COMMISSION TRANSACTION

PROCES-VERBAL DU 29 MARS 2018

Participants : Bruno AUSSENAC, Dominique BLAESIUS, Olivier COLCOMBET, Benoît COSTE, Jacques DE CARNE, Gabriel GUESTA (I@d), Jean-Philippe HAMON, Alain LIEUTAUD, Gilles MICHEL DE CHABANNES, Alain MILLET, Dominique MAUMEJEAN, Gilles RAMEL, Jean-François SIX, Karin TOURDIAT / Anne MOUAWAD

Absents et excusés : Aurélien DELANDREA, Stéphane GERARD, Christian HESSE, Sandra FRAÇONNET, Julie JOANIN, Gabriel PACHECO, Benjamin PACTEAU, Guy ROCHE, Didier SIOUNATH, Roland TRIPARD.

Ordre du jour

- Tour de table marché immobilier 1
- Information sur les démarches de l'UNIS relatives à l'arrêté du 10.01.2017 3
- Information sur les démarches de l'UNIS relatives aux renouvellements des cartes et à la formation continue 3

Un point est fait sur le compte-rendu établi à l'attention de la présidence de l'UNIS concernant la réunion ayant eu lieu le mardi 27 mars à la CCI France avec la FNAIM et le SNPI. 3

- Actualité juridique : Projet de loi ELAN - RGPD 3
- Validation des modèles de mention « barème » pour délégation de mandat et commercialisation de programme neuf 5
- Alerte juridique : Blanchiment et bénéficiaire effectif, renouvellement carte 5
- Congrès : choix d'un sujet 6
- Questions diverses 6

Alain MILLET ouvre la réunion en remerciant chaleureusement Jean-Phillippe HAMON d'avoir assuré l'intérim de la présidence de la Commission TRANSACTION en décembre dernier.

La réunion se poursuit avec l'étude des points à l'ordre du jour.

- **Tour de table marché immobilier**

Alain LIEUTAUD - Marseille :
Le marché est plutôt tendu mais reste stable. L'avenir est positif du fait du développement du commerce et du tourisme.

On déplore cependant encore des délais particulièrement longs pour obtenir une signature d'avant-contrat de vente chez un notaire.

Gilles MICHEL DE CHABANNES – Marseille :
L'année 2018 reste sur la même lancée de 2017 : très positive malgré un manque de produits constaté. Les ventes se concluent très rapidement.

Nous constatons une multiplication d'ouverture de nouvelles agences (en franchise) ayant une politique d'estimation bien trop complaisante pour les vendeurs qui pensent pouvoir vendre à des prix surestimés. Cette politique ne pourra perdurer et les produits reviendront aux agences connaissant les prix du marché.

Olivier COLCOMBET – DIGIT ré :
2017 et 2018 sont de bonnes années.
Les mandats en nombre baissent mais ils sont plus souvent exclusifs. Par conséquent, le CA reste constant.
Par ailleurs, les mandataires sont formés 9 jours la première année, et assistent régulièrement à des réunions tous les ans.

Bruno AUSSENAC, Paris :
Les agences de certains réseaux qui se développent extrêmement vite peuvent faire du tort.
Le marché commence à ralentir.

Jacques de CARNE, Paris :
Le marché commence à ralentir au 1er trimestre. L'obtention de mandats est plus compliquée.

Dominique BLAESIUS, Strasbourg :
Fin 2017, les ventes ont été nombreuses. Par conséquent en 2018, il existe moins de biens à la vente.
Les prix sont assez stables.

Jean-Philippe HAMON, Bordeaux, Arcachon, Biscarosse, Nantes et Rennes :
Le marché se porte bien. Les prix de Bordeaux ont dépassé les prix lyonnais.
Le marché bordelais est exceptionnel. Très dynamique, Bordeaux est une ville à part.
Les autres régions se portent bien également.

Karin TOURDIAT, Nîmes :
L'année 2018 est en progression par rapport à 2017.
La moyenne des prix se situe entre 1500-2500 euros du m².

Dominique MAUMEJEAN, Cannet des Maures :
Le prix moyen se situe entre 2500-3000 du m² avec essentiellement un marché de villas.
2018 est sur le même modèle que 2017 : positif. Il existe cependant un peu moins de mandat

Benoît COSTE, Barcelonnette :
Le marché est lent. Il existe une disparité entre les demandes et les possibilités financières

Gilles RAMEL – Lyon :
Le marché lyonnais est similaire à celui de Bordeaux. Les prix ont bien augmenté.
Il existe peu de stock.
Nous constatons uniquement un ralentissement des ventes de biens d'exception.

Jean-François SIX - Ile de France et NPDC :
Sur le Nord, le marché est dynamique en vente.
En Ile de France, le marché est plus compliqué avec une chute des signatures d'avant-contrats.

Gabriel GUESTA – P/O Didier SIOUNATH – I@d (Grand Sud) :
Nous constatons un ralentissement du nombre de mandats mais une augmentation du nombre de mandats exclusifs.

Comme pour Optimhome, les mandataires doivent suivre 9 jours de formation la première année et à multiplication d'ateliers au cours des années suivantes.

Alain MILLET – Alpes Maritimes
Le marché est actif sauf dans les quartiers difficiles.
En arrière-pays : environ 3000 euros le m². Les ventes redémarrent.

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

Depuis le début de l'année, l'UNIS a adressé 2 courriers :
- Le premier à la DGCCRF aux fins de lui demander des précisions sur l'application de l'arrêté du 10 janvier 2017,
- Le second à Bercy en l'absence de réponse de la DGCCRF

A ce jour, nous n'avons aucune réponse ce qui n'est pas étonnant : les textes sont source d'appréciation subjective. L'UNIS ne peut que conseiller de respecter au maximum les barèmes et de se ménager la preuve des raisons justifiant le rabais exceptionnel.

Rappel : les fourchettes d'honoraires sont absolument prohibées.

- **Information sur les démarches de l'UNIS relatives aux renouvellements des cartes et à la formation continue**

Un point est fait sur le compte-rendu établi à l'attention de la présidence de l'UNIS concernant la réunion ayant eu lieu le mardi 27 mars à la CCI France avec la FNAIM et le SNPI.

En février, l'UNIS a adressé un courrier à la CCI France et à la DGCCRF concernant le risque d'engorgement des services des CCI locales en vue du renouvellement de l'ensemble des cartes professionnelles avant le 1er juillet 2018.

L'UNIS a prié la DGCCRF de ne pas sanctionner les professionnels qui n'auraient pas obtenu de bonne foi leur nouvelle carte dans les temps.
Par ailleurs, l'UNIS a profité de ce courrier pour obtenir des précisions quant à l'application du décret de février 2016 relatif à la formation continue obligatoire. A ce jour, nous n'avons pas obtenu de réponse.

- **Actualité juridique : Projet de loi ELAN - RGPD**

RGPD : Le service juridique de l'UNIS a mis en place une information précise sur les dispositions à prendre au sein de chaque entreprise dans le cadre du Règlement Général de Protection des Données du 27 avril 2016.
La protection des données à caractère personnel touche tous les domaines.
Le traitement automatisé ou non des données personnelles vise la collecte, l'enregistrement, la modification, l'utilisation, la communication ou bien la simple consultation de toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (numéro de téléphone, adresse, situation familiale, catégorie socio-professionnelle, RIB etc…).

Le RGPD implique :
- D'auditer et de cartographier ses traitements en les intégrant à un tableau (nature des données, finalité du traitement, durée de conservation et destinataires des traitements)
- De désigner un responsable Data Protection Officer (ancien Correspondant Information et Libertés)
- De s'assurer de la licéité des traitements : seules les données absolument nécessaires à la finalité doivent être collectées, consentement de la personne, exécution du contrat auquel la personne concernée est partie, respect d'une obligation légale, sauvegarde des intérêts vitaux de la personne…

- De s'assurer d'une durée de conservation des données nécessaire
- De mettre à jour ses mentions contractuelles
- De renforcer la sécurité des données
- De prouver à tout moment la conformité de son dispositif

PJ ELAN : Les membres de la Commission prennent connaissance des documents transmis par le service juridique concernant le PJ ELAN

➢ **LOI HOGUET**

L'article 53 supprime les prérogatives de discipline du CNTGI

➢ **URBANISME**

- « projet partenarial d'aménagement » (PPA).
- Mesures pour faciliter le changement de destination (article L152-6 du CU)
- Articulation entre ancien POS et PLU régularisé (article L174-6 du CU)
- Ordonnance à venir pour réorganiser la hiérarchie des normes en urbanisme
- Allègement des pouvoirs des Architectes des Bâtiments de France (article L632-2 du code du patrimoine)
- Dossier de PC allégé et dématérialisation des demandes (article L. 423-1 et 2 CU)
- Droit de visite et de communication de l'administration (article L461-1 et suivants du CU)
- Dispositions visant à améliorer le traitement des contentieux en urbanisme

➢ **CONSTRUCTION**

- Création d'une catégorie d'immeuble de moyenne hauteur
- Accessibilité et construction de logements « évolutifs »
- Encadrement et souplesse dans la VEFA
- Facilitation des opérations de transformation d'un ERP en habitation

➢ **GESTION LOCATIVE**

- Le bail mobilité
- Caution personne physique : suppression de la mention manuscrite
- Observation des loyers, Fixation du loyer et Encadrement expérimental dans les zones tendues sur la base du volontariat des EPCI pendant 5 ans
- Colocation à baux multiples et critère de décence
- Meublés touristiques
- Digitalisation du secteur du logement
- Procédure d'expulsion et procédure de surendettement
- Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

➢ **RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS TERTIAIRES**

L'article 55 porte sur l'obligation de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le secteur du bâtiment tertiaire. Il est prévu une réduction de 40 % d'économie d'énergie à l'horizon 2030 avec la possibilité de moduler cet objectif en fonction de la taille, de la destination du bâtiment afin de ne pas imposer des obligations disproportionnées par rapport à la situation économique de certaines entreprises (petits commerces // immeubles de bureaux).

➢ **COPROPRIETE**

- Individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

L'article 21 adapte le dispositif de l'individualisation des frais de chauffage en modifiant le champ d'application et les cas de dérogation possible : exclusion des immeubles tertiaires, extension des cas de dérogations pour motif économique aux immeubles dans lesquels l'installation de compteurs n'est pas rentable.

- Copropriété dégradées

Le PJ améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées. Il a pour objet de :

- Faciliter le relogement des occupants des copropriétés dégradées
- Engager encore plus rapidement le relogement des occupants des immeubles voués à être démolis et autoriser la prise de possession immédiate par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (nécessité de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant

nécessaire la prise de possession anticipée et existence d'un projet de plan de relogement des occupants)

- Supprimer la condition d'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde pour la mise en place d'une Opération de Requalification de Copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national.

- Réforme et codification du droit de la copropriété

Le gouvernement est autorisé à légiférer par ordonnances pour :
- codifier le droit de la copropriété pour obtenir un texte simple, clair et accessible : cette ordonnance serait publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la loi.
- revoir les règles de gouvernance des copropriétés en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété : cette ordonnance serait publiée dans un délai de douze mois à compter de la publication de la loi.

- **Validation des modèles de mention « barème » pour délégation de mandat et commercialisation de programme neuf**

Modèle de barème en cas de commercialisation de programme neuf

Postulat : l'arrêté du 10 janvier 2017 et de manière générale la règlementation n'interdit pas d'avoir différents barèmes selon la nature des biens commercialisés (biens commerciaux, professionnels, d'habitation, anciens ou neufs…). L'exigence première est la bonne information du consommateur et le respect des honoraires affichés.

Ainsi, nous proposons de préciser sur les barèmes qu'il s'agit par exemple des barèmes d'honoraires en cas de vente de biens d'habitation **anciens** et que ces honoraires sont à la charge de « … ».

En cas de commercialisation d'un programme neuf (et uniquement dans ce cas !! Il semble inutile d'évoquer l'hypothèse d'un barème différent s'il n'est pas besoin de le faire), et dans la mesure où les honoraires ont été discutés avec le promoteur et donc différents de ceux appliqués à la vente de biens anciens, il conviendra, une fois établis, d'afficher ces barèmes en précisant « barème d'honoraires établis dans le cadre du programme « … »

La Commission valide la clause d'un point de vue juridique mais souhaite prendre un peu de recul pour en mesurer les impacts pratiques. Ce point est renvoyé à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

Modèle de barème en cas de délégation de mandat

Postulat : l'arrêté du 10 janvier 2017 et de manière générale la règlementation ne précisent pas les conséquences d'une application de barème différent dans le cadre d'une délégation de mandat.

Afin d'éviter les incompréhensions dont pourraient être victimes les consommateurs, il semble important de mentionner sur les annonces de biens commercialisés dans le cadre d'une délégation que le bien est en délégation.

- **Alerte juridique : Blanchiment et bénéficiaire effectif, renouvellement carte**

BENEFICIAIRE EFFECTIF
Avant le 1er avril 2018, toutes les sociétés commerciales, sociétés civiles, associations, GIE et d'une manière générale toutes les entités tenues de s'immatriculer au RCS doivent déposer en annexe du RCS un document au greffe du tribunal de commerce du siège de l'entité leur permettant d'identifier leur(s) bénéficiaire(s) effectif(s).
Cette obligation s'inscrit dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui impose aux Etats la mise en place d'un registre central des bénéficiaires effectifs.

Le fait de ne pas déposer le document ou de déposer un document comportant des informations inexactes ou incomplètes est puni notamment de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende (article L561-49 du CMF)
Pour rappel, le bénéficiaire effectif est toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou, à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction ou de gestion au sein des sociétés et des organismes de placement collectifs.

Pour procéder au dépôt et obtenir toutes les informations utiles, rendez-vous ici.

RENOUVELLEMENT DE CARTE PROFESSIONNELLE AU 1er JUILLET

L'UNIS informe les membres de la Commission des diverses communications faites à l'attention des adhérents concernant le renouvellement des cartes professionnelles avant le 1er juillet 2018.
http://www.cci.fr/web/trouver-un-professionnel-de-l-immobilier/accueil-professionnel/-/article/Renouvellement+Carte/demande-de-renouvellement-de-la-carte-professionnelle

- **Congrès : choix d'un sujet**

Jean-Philippe HAMON, membre de la Commission, nous accueillera à Nantes pour le Congrès 2018 les 14, 15 et 16 novembre.

Jean-Philippe HAMON souhaite que tous les membres demandent à leurs confrères syndiqués UNIS de se rendre au congrès qui sera exceptionnel.

La Commission TRANSACTION échange sur l'importance de choisir un sujet lié au développement de l'activité de la transaction. Le service juridique de l'UNIS attire l'attention des membres de la Commission sur l'importance d'un sujet éligible à l'obligation de formation continue.

- **Questions diverses**

Médiateur de la consommation

La DGCCRF a pris une décision en date du 14 février, ne permettant pas à MEDICYS de souscrire de nouveaux contrats. MEDICYS a été désigné indûment par des milliers d'entreprises, sans avoir souscrit, en réalité un contrat, ce qui explique cette suspension, provisoire afin de clarifier la situation.

Il convient de choisir un médiateur référencé par la Commission d'Evaluation et de contrôle de la médiation de la consommation, figurant sur le portail du Ministère de l'économie, et correspondant à votre secteur d'activité.

Voici le lien : https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/saisir-mediateur

CEPI
Benoît COSTE informe les membres de la Commission : l'UNIS va prochainement réintégrer le CEPI
L'un des sujets est celui lié à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et à la mise en place d'un logiciel permettant d'indiquer s'il faut ou non faire une déclaration de soupçon.

PROCHAINE REUNION : Mercredi 27 juin 2018 (de 10h00 à 13h00)