

Procès-verbal de la commission gestion locative du 29 mars 2018

Participants :

Pierre ASTRUP – Emmanuel AYRIVIE – Cyril CARTAGENA - Renaud DALBERA – Arnaud De ROQUEFEUIL
– Catherine DOS - - Denis GENITEAU - Yolande GUEZ - Anthony MICHEL DECHABANNES - Patrick SAFAR

Emmanuelle BENHAMOU

Excusés :

Rémi ESCOFFIER – Philippe FERTORET - Hélène le DOEUFF – Jean-Philippe RENAUD

❖ I- Tour de table	2
❖ II- Le projet de loi portant évolution de l’aménagement et du numérique, dit ELAN : dispositions relatives à la gestion locative	2
❖ III- Obligation de déclarer le bénéficiaire effectif de personnes morales immatriculées en France avant le 1er avril 2018	7
❖ IV- La réforme de la gestion des données personnelles (<i>RGPD ou GDPR</i>) : entrée en vigueur le 25 mai 2018	7
❖ V- L’IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) remplace la convention CIDRE à compter du 1 ^{er} juin 2018	8
❖ VI- Point sur les colonnes montantes électriques	9
❖ VII- Prélèvement à la source : information des clients sur déductibilité des travaux	10
❖ VIII- Télépaiement des taxes	11
❖ IX- Sécurité incendie des immeubles d’habitation	11
❖ X- Compteurs LINKY – rapport de la Cour des comptes 2018	12
❖ XI- MEDICYS : décision de la DGCCRF du 14 février 2018	13
❖ XII- Groupe de travail sur les mandats de gestion	13
❖ XIII- Congrès 2018 à Nantes (14 – 15 – 16 novembre)	13

❖ I- Tour de table

Paris :

Habitation : situation plutôt stable mais loyers à la baisse. Certains propriétaires veulent augmenter les loyers au-delà du blocage. Le marché ne le permet pas. (Cf CLAMEUR – conférence de presse – baisse des loyers à Paris). L'IFI renforce la volonté de vendre. Le délai de préavis d'un mois crée un effet pervers.

Bureau : on reloue bien. Exigence de confort et d'équipement.

Petit commerce : Difficile à la relocation

Strasbourg :

Le marché est lisse. Marché actif. Pas de vacance longue. Commerce : difficile de relouer quand un commerçant donne congé.

Nice : Le marché va bien. Pas de grande variation sur les loyers.

Commerce : la situation s'est améliorée du fait des travaux dans la ville

Bureau : beaucoup de constructions de bureaux dans la pointe du Var (tramway – aéroport – bus) 120 €/m²

Renaud DALBERA indique que Madame la sénatrice ESTROSI SASSONE, responsable de l'observatoire des Alpes Maritimes, qui a rejeté le principe d'être agréé en tout cas jusqu'à aujourd'hui, souhaite que les adhérents de l'UNIS remontent leurs informations sur les loyers, et que jusqu'ici nous avons toujours dit non. Pierre ASTRUP rappelle la position UNIS consistant à alimenter CLAMEUR, et propose que CLAMEUR soit l'interlocuteur potentiel de l'observatoire local. Cette relation politique peut être positive pour l'UNIS.

Béziers :

Les loyers ne bougent pas depuis 4 ans. Mais la location repart dans les villages dorts. Les commerces de centre-ville ont augmenté de 40 %. On quitte la zone Pinel B 2 mais on ne les louera pas.

Marseille :

Sur le résidentiel, marché plus dynamique depuis quelques mois. Loyer moyen : 12 €/ m. Faire beaucoup de visites pour trouver des candidats solvables.

Beaucoup de ventes.

❖ II- Le projet de loi portant évolution de l'aménagement et du numérique, dit ELAN : dispositions relatives à la gestion locative

• *Pièce jointe*

Projet de la loi ELAN (version mars 2018) - Commentaires des dispositions relatives à la gestion locative

Suite à la conférence de consensus de janvier, le projet de loi ELAN dans sa version de mars 2018 comporte les dispositions ci-après rappelées relatives à la gestion locative.

1) **Le bail mobilité**

Le champ d'application a été recentré sur un public en mobilité professionnelle.

Le principal écueil de la mesure est le risque de requalification en bail de droit commun, d'une part, si le locataire « *reste ou est resté en possession des lieux* » à l'issue de la durée contractuellement prévue ; et d'autre part en cas de conclusion d'un nouveau bail portant sur le même logement.

Dans le cadre de la conférence de consensus, l'UNIS a proposé par analogie avec les baux dérogatoires au statut des baux commerciaux ([article L145-5 du code de commerce](#)) :

D'une part, d'instituer un délai d'un mois à compter de l'expiration de la durée du bail pour permettre aux parties d'éviter la formation de plein droit d'un nouveau bail relevant du titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989. Pendant ce délai de « rattrapage », le bailleur peut encore sommer le locataire resté en possession de libérer les lieux, de sorte qu'il ne l'aura pas « laissé en possession », ce qui écarte la jurisprudence qui appliquerait rigoureusement l'effet novatoire de cette situation dès la fin du bail mobilité ;

D'autre part, de permettre la conclusion de baux mobilité successifs à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à 10 mois.

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission regrette que notre proposition d'amendement n'ait pas été retenue dans la version actuelle du projet de loi. Le risque de reconduction en bail classique constitue un frein.

Le bail meublé étudiant de neuf mois existe déjà.

Les honoraires vont présenter un problème pour le locataire et pour le bailleur.

Sur le loyer : pas d'effet d'aubaine, on est tenu par le blocage.

En l'absence de dépôt de garantie, Il serait utile de prévoir la possibilité de souscrire un contrat d'assurance protégeant des dégradations immobilières, intégré à la GLI et susceptible d'être cumulé avec la caution.

La commission souhaite vérifier les cas couverts par VISALE, en particulier en ce qui concerne les réparations locatives.

La commission s'interroge sur la cible de ce nouveau bail.

2) Caution personne physique : suppression de la mention manuscrite pour les baux résidence principale

Le projet de loi modifie l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 en supprimant l'obligation de mention manuscrite pour les cautions personnes physiques, dans le cadre des baux résidence principale.

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission se réjouit de cette disposition qui va permettre le développement de la signature électronique.

Mais, regrette que l'article [1174 du Code civil](#) ne soit pas modifié, poursuivant ainsi l'exigence de la mention manuscrite des cautions personnes physiques pour tous les autres types de baux (civil, commercial, professionnel).

Renaud DALBERA présente rapidement la signature électronique mise en place par ICS, nommé ICS Sign via le tiers de confiance VIALINK.

3) Fixation du loyer

D'une part, le projet de loi ELAN supprime de la loi du 6 juillet 1989 le dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR (le dispositif de blocage par décret annuel (art. 18 L 1989) est maintenu).

D'autre part, le projet de loi instaure un encadrement expérimental des loyers pendant cinq ans, dans les zones tendues, sur la base du volontariat des EPCI, ou de certaines collectivités (sont cités : la commune de Paris ; les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ; la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence).

Il est à souligner que l'encadrement expérimental est une disposition spécifique du projet de loi ELAN lui-même, la loi de 1989 ne comporterait plus aucune référence à l'encadrement.

- **Avis de la commission gestion locative**

L'annonce de l'encadrement expérimental dans le projet de loi est étonnante compte tenu des procédures en cours devant les Cours d'Appel Administrative de Lille et Paris suite à l'annulation des arrêtés préfectoraux par les tribunaux administratifs.

Le sujet devient essentiellement politique. La commission reste en alerte sur ce sujet.

4) Le projet de loi supprime l'automatisme du lien entre agrément des observatoires locaux des loyers et encadrement des loyers

La mise en place d'un observatoire agréé dans une zone tendue n'oblige plus le Préfet à prendre un arrêté fixant les loyers de référence.

- **Avis de la commission gestion locative**

C'est un point positif, qui répond aux demandes de l'UNIS.

5) Colocation à baux multiples et critère de décence

Le projet de loi ELAN substitue le critère de décence au critère de division en cas de colocation à baux multiples.

- **Avis de la commission gestion locative**

Le bail type ne s'applique pas à la colocation formalisée par plusieurs contrats.

Dans ce cadre, il convient de définir des parties communes et des parties privatives. Les critères de décence devant s'entendre pour chaque partie privative.

La commission recommande la plus grande prudence compte tenu de l'imprécision des textes.

6) Locations meublées touristiques

Le projet de loi vise à renforcer les sanctions envers les plateformes qui ne respectent pas la loi.

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission est favorable à cette évolution des textes.

Pierre ASTRUP indique qu'un article publié dans [les Echos](#) informe que le secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires Julien Denormandie a annoncé le 1^{er} mars un renforcement des sanctions financières pour les loueurs mais aussi les plateformes telles que Airbnb, lorsqu'ils proposent des annonces illégales.

Les membres de la commission font état de plusieurs décisions des tribunaux de première instance condamnant les locations meublées touristiques par des locataires, y compris en allouant de forts dommages et intérêts au bailleur pour préjudice moral.

Pierre ASTRUP évoque en particulier un arrêt récent de la Cour de cassation qui **confirme que la location de studios meublés pour de courtes périodes est susceptible de porter atteinte à la destination résidentielle de l'immeuble (Cass. 3e civ., 8 mars 2018 n° 14-15864) :**

La destination résidentielle d'un immeuble en copropriété peut s'opposer à ce que l'un des copropriétaires loue pour de courtes périodes des appartements transformés en « hôtels studios meublés » avec prestations de services, juge la Cour de cassation. Dans l'affaire qui a donné lieu à cette décision, des copropriétaires avaient divisé quatre appartements en studios, qu'ils entendaient louer via un site internet de réservation en ligne. D'autres copropriétaires ont alors demandé la remise en état de ces appartements, et la cour d'appel a fait droit à leur demande. Les juges ont estimé qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, cela traduisant une volonté de stabilité des occupants. Le caractère résidentiel de l'immeuble était privilégié, également, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail dans les 15 jours de l'entrée dans les lieux du locataire. La cour d'appel en a souverainement déduit, estime la Cour de cassation, que l'installation par les copropriétaires, dans leurs lots, d'occupants pour de très brèves périodes ou mêmes des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, entraînait des rotations de périodes de locations qui ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble.

7) Le bail numérique

L'article 61 du projet de loi prévoit que :

« 1. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des contrats de location par des outils numériques et améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé :

1° Définir les modalités et les conditions de l'agrément des services d'aide à l'établissement de contrats de location pris en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986;

2° Déterminer des obligations et modalités de transmission à l'Etat et à l'Agence Nationale d'Information pour le Logement de données relatives aux contrats de location nouvellement conclus, notamment pour ceux qui donnent droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif ;

3° Déterminer les obligations et modalités de transmission à l'Etat et à l'Agence Nationale d'Information pour le Logement de données relatives aux contrats de location conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi ;

4° Déterminer les modalités de conservation de ces données par l'Etat;

5° Déterminer les conditions de mise à disposition du public des résultats des traitements.

*II. – L’ordonnance est publiée **dans un délai de dix-huit mois** à compter de la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la publication de l’ordonnance prévue au présent article ».*

- **Avis de la commission gestion locative**

La disposition est très floue, ce qui induit un manque de visibilité sur les objectifs du gouvernement.

La commission est favorable au développement des outils numériques, ainsi qu’au contrôle des particuliers, mais ne veut pas que ce soit au détriment des professionnels de l’immobilier.

L’UNIS a œuvré à la mise en place des passerelles informatiques avec CLAMEUR, la loi ALUR ayant déjà créé une obligation pour les professionnels de communiquer des données relatives au logement et au bail aux observatoires locaux des loyers. La commission souhaite que ce travail soit mis en valeur afin de ne pas multiplier les obligations inutilement.

8) Expulsion et surendettement

En l’état actuel le projet de loi a pour conséquence de rendre quasi impossible pour un bailleur de poursuivre l’expulsion d’un locataire défaillant dans le paiement de ses loyers, dès lors que la Commission de surendettement sera saisie, quel que soit le stade de la procédure d’expulsion.

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission redoute que cette disposition ne soit une prime aux locataires de mauvaise foi. A contrario, il serait souhaitable de donner des signaux pour faire revenir les investisseurs.

Sur le fondement de la jurisprudence selon laquelle le logement ne relève pas du droit de la consommation, la commission souhaite que cette disposition ne figure pas dans la version définitive du texte.

La commission reste attentive à l’évolution législative du projet de loi, dans l’optique d’une possible intégration des propositions de l’UNIS relatives aux rapports locatifs non reprises dans le projet de loi (cumul caution-assurance – rétablissement de la clause pénale – frais de relance – suppression de la référence aux personnes à charge aussi bien dans la définition de la résidence principale que pour les limites au congé du bailleur).

❖ **III- Obligation de déclarer le bénéficiaire effectif de personnes morales immatriculées en France avant le 1er avril 2018**

Il est rappelé qu'avant le 1^{er} 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).

Le site INFOGREFFE propose des informations et des modèles de documents à utiliser en fonction de des situations.

Ci-dessous, voici les liens vers les modèles de documents et les informations utiles en ce qui concerne les sociétés disponibles sur INFOGREFFE :

- [Document relatif au bénéficiaire effectif d'une SOCIETE](#) ;
- [Feuillet joint à un document relatif à un bénéficiaire effectif d'une SOCIETE](#) ;
- [Document annexe relatif à un autre bénéficiaire effectif d'une SOCIETE](#) ;
- [Notice du document relatif au\(x\) bénéficiaire\(s\) effectif\(s\) d'une SOCIETE](#)
- [Fiche pratique : 15 schémas pour identifier les bénéficiaires effectifs d'une SOCIETE](#)

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission recommande d'informer les clients, compte tenu de la lourdeur des sanctions. Les SCI sont concernées.

L'ADB peut établir les documents, les envoyer complétés au client selon les indications que celui-ci aura fournies en lui demandant de les retourner signés.

❖ **IV- La réforme de la gestion des données personnelles (RGPD ou GDPR) : entrée en vigueur le 25 mai 2018**

- **Pièces jointes**

Circulaire UNIS

Article de Maître Prudence CADIO pour la revue Administrer d'avril 2018

Présentation du cabinet Lefebvre Pelletier du 20 mars 2018

Extrait de l'article de Maître Prudence CADIO :

« Le Règlement Général sur la Protection des Données n°2016/676, adopté le 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD » ou « Règlement »), entrera en vigueur le 25 mai prochain. Les entreprises vont être amenées à porter un regard neuf et aiguisé sur leurs pratiques relatives aux données à caractère personnel afin de les confronter aux nombreuses dispositions fraîchement créées et de s'assurer de leur conformité au Règlement.

Les sanctions prévues dans le cas contraire sont particulièrement dissuasives, et partant, incitatives. Pouvant atteindre jusqu'à 20 millions d'euros ou 4% du chiffre d'affaires annuel mondial total, les entreprises perçoivent effectivement ces sanctions comme un moteur efficace à la mise en conformité de l'ensemble de leurs traitements de données à caractère personnel.

Aucun secteur d'activité n'est exempté, la protection des données à caractère personnel touchant tous les domaines. Les métiers de l'immobilier, par la variété des contacts humains qu'ils impliquent, sont particulièrement intéressés par cette Règlementation, qui s'applique à l'ensemble du secteur (I). Agents immobiliers, gestionnaires de biens et syndic de copropriété doivent ainsi anticiper l'entrée en vigueur du RGPD et mettre en œuvre, dès aujourd'hui, les grands chantiers indispensables à leur mise en conformité qui seront dans les présents développements abordés d'un point de vue juridique et pratique (II).

(...) Au regard de (la nouvelle logique) de responsabilisation et des nouvelles obligations leur incombant, les professionnels de l'immobilier auront assurément à se pencher sur les traitements de données à caractère personnel qu'ils opèrent. Si le projet de mise en conformité au RGPD peut paraître fastidieux pour certains, il pourra néanmoins être l'occasion d'une remise à plat de fichiers pivots au sein de l'entreprise, tels que ceux relatifs aux clients ou prospects. »

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission conseille de faire le point avec les prestataires informatiques, et par ailleurs après avoir fait un état des lieux de mettre en place des process simples.

Le service juridique va proposer une clause à insérer dans les mandats et dans les baux, ainsi qu'un modèle de registre simplifié.

A noter : Maître Prudence CADIO intervient lors de la rencontre au Pavillon Dauphine organisée par le pôle IDF le 25 juin 2018.

- ❖ **V- L'IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) remplace la convention CIDRE à compter du 1^{er} juin 2018**

- **Pièces jointes**

- *Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles (IRSI)*
- *Présentation de la Fédération française de l'assurance pour l'UNIS en date du 19 février 2018*

La convention IRSI remplacera la convention CIDRE à compter du 1^{er} juin 2018.

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission préconise de privilégier l'expertise contradictoire dans les cas litigieux.

L'administrateur de biens aura tout intérêt à assister aux expertises pour le compte de son client.

❖ VI- Point sur les colonnes montantes électriques

- **Pièce jointe :**

Article de Maître GUEGAN publié dans la Revue Transversales d'octobre 2017

- **Point sur le droit en vigueur, et la jurisprudence**

Les immeubles collectifs, qu'ils soient soumis ou non au régime de la copropriété, sont équipés d'ouvrages désignés « colonnes montantes électriques » destinés à prolonger le réseau au-delà du domaine public pour acheminer l'énergie électrique dans l'immeuble afin que chaque logement qui le compose soit approvisionné individuellement en électricité.

Ces colonnes montantes électriques sont pour certaines **vétustes et dangereuses**.

Se pose la question de la prise en charge des frais afférant à leur entretien et/ou réparation entre le syndicat des copropriétaires (ou le propriétaire unique de l'immeuble) et le concessionnaire du réseau public de transport de l'énergie électrique – ENEDIS.

Depuis l'ouverture du secteur à la concurrence ayant entraîné la création des gestionnaires de réseau indépendants, le principal concessionnaire (ErDF, désormais ENEDIS) s'oppose à la prise en charge des frais d'entretien et de réparation des colonnes montantes électriques construites **avant** la signature du cahier des charges de concession type établi en 1992. Cette position s'appuie sur une **interprétation** des textes applicables à la cause que sont la loi de nationalisation de l'énergie électrique du 8 avril 1946, son décret d'application du 8 novembre 1946 et le décret du 29 mars 1955 relatif au renforcement des colonnes montantes.

La Cour Administrative d'Appel de Douai du 29 juin 2017 (n°15DA00675), dans un litige opposant un Office Public d'Habitat à ENEDIS au sujet de ces colonnes, a :

- Affirmé le **principe d'incorporation au réseau public des colonnes montantes de distribution d'électricité appartenant à des personnes privées à compter de l'entrée en vigueur du décret du 8 novembre 1946** pris en application de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité, sauf si le propriétaire a expressément décidé d'en conserver la propriété.
- Précisé que le **propriétaire des colonnes montantes peut toujours abandonner ses droits sur ces ouvrages « dans leur état d'entretien » et d'une manière générale « sans condition de fond tenant, notamment, à l'état de ces derniers »**.

Les Tribunaux Administratifs de Montreuil et de Bordeaux se sont également prononcés dans le même sens selon des décisions rendues les 9 mars 2017 (Montreuil n° 1510315) et 3 juillet 2017 (Bordeaux n° 1504269).

- **Avis de la commission gestion locative :**

La décision d'abandon n'est pas une formule sûre car le terme peut sous-entendre l'aveu que le propriétaire est/était propriétaire des ouvrages électriques. Une étude au cas par cas s'impose, et la recherche de solutions est à poursuivre.

❖ VII- Prélèvement à la source : information des clients sur déductibilité des travaux

- **Pièces jointes**

Article de Bernard PERRIN, publié dans la revue Transversales d'avril 2018

Article de la revue « Annales des loyers »

Le dispositif qui doit entrer en vigueur le 1er janvier 2019 conserve l'essentiel des caractéristiques de celui initialement adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2017 (Lien vers le site du Ministère de l'économie).

Le prélèvement à la source pour les revenus fonciers ne fera l'objet d'aucun prélèvement par un tiers, comme ce sera le cas pour les traitements et salaires (prélèvement à la source par l'employeur). Pour les revenus fonciers, il prendra la forme d'acomptes directement payés par le contribuable.

Ces acomptes seront directement calculés et prélevés par l'administration fiscale sur un compte bancaire au nom du contribuable. Le prélèvement sera opéré par un prélèvement trimestriel (prélèvement au 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre). Cette option devra être exercée par voie électronique au plus tard le **1er octobre** de l'année précédente.

Sur la déduction des travaux en 2018 et 2019 – extrait de l'article de Bernard PERRIN :

« En matière de revenus fonciers, deux mesures anti-optimisation fiscale ont été mises en place et concernent la règle de déduction de travaux. Il s'agit

- 1. Des travaux effectués et payés directement par un propriétaire loueur pour un bien isolé ou en copropriété*
- 2. Le paiement des appels de fonds au sujet de travaux effectués par un syndic pour un bien loué soumis aux règles de la copropriété.*

Les mesures anti-optimisation fiscale se résument ainsi

- *En 2018, les travaux payés directement par les propriétaires (par opposition pour un bien en copropriété aux provisions de travaux payées au syndic) seront déduits d'une façon classique, par contre en 2019, les travaux déductibles seront évalués à 50% des travaux déductibles payés en 2018 et en 2019.*
- *Pour les biens soumis aux règles de la copropriété, il est prévu deux mesures :*
 - *Une majoration en 2019 des travaux réellement déductibles égale à la moitié des travaux réellement déductibles effectués en 2018*
 - *Et une minoration en 2020 des travaux déductibles égale à la moitié des travaux réellement déductibles effectués en 2019. »*

- **Avis de la commission gestion locative**

Pierre ASTRUP attire l'attention sur le devoir de conseil des administrateurs de biens afin de penser à informer les clients sur les limites de déduction possible des **travaux envisagés en 2018 et 2019** afin d'éviter les mauvaises surprises, et les risques de contentieux en responsabilité.

La commission demande au service juridique de préparer un modèle de courrier.

Il conviendra d'approfondir et de préciser l'analyse du Code Général des Impôts.

❖ VIII- Télépaiement des taxes

Après avoir rencontré les représentants du bureau C2 à Bercy au sujet des revenus fonciers le 17 janvier dernier, le groupe de travail a été orienté vers le bureau GF2, mais les demandes de rendez-vous demeurent sans réponse.

Audran le BARON, Chef du service de la Gestion fiscale, DGFIP, nous avait indiqué lors de notre rendez-vous en date du 31 mars 2017, que le principal frein à notre demande est l'absence de budget compte tenu de la mobilisation pour la mise en œuvre du prélèvement à la source.

Le télépaiement de différentes taxes devient progressivement obligatoire de manière généralisée et pose un véritable problème de gestion.

Pour mémoire, en 2018, le seuil de paiement obligatoire par prélèvement ou télépaiement est réduit à 1 000 €. En 2019, tous les impôts d'un montant supérieur à 300 € seront obligatoirement payés par prélèvement ou télépaiement en ligne.

De ce fait la commission souhaite poursuivre les démarches pour demander un compte télédéclarant, identique à celui des comptables, possible pour les administrateurs de biens, afin de pouvoir continuer à gérer les paiements pour le compte des mandants, en saisissant le Ministre, et le cas échéant, le Médiateur de la République.

❖ IX- Sécurité incendie des immeubles d'habitation

- **Pièces jointes**

Rapport de Mission du CSTB « Evaluation de la réglementation sécurité incendie en habitation » (2017)

Guide de Préconisations « Protection contre l'incendie des façades béton ou maçonnerie revêtues de systèmes d'isolation thermique extérieure par enduit sur polystyrène expansé » élaboré conjointement par le Ministère de l'intérieur, le Ministère de l'Environnement ; le Ministère du logement – à jour de [l'arrêté du 24 mai 2010](#)

Une réunion a été convoquée le 26 février dernier par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage sur la thématique incendie et la sous-direction QC, plus particulièrement sur la réglementation incendie des bâtiments d'habitations.

Le Centre Scientifique et Technique du bâtiment (CSTB) a été missionné par le Ministre de la cohésion des territoires à la suite de [l'incendie de la tour Grenfell de Londres](#) et a établi un rapport.

La DHUP travaille sur le sujet des suites de l'incendie de Grenfell.

Dans ce cadre, la DHUP a souhaité échanger avec les représentants de propriétaires bailleurs et des gestionnaires immobiliers.

Le rapport du CSTB permet d'établir que les IGH, compte tenu de la réglementation ne sont pas menacés ; en revanche, les immeubles les plus exposés sont ceux de la 4ème famille entre 28 et 50 m, ayant fait l'objet de travaux de façade. Un état des lieux des immeubles a été fait, il en ressort que 11 000 immeubles de la 4ème famille ont été identifiés dont 5500 relèvent du parc social, et 5500 du parc privé.

Le Ministère souhaite pouvoir identifier parmi le 5500 immeubles du parc privé ceux ayant fait l'objet de travaux de façade. Les modalités de mise en œuvre de cette opération ne sont pas encore arrêtées.

- **Avis de la commission gestion locative**

La commission recommande d'être vigilant sur le respect de la réglementation incendie pour toute décision de travaux relative à un ravalement de façade accompagnés de la pose d'une isolation thermique, que l'immeuble soit en copropriété ou non.

❖ **X- Compteurs LINKY – rapport de la Cour des comptes 2018**

La pose de ces compteurs dits « intelligents » résulte de la loi de transition énergétique (article 28).

S'agissant d'un dispositif prévu par la loi, les textes ne prévoient pas de pouvoir y déroger.

[Le médiateur de l'énergie a élaboré une fiche pratique](#), mise en ligne sur son site. Il en résulte notamment que le client n'a pas le droit de s'opposer au changement du compteur :

« Suis-je obligé(e) d'accepter le changement de « mon » compteur? »

Le compteur n'est pas la propriété du consommateur. Le compteur d'électricité appartient aux collectivités locales, le compteur de gaz appartient au gestionnaire de réseaux.

Le code de l'énergie indique que le gestionnaire de réseaux de distribution est chargé « d'exercer les activités de comptage pour les utilisateurs raccordés à son réseau, en particulier la fourniture, la pose, le contrôle métrologique, l'entretien et le renouvellement des dispositifs de comptage et d'assurer la gestion des données et toutes missions afférentes à l'ensemble de ces activités. » (Code de l'énergie : article L322-8 pour l'électricité, L432-8 pour le gaz).

Je n'ai donc pas le droit de m'opposer au changement du compteur d'énergie de mon logement. »

- **Rapport de la Cour des comptes 2018**

La Cour des comptes ne critique pas le bien-fondé du projet, mais estime que les conditions de son déploiement profitent surtout à Enedis, et pas suffisamment aux consommateurs.

Des précisions sur le projet sont attendues.

- **Mise en demeure de la CNIL du 27 mars 2018**

Dans un communiqué en date du 27 mars 2018, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), met en demeure Direct Energie « en raison d'une absence de consentement à la collecte des données de consommation issues du compteur communicant Linky ». Elle lui demande de se conformer à la loi dans un délai de trois mois.

- **Avis de la commission gestion locative**

A Marseille : refus des propriétaires quasiment systématique.

Le risque pour la santé n'est pas avéré, mais mérite peut-être d'être précisé.

La possibilité de modification à distance constitue un risque à vérifier.

Si colonne électrique montante est vétuste, il convient d'être vigilant à la possibilité d'incendie

Dans les faits l'installation des compteurs LINKY se fait souvent d'office.

La commission se demande si le projet Gazpard (compteurs intelligents pour le gaz) a commencé à être mis en œuvre.

❖ XI- MEDICYS : décision de la DGCCRF du 14 février 2018

Par [décision du 14 février 2018](#), la Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation (CECMC) a fait interdiction à MEDICYS :

- de conclure et signer toute nouvelle convention avec un professionnel ;
- d'effectuer une quelconque médiation de la consommation reposant sur une convention, avec un professionnel, qui n'a pas encore été validée par la CECMC.

Cette décision ne concerne pas les inscriptions en ligne effectuées ou susceptibles d'être réalisées par des professionnels au regard de conventions-cadres déjà validées par la CECMC.

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.

Chaque entreprise doit 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 son secteur d'activité. Voici le lien : <https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/saisir-mediateur>

- **Avis de la commission gestion locative :**

La commission gestion locative souhaite que l'UNIS puisse identifier un nouvel interlocuteur.

❖ XII- Groupe de travail sur les mandats de gestion

Le groupe de travail témoigne que le modèle de mandat UNIS est agréé par la DGCCRF.

Avant le 25 mai 2018 il conviendra d'intégrer une clause relative à la protection des données personnelles, conformément au RGPD.

Le groupe de travail poursuit sa réflexion.

❖ XIII- Congrès 2018 à Nantes (14 – 15 – 16 novembre)

Pierre ASTRUP appelle les membres de la commission à communiquer les thèmes qui pourront être développés dans l'atelier métier au cours du prochain congrès qui se tiendra à Nantes du 14 au 16 novembre 2018 et invite le plus grand nombre à y participer.

Prochaine réunion : le mardi 26 juin de 9 heures 30 à 11 heures