



Mieux vivre l'immobilier

## COMMISSION TRANSACTION

### PROCES-VERBAL DU 13 DECEMBRE 2017

---

**Participants** : Bruno AUSSENAC, Dominique BLAESIUS, Benoît COSTE, Jacques DE CARNE, Aurélien DELANDREA, Christian HESSE, Jean-Philippe HAMON, Alain LIEUTAUD, Gilles MICHEL DE CHABANNES, Dominique MAUMEJEAN, Gilles RAMEL, Guy ROCHE, Karin TOURDIAT / Anne MOUAWAD

**Absents et excusés** : Olivier COLCOMBET, Isabelle DOAT, Stéphane GERARD, Sandra FRAÇONNET, Julie JOANIN, Alain MILLET, Guillaume NARELLI, Gabriel PACHECO, Benjamin PACTEAU, Didier SIOUNATH, Jean-François SIX, Roland TRIPARD.

---

#### **Ordre du jour**

- Accueil de Karin TOURDIAT, TOURDIAT GESTION, président Transaction du pôle Languedoc Roussillon ..... 1
- Accueil de Jean-François SIX, Directeur commercial d'IMMO DE France Paris Ile de France et Nord Pas de Calais..... 2
- Information sur les démarches de l'UNIS relatif à l'arrêté du 10.01.2017 ..... 2
- Les problématiques de terrain ..... 2
- Actualité juridique ..... 5
- Le point sur la digitalisation ..... 11
- Tour de table marché immobilier ..... 12
- Questions diverses ..... 13
- Calendrier 2018 des réunions de la Commission:..... 13

---

En préambule de la réunion, Jean-Philippe HAMON rappelle qu'Alain MILLET ne peut être présent ce jour. c'est donc à sa demande qu'il le remplace exceptionnellement.

- **Accueil de Karin TOURDIAT, TOURDIAT GESTION, président Transaction du pôle Languedoc Roussillon**

Karin TOURDIAT se présente : installée à Nîmes, elle gère avec son époux, Ludovic TOURDIAT, deux SARL, une en charge des activités de transaction et location et l'autre des activités de gestion locative et syndic. L'ensemble des membres lui souhaite la bienvenue.

- **Accueil de Jean-François SIX, Directeur commercial d'IMMO DE France Paris Ile de France et Nord Pas de Calais**

Dans un message adressé aux membres de la Commission, Jean-François SIX regrette de ne pas être présent pour sa première participation mais une convention interne d'IMMO DE FRANCE le retient. Les membres de la Commission l'en excusent et le convie bien entendu à la prochaine réunion.

- **Information sur les démarches de l'UNIS relatif à l'arrêté du 10.01.2017**

- ✓ Action en annulation de l'arrêté du 10.01.2017

L'UNIS accompagnée de la FNAIM et du SNPI a engagé une action en annulation de l'arrêté auprès du Conseil d'Etat. Maître CARBONNIER et Maître CARNEL nous informent ne pas avoir à l'heure actuelle de réponse du ministère au mémoire déposé. Il convient d'attendre le début d'année prochaine.

- ✓ Courrier adressé à la DGCCRF en juin 2017 et réponse obtenue en juillet 2017

L'UNIS a adressé à Bercy ainsi qu'à la DGCCRF une demande d'explications concernant l'application de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière pour les titulaires de carte collaborant avec des agents commerciaux. La DGCCRF a répondu promptement : un agent commercial peut appliquer ses propres barèmes ou ceux du titulaire de la carte dès lors que le consommateur est au préalable bien informé des prix qu'il pratique.

Il reste des questions en suspens

- **Les problématiques de terrain**

- ✓ Un agent immobilier peut-il imposer ses barèmes à ses mandataires indépendants ?

Fréquemment, l'agent commercial respecte les barèmes d'honoraires du titulaire de la carte. La DGCCRF admet dans le courrier adressé à l'UNIS le 27 juillet 2017 la possibilité pour l'agent commercial de faire application du barème du titulaire de carte professionnelle. L'agent commercial est habilité par le titulaire de la carte. Il s'engage en son nom. Il est donc normal que les barèmes appliqués soient ceux de l'agence.

Toutefois et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges, lui imposer de respecter les barèmes est susceptible de représenter un indice de lien de subordination avec le risque de requalification en contrat de travail si d'autres indices convergent en ce sens.

Solution envisagée par membres de la Commission : introduire dans les contrats d'agent commercial une clause prévoyant que l'agent commercial souhaite bénéficier et appliquer les conditions tarifaires proposées par le titulaire de la carte/ou demander à l'agent commercial, s'il y consent, de matérialiser son souhait dans un écrit.

Les membres de la Commission souhaitent qu'Anne MOUAWAD demande validation de cette clause à l'avocat en charge de la rédaction du contrat d'agent commercial de l'UNIS.

Les membres de la Commission échangent sur :

- La pratique de mise à disposition des lieux contre loyer correspondant à un montant retenu sur la part des honoraires de vente,

- Les contrôles URSSAF en cours,
- L'indemnisation de l'agent commercial en cas de rupture du contrat (En pratique, la jurisprudence fixe généralement le montant de cette indemnité à 2 ans de commissions brutes Cass. com., 17 juill. 2001, n° 99-11.852 Cass. com., 25 janv. 1994, n° 92-11.446 CA Versailles, 12e ch., sect. 1, 23 nov. 2006, n° 01/03179).

✓ Un mandataire indépendant qui a accepté un barème peut-il le modifier ?

Dans son courrier en date du 27 juillet 2017, la DGCCRF admet la possibilité pour l'agent commercial de définir son propre barème mais cela suppose que l'agent commercial procède à une modification de l'affichage des barèmes qu'il pratique à l'égard des consommateurs. Par ailleurs, il faudrait que cette possibilité soit prévue aux stipulations figurant au contrat d'agent commercial.

Attention toutefois à la problématique suivante : l'agent commercial qui fait application de ses propres barèmes va conclure un mandat avec un montant d'honoraires différent de celui mis en place par l'agent immobilier titulaire de la carte professionnelle et titulaire du mandat. Ce dernier sera donc en infraction avec l'arrêté du 10 janvier 2017.

Il convient donc que l'agent commercial informe le consommateur de ses propres barèmes et en informe également le titulaire de carte qui devra dans cette hypothèse faire le nécessaire pour qu'ils apparaissent sur son site internet ou en agence.

✓ Peut-on diminuer ses honoraires à la négociation ?

A ce propos, la DGCCRF a répondu dans un courrier en date du 6 mars 2017.

« Le I. de l'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 pose le principe d'un affichage du barème des prix effectivement pratiqués » TTC des prestations assurées par les professionnels soumis à cet arrêté. Il est rappelé que le droit de la consommation prohibe de manière générale les pratiques de type « faux rabais ».

Par conséquent, les professionnels doivent veiller à appliquer effectivement les prix affichés dans une majorité des transactions de vente auxquelles ils participent. Les rabais par rapport au barème sont autorisés : il est possible d'y déroger dans le cadre des négociations, mais **dans des limites proches des conditions pratiquées, seulement à la baisse et pour des affaires particulières** ».

Cette position a été confirmée par Bercy (RM AN n°1209 – 31.10.2017).

Quid de la prise de mandat ?

Quid des preuves quant au caractère « particulier » des affaires ?

Un courrier est en cours de rédaction afin que l'UNIS obtienne des éclaircissements de la part de la DGCCRF

Des échanges ont lieu quant aux tendances des clients à renégocier les honoraires.

✓ Quid des honoraires à respecter dans le cadre d'une délégation ?

L'arrêté du 10 janvier 2017 n'apporte pas de réponse à ce sujet, de même que la loi Hoguet ne régleme pas la pratique de la délégation de mandat.

Dans le Dictionnaire Permanent TRANSACTION des Editions Législatives, à l'étude « Mandat », il est indiqué que « en tout état de cause, il est indispensable qu'il existe entre le mandataire principal et son confrère recevant la délégation, un écrit formalisant la nature et les conditions de cette délégation, par laquelle bien entendu, **le mandataire principal ne pourra consentir au mandataire délégué davantage de pouvoirs que ceux qu'il tient du mandat principal**. En particulier, la durée de la

délégation ne pourra aller au-delà de celle du mandat principal, et le montant des honoraires, comme la partie en ayant la charge, devront dans la délégation, être identiques au mandat principal.

Par ailleurs, le mandataire délégué prendra la précaution d'enregistrer la délégation dans son registre des mandats, en l'identifiant comme telle, ne serait-ce que pour ne pas oublier qu'il intervient comme mandataire délégué et non comme mandataire principal, ce qui influe par exemple au niveau de la négociation éventuelle du prix de vente ou des honoraires visés au mandat initial ».

Si l'on part du principe que le délégant se doit de respecter les termes prévus au mandat conclu entre le délégataire et le délégué, des titulaires de cartes n'exerçant que dans le cadre de délégations en tant que délégants vont devoir, effectivement faire application de barèmes différents.

Il semblerait, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges, opportun que les titulaires de carte, délégataires, mentionnent expressément qu'ils exercent leur activité dans le cadre d'une délégation et que dans ce cadre d'autres barèmes d'honoraires devront être appliqués. Si les agences immobilières partenaires sont connues d'avance, un renvoi vers leurs propres barèmes semble également nécessaire.

La Commission TRANSACTION souhaite que la position de la DGCCRF soit connue sur ce point. Un paragraphe sera donc inséré dans le projet de courrier en cours de rédaction.

Recommandation de la Commission TRANSACTION : Il est impératif qu'il y ait un contrat de délégation écrit

Des échanges ont lieu concernant la pratique du contrat-cadre de délégation et de la nécessité d'enregistrer les délégations dans le registre des mandats.

✓ Que faut-il faire lorsque le notaire change la charge des honoraires ?

Le basculement de la charge des honoraires est sanctionné par la DGCCRF (cf sa réponse du 6 mars 2017). Suite à la réunion de la Commission TRANSACTION de mars dernier, le service juridique de l'UNIS a remis aux membres le projet de courrier ci-dessous.

Cher Maître,

Je prends attache auprès de vous dans le cadre de la vente de ..... (Indiquer la nature du bien vendu sa description et sa localisation) entre.....vendeur et ..... Acquéreur. Etant intermédiaire dans cette transaction en vertu d'un mandat n°..... conclu le (date), je vous saurais gré de bien vouloir tenir compte, lors de l'établissement de l'acte de vente, des conditions de la transaction, à savoir un prix de vente de ..... (prix de présentation) et des honoraires de transaction d'un montant de .... A la charge du vendeur.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière<sup>1</sup> et aux directives de la DGCCRF<sup>2</sup>, le basculement des honoraires à la charge de l'acquéreur est proscrit.

Bien cordialement.  
L'agent immobilier

<sup>1</sup> Article 3, 2° : « Toute publicité effectuée par l'un des professionnels visés à l'article 1er et relative à la vente d'un bien déterminé, doit, quel que soit le support utilisé, indiquer à qui incombe le paiement des honoraires du professionnel à l'issue de la réalisation de la transaction ».

<sup>2</sup>« La pratique consistant à « basculer » les honoraires du vendeur vers l'acquéreur est prohibée et demeure susceptible de constituer une pratique commerciale trompeuse » Courrier de la DGCCRF adressée à l'UNIS le 1<sup>er</sup> mars 2017.

- ✓ Dans quelle mesure l'arrêté du 10 janvier 2017 permet d'afficher des honoraires forfaitisés ?

L'arrêté du 10 janvier 2017 ne prohibe pas l'application d'honoraires forfaitisés. Il impose uniquement dans les annonces, lorsque les honoraires sont à la charge de l'acquéreur, la mention du montant des honoraires TTC et leur traduction en pourcentage du prix de vente hors honoraires. C'est d'ailleurs ce qu'a rappelé la DGCCRF dans son courrier en date du 6 mars 2017.

- ✓ Quid de la possibilité de retrancher des honoraires le montant des avis de valeur ?

En pratique, les avis de valeur sont très souvent gratuits. L'expertise immobilière est en revanche la plupart du temps tarifée. Dans cette hypothèse, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges, rien n'empêche à un agent immobilier de proposer à ses mandants le retranchement du montant des honoraires d'expertise des honoraires de transaction une fois le mandat de vente conclu. En revanche, l'information de cette offre et de ses modalités d'application doit être clairement affichée et mentionnée, dans le respect du droit de la consommation.

- ✓ Offrir les frais de diagnostics au mandant, est-ce possible ?

Le décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010, paru au Journal Officiel du 13 octobre 2010, interdit toute forme de commissionnement par et au bénéfice des diagnostiqueurs dans le cadre de leur activité. Cette interdiction a pour objectif de garantir leur impartialité et leur indépendance énoncées à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation. Le décret prévoit, en outre, à leur charge une obligation d'information à destination de leurs clients.

La Commission échange sur les difficultés liées à la prise en charge par l'agent immobilier des frais de diagnostics.

- **Actualité juridique**

- ✓ **Actualité législative et réglementaire**

- **Actualités fiscales**

**Les projets de loi de finances 2018, loi de finances rectificative pour 2017 et loi de financement de la sécurité sociale sont en cours de discussion. Les éléments fournis ci-dessous ne sont pas définitifs.**

- ✓ Hausse de la CSG

Dans le cadre de la redistribution du pouvoir d'achat aux Français, le Président de la République souhaite alléger les prélèvements sur les revenus d'activité en supprimant certaines cotisations sociales dues par les actifs. Mais cette mesure en faveur du budget des ménages a un coût. En contrepartie de cette baisse des cotisations salariales, il est prévu de majorer de 1,7 point le taux de la cotisation sociale généralisée (CSG) qui est perçue sur l'ensemble des revenus d'activité, de remplacement et du capital. S'agissant de la CSG prélevée sur les plus-values immobilières imposables, le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 fixerait celle-ci au taux de 9,9 % au 1er janvier prochain, au lieu des 8,2 % prévus actuellement par le 2° du I de l'article L. 136-8 du code de la sécurité sociale.

Le taux global des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social, CAPS et prélèvement de solidarité) devrait ainsi passer de 15,5 % à 17,2 %, soit une imposition totale des plus-values de 36,2 % si on ajoute le taux forfaitaire de 19 % dû notamment par les personnes physiques (*Extrait tiré des Editions Législatives*)

- ✓ Réforme du CITE

Le crédit d'impôt transition énergétique (Cite) serait prorogé d'un an jusqu'au 31 décembre 2018 (avant d'être remplacé par une prime en 2019), mais certains équipements seraient exclus dès le 1er janvier 2018. (*Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE*)

✓ IFI

Il est prévu de remplacer l'impôt sur la fortune (ISF) par un nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ce nouvel impôt entrerait en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF serait supprimé. La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil de taxation (1 300 000 €), le barème et le dispositif de plafonnement resteraient inchangés par rapport aux dispositions actuelles applicables en matière d'ISF.

Les règles d'évaluation actuelles (en particulier l'abattement de 30 % sur la résidence principale) seraient largement reprises. La réduction d'impôt au titre des dons au profit de certains organismes serait maintenue mais pas la réduction « ISF-PME ».

En revanche, l'assiette de l'IFI serait beaucoup plus réduite que celle de l'ISF, puisqu'elle serait limitée aux actifs immobiliers non affectés par leur propriétaire à son activité professionnelle. Seraient donc exclus de l'IFI tous les autres biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances-vie et autres), sauf si leur sous-jacent, direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers. Corrélativement, les règles de déduction du passif seraient adaptées à l'assiette du futur impôt. (*Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE*)

✓ Recentrage du dispositif PINEL

L'entrée en vigueur du recentrage de la réduction d'impôt Duflot-Pinel sur les investissements immobiliers locatifs dans le secteur intermédiaire réalisés dans les zones A, A bis et B1 du territoire a été modifiée. Ainsi continueraient à ouvrir droit à l'avantage fiscal les acquisitions de logements en zone B2 ou C bénéficiant d'un agrément ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018 (*Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE*)

✓ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux devrait s'appliquer à raison des revenus perçus à compter du 1er janvier 2019. Il prendrait la forme d'une retenue à la source opérée sur les salaires et les revenus de remplacement par l'employeur ou l'organisme versant les revenus en cause, ou celle d'un acompte liquidé et prélevé par l'administration sur le compte bancaire des titulaires de bénéfices professionnels, de revenus fonciers et de pensions alimentaires. Le taux unique utilisé pour appliquer cette retenue ou liquider l'acompte serait déterminé par foyer fiscal par l'administration d'après les derniers éléments d'imposition connus (*Extrait tiré des Editions Francis LEFEBVRE*)

*La commission Gestion locative s'est rapprochée de Bercy pour déterminer avec eux les conséquences pratiques en terme de revenus fonciers.*

- Projet de loi logement

Le projet de loi Logement est en cours d'élaboration. Il est notamment prévu (source Ministère de la Cohésion des territoires) :

- **La mise en place d'un abattement fiscal exceptionnel sur les plus-values pour la vente de terrains en zones tendues.** Il vaudra pour les promesses de vente conclues avant 2020 en vue de la construction de logements. L'abattement sera de 100 % pour les cessions destinées à la construction de logements sociaux, de 85 % pour les logements intermédiaires et de 70 % pour tous les autres logements. Pour les entreprises, le taux réduit d'imposition de 19 % sur les plus-values résultant de la cession de locaux professionnels en vue de leur transformation en logements sera prorogé

- **Un engagement "zéro nouvelle norme technique dans la construction"**, mises à part celles qui touchent à la sécurité. Par ailleurs, toutes les règles de construction seront désormais rédigées sous

forme d'objectifs de résultats (et plus de moyens) et le conseil supérieur de la construction sera mandaté pour recenser les normes à simplifier.

- **Un meilleur encadrement des recours pour lutter contre les recours abusifs en urbanisme**, notamment dans les zones tendues. D'une part, en limitant la possibilité de déposer de manière illimitée de nouveaux moyens de recours pour ralentir les procédures. D'autre part, en encadrant le délai de jugement, qui est en moyenne de deux ans aujourd'hui pour les contentieux en 1ère instance. Les sanctions contre les recours abusifs seront par ailleurs renforcées.
- **La dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme.**
- **Pour les locataires du parc privé, la création d'un bail mobilité** spécifique de 1 à 10 mois non renouvelable et sans dépôt de garantie avec possibilité de colocation sans solidarité. Pour simplifier les démarches des locataires et des propriétaires, un bail numérique sera également mis en place. Pour améliorer la confiance entre bailleur et locataire, VISALE sera étendu.
- **Pour les acquérants, la prolongation du prêt à taux zéro et du dispositif Pinel**, qui seront mieux ciblés vers les territoires qui connaissent de fortes tensions.
- **Le doublement du programme national de renouvellement urbain** de 5 à 10 Mds € afin d'agir sur les 450 quartiers où la pauvreté est la plus forte. Grâce à l'amélioration de l'habitat, à la présence de services publics de qualité et à un développement économique renforcé, une plus grande mixité sociale sera possible dans ces territoires.
- **L'accélération de la rénovation et la mise aux normes des logements** économes dans les centres des villes moyennes par la mobilisation de moyens spécifiques de la Caisse des dépôts et consignations et d'Action logement.
- **La facilitation et l'accélération du déploiement des réseaux numériques en 2020.**
- **La proposition d'un dispositif d'intéressement financier à la construction pour les collectivités**
  - La carte professionnelle européenne

Le décret n°2017-1481 du 17 octobre 2017, paru au JO du 19, introduit de nouvelles dispositions visant à faciliter la mobilité des agents immobiliers par la mise en place de la carte professionnelle européenne et à offrir une meilleure protection des consommateurs avec la création pour cette profession d'un mécanisme d'alertes sur l'utilisation de fausses preuves de qualifications professionnelles.

Il est entré en vigueur le 20 octobre 2017.

Le texte parachève la transposition de la directive 2013/55/UE du 20 novembre 2013 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles. Il est pris pour l'application des articles 1 à 4 et 8 de l'ordonnance n° 2016-1809 du 22 décembre 2016 portant transposition de la directive. Enfin, il modifie le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet).

Le professionnel ressortissant **établi en France** formule sa demande de carte professionnelle européenne par voie électronique à la CCI territoriale ou la chambre départementale d'Ile-de-France dans le ressort de laquelle se situe le principal établissement du demandeur ou le siège social de la personne morale pour laquelle exerce le demandeur.

La CCI vérifie, le cas échéant, que le demandeur est légalement établi en France et le certifie dans le système d'information du marché intérieur (IMI). Elle transmet la demande, par le système IMI, à

## **l'autorité compétente de l'Etat d'accueil qui se prononce sur cette demande.**

Le service juridique a publié courant octobre une [note détaillée](#) à ce sujet

- [Projet de décret réformant la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme](#)

Un décret (encore au stade du projet) va modifier le régime de la lutte contre le blanchiment de capitaux. Le projet apporte des modifications quant :

- A la définition des bénéficiaires effectifs des personnes morales et autres entités juridiques,
- Aux mesures de vigilance mises en œuvre par les professionnels,
- À la cellule de renseignement financier TRACFIN,
- Aux procédures de contrôle interne mises en place par les professionnels,
- À la mise en œuvre des sanctions dans le secteur non-financier
- Au conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme
- Au dépôt du document sur le bénéficiaire effectif auprès du registre du commerce et des sociétés

Les dispositions entreront en vigueur entre janvier et avril 2018.

La commission rappelle que les agents immobiliers ont été pointés du doigt par la DGCCRF

Il est impératif que les adhérents mettent en place le dispositif TRACFIN. L'UNIS propose un arsenal de modèles et de protocole téléchargeables sur son site intranet.

- [Le règlement européen sur la protection des données](#)

Un [règlement européen](#) du 27 avril 2016 a pour objet de renforcer la protection des données personnelles. Sont notamment concernées les entreprises dont l'activité les amène à réaliser un suivi régulier et systématique des personnes à grande échelle. La nouvelle réglementation sera effective en France au 25 mai 2018.

La CNIL met à la disposition des professionnels l'ensemble des informations nécessaires à la mise en place des nouvelles obligations. En voici un résumé (Source : CNIL)

### **Désigner un pilote**

Pour piloter la gouvernance des données personnelles de votre structure, vous aurez besoin d'un véritable chef d'orchestre qui exercera une mission d'information, de conseil et de contrôle en interne : le délégué à la protection des données. En attendant 2018, vous pouvez d'ores et déjà désigner un « correspondant informatique et libertés », qui vous donnera un temps d'avance et vous permettra d'organiser les actions à mener.

<https://www.designations.cnil.fr/designations/designation/designation.new.action>

### **Cartographier vos traitements de données personnelles**

Pour mesurer concrètement l'impact du règlement européen sur la protection des données que vous traitez, commencez par recenser de façon précise vos traitements de données personnelles. L'élaboration d'un registre des traitements vous permet de faire le point.

modèle de registre [https://www.cnil.fr/sites/default/files/typo/document/20140922-MOD-FICHE\\_REGISTRE-VD.pdf](https://www.cnil.fr/sites/default/files/typo/document/20140922-MOD-FICHE_REGISTRE-VD.pdf)

### **Prioriser les actions à mener**



Sur la base de votre registre, identifiez les actions à mener pour vous conformer aux obligations actuelles et à venir. Priorisez ces actions au regard des risques que font peser vos traitements sur les droits et les libertés des personnes concernées.

### **Gérer les risques**

Si vous avez identifié des traitements de données personnelles susceptibles d'engendrer des risques élevés pour les droits et libertés des personnes concernées, vous devrez mener, pour chacun de ces traitements, une analyse d'impact sur la protection des données (PIA).

### **Organiser les processus internes**

Pour assurer un haut niveau de protection des données personnelles en permanence, mettez en place des procédures internes qui garantissent la prise en compte de la protection des données à tout moment, en prenant en compte l'ensemble des événements qui peuvent survenir au cours de la vie d'un traitement (ex : faille de sécurité, gestion des demandes de rectification ou d'accès, modification des données collectées, changement de prestataire).

### **Documenter la conformité**

Pour prouver votre conformité au règlement, vous devez constituer et regrouper la documentation nécessaire. Les actions et documents réalisés à chaque étape doivent être réexaminés et actualisés régulièrement pour assurer une protection des données en continu.

#### [Pour plus de détails](#)

Le service juridique est actuellement en charge de l'étude de ce dossier afin de :

- Déterminer dans quelle mesure les membres de l'UNIS sont concernés
- Et pour ceux qui sont concernés, savoir ce que la réglementation implique pour leurs structures.

#### ✓ **Actualité jurisprudentielle**

- Droit de rétractation et nature du bien objet de la vente (Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 12.10.2017)

Le délai de rétractation de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation bénéficie à l'acquéreur non professionnel qui acquiert un bien à usage d'habitation. La 3<sup>ème</sup> chambre civile de Cour de cassation dans un arrêt du 12 octobre 2017 vient préciser que la nature du bien dépend non pas de sa situation réelle mais de la qualification que les parties lui ont donnée dans l'acte de vente. Il convient dès lors aux agents immobiliers d'être vigilants.

Les faits sont les suivants : en date du 24 mai 2013, une promesse de vente a été conclue entre une SCI, venderesse, et un acquéreur M. X..., personne physique. La promesse portait sur la vente d'un lot à usage commercial situé en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété que l'acquéreur s'engageait à transformer en habitation. **Celui-ci a exercé son droit de rétractation en vertu de l'article L271-1 du CCH. La SCI conteste le bénéfice du droit de rétractation et demande l'application de la clause pénale prévue au contrat.** La Cour d'appel de Douai dans un arrêt en date du 17 mars 2016 rejette sa demande. La SCI se pourvoit en cassation.

Pour mémoire, l'article L271-1 du CCH dispose que « *pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, (...), l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours [7 jours à l'époque des faits] à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte* ».

La SCI estime que la qualification du bien dépend de son usage effectif et réel. S'agissant d'un bien à usage commercial, la vente devait donc être exclue du champs d'application de l'article L271-1 du CCH. Pour la Cour de cassation, la Cour d'appel a déduit à bon droit que « **dans les rapports entre les parties, la nature de l'objet de la vente est déterminée non par la situation de l'immeuble mais**

**par le contrat qu'elles ont signé** ». L'acte du 24 mai 2013 portant sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation, les règles protectrices du code de la construction et de l'habitation étaient applicables et l'acquéreur bénéficiait du délai de rétractation.

Le service juridique a publié courant novembre une [note détaillée](#) à ce sujet

- Vente d'un lot à usage d'habitation et travaux à charge du vendeur : le contrat de vente d'immeuble à rénover est de rigueur (Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 01.06.2017)

Lorsque la vente d'un bien s'accompagne de travaux à la charge du vendeur, le choix du contrat est primordial et la responsabilité du rédacteur de l'acte peut être engagée en cas d'erreur. C'est ce que rappelle la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt en date du 1<sup>er</sup> juin 2017.

Les faits sont les suivants : par acte authentique du 5 mai 2004, dressé par M. X..., notaire, une société a vendu à M. et Mme Y... deux lots de copropriété à usage d'habitation devant être réhabilités par le vendeur. Les acquéreurs ont souscrit un emprunt global pour financer l'acquisition et le montant des travaux. Les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'ayant pas été réalisés, les acquéreurs ont assigné le vendeur, le notaire et l'établissement bancaire en annulation de l'acte de vente et en dommages-intérêts. La Cour d'appel a condamné solidairement le notaire et le vendeur à réparer les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente. Le notaire se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation rejette son pourvoi et estime que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant qu' « *il résultait de l'acte préliminaire de vente sous conditions suspensives que **la vente et les travaux de rénovation assurés par un financement global étaient indissociables et que la convention de vente ne comportait aucune des mentions légales imposées pour une vente en l'état futur d'achèvement*** » et que le notaire « n'avait pas assuré l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait alors que son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était le seul notaire à intervenir pour cette opération ».

Le notaire est responsable à l'égard des acquéreurs mais également à l'égard de l'établissement bancaire. Le contrat de prêt étant l'accessoire de l'acte de vente, l'annulation du second emporte celle du premier. Le notaire est condamné à indemniser l'établissement bancaire au titre des intérêts échus et des frais bancaires engagés qui ont dû être restitués aux acquéreurs.

Le service juridique a publié courant novembre une [note détaillée](#) à ce sujet

- Les actions des professionnels à l'égard des consommateurs se prescrivent par deux ans (Cass, 3<sup>ème</sup>, 26.10.2017)

Les actions engagées par les professionnels à l'égard des consommateurs se prescrivent par deux ans, faute de prescription spéciale et sans que les parties puissent prévoir des aménagements. C'est ce que rappelle la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt en date du 26 octobre 2017.

Par acte notarié du 26 novembre 2004, un promoteur a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement à Mme X..., le délai de livraison étant fixé " *au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2005* ". **La livraison est intervenue le 23 février 2006. Mme X... n'a pas réglé le solde du prix. Le promoteur l'a assignée en paiement de cette somme le 31 août 2010.**

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence a déclaré irrecevable la demande en paiement du promoteur car prescrite en application de l'article L137-2 du code de la consommation modifié par la loi du 17 juin 2008 qui dispose que " *l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* " .

Le promoteur se pourvoit en cassation : la prescription biennale instaurée par l'article L.137-2 du code de la consommation n'est pas applicable à l'action en paiement du solde du prix de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement.

**La Cour de cassation rejette son pourvoi et confirme l'application de la prescription biennale :**  
« Mais attendu qu'ayant relevé que l'article L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation disposait que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que ce texte, de portée générale, avait, en l'absence de dispositions particulières, vocation à s'appliquer à l'action [du promoteur], professionnel de l'immobilier, en paiement du solde du prix de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement à Mme X... ».

[Lire notre note détaillée](#)

- Annulation de l'encadrement des loyers à Paris : jugement du 28 novembre 2017

Suite au recours introduit par l'UNIS avec les autres syndicats de l'immobilier en août 2015, le **Tribunal administratif de Paris, par un jugement en date du 28 novembre 2017, annule les trois arrêtés du Préfet de la région d'Ile-de-France fixant les loyers de référence dans la commune de Paris : l'arrêté du 25 juin 2015, celui du 22 juin 2016, ainsi que celui du 21 juin 2017.**

**Pour les nouveaux baux :** désormais, **seul le décret de blocage s'applique.**

Dans les hypothèses exclues du champ d'application du décret de blocage, le loyer peut être fixé librement (article 2 et 4-3° du décret de blocage n°2017-1198 du 27/07/2017) : Il s'agit d'une part, des logements faisant l'objet d'une première location ; d'autre part des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ; et enfin des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration équivalent à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois.

**Pour les baux en cours :** le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties.

**Pour le passé,** les bailleurs ayant subi un préjudice du fait du manque à gagner et de la perte de chance liée au blocage pourraient envisager une action individuelle en responsabilité de l'Etat.

Mais, l'Etat dispose d'un délai de 2 mois pour interjeter appel de ce jugement. La Cour Administrative d'appel pourrait décider de moduler les effets de l'annulation, à compter de son arrêt, ce qui rendrait vain un recours en indemnisation. Nous restons vigilants ce point.

- L'encadrement des loyers Lillois est annulé : Jugement du 17 octobre 2017

Par un jugement en date du 17 octobre 2017, le Tribunal administratif de Lille annule l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence dans la commune de Lille.

Pour les nouveaux baux : désormais, seul le décret de blocage s'applique.

Pour les baux en cours : rien ne change. Le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties.

- **Le point sur la digitalisation**

A l'heure actuelle, l'arsenal législatif et réglementaire permet la conclusion de contrat par voie électronique

- Article 1366 et suivant du code civil concernant la signature électronique,
- Article 1174 et suivants du code civil concernant la preuve,
- Décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique,

- Article 1125 et suivants du code civil pour les contrats conclus par voie électronique.

Seule exception : l'engagement de caution ne peut être conclu par voie électronique (article 1174 code civil).

Jean-Philippe HAMON : des produits existent actuellement permettant de conclure des actes par voie électronique tels que ceux proposés par PAGES JAUNES

Solution : il convient de trouver un partenariat qui permettrait à nos professionnels de développer cette pratique.

- **Tour de table marché immobilier**

Alain LIEUTAUD et Gilles MICHEL DE CHABANNES, Marseille :

2017 est d'une manière générale une très bonne année. Les délais de signature chez les notaires s'allongent du fait de nombre de ventes. Dans certains quartiers, les ventes restent malgré cela plus compliquées.

A l'AMEPI, on compte 45% de mandat exclusifs !

Bruno AUSSENAC, Paris :

Le Chiffre d'affaires est en progression par rapport à 2016.

Mais depuis novembre et décembre, on ressent un fléchissement dans les prix par rapport à la progression constatée depuis janvier 2017. L'activité est moins importante depuis deux mois.

Jacques de CARNE, Paris :

Jacques de CARNE confirme cette tendance : Les prix n'augmentent plus autant depuis novembre.

Christian HESSE, Paris :

Le chiffre d'affaires est stable sur 2017, le marché d'immobilier d'entreprise reste actif.

Dominique BLAESIUS, Strasbourg :

Les prix de 2016 se sont maintenus en 2017 en général. Le marché est semblable.

Le marché du neuf est en progression et concurrence le semi-récent.

Jean-Philippe HAMON, Bordeaux, Nantes et Rennes :

Pour Bordeaux, le marché est en progression, les prix explosent.

Sur Nantes et Rennes, le chiffre d'affaires est en progression sur 2017. Les prix sont stables.

Le stock de biens à vendre est bas dans toutes les grandes villes.

Une observation globale : Le consommateur est de plus en plus sensibilisé à l'exclusivité.

Karin TOURDIAT, Nîmes :

Il existe un problème de stock de biens à vendre. Les écarts se creusent.

Dominique MAUMEJEAN, Cannet des Maures :

Le marché se passe bien. Dominique MAUMEJEAN constate une augmentation de 69% de ventes par rapport à 2016.

Benoît COSTE, Barcelonnette :

Le marché cale un peu, cela tourne doucement depuis le début de l'année.

Les petits produits fonctionnent à peu près (moins de 200 000 euros) et les ventes diminuent à plus de 500 000 euros.

Guy ROCHE, Auvergne :

L'activité se passe très bien, les prix ne montent pas. Les ventes se font correctement.

Entre Saint-Flour et Clermont-Ferrand, la moyenne de vente est de 110 000 euros sur les maisons individuelles.

Aurélien DELANDREA, Lyon :

En centre-ville de Lyon, le marché est très florissant même si l'on constate un faible stock de biens à vendre comparé à la demande. En périphérie, les prix sont plus anarchiques, les négociations plus difficiles.

Gilles RAMEL – Lyon :

Gilles RAMEL confirme cette tendance : En centre-ville les prix s'envolent (5 à 10000 euros du m<sup>2</sup>).

- **Questions diverses**

- Adhésion CEPI CEI

Benoît COSTE rappelle qu'il y a deux ans, l'UNIS a quitté ces deux organisations lors de leur processus de réunification. Or, aujourd'hui, la nouvelle association a pris contact en indiquant qu'il n'y avait plus de représentant français. L'intérêt serait de développer les échanges de technique et de négociation commerciales. Le coût est de 4,25 euros/membres.

La Commission souhaiterait soumettre cette proposition à la direction de l'UNIS. Il serait selon ses membres utile que l'UNIS y siège.

- Possibilité de mettre sur les annonces « vendu » ou « compromis en cours »

Est-ce possible ?

A quelle condition ? Préciser que c'est vendu par l'agence ? Indiqué le prix de vente réel ?

Si oui, que faut-il entendre par « vendu » ? Compromis signé ? Acte définitif signé ?

La Commission souhaiterait que le service juridique de l'UNIS apporte des réponses à ces questions.

- La carte professionnelle

La Chancellerie considère que l'extrait K.bis doit refléter l'activité réellement exercée. Lorsqu'une seule mention est demandée sur la carte, seule l'activité y afférente doit apparaître sur le K.bis.

*"Selon l'article R 123-38 du code de commerce et l'avis RCS 2015-030, la ou les activités déclarées doivent concorder avec celles(s) mentionnée(s) sur la carte professionnelle."*

- **Calendrier 2018 des réunions de la Commission :**

- ✓ Jeudi 29 mars après-midi (après le Conseil de l'UNIS)
- ✓ Mercredi 27 juin après-midi
- ✓ Jeudi 13 décembre après-midi (après le Conseil de l'UNIS)

**PROCHAINE REUNION : jeudi 29 mars 2018 (de 14h-17h)**