailleur, au constat de deux refus de la dite installation. Il est bon aussi de rappeler que dans la LME, un décret met en avant le « droit à la fibre » au même titre que le droit à l'antenne que copropriétaires et locataires peuvent faire valoir. Enfin,



**Définitions : ZTD : Zone très denses - ZMD : Zone moins dense - AMII : Appel à manifestation d'intention d'investissement ou autrement appelée zone moins dense d'initiative privée - RIP : Réseau d'initiative publique**

5 mai 2017 :  
publication du décret en  
application de la loi Macron  
impose désormais  
l'installation de la fibre  
dans les immeubles  
existants faisant l'objet  
de travaux.

la fibre devient un standard de l'équipement immobilier d'aujourd'hui et de demain puisque la dotation d'un réseau de communications électroniques neuf dans un parc immobilier existant à la charge d'un opérateur d'immeuble permet au propriétaire de valoriser son patrimoine immobilier, **d'accéder à 100 % d'innovation pour 0 % d'investissement.**

Les propriétaires n'ont rien à déboursier pour l'installation de la fibre dans leur immeuble, ni pour la maintenance et l'entretien de l'installation (durée du contrat d'entretien et de maintenance : 25 années renouvelables). Ce qui est

payant, c'est l'accès au service en souscrivant une offre auprès de son fournisseur d'accès internet.



**Un réseau à encombrement réduit dans la gaine technique**

## Questions à Didier Cazes : en 2017, Orange confirme son leadership sur la fibre...



**Didier Cazes**  
Responsable Relations Externes  
de la Direction Fibre Orange

### Quel rôle joue Orange dans ce chantier industriel de grande ampleur ?

Orange investit des moyens très importants, tant sur le plan financier que sur l'aspect compétences et emploi ou la fibre reste un des plus grands défis industriels pour la France. Le déploiement de la Fibre pour Orange représente de l'ordre de 5 200 emplois CDI accompagné par 35 000 formations en 2 ans. 1 000 alternants supplémentaires, sur les 5 000 qu'Orange accueille chaque année, ont été formés spécifiquement sur le Très Haut Débit et 800 d'entre eux ont ainsi été recrutés en CDI à l'issue de leur alternance sur ces deux dernières années.

### Quels sont les chiffres clefs de la fibre Orange en France ?

Outre le fait que 80 % du total des raccordables réalisés par les opérateurs privés au plan national revient à Orange et en font le leader : chiffres à l'appui :

- 3 milliards d'euros investis sur la période 2015-2018

- volonté d'atteindre 20 millions de foyers d'ici fin 2022, soit près de 60 % des foyers français
- fin décembre 2016, la fibre Orange était engagée dans 1404 communes en France, soit un potentiel de 17,6 M de logements
- disposait de 6,9 M de logements raccordables à fin décembre 2016
- avait 1 500 000 clients fibre Orange à fin décembre 2016.

### À quand le « tout fibre » ?

Dans le cadre de son programme d'accélération national « villes 100 % Fibre » dont Paris fait partie, le déploiement a considérablement été accéléré ces deux dernières années grâce à la mobilisation concentrée des ressources, des expertises et des investissements. Sur 9 villes (Bayonne, Brest, Caen, Lyon, sept communes de la Métropole européenne de Lille, Metz, Montpellier, Nice et Paris), 100 % des foyers sont adressables (c'est-à-dire que la fibre est partout dans la rue). Il apparaît plus que nécessaire qu'acteurs de l'immobilier et Orange œuvrent ensemble pour relever ce défi, car à titre d'exemple il aura fallu pas moins de 11 ans pour accomplir la couverture permettant aujourd'hui à Paris de se classer parmi les capitales mondiales les plus attractives en très haut débit. C'est donc à ce titre que L'UNIS et Orange ont renouvelé fin 2016 un partenariat pour faciliter l'installation de la fibre optique dans les immeubles, toutes régions confondues. Les deux structures ont souhaité accompagner et répondre simplement à toutes les questions pouvant être considérées encore comme un frein à la décision pour le OUI à la fibre. Alors, sans tarder, retrouvez-nous sur le web conseil d'Orange via le 0800 38 38 84\*, le site [commentavoirlafibre.orange.fr](http://commentavoirlafibre.orange.fr) et/ou la page partenaire du site de L'UNIS. (\* ) services et appels gratuits depuis un poste fixe Orange

Nous vous invitons à prendre connaissance du bulletin d'information 2016 des travaux de la Commission Assurances de l'UNIS présidée par Rémy PELLETIER.

Au cours des réunions tenues en 2016, 31 dossiers d'amplitude ou présentant des questions techniques et juridiques délicates sur la responsabilité civile professionnelle de vos confrères administrateurs de biens, syndics, transactionnaires et marchands de biens ont été examinés.

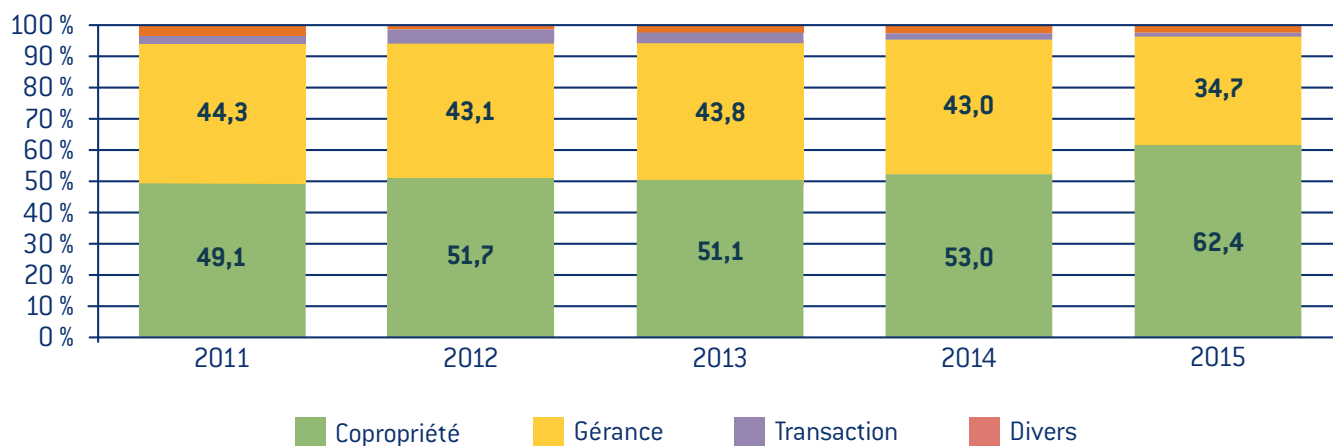
### I - ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA SINISTRALITÉ DES ADMINISTRATEURS DE BIENS, TRANSACTIONNAIRES ET MARCHANDS DE BIENS

La Commission assurances de l'UNIS a procédé, à l'occasion du bilan 2015 à l'étude de l'évolution de la sinistralité des adhérents du contrat groupe qui se trouve illustrée par les graphiques reproduits ci-dessous.

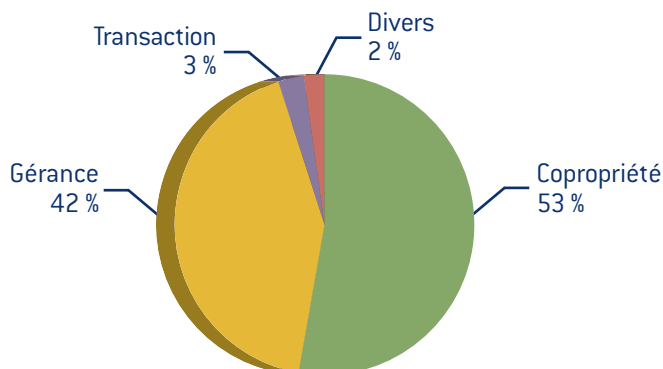


### RÉCAPITULATIF DU NOMBRE DE SINISTRES SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE (SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES)

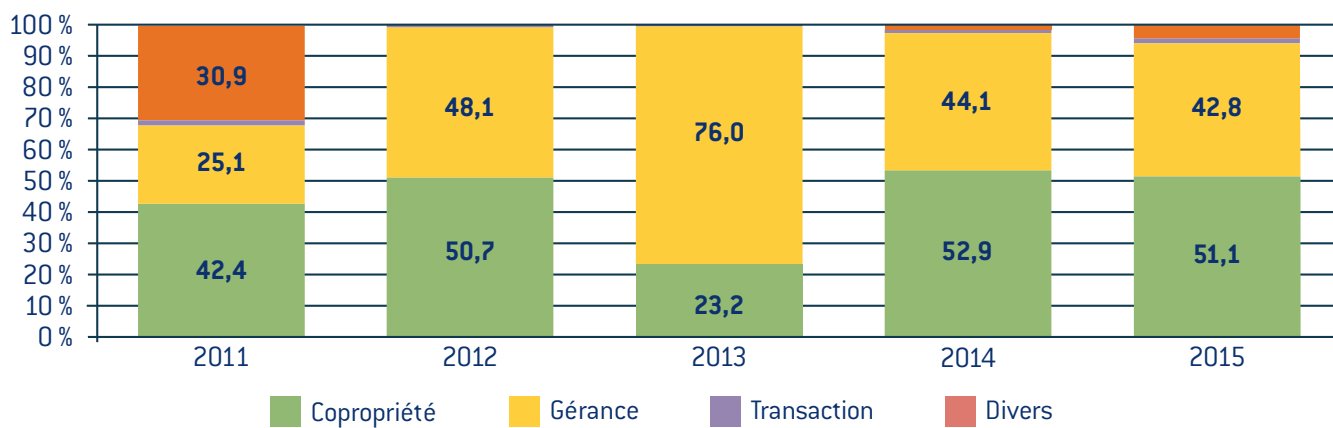
#### RÉPARTITION DU NOMBRE DE SINISTRES SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE



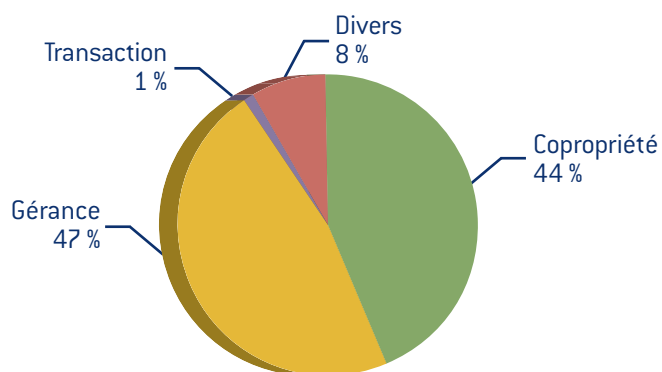
#### MOYENNE SUR 5 ANS



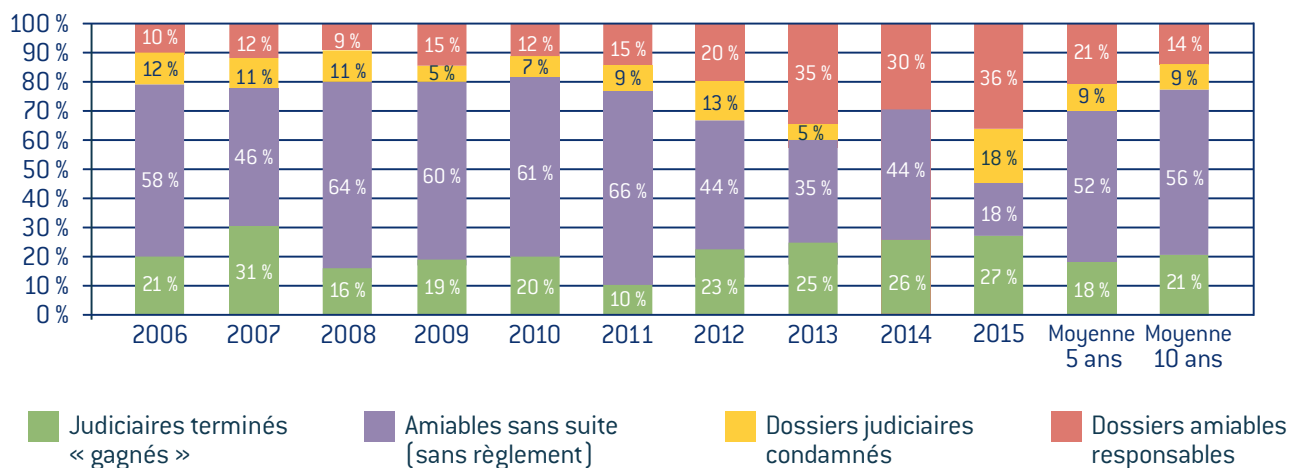
### RÉPARTITION DU COÛT GLOBAL SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE



### MOYENNE SUR 5 ANS



### RÉCAPITULATIF DES DOSSIERS JUDICIAIRES TERMINÉS « GAGNÉS », AMIABLEMENT SANS SUITE ET « SANS RÈGLEMENT » ET DES DOSSIERS AMIABLES ET JUDICIAIRES TERMINÉS « AVEC UN RÈGLEMENT »



Ce graphique expose les pourcentages de dossiers :

- judiciaires dans lesquels nous avons obtenu que les confrères ne soient pas condamnés,
- amiables dans lesquels nous sommes parvenus à démontrer que les confrères n'étaient pas responsables,
- judiciaires dans lesquels les tribunaux ont retenu la respon-

sabilité des confrères,

- amiables ayant fait l'objet d'une transaction en l'état d'une responsabilité avérée des confrères.

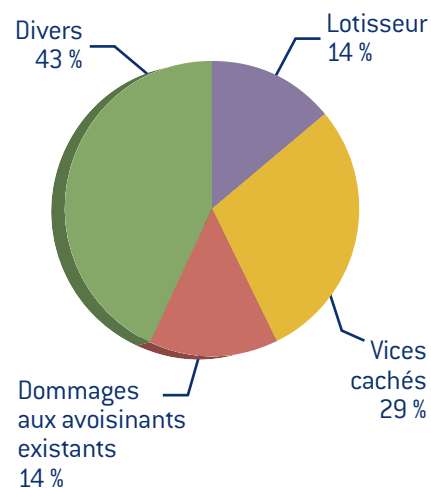
Il est ici mis en exergue le nombre de dossiers où nous avons réussi à démontrer que la responsabilité des confrères se trouvait recherchée à tort.

### SUR LA SINISTRALITÉ DU CONTRAT RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE MARCHANDS DE BIENS

Vous pourrez observer ci-dessous la répartition des sinistres sur l'année 2015 selon la nature des réclamations formulées contre vos confrères marchands de biens.

À noter qu'un marchand de biens a été assigné en 2015 sur le fondement des vices cachés, par le syndicat des copropriétaires d'un immeuble qu'il avait acquis puis revendu par lots.

Il est sollicité sa condamnation ainsi que celle du diagnostiqueur à payer plus de 450.000 € euros correspondant au coût des travaux de remise en état des canalisations de l'immeuble.





## **II - RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION ASSURANCES DE L'UNIS**

Vous trouverez ci-après les recommandations de la Commission suite à l'examen des dossiers sinistres réalisés en 2016 et des questions posées par vos confrères.

### **1 - RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE SYNDIC**

#### **> LA RESPONSABILITÉ ENCOURUE PAR LE SYNDIC DU FAIT DE L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET DU DÉFAUT D'ASSURANCE**

La commission a eu à examiner un dossier qui a abordé à la fois la responsabilité d'un marchand de biens sous l'angle des vices cachés et celle d'un de vos confrères syndic.

En l'espèce, un incendie s'était déclenché dans un appartement d'un copropriétaire qui avait acheté son lot auprès d'un marchand de biens.

L'expert judiciaire avait notamment conclu, aux termes de son rapport, que l'origine de l'incendie se situait dans un plenum situé au-dessus des sanitaires de l'appartement de la requérante et que la cause de l'incendie résidait dans le mauvais fonctionnement d'un moteur électrique qui a entraîné sa surchauffe, la fusion des matériaux avec lesquels il était en contact et le départ de feu.

Saisi sur le fond par la copropriétaire dont l'appartement a été atteint par l'incendie, le tribunal de grande instance de TOULOUSE a retenu, aux termes de son jugement rendu le 26 février 2013, la responsabilité du marchand de biens sur le fondement des vices cachés, le tribunal ayant relevé que « la livraison intervenue a donc été défectueuse

puisque les équipements, parties communes, qui ont été livrés, étaient affectés d'un vice caché tant lors de la réception des travaux avec les entreprises que lors de la livraison aux acquéreurs et, pour ce qui est des parties communes, au syndicat des copropriétaires ».

Le tribunal n'a pas manqué de relever que « la rénovation impliquait un réexamen de l'ensemble des circuits et une adaptation au matériel ancien qui n'a donc pas été faite dans le cadre de la reprise générale de la distribution électrique et, partant, de celle des conditions d'alimentation du moteur défaillant... »

S'agissant du syndic, le tribunal a retenu que votre confrère n'avait pas assuré l'immeuble mais qu'il avait néanmoins procédé aux appels de fonds correspondants, sa faute de négligence privant le syndicat des copropriétaires et la propriétaire d'une garantie d'assurance d'un type de sinistre qui doit impérativement être couvert.

Afin d'éviter les risques de mise en cause des confrères, la commission invite les confrères à vérifier l'effectivité de la souscription de la police multirisques immeuble.

Concernant plus spécifiquement des risques liés aux installations électriques de la VMC, la commission rappelle la nécessité de veiller à la souscription d'un contrat d'entretien de la VMC sachant que l'article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation énonce que :

« le propriétaire ou, le cas échéant, la personne morale désignée par ses soins, est tenu de faire effectuer au moins une fois par an les vérifications des installations de détection, de désenfumage, de ventilation ainsi que de toutes les

installations fonctionnant automatiquement et des colonnes sèches... ».

#### **> LA RESPONSABILITÉ ENCOURUE PAR LE SYNDIC LORS DE TRAVAUX NON AUTORISÉS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OU EXCÉDANT LE BUDGET AUTORISÉ**

La commission Assurances souhaite attirer votre attention sur l'importance en termes de coût des sinistres consécutifs à des dépassements de budget.

Ainsi, dans un jugement rendu le 10 décembre 2015 par le tribunal de grande instance d'EVRY, aujourd'hui définitif, le tribunal a condamné l'un de vos confrères à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 219.612,11 € de dommages et intérêts en réparation de ses différents préjudices. Ces importantes condamnations résultent pour l'essentiel de montant des travaux réalisés non expressément autorisés ou de dépassement des devis votés.

À noter que les arguments qui ont été mis en avant afin de contester le préjudice du syndicat des copropriétaires, qui bénéficie d'un enrichissement indu en profitant de travaux sans avoir à en supporter le coût, ont été écartés par le tribunal dans la continuité d'une jurisprudence solidement établie.

Ainsi, s'agissant de travaux de remplacement de l'éclairage extérieur commandés par le syndic, le tribunal a notamment considéré que la copropriété « n'a pas été mise en demeure de donner son avis sur le point de savoir si elle souhaitait de tels travaux ou si elle préférerait en faire l'économie et a donc dû supporter une dépense qu'elle n'avait pas décidé ; elle a donc subi un préjudice à ce titre qui sera réparé par l'allocation d'une indemnité de 48.276,80 € ». Dans ces conditions, la commission invite les

confrères à essayer de faire adopter en assemblée générale lors du vote des travaux une enveloppe supplémentaire de 10 % en cas de dépassement.

### > LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC DU FAIT DU DÉFAUT D'INFORMATION CONCERNANT LA FRAGILITÉ DES LANTERNEAUX

La commission Assurances entend revenir sur un dossier qui avait déjà été présenté lors du bulletin d'assurances de l'année 2011 s'agissant d'une affaire qu'elle suit avec la plus grande attention en l'état de ses conséquences importantes pour votre confrère et l'ensemble de la profession.

Pour mémoire, la responsabilité de votre confrère était recherchée suite à la chute d'une préposée d'une société de nettoyage à travers un lanterneau sur lequel elle s'était assise, alors que l'entreprise avait été mandatée pour effectuer des travaux de nettoyage sur la terrasse de l'immeuble.

Poursuivi tout d'abord devant les juridictions répressives, votre confrère a été relaxé par le tribunal correctionnel de LYON aux termes d'un jugement en date du 11 février 2011, puis par la cour

d'appel selon un arrêt du 29 septembre 2011 des chefs de défaut d'analyse du risque au cours de l'inspection commune de la zone d'intervention, et de défaut de matérialisation des zones dangereuses sur le secteur d'intervention.

Votre confrère s'est retrouvé ensuite assigné en garantie par l'employeur de la victime et son assureur dans le cadre de la procédure civile engagée par la victime et ses ayants-droits contre le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance de LYON afin d'obtenir la réparation des conséquences dommageables de cet accident.

Aux termes d'un jugement malheureusement défavorable rendu le 18 janvier 2016, le tribunal de grande instance de LYON a considéré que votre confrère « en sa qualité de professionnel de la gestion immobilière, nécessairement au fait de l'obsolescence des capacités de résistance des lanterneaux dans le temps, a commis une faute ayant contribué à la réalisation des préjudices subis par les demandeurs en n'informant pas l'employeur de la fragilité vraisemblable décelable ».

Un appel a, bien évidemment, été interjeté de cette décision, sachant notam-

ment que l'approche des responsabilités par le tribunal est différente de celle retenue dans le cadre de la procédure pénale au cours de laquelle il avait été reconnu que le lanterneau ne constituait pas « après inspection, un risque décelable de chute d'une hauteur supérieure à trois mètres ».

### 2 - RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE GESTION LOCATIVE

#### > LA RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS EN MATIÈRE DE RENOUELEMENT DE BAUX COMMERCIAUX

La commission Assurances souhaite attirer l'attention des confrères sur un dossier qui a fait l'objet de plusieurs examens et pour lequel la responsabilité de votre confrère était recherchée par son mandant pour avoir laissé se prescrire l'action en fixation du loyer de son locataire commercial.

En l'espèce, il avait été donné congé au preneur pour le 31 décembre 2007 avec offre de renouvellement au prix de 92.700 € par an. La banque locataire avait accepté le principe du renouvellement, mais non au prix demandé. Finalement, le bail a été renouvelé le 2 juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2016 pour un loyer annuel de 53.511,76 €.

Aux termes d'un jugement rendu le 17 mars 2016, le tribunal de grande instance de PARIS a considéré, sur la base du rapport de l'expert judiciaire qui avait été saisi, que « si par sa négligence, le mandataire n'avait pas laissé prescrire l'action en fixation du loyer du bail renouvelé du locataire, les mandants auraient pu obtenir le déplafonnement du prix du loyer et sa fixation à hauteur de la valeur locative, soit une différence de (61.600 - 53.611,76 €) 8.088,24 €,



multipliée par la durée du bail de 8 ans et 9 mois, soit un total de 70.772,71 € auxquels il faut ajouter les indexations annuelles ».

La faute commise par l'administrateur de biens ayant fait perdre au propriétaire une chance de voir le bail se poursuivre à un loyer fixé à 61.600 €, le tribunal a fixé son préjudice au vu de la durée de la location (30 ans) après plusieurs renouvellements du bail et augmentation des loyers à la somme de 60.000 euros.

Cette décision a été acceptée par l'assureur. La commission Assurances invite donc les confrères à être particulièrement attentifs sur les délais en matière de prescription des loyers afin d'introduire en temps utile toute action devant les tribunaux, sachant que les condamnations en matière de baux commerciaux peuvent atteindre des montants significatifs ainsi que l'illustre cette décision.

#### > LA RESPONSABILITÉ DU GÉRANT EN MATIÈRE DE VÉRIFICATION DES CONDUITS DE CHEMINÉE

La commission Assurances souhaite porter à votre connaissance un dossier qui fait l'objet d'un suivi régulier de sa part.

En l'espèce, la responsabilité d'un confrère est recherchée par l'ayant-droit de son mandant à la suite d'un incendie ayant pris naissance dans les combles de l'immeuble après que le locataire de l'appartement qu'il avait en gestion ait allumé un feu dans la cheminée, lequel s'est propagé ensuite à la charpente et aux parties communes.

Sur la base du rapport déposé par l'expert judiciaire qui avait chiffré les dommages à plus de 197.000 €, il était reproché à votre confrère de ne pas s'être assuré

du bon état des conduits de cheminée du bien qu'il avait en gestion, en contradiction avec les obligations de son mandat et le règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes.

À noter que le mandat de l'administrateur de biens lui faisait obligation de « faire tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives et réglementaires » et que le règlement sanitaire départemental disposait notamment que « le propriétaire est tenu en jouissance de chaque locataire de s'assurer du bon état des conduits dans les conditions définies par le règlement ».

Aux termes d'un jugement rendu le 16 décembre 2016, le tribunal de grande instance de NICE a retenu la responsabilité du propriétaire pour défaut d'entretien du conduit de cheminée dès lors que « selon l'expert, un contrôle tel que prévu par le règlement aurait dû permettre au propriétaire de s'apercevoir que la cheminée n'était pas en état de fonctionner correctement... Il s'ensuit qu'il convient de retenir la responsabilité (du propriétaire) dans la survenance de l'incendie dans la mesure où il n'a pas respecté les obligations qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ».

En revanche, la responsabilité de votre confrère a été écartée, le tribunal considérant que le propriétaire « ne rapporte cependant pas la preuve de ce que le cabinet... chargé de la gestion du bien, avait pour obligation d'intervenir sur la cheminée de l'appartement litigieux ».

Au final, la responsabilité du propriétaire et du locataire (qui n'avait pas apporté la preuve du ramonage de la cheminée) a été retenue *in solidum* par le tribunal qui les a condamnés à payer plus de 227.599,45 € à l'assureur du syndicat des copropriétaires qui était subrogé dans ses droits.

Un appel a été interjeté par le propriétaire.

Dans l'attente de la décision qui sera rendue par la cour d'appel, la commission invite les confrères à s'assurer du bon entretien régulier des conduits de cheminée.

#### > LA RESPONSABILITÉ DU GÉRANT POUR DÉFAUT DU SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX PAR LE LOCATAIRE

La commission entend attirer votre attention sur un dossier qu'elle suit régulièrement depuis près de 8 ans et qui illustre l'importance des condamnations qui peuvent être mises à la charge de l'administrateur de biens qui ne vérifie pas la réalité des travaux devant être réalisés par le locataire en contrepartie d'une réduction de loyers.

Aux termes d'un jugement rendu le 6 janvier 2009, le Tribunal de Grande Instance de PARIS avait retenu la responsabilité d'un de vos confrères dès lors que ce dernier n'avait « justifié d'aucune diligence pendant la durée du bail pour obtenir la réalisation des travaux » par le locataire qui avait obtenu, en contrepartie, une réduction de loyer importante.

Le Tribunal avait ainsi condamné l'administrateur de biens à verser à chacun des trois copropriétaires indivis la somme de 122.024,81 € correspondant au montant des travaux restant à effectuer par le locataire.

Compte tenu de l'incohérence de cette décision, sachant qu'aux termes du nouveau bail conclu avec le même locataire, ce dernier s'était engagé à réaliser les travaux qui n'avaient pas encore été effectués, il avait été décidé d'en interjeter appel.

La Cour d'appel de PARIS, par une décision en date du 9 avril 2010, avait confirmé ce jugement.

Sachant que le raisonnement de la Cour était tout aussi critiquable que celui du Tribunal, un pourvoi avait été formé.

La Cour de cassation, par un arrêt du 4 novembre 2011, avait cassé et annulé la décision de la cour d'appel mais seulement en ce qu'elle avait condamné l'administrateur de biens à payer à chacune des demandresses la somme de 122.024,81 €.

La Cour d'appel de VERSAILLES, saisie comme cour de renvoi, avait alors considéré, par un arrêt du 6 février 2014, que « le préjudice subi par les (propriétaires) du fait de l'inertie (du gérant) ne pouvait être constitué que d'une perte de chance d'obtenir soit la réalisation des travaux, soit la restitution des diminutions de loyers consentis, dans l'hypothèse où ils auraient été amenés, du fait de la carence de leur locataire, à faire exécuter à leurs frais les travaux en cause ».

La Cour avait fixé à 25.000 euros la perte de chance des 3 indivisaires. Elle avait en effet considéré que le retard pris dans la réalisation des travaux était à l'origine pour les propriétaires d'une perte financière de 50.000 euros et que l'inertie du gérant était à l'origine d'une perte de chance d'y échapper évaluée à 50 % au regard du caractère aléatoire des procédures contraignantes susceptibles d'être mises en œuvre à l'encontre du locataire.

La Cour de Cassation, par arrêt rendu le 4 février 2016, a rejeté le pourvoi qui avait été formé par les propriétaires.

L'assureur a réglé, principal et frais et honoraires confondus, la somme totale de 546.191 € et a encaissé celle de 412.857 €.

Afin d'éviter des mises en cause de ce type, la commission invite les confrères à s'assurer régulièrement de l'état d'avancement des travaux par des visites sur place, des constats d'huissier et à engager toute procédure idoine en cas de défaut d'exécution.

### 3 - INNOVATIONS PRODUITS ASSURANCE

#### > ASSURANCE CONTRE LES CYBER-RISQUES

Face à l'émergence des piratages informatiques, la Commission a demandé à ce que le contrat groupe d'assurance responsabilité civile ouvert aux administrateurs de biens de l'UNIS soit assorti d'une garantie dite de « gestion de crise ». Il s'agit d'une assistance qui a pour vocation de vous accompagner en cas de cyber attaque en étant notamment assistés par un expert en sécurité informatique.

Cette garantie de base peut, en outre, être complétée par des garanties :

- de pertes de données informatiques,
- de frais supplémentaires d'exploitation,
- de frais de notification,
- de pertes de fonds et de cyber extorsion (rançon).

#### > LA PROTECTION JURIDIQUE DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

Les garanties Protection Juridique pour les administrateurs de bien ont été complétées par des garanties innovantes :

- Garantie de l'e-réputation

En cas de mise en cause publique dans un espace d'échanges, l'assureur va apporter une prestation d'assistance dédiée. Il s'agit d'un médiateur en e-réputation qui intervient auprès du responsable de l'espace d'échanges pour tenter d'obtenir le retrait de la publication ou l'exercice d'un droit de réponse.

- Prise en charge de la recapitularisation des points de votre permis de conduire. Lors de la perte d'un ou plusieurs points sur votre permis de conduire, l'assureur prend en charge, dans la limite du plafond contractuel, les frais de stage effectué à votre initiative, auprès d'un centre de formation agréé par les pouvoirs publics dont l'objet est la reconstitution partielle des points de votre permis de conduire.

#### > LA PROTECTION JURIDIQUE POUR LES MARCHANDS DE BIENS

Un nouveau contrat est proposé aux marchands de biens de l'UNIS avec les principales garanties suivantes :

- La prise en charge des frais de procédure et/ou un accompagnement sur les sinistres ne rentrant pas dans le cadre de votre contrat R.C., comme par exemple les litiges amiables inférieurs à votre franchise.
- La prise en charge des frais de procédure et/ou un accompagnement sur les litiges que vous rencontrez avec vos prestataires et fournisseurs : les entreprises avec lesquelles vous avez conclu un contrat de louage d'ouvrage pour la rénovation/réhabilitation de vos biens (retard dans l'exécution des travaux, malfaçons, abandon de chantier...), les professionnels chargés de réaliser les diagnostics obligatoires, les organismes bancaires, de crédit et les assurances, le notaire, les fournisseurs d'accès (téléphonie, Internet...).
- La prise en charge des frais de procédure et/ou un accompagnement lors de l'achat, de la vente ou de l'utilisation de votre véhicule professionnel, sur les litiges que vous rencontrez avec : le vendeur, l'acquéreur, le constructeur automobile, le réparateur, la compagnie d'assurances...
- La prise en charge de la recapitularisation des points de votre permis de conduire (cf supra).

08:20

**LE PROGRÈS  
C'EST  
AVANCER  
SANS FAIRE  
DE BRUIT**

EN CHARGE  
 **78%**



**EDF ET SES FILIALES CONÇOIVENT  
LE FUTUR RÉSEAU DE RECHARGE AUTOMOBILE**

Nous déployons des réseaux de bornes de recharge et nous concevons des batteries plus performantes pour circuler autrement. En partenariat avec les constructeurs automobiles, nous faisons entrer le véhicule électrique dans la ville.

**edf.fr**

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

**Je suis agent immobilier, quelles sont les mentions professionnelles à faire figurer dans mon agence et sur mes documents commerciaux ? (mise à jour suite à l'arrêté du 10 janvier 2017).**

En tant qu'agent immobilier, la loi Hoguet du 10 janvier 1970, le décret du 20 juillet 1972 portant application de la loi Hoguet et l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière vous imposent d'indiquer dans votre établissement, sur internet, sur vos annonces et sur vos documents commerciaux un certain nombre de mentions professionnelles.

## 1. DANS VOS LOCAUX

Vous devez apposer en évidence, dans tous les lieux où est reçue la clientèle, une affiche indiquant votre numéro de carte professionnelle, le montant de votre garantie financière ainsi que la dénomination et l'adresse du consignataire ou de votre garant (article 93 du décret de 1972).

Si vous procédez au maniement de fonds, l'affiche doit également indiquer l'établissement de crédit et le numéro du compte où doivent être effectués les versements et remises ainsi que les modes obligatoires de paiement. Vous ajouterez également les dispositions du premier alinéa de l'article 52 du décret : « *Tous les versements ou remises doivent donner lieu à la délivrance d'un reçu. Ce reçu est conforme à un modèle fixé par arrêté conjoint du Garde des Sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie et des finances. Un double du reçu demeure dans un carnet de reçus* ».

Si vous avez déclaré sur l'honneur ne recevoir aucun fonds, effet ou valeur pour votre activité de transaction, l'affiche doit l'indiquer en caractères très apparents. Une autre affiche, contenant cette mention, doit être placée en évidence dans la vitrine ou sur le panneau publicitaire extérieur, s'il en existe un (article 94 du décret de 1972). Un arrêté devait déterminer les modalités de cet affichage, il est attendu depuis 2010.

L'arrêté du 10 janvier 2017 remplaçant l'arrêté du 29 juin 1990 impose de nouvelles règles d'affichage de vos honoraires à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017.

Si vous êtes toujours tenu d'afficher à l'entrée de votre agence, de façon lisible et visible de la clientèle **les prix TTC** des prestations que vous assurez, et notamment celles liées à la vente, la location de biens (et la gestion immobilière - précision apportée par l'arrêté du 10 janvier 2017), en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération, vous devez répondre à de nouvelles exigences. Ainsi, les informations précitées doivent également :

- être affichées depuis l'extérieur sur la vitrine de votre établissement, dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces de vente ou de location,
- être affichées sur chaque vitrine publicitaire située hors établissement destinée aux publicités de vente, de location ou de sous-location de votre agence.

Lorsque cette vitrine est partagée par plusieurs professionnels, une mention précisant la possibilité de consulter le barème sur simple demande peut être substituée.

- être **aisément accessibles** sur tout service de communication au public en ligne dédié au professionnel (page internet dédiée et site internet insti-

tutionnel) et à partir de toute publicité relative à la vente, à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé (annonce en ligne) effectuée sur un support dématérialisé.

Lorsque ces prix sont fixés en fonction de la valeur du bien vendu ou du montant du loyer, l'affichage doit indiquer le ou les montants prélevés, en précisant, le cas échéant, les tranches de prix correspondantes, et faire apparaître tous les éléments permettant de calculer les prix. Le cas échéant, une mention intelligible et figurant en caractère très apparents précise le caractère cumulatif des tranches entre elles.

**ATTENTION**, l'arrêté précise que vous devez indiquer les prix **effectivement** pratiqués : par cette précision, le ministère de l'économie et des finances entend condamner la pratique des remises systématiques d'honoraires qui aboutissent à ce que les barèmes affichés ne correspondent pas à la réalité des tarifs pratiqués.

Parallèlement, l'arrêté apporte une souplesse concernant l'affichage des honoraires dans les foires, les salons. Il est permis au professionnel d'indiquer, de manière visible pour les consommateurs, sur un panneau ne pouvant pas être inférieur au format A3, la possibilité de consulter immédiatement sur place l'ensemble des informations.

## 2. SUR VOS ANNONCES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, doivent être indiqués dans vos annonces de transaction (achat, vente, recherche, location, sous-location...), **quel que soit le support utilisé**, les honoraires TTC exprimé, pour ce qui est de la vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge de l'acquéreur ou de locataire.

À défaut, le montant de l'amende encourue est de 1 500 € et peut être porté à 3 000 € en cas de récidive (article 131-13 du code pénal et article R. 113-1 du code de la consommation). De plus les peines de contravention se cumulent entre elles (article 132-7 du code pénal). L'arrêt du 10 janvier 2017 ajoute à la loi quant aux mentions devant figurer dans les annonces de vente et de location et sous location non saisonnière.

C'est ainsi que vous devez mentionner **dans vos annonces de vente d'un bien**, quel que soit le support utilisé :

- Le prix de vente du bien objet de la publicité.

Si tout ou partie des honoraires est charge acquéreur, le prix de vente doit comprendre obligatoirement la part des honoraires du professionnel à la charge de l'acquéreur. De plus, vous devez indiquer le prix exprimé **à la fois honoraires inclus et exclus**. La taille des caractères du prix du bien mentionné honoraires inclus est plus importante que celle du prix du bien hors honoraires.

Le prix de vente ne peut en aucun cas inclure la part des honoraires à la charge du vendeur (la mention FAI n'est donc pas permise).

- À qui incombe le paiement des honoraires du professionnel à l'issue de la réalisation de la transaction même lorsque les honoraires sont à la charge du vendeur.
- Le montant TTC des honoraires du professionnel qui sont à la charge de l'acquéreur.

Le montant doit être exprimé en pourcentage de la valeur du bien entendue hors honoraires. Ce montant est précédé de la mention « Honoraires : ».

L'arrêt du 10 janvier 2017 indique que vous devez mentionner **dans vos les**

#### **annonces de location ou de sous-location non saisonnière :**

- le montant total TTC de vos honoraires mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire », pouvant être abrégée en « HCL » sur les supports physiques,
- le montant TTC de vos honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux.

D'autres mentions sont également requises mais elles concernent le bien à louer (montant du loyer, des charges, du dépôt de garantie...).

### **3. SUR VOS DOCUMENTS, CONTRATS ET CORRESPONDANCES PROFESSIONNELLES**

Vos documents, contrats et correspondances à usage professionnel (mandats, publicité...) doivent mentionner le numéro et lieu de délivrance de votre carte professionnelle, le nom ou raison sociale, adresse de l'entreprise et l'activité exercée, le nom et l'adresse de votre garant et, le cas échéant, la mention de la non-réception de fonds, effets ou valeurs lorsque vous avez déclaré sur l'honneur que vous n'en perceviez pas (les modalités concrètes de cette mention seront également déterminée par un arrêté à paraître).

Enfin, vous devez, depuis le 14 juin 2014, communiquer à vos clients, consommateurs, de manière lisible et compréhensible, un certain nombre d'informations préalablement à la signature d'un mandat : nom ou dénomination sociale, statut et forme juridique, numéro d'inscription au RCS\*, le numéro individuel d'identification à la TVA, votre titre professionnel et l'État membre dans lequel il vous a été octroyé, votre adhésion à l'UNIS, en tant qu'organisme professionnel, l'ensemble de vos activités (etc). En cas de contrat conclu hors établisse-

ment ou à distance dans le cadre d'un système organisé, des informations complémentaires doivent également être communiquées et l'ensemble des informations doit être repris dans le corps du mandat.

\* \* \*

**Je suis négociateur salarié d'une société titulaire de la carte professionnelle mentions « transactions » et « syndic de copropriété ». Je suis intéressé pour acheter, à titre personnel, un appartement dont la vente est confiée à mon employeur. Puis-je l'acquérir ? L'appartement est situé dans un immeuble en copropriété administré également par mon employeur. Quelles en sont les conséquences ?**

#### **I - L'acquisition du bien par le négociateur**

L'article 1596 du code civil prohibe, sous peine de nullité, l'acquisition par un mandataire d'un bien qu'il est chargé de vendre. La jurisprudence a étendu cette interdiction à la personne interposée. Ici se pose la question de savoir si cette interdiction s'applique uniquement à la société mandatée pour vendre l'appartement ou si elle concerne également les négociateurs salariés de celle-ci. La 1<sup>ère</sup> chambre civile de la Cour de cassation a répondu par la négative dans un arrêt rendu le 18 juin 2014 : l'interdiction de se porter acquéreur ne s'applique pas au négociateur.

En effet, le mandat est conclu avec la société qui exerce l'activité d'agence immobilière, seule mandataire. Le négociateur n'est pas le mandataire du vendeur. Cette solution vaut éga-

lement lorsque le négociateur salarié est mentionné dans le mandat en tant que représentant de l'agence. De plus, le négociateur n'est pas une personne interposée s'il acquiert le bien pour son compte et non celui de l'agence immobilière. Par contre, la position de la Cour de cassation aurait été différente si le bien avait été acquis par une société ayant le même gérant que l'agence mandataire (Civ 3<sup>ème</sup>, 2 juillet 2008) : la vente serait alors effectuée par un acquéreur juridiquement distinct de l'intermédiaire, mais contrôlé en fait par celui-ci.

## II - L'appartement est situé dans un immeuble en copropriété dont le syndic est mon employeur. Quelles en sont les conséquences ?

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété n'interdit pas au syndic ou à ses proches d'être propriétaire d'un lot. Par contre, afin d'éviter des conflits d'intérêts, la loi prévoit des restrictions (art. 21 et 22).

C'est ainsi que ne peuvent pas être membres du conseil syndical, le syndic, son conjoint, son partenaire pacsé, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires. De plus, la loi interdit au syndic, à son conjoint, à son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et à ses préposés de présider l'assemblée générale. Ces personnes ne peuvent également pas recevoir de délégation de vote pour représenter un copropriétaire.

De même, les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires ne peuvent pas recevoir de pouvoirs de la part d'autres copropriétaires. Ainsi, malgré votre qualité de salarié de l'agence immobilière

pour pouvez acheter le bien à vendre. De même, vous pouvez être copropriétaire dans un immeuble dont votre employeur est le syndic. Par contre, vous ne pourrez pas être membre du conseil syndical, présider l'assemblée ou être mandataire d'un autre copropriétaire.

\* \* \*

**Je suis administrateur de biens, un de mes clients dispose d'un logement et souhaite le louer à un médecin. À qui incombe la demande d'autorisation de changement d'affectation, au bailleur ou au locataire ? Une clause du bail peut-elle mettre cette obligation à la charge du preneur ? Quelles sont les conséquences du défaut d'autorisation ?**

Selon l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, dans les communes de plus de 200.000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, sous peine de nullité.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location à titre de résidence principale. Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve.

Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence

d'en changer la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 pour changer l'usage d'un local d'habitation, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation. Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Il appartient au bailleur de solliciter cette autorisation. La position de la Cour de cassation est claire et constante. Une clause du bail mettant cette obligation à la charge du preneur est sans effet. L'autorisation administrative exigée par la loi doit être obtenue par le propriétaire préalablement à la signature du bail et le locataire ne peut pas faire son affaire personnelle de cette obtention. À défaut d'autorisation, le bail doit être annulé et les parties remises dans l'état de droit antérieur.

Les conséquences de la nullité du bail sont multiples = restitution des loyers ; fixation d'une indemnité d'occupation pour la jouissance du bien loué ; responsabilité du rédacteur de l'acte qui a manqué à son devoir de conseil et aurait dû avertir les parties de l'illégalité de la clause mettant à la charge du preneur la demande d'autorisation de changement d'affectation des locaux.

### Juristes de l'UNIS rédacteurs de cette rubrique :

Emmanuelle Benhamou,  
Anne Mouawad,  
Ysoline Regnault de la Mothe.



# Économies d'énergie

## Des compteurs gaz "intelligents" pour vous aider à réduire consommation et facture énergétiques



©Energie Branded / GRDF

Diminuer la consommation d'énergie : c'est l'un des leviers majeurs pour réussir la transition énergétique dans les années à venir. Les consommateurs sont d'ailleurs prêts à en devenir acteurs. Mais pour pouvoir maîtriser l'énergie consommée, il faut d'abord la connaître et l'évaluer. Déployés début 2016 dans 4 zones géographiques tests représentatives de l'échelon national, les compteurs communicants gaz pourront répondre à cette attente. Grâce à la mise à disposition des données quotidiennes de consommation automatiquement relevées, ils aideront les ménages à mieux suivre leur consommation de gaz naturel, mieux la comprendre et, de fait, à réaliser des économies d'énergie. Leur généralisation à l'échelle nationale est prévue de mai 2017 à 2022.

### COMMENT BIEN PRÉPARER L'ARRIVÉE DU COMPTEUR COMMUNICANT GAZ ?

#### L'installation en 4 étapes

Une attention particulière est portée à l'information des consommateurs pour faciliter l'installation du compteur communicant gaz, qui est sans frais.

#### 1. J – 1 mois : l'arrivée du nouveau compteur est annoncée

Un mois avant sa pose, GRDF contacte par courrier chaque consommateur pour l'informer du changement de son compteur. Lui sont indiquées les coordonnées de l'entreprise de pose désignée par GRDF et les modalités pour bien préparer l'intervention et mieux connaître les avantages du compteur communicant gaz.

#### 2. J – 15 jours : la date d'installation est fixée

15 jours plus tard, un courrier ou un mail<sup>1</sup> est adressé par l'entreprise de pose désignée par GRDF pour lui annoncer le jour de passage du technicien (si sa présence n'est pas obligatoire) ou pour lui communiquer la date et le créneau horaire (si sa présence est nécessaire au changement du compteur). Celui-ci est confirmé par SMS ou par mail 48 heures avant. Les rendez-vous d'installation sont proposés sur un créneau de 2 heures, sur la plage 8 h-20 h du lundi au vendredi et 8 h-12 h le samedi. Si la présence du consommateur n'est pas nécessaire (compteur accessible depuis l'extérieur du logement), il lui sera demandé d'éteindre tous ses appareils fonctionnant au gaz naturel avant 8 heures, puisque le technicien intervient entre 8 h et 19 h. Si le compteur n'est pas accessible, la présence du client ou celle d'une personne majeure est indispensable.

Deux jours avant l'intervention, le client reçoit un rappel de rendez-vous par SMS ou mail, puis un appel du technicien environ 30 minutes avant son arrivée.

#### 3. Le jour J : l'installation du compteur

L'intervention (avec coupure de gaz) dure environ 30 minutes. Le compteur communicant gaz est de la même taille et occupera le même emplacement que le compteur précédent. Pour les quelque 10 % de compteurs récents et selon la situation technique, le technicien procédera simplement à l'ajout d'un module radio. Si l'intervention est réalisée sans la présence du consommateur, il pourra ensuite lui-même effectuer la remise en gaz de son installation à l'aide du mode d'emploi laissé par le technicien, ou bien faire appel à l'entreprise de pose (numéro mentionné dans le second courrier ou mail, sur l'avis remis à l'issue de

l'intervention dans la boîte aux lettres ou encore dans le guide de remise en gaz de l'installation]. Des tournées de remise en gaz seront réalisées en soirée (jusqu'à 22 h dans les zones urbaines) par les entreprises de pose, pour les occupants qui ne parviendraient pas à effectuer la remise en gaz de leur installation.

#### 4. L'accès aux données de consommation de gaz

Dès que les données quotidiennes de consommation de gaz sont disponibles, GRDF informe le client qu'il peut les suivre depuis « Mon espace GRDF », espace privé et sécurisé, sur [grdf.fr](http://grdf.fr).

<sup>1</sup> Selon le canal de préférence que le consommateur aura précisé dans son espace « Mon rendez-vous d'installation compteur communicant gaz » sur [grdf.fr](http://grdf.fr).

#### Pour en savoir plus

Un portail web sur [www.grdf.fr](http://www.grdf.fr) et le service client GRDF 09 69 36 35 34 (du lundi au vendredi, de 8 h à 21 h, et le samedi, de 8 h à 20 h, hors jours fériés, appel non surtaxé, choix 2 : « compteur communicant gaz ») sont mis en place durant tout le déploiement pour donner des informations, répondre aux questions et prendre en charge les sollicitations des clients.

#### CHIFFRES CLÉS

- 11 millions de clients concernés
- 1 milliard d'euros investis, financé par le tarif d'acheminement, et 1 500 emplois créés
- 2,3 euros/an sur 20 ans dans la facture de gaz du consommateur
- 1,5 % d'économies d'énergie estimées par la Commission de régulation de l'énergie (CRE) grâce aux compteurs communicants gaz
- Septembre 2014 : décision définitive de généralisation du déploiement par le gouvernement
- Un pilote en 2016 dans 4 zones géographiques et un déploiement généralisé entre 2017 et 2022



Commentée par :

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

## COPROPRIÉTÉ

**COPROPRIÉTÉ - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - ORDRE DU JOUR - QUESTION NON INSCRITE - RÉGULARITÉ - ACTION EN CONTESTATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE - POUVOIR DU MANDATAIRE - VOTE EN FAVEUR DE LA DÉCISION - QUALITÉ - COPROPRIÉTAIRE OPPOSANT OU DÉFAILLANT - RECEVABILITÉ - ANNULLATION.**

### Référence :

Cass. 3<sup>ème</sup> Ch. civ, 8 septembre 2016, n° 15-23.422.

### Résumé :

Le copropriétaire ayant voté, par l'intermédiaire de son mandataire, en faveur d'une résolution non expressément inscrite à l'ordre du jour, est recevable à agir en annulation de la décision ainsi adoptée, pour laquelle le mandataire n'avait, par définition, pas reçu pouvoir.

### Analyse :

Selon l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent (...) être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants... ».



Il en résulte que les copropriétaires ayant voté en faveur de la décision ne peuvent pas en solliciter l'annulation et ce, quel que soit le motif invoqué.

Peu importe en effet que le vote ait porté sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour, du moment que le copropriétaire a approuvé la décision (Cass. 3<sup>o</sup> civ. 7 nov. 2007, n° 06-17361, bull. civ. III, n° 197 ; JCP G. 2007, 3064 ; Loyers et cop. 2008, comm. 17, note Vigneron G. ; Administrer 2008, p. 57, obs. Bouyeure J.-R. ; Cass. 3<sup>o</sup> civ. 23 sept. 2009, n° 08-15.230, bull. civ. III, n° 200; contra Cass. 3<sup>o</sup> civ. 22 fév. 1995, n° 93-12.388 ; RD imm. 1995, p. 378, obs. Capoulade P.)

La solution est différente lorsque le copropriétaire se fait représenter à l'assemblée générale par un mandataire.

Par définition en effet, le mandataire n'a pas reçu pouvoir pour se prononcer sur une question non inscrite à l'ordre du jour.

La jurisprudence s'attache en principe à sanctionner de manière générale

l'absence d'inscription à l'ordre du jour s'agissant d'une obligation essentielle prévue par l'article 13 du décret du 17 mars 1967 précisant que « l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ».

Or, la combinaison d'une question non expressément portée à l'ordre du jour et d'un pouvoir confié à un mandataire peut entraîner des conséquences importantes.

Tel était le cas en l'espèce.

En effet, aux termes de la décision litigieuse l'assemblée générale avait pros crit à l'unanimité pour l'avenir « l'exercice sous forme de profession de danse, chant, musique et des commerces de bouche, et, d'une manière plus générale, toutes professions qui, par leur bruit et l'odeur seraient susceptibles de troubler les copropriétaires ».

Or, un commerce de bouche était installé dans les lieux et les copropriétaires du local commercial avaient adressé

un pouvoir en blanc au syndic indiquant expressément qu'ils votaient contre la résolution concernée.

Le pouvoir était de surcroît accompagné d'une lettre recommandée doublée d'une télécopie du même jour rappelant les dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles « l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives et aux modalités de leur jouissance, telle qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

Ils précisait ainsi qu'ils s'opposaient catégoriquement, en conséquence, à l'adoption de la résolution litigieuse.

Cependant, le mandataire choisi lors de l'assemblée générale avait ignoré ces consignes de vote et passé outre.

De surcroît, l'ordre du jour était imprécis en ce qu'il mentionnait : « Décision à

prendre pour l'établissement d'un modificatif du règlement de copropriété concernant l'occupation du local commercial du rez-de-chaussée. Majorité nécessaire : article 26-1 ».

Les copropriétaires invoquaient l'absence de précision sur le contenu du modificatif et l'absence de projet de modification du règlement de copropriété notifié avec l'ordre du jour, de sorte que la résolution votée ne correspondait à aucun point de cet ordre du jour.

Ils en concluaient que la contestation n'était pas soumise aux exigences de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 réservant l'action en annulation aux seuls opposants ou défaillants, au motif que le mandat donné était strictement circonscrit aux questions exprimées dans l'ordre du jour.

Le syndicat des copropriétaires avait objecté que la résolution contestée avait été votée à l'unanimité, en sorte que les copropriétaires requérants ne pou-

vaient *a posteriori* revenir sur leur vote initial, n'étant pas opposants.

La cour d'appel décidait, en application de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, que l'action n'était pas ouverte aux copropriétaires ayant voté en faveur de la résolution contestée par le truchement de leur mandataire, peu important que le vote ait porté sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour ou que le copropriétaire ait émis antérieurement des réserves.

Quant au dépassement ou détournement de mandat, la cour d'appel décidait qu'il ne regardait que les rapports entre le copropriétaire et son mandataire et ne pouvait avoir pour effet de vicier le sens du vote émis par le mandataire ayant outrepassé ou méconnu son mandat exprès.

La cour d'appel déclarait ainsi les copropriétaires requérants irrecevables en leur action.

La Cour de cassation censure la décision d'appel au visa des articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 13 du décret du 17 mars 1967.

S'agissant du détournement de mandat, il est en effet de jurisprudence constante que lorsque le mandataire vote dans le sens opposé aux directives qui lui ont été données celles-ci ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires, le mandant se trouvant engagé par le vote du mandataire (CA Paris, 23<sup>e</sup> ch A, 7 mai 2002 : Loyers et copr. 2002, comm. 264 ; CA Paris 23<sup>e</sup> ch. B, 16 nov. 2000 : AJDI 2001, p. 36 ; CA Paris 23<sup>e</sup> ch. B, 31 mai 2000 : Loyers et copr. 2000, comm. 233 ; CA Paris 23<sup>e</sup> ch. A 13 janv. 1999 : Jurisdata n° 1999-020065 ; Loyers et copr. 1999, comm. 158 ; CA Paris 23<sup>e</sup> ch. 25 sept. 1992 : Loyers et copr. 1992, n° 491).



Cependant, encore faut-il que ces directives portent sur les questions expressément inscrites à l'ordre du jour.

Or, tel n'était pas le cas en l'espèce.

Cette décision de la Cour de cassation consacre la jurisprudence dominante émanant le plus souvent des juges du fond qui décide que si le mandataire vote sur une question n'ayant pas été portée à l'ordre du jour, son mandat peut contester la décision, le mandataire n'ayant pas reçu pouvoir de se prononcer sur la question votée dans ces circonstances [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 juin 1997, RD imm. 1997, p. 482, obs. Capoulade P. ; CA Rouen, 1<sup>ère</sup> ch. civile, 14 févr. 1996, RG 9405342 ; CA Paris, 23<sup>ème</sup> ch. A, 9 juin 1999, RG 1996/17295 CA Paris, 27 février 2002, Administrer mai 2002 p. 46 ; CA Paris, 29 mars 2007, n° 06/13517].

La Haute juridiction rappelle en effet que la convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale et qu'un mandat ne peut donc porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour.

Cette décision est à rapprocher d'un arrêt récent émanant de la même chambre, déclarant recevable la demande d'annulation formulée par un copropriétaire, dans une hypothèse où le mandataire avait sciemment contrevenu aux intérêts de son mandat en utilisant son pouvoir de façon dolosive et malicieuse sur des questions dont certaines n'étaient pas régulièrement inscrites à l'ordre du jour [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 mai 2014, n° 13-15.550 : Jurisdata n° 2014-010901 ; Loyers et copr. 2014, comm. 219, note Vigneron G.].

\* \* \*



## COPROPRIÉTÉ

### COPROPRIÉTÉ - SYNDIC - ABSENCE - VENTE D'IMMEUBLE - GARANTIE DES VICES CACHÉS.

#### Référence :

Cass. 3<sup>ème</sup> Ch. civ, 8 décembre 2016, n° 15-16.494.

#### Résumé :

L'absence de syndic ne constitue pas un vice de nature à rendre l'immeuble impropre à son usage d'habitation, ni à en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre.

#### Analyse :

Madame X, architecte, avait acquis deux appartements d'un même immeuble. Agissant à l'encontre des vendeurs, des notaires et de l'agence immobilière en garantie des vices cachés, celle-ci se prévalait de l'ouverture d'une procédure de péril imminent ainsi que de l'impos-

sibilité de déterminer l'identité du propriétaire du rez-de-chaussée.

La demanderesse invoquait également l'absence de syndic de même que d'un gestionnaire chargé d'encaisser les loyers.

Elle indiquait que le syndic étant notamment tenu d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, son absence rendait impossible la gestion de l'immeuble, diminuant ainsi largement son usage.

La cour d'appel relevait, tout d'abord, que l'acquéreur avait eu connaissance tant de l'ensemble des désordres que de la nécessité d'y remédier en urgence en raison de l'ouverture d'une procédure de péril imminent dont l'information lui avait été donnée préalablement à la vente. Concernant les autres griefs invoqués, et notamment l'absence de syndic, la cour d'appel avait retenu que

ces éléments ne constituaient pas des vices affectant le bien immobilier.

Pourtant, l'acquéreur faisait valoir, au soutien de son appel, que l'inexistence d'un syndic lui avait causé un important préjudice, notamment lié au fait que sa résidence était parisienne, alors que l'immeuble litigieux était situé à Marseille.

L'absence de syndic et les difficultés qui s'étaient ensuivies avaient en conséquence nécessité de nombreux déplacements, compte tenu de l'exécution d'un certain nombre de travaux.

La gestion de la copropriété semblait en effet avoir particulièrement fait défaut puisqu'un administrateur provisoire avait été désigné par une ordonnance de référé. Celui-ci avait néanmoins été empêché dans l'exécution de sa mission de réalisation des travaux, ce qui avait conduit à la prise d'un arrêté de péril imminent.

La troisième chambre civile confirme ici la décision d'appel et décide que l'absence de syndic ne constitue pas un vice de nature à rendre l'immeuble impropre à son usage d'habitation, ni à en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre.

La Cour de cassation reprend en cela la motivation de l'arrêt d'appel en se référant aux conditions de la garantie des vices cachés définies par l'article 1641 du Code civil, lequel dispose que « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus* ». Cette décision ne peut qu'être approuvée. On sait en effet que la désignation

d'un syndic présente un caractère obligatoire pour tout immeuble soumis au statut de la copropriété (CA Montpellier, 13 oct. 1964, Gaz. Pal. 1965, I, p. 8 ; CA Paris, 4 mai 1968, Inf. rap. 1968, p. 108 ; CA Versailles, 2 juin 1980, Rev. loyers 1981, p. 93).

Dans ces conditions, l'absence de syndic n'est jamais définitive et résulte toujours d'une situation provisoire à laquelle il peut être remédié, en application des dispositions spécifiques prévues par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application.

En effet, si l'absence de syndic résulte d'un défaut de nomination par l'assemblée générale convoquée à cet effet, un syndic judiciaire peut être nommé par le tribunal de grande instance, notamment à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, en application de l'article 46 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Dans tous les autres cas d'absence de syndic, les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 permettent à tout

intéressé, de solliciter, en vertu des dispositions de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Ces dernières dispositions se conjuguent désormais avec les règles plus simples introduites par l'article 17 de loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015. En effet, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale peut également être convoquée directement par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic.

Dès lors, on comprend que l'on puisse plus rapidement encore qu'auparavant pallier l'absence de syndic dans un immeuble en copropriété.

C'est probablement l'une des raisons pour lesquelles l'absence de syndic ne peut être considérée comme un vice rédhibitoire.



# 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.



**BAUX - BAUX COMMERCIAUX -  
IMMEUBLE. VENTE. DROIT DE  
PRÉEMPTION. RÉGLEMENTATION.**

## Question 98594 :

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, au sujet de l'article 14 de la loi 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, qui a ajouté l'article L.145-46-1 dans le code du commerce. En effet ce texte offre au locataire d'un local à usage commercial ou artisanal la possibilité d'acquérir, par préférence, le local qu'il loue lorsqu'il est mis en vente. L'alinéa 6 de cet article a déterminé les cas dans lesquels ce droit de préférence légal d'acquisition est écarté. Parmi ces exceptions figure celle de la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». Or, en pratique, cette exception suscite un débat juridique quant au fait de savoir si elle s'applique également à la cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial. Depuis plus d'un an, cette incertitude place les professionnels (notaires, agents immobiliers, etc.) dans une situation complexe et dangereuse (responsabilité professionnelle, validité des actes de vente, etc.) alors même que le volume des transactions immobilières concerné est considérable. C'est pourquoi il lui demande de lui confirmer qu'en cas d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le locataire bénéficie bien du droit de préférence légal d'acquisition de l'article L. 145-46-1 du code du commerce.

**Réponse :** L'article L.145-46-1 du code de commerce issu de l'article 14 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a instauré un droit de

préférence au profit du locataire en cas de vente du local commercial ou artisanal dans lequel il exerce son activité. En conséquence, tout propriétaire d'un tel local qui envisage de le vendre doit en informer le locataire. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L.145-46-1 exclut l'application de ce dispositif en cas de cession globale d'un immeuble comprenant un ou des locaux commerciaux. En effet, imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial impliquerait de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété. En outre, le droit de préférence constitue une limitation du droit de propriété et doit donc être interprété restrictivement. Permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu constituerait une extension de ce droit, limité par la loi au seul local commercial où il exerce son activité. En conséquence, dans le cas évoqué d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le droit de préférence ne s'appliquera pas, sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux.

■ JO le : 06/12/2016 page : 10078



**PROFESSIONS IMMOBILIÈRES  
AGENTS IMMOBILIERS -  
ACCÈS À LA PROFESSION.**

## Question 94103 :

M. Daniel Goldberg attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les personnes visées par l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Il s'agit des personnes

habilitées « par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entreprendre ou s'engager pour le compte de ce dernier ». Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, ces personnes doivent justifier, en plus de leur qualité et de l'étendue de leurs pouvoirs, d'une « compétence professionnelle », et bénéficient également de la formation continue. Or, les catégories de personnels concernées par ces dispositions ne sont pas précisées davantage. Jusqu'ici, l'employeur classe *de facto* une personne dans la catégorie visée par l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 en effectuant une demande d'attestation article 9 du décret du 20 juillet 1972. Mais les critères sur lesquels elle repose permettent à la fois à certains employeurs d'en demander pour tous leurs salariés, et à d'autres pour certains seulement. En effet, au-delà des agents immobiliers et des gestionnaires de location ou de copropriété, d'autres personnels sont potentiellement concernés, par exemple les personnels comptables et administratifs, qui peuvent engager leur société notamment par un arrêté de charges ou la délivrance d'une quittance. Avec l'obligation de formation continue et, ultérieurement, avec la fixation de conditions d'accès aux fonctions, l'établissement de critères précis de définition des catégories de personnels concernées devient nécessaire. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire savoir les critères qui permettent de déterminer précisément les personnes concernées par l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

**Réponse :** L'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ne concerne pas tous les préposés du titulaire de la carte professionnelle.

Ces dispositions s'appliquent en effet uniquement aux personnes habilitées par le titulaire à « négocier, s'entretenir ou s'engager » pour son compte dans le cadre des activités définies à l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi. Afin de définir le titulaire de l'habilitation, la loi ne se réfère donc pas à un statut juridique ou à une fonction, mais invite à rechercher si l'intéressé est concrètement habilité à exercer l'une des trois missions mentionnées à l'article 4. À ce titre, les notions de « négociation » et « d'entremise » renvoient aux activités qui sont définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970. S'agissant de la notion « d'engagement », le professeur Capoulade indique que « l'engagement pour le compte du titulaire de la carte concerne tout mandataire, pourvu d'un pouvoir de représentation, et en premier lieu le fondé de pouvoir. La réception de fonds comporte un engagement de la part du professionnel ou pour son compte. Toute personne qui reçoit des fonds et en donne reçu au nom et pour le compte du titulaire de la carte doit être munie d'une attestation. » [Les professions immobilières, Éditions de l'actualité juridique, 1974, p.175]. Il résulte par ailleurs de l'article 4 de la loi que les personnes salariées habilitées peuvent « recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi », « donner des consultations juridiques », « rédiger des actes sous seing privé » ou « des mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 » de la même loi. Il y a enfin lieu de se référer à l'article 10 du décret n° 72-678 du 22 juillet 1972, pris pour l'application de loi du 2 janvier 1970 selon lequel toute personne intéressée peut exiger la présentation de l'attestation en cas de « négociation, entremise, démarchage,

versement de fonds, remise de titres ou effets, engagement ou convention » à l'occasion des activités relevant de cette loi. Ces précisions et illustrations sont de nature à permettre de déterminer, en cas de doute, si un salarié relève ou non du régime des personnes habilitées.

■ JO le : 15/11/2016 page : 9433



LOGEMENT - LOGEMENT SOCIAL -  
BAUX. RÉSILIATION. CONDITIONS.

#### Question 34603 :

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les dispositions figurant dans les contrats des baux d'un logement social. Il souhaite savoir si une clause prévoyant que « tout mois commencé est considéré comme entier » est valable. Il semble qu'une telle clause soit en contradiction avec les dispositions accordant, par exemple pour les personnes relevant du RSA, une durée de préavis d'un mois, calculé de date à date. Il souhaite connaître l'analyse du Gouvernement sur cette question.

**Réponse :** La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs détermine les règles applicables aux relations entre bailleur et locataire dans le parc privé. L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée précise les articles de cette loi qui sont également applicables au parc locatif social. L'article 15-I, applicable au parc locatif social, prévoit que le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire d'un logement social est en principe de trois mois même si celui-ci peut être réduit à un mois sous certaines condi-

tions. Le locataire est ainsi redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis et celui-ci ne commence à courir qu'à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la remise en main propre par laquelle le locataire notifie son congé. La Cour de cassation a plusieurs fois rappelé que le délai de préavis se décompte de date à date et non par mois entiers, quelle que soit la durée du préavis (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 28 octobre 2003, n° 02-14271) et a précisé notamment que « le montant des loyers et charges dus devait être arrêté à la date d'effet de ce congé » (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 7 juillet 2004, n° 03-14439). Dès lors, toute clause figurant dans le contrat de bail d'un logement - social ou non - et prévoyant que « tout mois commencé est considéré comme entier » apparaît illégale aux regards des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Par conséquent, le locataire relevant du RSA qui en application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 précitée bénéficie d'un préavis d'un mois ne devra s'acquitter que du paiement du loyer et des charges dus pour un mois, de date à date, et ce, même si le délai de préavis ne commence pas à courir le 1<sup>er</sup> du mois.

■ JO le : 21/03/2017 page : 2377



# Pôles territoriaux

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

## Réunions de Pôles et AG

- PAC (Marseille)** - AG structure Marseille - **16 juin**
- POC** - AG de Pôle Poitou-Charentes, Niort - **22 juin**
- BRE** - AG de Pôle Bretagne, Rennes - **23 juin**
- IDF** - AG de Pôle IDF et structure Grand Paris, Paris - **26 juin**
- AQU** - AG de Pôle Aquitaine, Arcachon - **27 juin**
- BOU** - AG de Pôle Bourgogne + AG Saône-et-Loire - **29 juin**
- LAR** - AG de Pôle Languedoc-Roussillon, Montpellier - **5 juillet**
- NOR** - AG de Pôle Normandie, Deauville - **6 juillet**
- PAC (Nice)** - AG structure Nice - **1<sup>er</sup> septembre**
- PDL** - AG de Pôle Pays de la Loire, Nantes - **15 septembre**

## Autres réunions et événements programmés

- RHA** - Journées des Conseil Syndicaux (JCS), Lyon - **Mardi 20 juin**
- 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  
Bordeaux, le 14 juin (atelier ?)

## CENTRE

**Blois, 24 avril**

Félicitations à Bruno TORTORICI élu nouveau président du Pôle UNIS Centre.



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

## BRETAGNE

**Rennes, 4 avril**

L'UNIS Bretagne a organisé le 4 avril dans l'amphithéâtre du Lycée Descartes de Rennes avec le concours du GRETA Est Bretagne un colloque sur le « Code de Déontologie pour les professionnels de l'immobilier » qui avait pour objectif d'appréhender et maîtriser les obligations des professionnels de l'Immobilier définis par le Code de Déontologie applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Ce colloque a été l'occasion de rappeler le calendrier de formations 2017 proposé par le GRETA Est-Bretagne et par UN+, plateforme de formation de l'UNIS, dans le cadre du décret d'application de la loi ALUR ».



**Rennes, 4 mai**

Une centaine de personnes ont participé à l'atelier « les organes de la copropriété » de l'université de la copropriété organisée à la chambre des notaires à Rennes - animée par maître Cartron avocat spécialisé dans le droit de copropriété. Un public très intéressé et preneur d'informations sur la mise en place du fonds de travaux et le rôle du conseil syndical.



# Lettre recommandée électronique : ce qu'elle apporte à l'immobilier

**SYNDICS, AGENTS OU GESTIONNAIRES IMMOBILIERS : LA DÉMATÉRIALISATION DE LA LETTRE RECOMMANDÉE FAIT ÉVOLUER LES PRATIQUES. OPÉRATEUR DE RÉFÉRENCE, LA POSTE SOLUTIONS BUSINESS LES ACCOMPAGNE ET SÉCURISE L'ÉVOLUTION DE LEURS PRATIQUES.**



**Olivier Torres, Directeur du Marché Relation d'affaires, Branche Services-Courrier-Colis, La Poste**

## Une garantie incontestable

La Lettre recommandée électronique est avant tout un objet juridique : il a été défini dès 2011, puis précisé en 2016 par la loi « pour une République numérique » et le règlement européen dit « e-IDAS ». Elle est la transposition intégrale de la Lettre recommandée traditionnelle et offre exactement les mêmes garanties en cas de recours ou de litige. La différence ? Depuis l'émetteur jusqu'au destinataire, le contenu ainsi que la gestion des

preuves, dont l'accusé de réception, sont 100% numériques. Il existe aussi une Lettre recommandée hybride, dont l'envoi est électronique, mais que La Poste matérialise pour une distribution classique. Cette dernière est donc assimilée juridiquement à une Lettre recommandée classique.

## LR copro : une solution dédiée

De la convocation à l'Assemblée Générale à la mise en demeure, la Lettre recommandée est un outil clef de la relation client des professionnels de l'immobilier. La Poste Solutions Business propose aux syndicats une solution tout-en-un qui associe la Lettre recommandée électronique et la Lettre recommandée hybride à un annuaire de copropriétaires : la LR copro. Ce dispositif assure la gestion intégrale, à partir d'un seul fichier, sans manipulation, de la création et de l'expédition des courriers en fonction du choix de chaque propriétaire.

## Connaissez-vous la Lettre recommandée mobile ?

C'est une enveloppe « tout-en-un » préaffranchie, sans liasse manuscrite, directement connectée à votre mobile. Il suffit de la déposer dans une boîte dédiée en bureau de poste : votre preuve, dont la valeur juridique est identique à celle d'une Lettre recommandée classique est stockée sur votre smartphone ou sur internet.

## 3 questions à Olivier Torres, Directeur du Marché Relation d'affaires, Branche Services-Courrier-Colis, La Poste

### 1/Que change la Lettre recommandée électronique dans la gestion des courriers ?

La dématérialisation simplifie et accélère le traitement des envois : fini les liasses, les mises sous pli, etc. Nos solutions permettent, par exemple, d'intégrer la Lettre recommandée électronique dans un logiciel de gestion de l'entreprise. Elles facilitent aussi l'archivage et l'accès aux informations. Pour le récepteur, c'est un changement d'habitudes : certains sont attachés au document papier, notamment pour éviter d'avoir à l'imprimer... Notre rôle n'est pas d'imposer le changement mais de faciliter l'accès au format le plus adapté à nos clients et à leurs destinataires.

### 2/Lettre recommandée électronique ou classique, comment faire si l'on doit gérer les deux ?

La Poste Solutions Business propose à ses clients de prendre en charge la gestion des deux formats, selon les attentes de leurs destinataires. L'émetteur n'a qu'un seul envoi numérique à faire pour l'ensemble de son fichier de contacts. Papier ou numérique, elle gère entièrement la création et l'expédition : à partir d'un même document, et des préférences des destinataires, elle assure la distribution sécurisée de chaque support.

### 3/Quelles sont les garanties et les services de La Poste ?

Opérateur historique, La Poste s'engage à préserver la valeur juridique de la Lettre recommandée physique dans sa version électronique. Les garanties portent en particulier sur deux niveaux : le service d'envoi doit être certifié et le destinataire doit avoir donné son accord écrit à l'expéditeur. Grâce à nos bureaux et nos facteurs, nous proposons des solutions diversifiées pour répondre à cette exigence. Notre service offre ainsi les garanties maximales, dont des preuves fiables, indispensables en cas de litige. Notre expertise multicanale nous permet d'accompagner à la fois nos clients sur leurs problématiques de gestion du risque et de maîtrise des coûts.

# IX<sup>ème</sup> Congrès de l'UNIS

Toulouse du 18 au 20 octobre 2017

Les professionnels, innov'acteurs indispensables



## Mercredi 18 :

- Cocktail à la mairie de Toulouse salle des Illustres (au Capitole) et Soirée partenaires au *Cosmopolitain*

## Jeudi 19 :

- Plénières et colloques (Copropriété, promoteurs-rénovateurs, transaction et gestion locative)
- Soirée de Gala au nouveau musée Aéroscopia - Visite des avions - Dîner assis sous les avions - Animations artistiques et DJ

## Vendredi 20 :

- Plénière le matin - Immobilier et innovations - 2 grands témoins : Eric SADIN (*la techno-lucidité*) et Yves COPPENS (*L'homme d'avant et l'homme d'après*)
- 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 d'Albi et du village de Cordes-sur-ciel

## Samedi 21 - L'Après Congrès

- Découverte de la cité médiévale de Carcassonne
- Compétition de golf à Toulouse Seilh

**ATTENTION**  
Certains hôtels sont déjà pleins. N'attendez pas le dernier moment !  
Les inscriptions aux différentes options du Congrès seront ouvertes en juin.

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



# 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)

# 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).

- ICC, ILC, ILAT 4<sup>ème</sup> trimestre 2016
- DPE - Vente : actualisation de l'arrêté du 15 septembre 2006 en présence de réseaux de chaleur ou de froid
  - CCNI - Accord des partenaires sociaux relatif aux minima conventionnels 2017
- Annonce de vente « honoraires charge vendeur » : les préconisations de la Commission TRANSACTION
  - Vente d'un terrain constructible et retrait de permis de construire après la vente
- Formulaires de déclaration de mise en location et de demande d'autorisation préalable
  - Location meublée d'une partie d'habitation principale du bailleur : plafonds de loyers pour exonération d'impôt en 2017
  - CCNGCEI - Prime exceptionnelle - Avenant n° 91 du 17 octobre 2016 étendu
    - CCNGCEI - Information du Ministère du travail : Prochaine extension des avenants n° 88, 88 bis, 89 et 92
      - IRL 1<sup>er</sup> Trimestre 2017
    - Publication d'un arrêté relatif aux autorisations d'urbanisme
  - Arrêté du 22 mars 2017 : modalités de numérisation des factures papier
    - Registre public d'accessibilité des ERP
- Copropriété - Modèle de résolution relative à la mise en place du fonds de travaux
  - CCNGCEI - Information Ministère du travail : Prochaine extension des avenants 88, 88 bis, 89 et 92
- Recommandation de l'ANC relative au traitement dans les comptes du syndic des fonds des syndicats des copropriétaires
  - L'aide Habiter Mieux Copropriétés (ANAH)
    - Travaux embarqués d'isolation thermique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017
    - Travaux embarqués d'isolation phonique à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017
- Refonte de la réglementation thermique dans les bâtiments existants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018
  - Registre public d'accessibilité : contenu et modalités de diffusion - Arrêté du 19 avril 2017
    - Immatriculation des copropriétés - Fiches pratiques de l'ANAH
    - Décret du 7 mai 2017 : la fibre optique dans les immeubles existants à rénover
  - Places de stationnement adaptées aux personnes handicapées dans les copropriétés = droit de priorité pour la location
- CCNGCEI - Avenants n° 88 et 88 bis relatifs à l'actualisation de la Convention collective - Les avenants « salaires » 2016 et 2017 - Enfin étendus
  - Décret du 9 mai 2017 : précisions relatives à l'obligation d'isolation thermique en cas de ravalement important
    - Loi Hoguet : publication du décret du 10 mai 2017 relatif au CNTGI
  - Locations meublées de tourisme : informations exigibles pour l'enregistrement des meublés auprès des communes

## TEXTES OFFICIELS

### **Décret 2017-431 du 28 mars 2017**

relatif au registre public d'accessibilité et modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public

■ JORF n° 0076 du 30 mars 2017

### **Arrêté du 22 mars 2017**

modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

■ JORF n° 0076 du 30 mars 2017

### **Arrêté du 22 mars 2017**

modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

■ JORF n° 0076 du 30 mars 2017

### **Arrêté du 27 mars 2017**

relatif au formulaire de déclaration de mise en location de logement

■ JORF n° 0080 du 4 avril 2017

### **Arrêté du 27 mars 2017**

relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement

■ JORF n° 0080 du 4 avril 2017

### **Arrêté du 30 mars 2017**

relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme

■ JORF n° 0088 du 13 avril 2017

### **Décret 2017-592 du 20 avril 2017**

relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

■ JORF n° 0095 du 22 avril 2017

### **Arrêté du 19 avril 2017**

fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité

■ JORF n° 0095 du 22 avril 2017

### **Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017**

relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés

■ JORF n° 0102 du 30 avril 2017

### **Décret 2017-696 du 2 mai 2017**

relatif aux procédures de reconnaissance par voie électronique des qualifications professionnelles de professions réglementées

■ JORF n° 0105 du 4 mai 2017

### **Décret 2017-832 du 5 mai 2017**

relatif à l'application de l'article L.111-5-1-2 du code de la construction et de l'habitation

■ JORF n° 0108 du 7 mai 2017

### **Décret 2017-919 du 9 mai 2017**

modifiant les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9 du code de la construction et de l'habitation

■ JORF n° 0109 du 10 mai 2017



# Formations

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



## Formations à distance en e-learning

RÉE.	THÈMES	DURÉE
P001	Code de déontologie des professionnels de l'immobilier	2h00
P002	Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	2h00
P003	Bail d'habitation depuis la loi ALUR	1h00
M001	Maîtrise des contraintes juridiques et techniques de l'individualisation des charges de chauffage	0h20
M004	Loi Alur : panorama des nouvelles obligations lors de la conclusion du contrat de location	0h20
M005	Les nouvelles prescriptions et obligations en cours de bail depuis la loi Alur	0h20
M006	La fin du bail depuis la loi ALUR	0h20
M007	Déontologie : L'actualisation du champs d'application de la Loi Hoguet	0h20
M008	Déontologie : L'évolution des conditions d'exercice des activités dites Loi Hoguet	0h20
M009	Déontologie : Formalisme contractuel des activités dites Loi Hoguet	0h20
M010	Déontologie : Les obligations de formation, de compétences et de connaissances professionnelles	0h20
M011	Déontologie : Les 11 commandements du Code de déontologie des professions immobilières	0h20
M012	Déontologie : Contrôle et discipline des activités immobilières dites loi Hoguet	0h20
M014	Obligation d'information par l'intermédiaire immobilier et règles de publicité	0h20
M015	Mandat : Obligation d'information et formalisme contractuel	0h20
M016	Obligation d'information et de conseil de l'intermédiaire immobilier	0h20
M014	Obligation d'information par l'intermédiaire immobilier et règles de publicité	0h20
M017	Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme : champs d'application du dispositif	0h30
M018	Déclaration de soupçon, obligation clé du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux	0h20
M019	Obligation de vigilance en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux	0h30
M020	Procédures internes, formation, et lutte contre le blanchiment de capitaux	0h20
M021	Contrôle et sanctions en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux	0h20

## Formations en salle

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	GE04	Du management opérationnel au management authentique : Enjeux et performance	12-sept-17
	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	27-juin-17
<b>BORDEAUX</b>			
Gestion Locative	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
	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	12-sept-17
Bureautique et secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	30-juin-17
<b>CHALON-SUR-SAÔNE</b>			
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	20-juin-17
<b>CLERMONT-FERRAND</b>			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	27-juin-17
	GL04	Location meublée, régime juridique et fiscal	22-juin-17
Syndic de Copropriété	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	13-juin-17
Administration de Biens	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	08-sept-17
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	04-juil-17
<b>HONFLEUR</b>			
Gestion Locative	GL05	État des lieux et réparations locatives	23-juin-17
<b>LE CANNET DES MAURES</b>			
Administration de Biens	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Complet 15-juin-17
<b>LYON</b>			
Gestion Locative	GL04	Location meublée, régime juridique et fiscal	23-juin-17
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	Complet 13-juin-17
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	06-juil-17
Syndic de Copropriété	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Complet 22-juin-17
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	Complet 05-juil-17
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	04-juil-17
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	02-juin-17
	CC06	Copropriété : actualité juridique et technologique	20-juin-17
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	Complet 27-juin-17
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	04-juil-17
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	14-juin-17
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	19-juin-17

# Formations

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

## Formations en salle

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
<b>LYON</b>			
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	28-juin-17
	IC05	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir sur les loyers - Niveau 2	12-juin-17
	IC07	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	22-juin-17
	IC08	Bail commercial : Les principaux contentieux - Niveau 3	01-juin-17
<b>MARSEILLE</b>			
Gestion Locative	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	14-juin-17
Syndic de Copropriété	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	13-juin-17
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	06-juil-17
Transaction	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	11-juil-17
Immobilier Commercial	IC03	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 2	22-juin-17
	IC04	Créances locatives, charges récupérables et réparations locatives liées aux baux commerciaux - Niveau 2	30-juin-17
	IC07	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	10-juil-17
<b>NICE</b>			
Gestion Locative	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	26-juin-17
	GL18	La fixation du loyer en zone tendue	01-juin-17
Syndic de Copropriété	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	22-juin-17
Transaction	TR11	Négociateur, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial	04-juil-17
Administration de Biens	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Complet 14-juin-17
Gestion de l'entreprise, des ressources humaines et des clients	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux être	12-juin-17
<b>PARIS</b>			
Gestion Locative	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	04-juil-17
	GL04	Location meublée, régime juridique et fiscal	05-juil-17
	GL05	État des lieux et réparations locatives	21-juin-17
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	13-juin-17
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	30-juin-17
	GL16	Location touristique meublée : Ce qu'il faut savoir	19-juin-17
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Complet 01-juin-17
	GL20	Prélèvement à la source et gestion immobilière : mode d'emploi	Complet 02-juin-17
	GL20	Prélèvement à la source et gestion immobilière : mode d'emploi	06-juil-17
	GL21	Gestion locative et conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir	27-juin-17
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	Complet 16-juin-17
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	22-juin-17
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	30-juin-17
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Complet 07-juin-17
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	07-juil-17



PARIS			
Transaction	TR02	Création d'un service de transactions immobilières par un administrateur de biens	16-juin-17
	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	13-sept-17
	TR09	Négociation de fonds de commerce : Aspects juridiques, comptables, fiscaux et d'évaluations	27-juin-17
Marchand de Biens	MB01	Création d'activité Marchand de Biens	28-juin-17
	MB11	Pratiquer l'urbanisme dans le cadre d'une opération de marchands de biens	12-juin-17
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	Complet 02-juin-17
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres	15-sept-17
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	15-juin-17
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Complet 03-juil-17
	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	15-juin-17
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	01-juin-17
	AB11	Actualités de la Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles	14-juin-17
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	23-juin-17
Immobilier Commercial	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	13-juin-17
	IC10	Bail commercial, défaillance financière et gestion du risque : ce qu'il faut savoir	20-juin-17
	IC11	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	06-juil-17
Gestion de l'entreprise, des ressources humaines et des clients	GE01	Calcul et analyse du prix de revient de la gestion d'un lot de copropriété	20-juin-17
	GE05	La boîte à outils du manager	04-juil-17
	GE06	Les aspects pratiques de la gestion du personnel d'un cabinet ou d'une agence immobilière	14-juin-17
Bureautique et secrétariat	BS02	Réseaux sociaux : Développer et fidéliser votre clientèle	26-juin-17
	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	07-juin-17
RENNES			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	04-juil-17
	GL05	État des lieux et réparations locatives	29-juin-17
Syndic de Copropriété	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	09-juin-17
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	06-juin-17
Marchand de Biens	MB04	Rénovation énergétique et réglementation thermique 2012 : Mode d'emploi	07-sept-17
Administration de Biens	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Complet 12-juin-17
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	03-juil-17
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	19-juin-17
	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	30-juin-17
TOULOUSE			
Syndic de Copropriété	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	15-juin-17
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	21-juin-17
	SY15	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir	06-juil-17
Administration de Biens	AB02	Bruit et gestion des conflits de voisinage	14-sept-17
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	30-juin-17
VALENCE			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	15-juin-17
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	28-juin-17
Transaction	TR03	Aspects juridiques des mandats, des offres, des compromis et des baux d'habitation	07-juin-17

## OBLIGATION DE FORMATION LOI ALUR : DE COMBIEN D'HEURES DE FORMATION DOIS-JE JUSTIFIER ?

Le décret 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier indique dans son article 2 : « La durée de la formation continue est de quatorze heures par an ou de quarante-deux heures au cours de trois années consécutives d'exercice. »

L'obligation de formation sera donc à justifier à chaque renouvellement de votre carte professionnelle, donc tous les 3 ans, et non pas seulement lors du premier renouvellement de votre carte gérée par votre Chambre de Commerce et d'Industrie.

À cette occasion, nous vous rappelons que si vous n'êtes pas en mesure de produire les attestations de formation obligatoires à votre dossier de demande de renouvellement de carte professionnelle, celle-ci ne sera pas renouvelée, ce qui pourrait entraîner l'interdiction pure et simple d'exercer votre métier pour votre société et de vous retrouver dans une situation de cessation d'activités.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette obligation s'applique bien évidemment au titulaire de la carte mais également à toutes les personnes qu'il aura habilitées (anciennes « cartes grises »), et qu'il est donc de la responsabilité du titulaire de la carte de s'as-

surer du bon accomplissement de cette obligation de formation pour toutes les personnes qu'il aura habilitées.

**En conclusion :** lors du dépôt de votre demande de renouvellement de carte, vous devez être en mesure de produire 42 heures d'attestations de formation. Le législateur vous conseille toutefois de répartir cet effort de formation à raison de 14 heures par an.

**Une période transitoire :** l'UNIS, au sein du CNTGI, a demandé à ce qu'une période transitoire soit appliquée afin de permettre à ses adhérents de s'adapter progressivement et non brutalement à cette nouvelle obligation, ce que le décret relatif à la formation continue indique dans son article 7.

Cette période transitoire porte sur les renouvellements de cartes expirant le 31/12/2018 au plus tard.

Pour le renouvellement de cartes expirant en 2017, il est nécessaire de justifier de 14 heures de formation. **Attention,** seules les heures de formation suivies à compter du premier jour du mois suivant la publication de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), donc le 1<sup>er</sup> avril 2014, seront valables.

Pour le renouvellement de cartes expirant en 2018, il sera nécessaire de justifier de 28 heures de formation.

Attention, vous devrez avoir réalisé votre obligation au minimum 2 mois avant la date d'expiration de votre carte professionnelle puisque le dossier de demande de renouvellement doit être déposé 2 mois avant la date d'expiration de la carte.

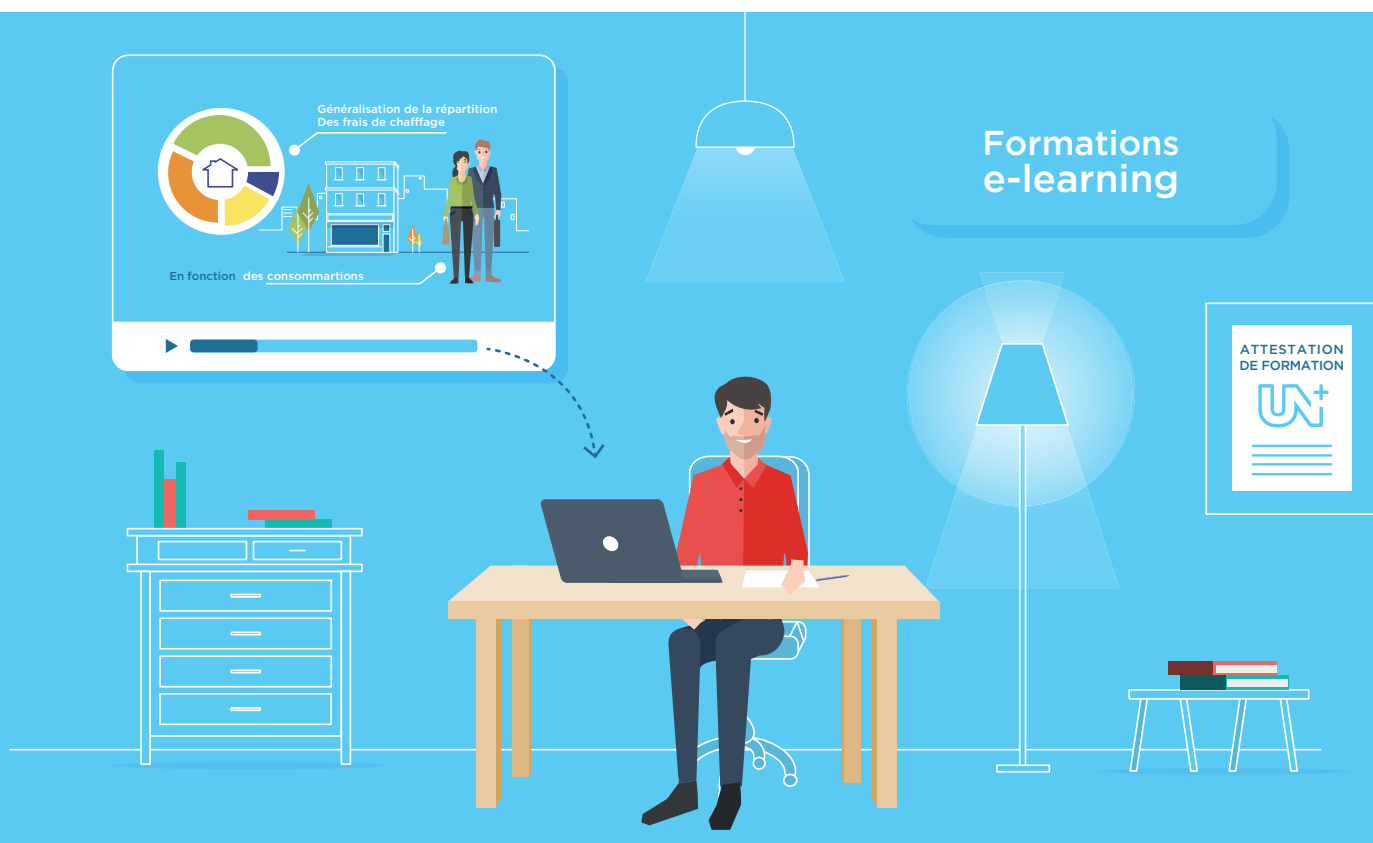
### IMPORTANT :

- Les cartes délivrées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008 resteront valables 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, soit jusqu'au 30 juin 2018. Elles devront être renouvelées pour le 1<sup>er</sup> juillet 2018 auprès de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) compétente.
- Les cartes délivrées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008 conserveront leur validité jusqu'au terme des 10 ans et devront donc être renouvelées à leur terme auprès de la CCI compétente.
- Les CCI apprécient la réalisation de l'obligation de formation selon la date d'échéance de la carte et non de sa date de renouvellement. Un renouvellement trop anticipé peut vous contraindre à démontrer le suivi de 28 heures de formation même si vous effectuez votre demande en 2017.





Les **formations à distance UNIS** en **e-learning** sont d'ores et déjà disponibles sur **UN+**



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

Plateforme de formation **UNIS**





**SFR**

**« SFR équipe les immeubles en Fibre avec le service Logement Connecté »**



**Votre  
immeuble  
est-il fibré?**

**Pour plus d'informations, Contactez-nous :**

**logementconnecte.fr**

**0 805 700 373\***