



# transversales

## IMMOBILIÈRES

mai - juin 2018 - N°

136

- La protection des données personnelles (RGPD)
- Le point sur la réforme de la loi de 1965
- Prélèvement à la source et revenus fonciers
- Défaillance des assureurs construction en LPS



# UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren et sa filiale Assurances & Conseils, acteurs majeurs du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurisent vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.

- **RC PROFESSIONNELLE ET GARANTIE FINANCIÈRE**
- **LOYERS IMPAYÉS**  
Garantissez-vous contre ce risque
- **ASSURANCE PNO - CNO**
- **PJ LOCATIVE**  
Avec recouvrement des charges
- **MULTIRISQUE IMMEUBLE**  
Protégez votre patrimoine immobilier
- **SOS ASSURIMM**  
Assurez vos immeubles inassurables (résiliés pour sinistre ou activité aggravante / discothèque)
- **PJ SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**  
Couvrez-vous contre les risques juridiques
- **DOMMAGES OUVRAGE**  
Assurez vos opérations de construction / rénovation
- **SÉCUR'TRÉSO**  
Sécurisez vos copropriétés en cas d'impayés de charges

# Édito

## Sommaire

**P.2** **RÉGLEMENTATION PROFESSIONS**  
Protection des données personnelles  
L'application du RGPD

**P.10** **COPROPRIÉTÉ**  
Le point sur la réforme de la loi de 1965

**P.14** **FISCALITÉ**  
Prélèvement à la source et Revenus fonciers

**P.22** **LA PAROLE AU SERVICE JURIDIQUE**  
Réponses aux questions fréquemment posées

**P.28** **ASSURANCES**  
Défaillance des assureurs construction en LPS  
(libre prestation de service)

**P.30** **RÉPONSES MINISTÉRIELLES**

**P.32** **RÉGIONS**  
La vie des régions - Agenda UNIS

**P.36** **ACTUALITÉS  
JURIDIQUES**

**P.39** **FORMATIONS**



Dans ce numéro de transversales vous trouverez des articles d'information générale qu'il est important de connaître :

- le règlement général sur la protection des données (RGPD), qui depuis le 25 mai s'applique à la gestion de vos données et comporte des sanctions pour les entreprises qui ne le respecteraient pas. Le service juridique de l'UNIS détaille vos obligations, vous aide à vous y conformer en vous donnant des exemples concrets, et a constitué un dossier complet accessible dans votre espace adhérent,

- la réforme de la loi de 1965 sur la copropriété avance et un point utile est fait sur son avancée,

- le prélèvement à la source s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier. Les revenus fonciers sont directement concernés et vous lirez avec attention l'analyse qui vous est proposée. Vous saurez tout sur quand faire des travaux et pourquoi.

Bonne lecture

Chantal COSTE



### Circulaire du Service Juridique de l'UNIS (envoi février, et mise à jour depuis)

En tant que professionnel de l'immobilier vous traitez des données personnelles. Ce qui était jusqu'à présent soumis à la loi du 16 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, prend une nouvelle dimension avec le Règlement européen 2016/79 du 27 avril 2016 applicable dans tous les pays membres de l'Union européenne à compter du 25 mai 2018.

Il est d'usage d'employer les termes suivants : « Règlement Général sur la Protection des Données » (RGPD), ou en anglais « General Data Protection Regulation » (GDPR).

Un projet de loi, déclaré d'urgence, est en cours d'élaboration pour assurer l'adaptation de la législation nationale. Partant du principe selon lequel « *un règlement directement applicable ne se recopie pas* », le projet de loi renvoie implicitement aux dispositions essentielles du RGPD.

La CNIL regrette le retard pris dans la préparation de ce projet de loi. Elle appelle, de toute urgence, à l'adoption de l'ordonnance prévue pour la réécriture du droit français de la protection des données afin de rendre le nouveau cadre juridique plus lisible pour les professionnels et les

citoyens (avis de la CNIL du 30 novembre 2017 publié 13 décembre 2017).

La présente circulaire a pour objet d'indiquer les principales nouveautés du RGPD. *Nous reviendrons vers vous lors de la publication de la loi réformant la loi de 1978.*

**Entrée en vigueur du RGPD :  
25 mai 2018**

#### I - Objectifs et Objet du RGPD (art.1 et 2 )

##### ► Objectifs

##### • Le choix d'un instrument juridique fort : le Règlement

Alors qu'une directive impose une transposition dans les États européens pour être effective ; un règlement fait directement office de loi.

Cependant, le règlement n'impose pas aux États d'abroger leurs législations nationales (en cas de dispositions divergentes le RGPD primera).

Le RGPD répond à plusieurs objectifs :

- **Protéger les individus** contre les nouveaux risques en renforçant les droits des personnes (vie privée, cybersécurité...);
  - **Responsabiliser davantage l'ensemble des acteurs** qui traitent des données personnelles ;
- Le RGPD, **en supprimant le contrôle a priori** et en le **remplaçant par un contrôle a posteriori**, les entreprises doivent **pouvoir à chaque instant démontrer leur conformité** ;
- Mettre en place de **véritables sanctions dissuasives** ;
  - Mettre en place une **coopération plus forte entre les « CNIL » européennes.**

##### ► Objet

Le règlement établit des règles relatives à la **protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel** et des règles relatives à la libre circulation de ces données.

Le règlement s'applique **au traitement de données à caractère personnel, automatisé en tout ou en partie, ainsi qu'au traitement non automatisé de données à caractère personnel contenues ou appelées à figurer dans un fichier.**

#### II - Définition d'une donnée à caractère personnel et du traitement (art.4 RGPD)

L'article 4 définit ainsi les données à caractère personnel : « *toute information se rapportant à une **personne physique identifiée ou identifiable** (ci-après dénommée « **personne concernée** ») ; est réputée être une « **personne physique***



**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 simultanément.

**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.

*identifiable* » une personne physique **qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification, des données de localisation, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale** ».

Selon l'article 4 également, le **traitement** consiste en toute opération ou tout ensemble d'opérations effectuées ou non à l'aide de procédés automatisés et appliquées à des données ou des ensembles de données à caractère personnel, telles que la collecte, l'enregistrement, l'organisation, la structuration, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, la diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, la limitation, l'effacement ou la destruction.

Tous les métiers de l'immobilier sont impactés.

### III - Champ d'application territorial (art. 3 RGPD)

**Toutes les organisations** (quelle que soit leur forme sociale) **qui sont situées sur le territoire de l'Union européenne sont soumises au RGPD pour le traitement des données personnelles liées à leur activité** (que le traitement ait lieu ou non dans l'Union).

### IV - Entrée en vigueur le 25 mai 2018 et sanctions

Le RGPD entre en vigueur le **25 mai 2018**.

À compter de cette date, à défaut de pouvoir démontrer leur conformité, les

organisations encourent une amende administrative pouvant atteindre jusqu'à **20 millions d'euros ou 4 % du chiffre d'affaires mondial total de l'exercice précédent** (le plus élevé des deux plafonds étant retenu).

### V - Les principales nouvelles obligations du RGPD

➤ **1) Limiter les finalités et minimiser les données personnelles collectées : « ne collecter que les données strictement nécessaires » (article 5 RGPD)**

Le règlement impose de **ne collecter que les données strictement nécessaires**.

L'article 5 précise que :

« Les données à caractère personnel doivent être [...]

b) collectées pour **des finalités déterminées, explicites et légitimes**, et ne pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités [...]

c) **adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées** (minimisation des données) [...]

Il s'agit d'une évolution importante de la réglementation par rapport au texte ancien, qui prévoyait simplement que les données ne soient pas excessives.

➤ **2) S'assurer de la licéité du traitement (article 6 RGPD)**

Le traitement n'est licite que si, et dans la mesure où, **au moins une** des conditions suivantes est remplie :

a) **la personne concernée a consenti** au traitement de ses données à caractère personnel pour une ou plusieurs finalités spécifiques ;

b) le traitement est **nécessaire à l'exécution d'un contrat** auquel la personne concernée est partie, ou à l'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande de celle-ci ;

c) le traitement est **nécessaire au respect d'une obligation légale** à laquelle le responsable du traitement est soumis ;

d) le traitement est nécessaire à la **sauvegarde des intérêts vitaux** de la personne concernée ou d'une autre personne physique ;

e) le traitement est nécessaire à **l'exécution d'une mission d'intérêt public** ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement ;

f) le traitement est **nécessaire aux fins des intérêts légitimes** poursuivis par le responsable du traitement ou par un tiers, à moins que ne prévalent les intérêts ou les libertés et droits fondamentaux de la personne concernée qui exigent une protection des données à caractère personnel, notamment lorsque la personne concernée est un enfant.

**Exemple de traitement licite sur le fondement du respect d'une obligation légale (le consentement des personnes concernées n'est pas nécessaire) :**

- Pour la tenue de la feuille de présence, sur le fondement de l'article 14 du décret du 17 mars 1967, le syndic est bien fondé à indiquer les noms et domicile de chaque copropriétaire ;
- Le registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires ;
- Pour la constitution du dossier du candidat locataire, l'administrateur de biens est bien fondé à demander les pièces visées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;

- Le dossier à constituer dans le cadre de la lutte contre le blanchiment.

La CNIL a élaboré des normes simplifiées permettant de guider les entreprises pour déterminer les données qui peuvent légitimement être collectées :

- La norme simplifiée NS-048 concerne les traitements automatisés de données à caractère personnel relatifs à la gestion de clients et de prospects.
- La norme simplifiée NS-021 concerne les traitements relatifs à la gestion et aux négociations des biens immobiliers mis en œuvre par toute personne publique ou privée.
- La norme simplifiée n° 46 concerne la gestion des ressources humaines des organismes publics et privés.

### ► 3) Garantir les droits de la personne concernée – mettre à jour ses contrats et mentions d'information (Chapitre III du RGPD)

Les droits de la personne concernée sont : le droit d'accès (article 15 du RGPD) ; le droit de rectification (article 16 RGPD) ; le droit à l'effacement (article 17 RGPD) ; le droit à la limitation du traitement (article 18 RGPD) ; le droit à la portabilité des données (article 20 RGPD).

Ces droits s'exercent dans les limites et selon les conditions prévues par les articles cités du RGPD.

**Lorsque des données à caractère personnel sont collectées, le responsable du traitement doit fournir aux personnes concernées, au moment où les données sont obtenues, une information complète (article 13 du RGPD) qui comprend notamment** les coordonnées du DPO, le type de données collectées et traitées, la base juridique du traitement, les destinataires ou catégories de destinataires des données, la durée de conservation

des données, ou les critères utilisés pour déterminer cette durée<sup>1</sup>, l'existence des droits d'accès, de rectification ou d'effacement des données, de limitation du traitement d'opposition au traitement et du droit à la portabilité des données, le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle (la CNIL en France), l'utilisation des données pour la prise de décisions uniquement automatiques.

### ► 4) Assurer la sécurité des données personnelles (art. 32 RGPD)

La sécurité des données est un principe essentiel énoncé par l'article 5 f du RGPD :

*« Les données à caractère personnel doivent être [...] f) traitées de façon à garantir une sécurité appropriée des données à caractère personnel, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques ou organisationnelles appropriées (intégrité et confidentialité) ; [...] »*

L'obligation est définie par l'article 32 qui prévoit que :

**1.** « Compte tenu de l'état des connaissances, des coûts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques, dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques, le responsable du traitement et le sous-traitant mettent en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque, y compris entre autres, selon les besoins :

- a)** la pseudonymisation et le chiffrement des données à caractère personnel ;

- b)** des moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constantes des systèmes et des services de traitement ;

- c)** des moyens permettant de rétablir la disponibilité des données à caractère personnel et l'accès à celles-ci dans des délais appropriés en cas d'incident physique ou technique ;

- d)** une procédure visant à tester, à analyser et à évaluer régulièrement l'efficacité des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité du traitement.

**2.** Lors de l'évaluation du niveau de sécurité approprié, il est tenu compte en particulier des risques que présente le traitement, résultant notamment de la destruction, de la perte, de l'altération, de la divulgation non autorisée de données à caractère personnel transmises, conservées ou traitées d'une autre manière, ou de l'accès non autorisé à de telles données, de manière accidentelle ou illicite.

**3.** L'application d'un code de conduite approuvé comme le prévoit l'article 40 ou d'un mécanisme de certification approuvé comme le prévoit l'article 42 peut servir d'élément pour démontrer le respect des exigences prévues au paragraphe 1 du présent article.

**4.** Le responsable du traitement et le sous-traitant prennent des mesures afin de garantir que toute personne physique agissant sous l'autorité du responsable du traitement ou sous celle du sous-traitant, qui a accès à des données à caractère personnel, ne les traite pas, excepté sur instruction du responsable du traitement, à moins d'y être obligée par le droit de l'Union ou le droit d'un État membre. »

<sup>1</sup> Cette obligation a été introduite en France par la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016, mais n'est respectée que par très peu de responsables de traitement.

Une étude de risque doit être entreprise, de laquelle doivent ressortir les mesures appropriées aux besoins. Le texte n'entre pas dans le détail technique des mesures devant être mises en œuvre.

Guide CNIL relatif à la sécurité des données personnelles (disponible sur site UNIS).

### ► 5) Actualiser la politique de conservation et d'archivage

L'article 5 du RGPD impose de conserver les données à caractère personnel « sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées ».

Les données à caractère personnel collectées sont conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L.561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le

blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les registres légaux tenus par le cabinet/agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53 et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

À défaut de conclusion de mandat ou à défaut de location ou d'acquisition, les données seront conservées trois mois sauf renouvellement de la demande durant ce délai (NS 021 de la CNIL).

### ► 6) Notifier à la CNIL la survenance d'une violation des données engendrant « un risque pour les droits et libertés des personnes physiques » (art. 33 et 34 du RGPD)

La notion de violation de données personnelles est définie à l'article 4 :

#### 1. Une obligation de notification à la CNIL dans un délai de 72 heures

En cas de violation de données à caractère personnel, le responsable du traitement en notifie la violation en question à la CNIL dans les meilleurs délais et, si possible, 72 heures au plus tard après en avoir pris connaissance, à moins que la violation en question ne soit pas susceptible d'engendrer un risque pour les droits et libertés des personnes physiques. Lorsque la notification à l'autorité de contrôle n'a pas lieu dans les 72 heures, elle est accompagnée des motifs du retard.

#### 2. Contenu de la notification à la CNIL

La notification doit, à tout le moins :

a) décrire la nature de la violation de données à caractère personnel y compris, si possible, les catégories et le nombre ap-

proximatif de personnes concernées par la violation, et les catégories et le nombre approximatif d'enregistrements de données à caractère personnel concernés ;

b) communiquer le nom et les coordonnées du délégué à la protection des données ou d'un autre point de contact auprès duquel des informations supplémentaires peuvent être obtenues ;

c) décrire les conséquences probables de la violation de données à caractère personnel ;

d) décrire les mesures prises ou que le responsable du traitement propose de prendre pour remédier à la violation de données à caractère personnel, y compris, le cas échéant, les mesures pour en atténuer les éventuelles conséquences négatives.

Si, et dans la mesure où, il n'est pas possible de fournir toutes les informations en même temps, les informations peuvent être communiquées de manière échelonnée sans autre retard indu.

#### 3. Obligation de notification à la personne concernée

Lorsqu'une violation de données à caractère personnel est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique, le responsable du traitement communique la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais.

#### 4. Tenir un registre à cet effet

Le responsable du traitement documente toute violation de données à caractère personnel, en indiquant les faits concernant la violation des données à caractère personnel, ses effets, et les mesures prises pour y remédier.





La documentation ainsi constituée permet à l'autorité de contrôle de vérifier le respect du présent article.

### ► 7) Une gestion spécifique des données sensibles (art. 35 RGDP)

Lorsqu'un type de traitement, en particulier par le recours à de nouvelles technologies et compte tenu de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement, est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés des personnes physiques, le responsable du traitement effectue, avant le traitement, **une analyse de l'impact** des opérations de traitement envisagées sur la protection des données à caractère personnel. Une seule et même analyse peut porter sur un ensemble d'opérations de traitement similaires qui présentent des risques élevés similaires.

### ► 8) Délégué à la Protection des Données (DPO), dans certains cas (Chapitre IV – article 27 à 43 du RGPD) art.37 RGPD)

**Le DPO (Digital Protection Officer) est obligatoire dans certains cas :**

Le RGPD instaure la nomination obligatoire d'un délégué à la protection des données :

- pour les entreprises du secteur public,
- pour les entreprises dont l'activité principale conduit à assurer un suivi systématique et à grande échelle des personnes,
- pour les entreprises dont l'activité principale est attenante à des traitements à grande échelle de données sensibles (politiques, religieuses, ethniques, biométriques, sanitaires, judiciaires, etc.) ou relative à des condamnations pénales et certaines infractions.

Le règlement ne donne pas de définition précise de la notion de « grande échelle »,

il faut tenir compte du nombre de personnes concernées, du volume de données traitées, de la durée du traitement et de son étendue géographique.

**Le DPO aura notamment comme prérogatives :**

- de superviser la mise en œuvre et le suivi des initiatives de mise en conformité RGPD,
- d'informer l'organisation et le personnel de leurs obligations en matière de gestion des données personnelles,
- d'être le point de contact et de centralisation de toutes les demandes d'application des droits des personnes (droit à l'oubli, droit d'accès, droit à la portabilité, demande de modification, etc.),
- de coopérer avec l'autorité de contrôle,
- de participer à l'élaboration des analyses d'impacts, obligatoires pour certains types de traitements (profiling, données sensibles, etc.).

**Dans les cas où le DPO n'est pas obligatoire, il convient d'identifier le responsable ou les co-responsables des traitements (voir définitions clés ci-après).**

### ► 9) Constituer et tenir à jour un registre de conformité (art.30 RGPD)

**1. Un outil obligatoire pour l'entreprise de plus de 250 salariés**

**Le registre est obligatoire pour les entreprises comptant plus de 250 salariés**, ou bien lorsqu'elles réalisent des traitements réguliers susceptibles de comporter un risque pour les droits et libertés des personnes concernées (art. 30.5).

Le registre est un outil qui permet de démontrer le respect du RGPD, et pour le responsable du traitement de justifier qu'il « met en œuvre des mesures tech-

niques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que le traitement est effectué conformément au présent règlement », comme l'y oblige l'article 24.

**Dans ces conditions, cet outil est conseillé y compris pour les entreprises comptant moins de 250 salariés. Dans tous les cas, il convient de lister les traitements mis en œuvre et d'assurer le suivi de l'évolution de leur conformité à minima.**

## 2. Contenu du registre

Le registre comporte toutes les informations suivantes :

- a) le nom et les coordonnées du responsable du traitement et, le cas échéant, du responsable conjoint du traitement, du représentant du responsable du traitement et du délégué à la protection des données ;
- b) les finalités du traitement ;
- c) une description des catégories de personnes concernées et des catégories de données à caractère personnel ;
- d) les catégories de destinataires auxquels les données à caractère personnel ont été ou seront communiquées, y compris les destinataires dans des pays tiers ou des organisations internationales ;
- e) le cas échéant, les transferts de données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale, y compris l'identification de ce pays tiers ou de cette organisation internationale et, dans le cas des transferts visés à l'article 49, paragraphe 1, deuxième alinéa, les documents attestant de l'existence de garanties appropriées ;
- f) dans la mesure du possible, les délais prévus pour l'effacement des différentes catégories de données ;
- g) dans la mesure du possible, une description générale des mesures de sécurité techniques et organisationnelles

visées à l'article 32, paragraphe 1 (voir paragraphe 6 ci-dessus).

### ► 10) Mettre à jour les contrats avec les sous-traitants (art. 28 RGPD)

L'article 28 du RGPD impose qu'un responsable de traitement et un sous-traitant soient liés par un contrat écrit qui doit prévoir, notamment, que le sous-traitant :

- ne traite les données à caractère personnel que sur instructions documentées du responsable de traitement ;
- veille à ce que les personnes autorisées à traiter les données s'engagent à respecter leur confidentialité ;
- n'aura recours à des sous-traitants ultérieurs qu'avec l'approbation préalable et écrite du responsable de traitement ;
- met en œuvre les moyens de sécurité appropriés pour garantir la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité des données ;
- assiste le responsable de traitement à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes dont les personnes concernées le saisissent ;
- à l'issue du traitement, supprimera ou renverra les données au responsable de traitement, selon le choix de ce dernier ;
- met à la disposition du responsable de traitement toutes les informations nécessaires pour lui permettre de démontrer le respect de ses obligations et pour permettre la réalisation d'audits.

### VI - Définitions clés (article 4 RGPD)

« **Donnée à caractère personnel** » : toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (ci-après dénommée « personne concernée ») ; est réputée être une « personne physique identifiable » une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par

référence à un identifiant, tel qu'un nom, un numéro d'identification, des données de localisation, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale.

« **Traitement** » : toute opération ou tout ensemble d'opérations effectuées ou non à l'aide de procédés automatisés et appliquées à des données ou des ensembles de données à caractère personnel telles que la collecte, l'enregistrement, l'organisation, la structuration, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, la diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, la limitation, l'effacement ou la destruction.

« **Profilage** » : toute forme de traitement automatisé de données à caractère personnel consistant à utiliser ces données à caractère personnel pour évaluer certains aspects personnels relatifs à une personne physique, notamment pour analyser ou prédire des éléments concernant le rendement au travail, la situation économique, la santé, les préférences personnelles, les intérêts, la fiabilité, le comportement, la localisation ou les déplacements de cette personne physique.

« **Pseudonymisation** » : le traitement de données à caractère personnel de telle façon que celles-ci ne puissent plus être attribuées à une personne concernée précise sans avoir recours à des informations supplémentaires, pour autant que ces informations supplémentaires soient conservées séparément et soumises à des mesures techniques et organisationnelles afin de garantir que les données à caractère personnel ne sont pas attribuées à une personne physique identifiée ou identifiable.

« **Responsable du traitement** » : la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement ; lorsque les finalités et les moyens de ce traitement sont déterminés par le droit de l'Union ou le droit d'un État membre, le responsable du traitement peut être désigné ou les critères spécifiques applicables à sa désignation peuvent être prévus par le droit de l'Union ou par le droit d'un État membre.

« **Sous-traitant** » : la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui traite des données à caractère personnel pour le compte du responsable du traitement.

« **Destinataire** » : la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou tout autre organisme qui reçoit communication de données à caractère personnel, qu'il s'agisse ou non d'un tiers. Toutefois, les autorités publiques qui sont susceptibles de recevoir communication de données à caractère personnel dans le cadre d'une mission d'enquête particulière conformément au droit de l'Union ou au droit d'un État membre ne sont pas considérées comme des destinataires ; le traitement de ces données par les autorités publiques en question est conforme aux règles applicables en matière de protection des données en fonction des finalités du traitement.

« **Consentement de la personne concernée** » : toute manifestation de volonté, libre, spécifique, éclairée et univoque par laquelle la personne concernée accepte, par une déclaration ou par un acte positif clair, que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement.

**DPO** : Data Protection Officer



**EN RESUMÉ :  
À FAIRE POUR SE METTRE EN  
CONFORMITÉ AVEC LE RGPD**

► **AUDITER ET CARTOGRAPHIER  
SES TRAITEMENTS**

Pour chaque catégorie de données, pouvoir répondre aux questions suivantes :

**1) Qui ?**

Le responsable du traitement – Le co-traitant – Le sous-traitant

**2) Quoi ?**

Identifier les catégories de données traitées.

**3) Pour quoi ?**

La ou les finalités pour lesquelles les données sont collectées (gestion relation commerciale – newsletter – gestion RH...).

**4) Où ?**

Lieu où les données sont hébergées. Indiquer s'il y a un transfert vers un autre pays.

**5) Jusqu'à quand ?**

Pour chaque catégorie de donnée, indiquez la durée de conservation.

**6) Comment ?**

Préciser le moyen (numérique – dossier papier...).

Préciser les mesures de sécurité mises en œuvre pour minimiser les risques d'accès non autorisés aux données.

**Cet état des lieux permet de constituer le registre des traitements.**

► **NOMMER UN DPO ET/OU IDENTIFIER LE RESPONSABLE OU DES CO-RESPONSABLES**

Le DPO n'est obligatoire que pour les organismes publics et les entreprises dont les activités de base les conduisent à traiter à grande échelle des données sensibles.

Le rôle du DPO : informer et conseiller le responsable du traitement – contrôler le respect du règlement – coopérer avec l'autorité de contrôle.

Le DPO peut être interne ou externe.

**En toutes hypothèses, il faut identifier le RESPONSABLE ou les CO-RESPONSABLES des traitements pour chaque entreprise.**

► **METTRE À JOUR LES CONTRATS ET MENTIONS D'INFORMATION**

**1)** Réviser les contrats avec les sous-traitants.

**2)** Réviser les mentions d'information auprès de la personne concernée lorsque des données à caractère personnel sont collectées.

**3)** Mettre en place ou actualiser les procédures permettant aux personnes concernées d'exercer leurs droits (notamment leur nouveau droit à la portabilité – rectification et effacement – droit d'opposition).

► **RENFORCER LA SECURITÉ ET LA CONFIDENTIALITÉ DES DONNÉES**

Guide CNIL sécurité des données personnelles (disponible sur site UNIS).

► **ACTUALISER SA POLITIQUE DE CONSERVATION ET D'ARCHIVAGE**

► **PROUVER SA CONFORMITÉ**

- Feuille de route pour la mise en conformité (à faire au cas par cas – guide CNIL – se préparer en 6 étapes).

- Registre des traitements : *obligatoire pour les entreprises de plus de 250 salariés, mais nécessaire en version simplifiée pour toute entreprise pour prouver sa conformité.*

Modèle de registre des traitements CNIL.

- Registre notification CNIL en cas de violation des données (prévoir un registre, même si vide).

Notifier une violation des données personnelles – doc CNIL.

- Les contrats avec les sous-traitants. Modèle de clause de confidentialité CNIL.

- Les mentions d'informations des personnes concernées.

Modèle UNIS.

- Support de formation du personnel (par exemple).



Le service juridique a créé un dossier spécial RGPD accessible dans l'espace juridique de votre Espace Adhérent sur le site UNIS.

Vous y trouverez toutes les infos, et notamment des exemples de clauses pour les contrats, les différents documents mentionnés dans cette circulaire du service Juridique UNIS.



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

### RÉFORME DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 : LE PROJET DU GRECCO

Le projet de loi relatif au droit à l'erreur et à la simplification, présenté en Conseil des ministres le 29 novembre 2017, contenait à l'origine une habilitation du gouvernement à réformer le statut de la copropriété par voie d'ordonnances.

L'article 30 du projet prévoyait en effet de rénover la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis « *qui induit certaines rigidités et peut retarder la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments* ».

Cette réforme était envisagée selon trois axes :

- 1) Doter le conseil syndical d'un véritable pouvoir décisionnel,
- 2) Instituer des régimes de gouvernance différenciés en fonction de chaque type de copropriété,
- 3) Simplifier le texte initial pour améliorer la sécurité juridique.

Aujourd'hui, cette habilitation a disparu du projet de loi concernant le droit à l'erreur et à la simplification pour réapparaître dans le projet de loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

En effet, celui-ci prévoit désormais, sous le titre III, un chapitre IV intitulé « Améliorer la gouvernance des copropriétés ».

Le projet de loi vise à mieux adapter la réglementation en fonction de la destination et de la taille des copropriétés. Il est notamment envisagé de mettre en place un conseil d'administration de copropriété, qui remplacerait l'assemblée générale dans les copropriétés de grande taille.

Ces mesures seront normalement prises par ordonnances.

Le 12 décembre 2017, le gouvernement a ouvert une conférence de consensus afin que l'ensemble des parlementaires puissent contribuer à l'élaboration du projet de loi et celle-ci a été clôturée le 8 février 2018.

Le projet de loi ELAN a été présenté en Conseil des ministres le 4 avril dernier et son adoption est normalement prévue d'ici la fin 2018.

Il est donc apparu important de présenter ici l'un des projets de loi qui semble inspirer cette réforme.

Plusieurs projets de réforme du statut de la copropriété ont en effet été élaborés par différentes instances.

Ainsi en est-il du projet du groupe créé par le biais du PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), lequel a lancé en 2016 un appel d'offres pour réaliser une étude ayant pour but de faciliter la réalisation de travaux dans le cadre de la performance énergétique.

En parallèle, un projet de réforme de la loi du 10 juillet 1965 a été rédigé par le GRECCO, Groupe de REcherche en COropriété, émanation de la CNEC (Chambre Nationale des Experts en Copropriété). Fondée en 1971, la CNEC constitue un

lieu de réflexion et d'échange entre professionnels de toutes disciplines sur l'application du statut de la copropriété [experts-judiciaires, géomètres-experts, notaires, magistrats, avocats, enseignants, syndics, architectes...].

Le GRECCO, groupe de travail et de recherche, composé de 14 membres praticiens et enseignants indépendants<sup>1</sup> a, en effet, été créé par la CNEC pour tenter de combler le vide doctrinal suscité par la suppression inopinée en 2014 de la très regrettée Commission relative à la copropriété, organisme de réflexion nécessaire à l'application la loi du 10 juillet 1965.

Présidé par le Professeur Hugues PÉRINET-MARQUET, le GRECCO s'est immédiatement attaché, sur la proposition de son président, à rédiger un projet de refonte de la loi du 10 juillet 1965 dans le sens d'une simplification et d'une modernisation comparable à l'esprit ayant guidé la réforme du droit des contrats, à savoir principalement :

- Simplifier un texte dont la cohérence originelle s'est effacée au fil des réformes **(1)**,
- Intégrer les solutions jurisprudentielles afin de rendre la loi plus accessible **(2)**,
- Moderniser le statut de la copropriété et remédier aux rigidités et blocages existants **(3)**.

<sup>1</sup> Ce groupe de travail est composé de : Véronique BACOT-REAUME, Expert judiciaire ; Patrick BAUDOIN, Avocat ; Florence BAYARD-JAMMES, Professeur de droit ; Denis BRACHET, Géomètre Expert ; Eliane FREMEAUX, Notaire, Membre du Conseil Supérieur du Notariat ; Laurence GUEGAN-GELINET, Avocate ; Jacques LAPORTE, Syndic de Copropriété honoraire ; Patrice LEBATTEUX, Avocat, Président de la CNEC ; Agnès LEBATTEUX, Avocate ; Stéphane LELIEVRE, Notaire Agnès MEDIONI, Syndic de Copropriété et Expert Judiciaire ; Bernard PEROUZEL, Expert et administrateur judiciaire honoraire ; et Olivier SAFAR, Syndic de Copropriété et ancien Expert Judiciaire.

# TRANSMISSION - ACQUISITION

## de Cabinets d'Administration de Biens

*Nous passons  
les relais  
depuis 100 ans*

**VG**  
**Viou&Gouron**

FONDÉ EN 1920

72, boulevard Haussmann – 75 008 Paris

Tél. : 01 53 43 86 86

E-mail : [vgconseil@viou-gouron.fr](mailto:vgconseil@viou-gouron.fr)

[www.viou-gouron.fr](http://www.viou-gouron.fr)

Il est donc apparu important, à la veille de la réforme, de faire état du projet du GRECCO présenté dans une première version au congrès de la CNEC de décembre 2016 et qui a retenu l'attention du ministère de la Justice auquel le projet a finalement été remis au mois de juillet 2017.

### 1) SIMPLIFICATION DU TEXTE DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Le texte de la loi du 10 juillet 1965 a été volontairement simplifié et son volume réduit.

Ainsi, la liste, au demeurant non limitative, des dispositions relevant de la majorité de l'article 24 précisée dans l'article 24-II a été purement et simplement supprimée comme ne présentant aucun intérêt puisque l'article 24 constitue la majorité par défaut.

Il en est de même, par exemple, de l'article 18 qui, au fil des réformes législatives, a vu son volume augmenter démesurément en raison d'une énumération pourtant non exhaustive de l'ensemble des obligations du syndic qui concernent en réalité le syndicat des copropriétaires lui-même, mais que son représentant doit bien entendu mettre en œuvre. Ces obligations n'ont donc pas leur place dans cette énumération.

### 2) INTÉGRATION DANS LA LOI DES SOLUTIONS JURISPRUDENTIELLES

Depuis plus de cinquante ans d'application, la loi du 10 juillet 1965 s'est enrichie d'une jurisprudence très importante.

Le statut de la copropriété doit être rendu plus lisible. C'est pourquoi le projet de loi consacre les créations prétorienne et intègre les solutions jurisprudentielles. Il en est ainsi, par exemple, de la jouissance privative des parties communes ou du lot transitoire.

L'idée est également de stabiliser la règle de droit en limitant l'insécurité juridique liée aux éventuels revirements de jurisprudence.

### 3) MODERNISATION ET ASSOULISSEMENT DU STATUT

Les grandes copropriétés font très souvent face à des difficultés de prise de décision en assemblées générales empêchant l'exécution de travaux pourtant indispensables.

De même, les copropriétés ne comportant aucun lot d'habitation, et donc composées exclusivement de bureaux et de commerces ont également besoin d'une gestion plus souple et plus efficace.

Pour remédier aux blocages actuels, le projet prévoit différents modes de gestion en fonction de la taille et de la composition des copropriétés.

Ainsi, pour les copropriétés comportant plus de 100 lots principaux, un nouveau mode de gouvernance est créé, par l'intermédiaire d'un conseil d'administration dont les membres sont des copropriétaires élus par l'assemblée générale.

Ce conseil d'administration dispose à la fois des mêmes attributions qu'un conseil syndical tout en bénéficiant de surcroît de pouvoirs propres.

Il prend les décisions relevant de la majorité simple et peut recevoir une délégation de l'assemblée générale pour celles nécessitant la majorité absolue.

Mais l'assemblée générale reste seule habilitée à prendre les décisions relevant de la double majorité.

De même, ce mode de gouvernance sous forme de démocratie indirecte reste tou-

jours strictement encadré par l'assemblée générale, seul organe décidant du budget et approuvant les comptes, lesquels sont désormais pour ces grandes copropriétés, certifiés par un expert-comptable.

L'assemblée générale exerce également son contrôle sur le conseil d'administration qui peut être révoqué lors de chaque assemblée générale bien qu'élu pour trois ans, sans même que cette question soit inscrite à l'ordre du jour.

Ce mode d'administration peut également être choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue, pour les copropriétés intermédiaires composées de plus de 50 lots principaux.

En revanche, les copropriétés comportant des lots d'habitation dont le total est inférieur ou égal à 50 lots principaux, conservent le régime actuel.

Enfin, s'agissant des immeubles à usage exclusif de bureaux ou de commerces, sans lots d'habitation, un régime avec conseil d'administration est également prévu avec une possibilité d'option pour un retour au régime actuel pour les copropriétés de moins de 20 lots principaux.

L'idée générale est en effet de favoriser la prise de décision permettant l'entretien et la rénovation des copropriétés.

En dernier lieu, la reconnaissance de l'existence d'un patrimoine du syndicat des copropriétaires est une innovation importante.

Il s'agit de permettre l'affectation prioritaire au fonds de travaux des sommes qui peuvent être récoltées par le syndicat, notamment lors d'une vente de parties communes, toujours dans l'objectif prioritaire d'entretien, de rénovation et d'adaptation à la transition énergétique.

## COPROPRIÉTÉ

# Rénovation BBC d'une Copropriété grâce au gaz naturel et au solaire thermique

**À Paris dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement, la résidence Lançon-Rungis a fait l'objet d'une rénovation conforme aux critères « Bâtiment Basse Consommation », un projet accompagné par le Syndic Sogeprim-Gestion. Le résultat ? 64% d'économie d'énergie !**

Construite en 1960, la Résidence Lançon-Rungis compte 32 logements sur 10 niveaux. En 2014, les copropriétaires se lancent dans un projet de rénovation de leur immeuble, afin de réduire les charges de chauffage et de gagner en confort au quotidien.

## Piloter le projet

« L'ancienneté de la copropriété ainsi que la présence de deux chaudières fioul depuis 27 ans nous a poussés à chercher d'autres solutions » explique Michel Riou, président du Conseil Syndical de la résidence. Le Syndic Sogeprim-Gestion et le Conseil Syndical s'entourent alors d'acteurs experts dans leurs domaines : bureau d'études, cabinet d'architecte, entreprise de travaux. Cette équipe pluridisciplinaire est pilotée par Energies POSIT'IF. Un dialogue s'installe également auprès des copropriétaires afin d'expliquer chaque étape et répondre aux questions concernant les travaux.

## Améliorer le bâti et la ventilation

Après avoir procédé à un diagnostic approfondi du bâtiment, la copropriété vise le niveau de performance « Bâtiment Basse Consommation ». Son objectif ? Réduire au maximum les consommations d'énergie et améliorer la performance énergétique globale de l'immeuble.

Dans un premier temps, il s'agit d'améliorer le bâti : isolation thermique des façades par l'extérieur, réfection de l'étanchéité et isolation des terrasses. Les fenêtres simple vitrage sont remplacées par du double vitrage avec stores vénitiens. Enfin, le système de chauffage et de production d'eau chaude est entièrement rénové.

Au final, les résultats escomptés par le syndic Sogeprim-Gestion vont au-delà des objectifs avec 64% de réduction des consommations d'énergie après les travaux !

## Associer gaz naturel et solaire thermique

Pour atteindre ce niveau, le Syndic et le Conseil Syndical optent pour une solution innovante : coupler deux types d'énergie, le gaz naturel et le solaire thermique.

La chaufferie fioul existante est remplacée par trois chaudières murales à condensation fonctionnant au gaz naturel. Des panneaux solaires thermiques, montés en toiture, assurent le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. « Le gaz naturel, associé au solaire, est une solution compétitive et performante : un meilleur rendement et l'amélioration de l'étiquette DPE » explique Eric Ver mersch, gérant du Syndic Sogeprim-Gestion.

## Maîtriser le coût

Le coût total de la rénovation s'élève à 1 043 595 € TTC, hors balcons, soit en moyenne 33 000 € TTC par logement. Au final, plus de 50% du coût du projet est pris en charge grâce au soutien financier de l'ADEME, de l'ANAH, de la Région Ile-de-France et de la Ville de Paris. Energies POSIT'IF assure une veille régulière afin d'identifier toutes les sources de financement possibles. « Il est essentiel de parler le même langage que les copropriétaires. Par exemple, toutes les sommes doivent être citées tous frais compris » précise Emilie Dorion, chargée des opérations chez Energies POSIT'IF. Débutée à l'été 2014, le projet s'est achevé en décembre 2016 après plusieurs mois de travaux. La rénovation BBC d'une copropriété est un projet innovant, porté par le Syndic et tous les acteurs impliqués, pour la plus grande satisfaction des copropriétaires. De quoi valoriser le patrimoine tout en réalisant des économies financières. Un choix audacieux, porté par une belle énergie !

## GRDF, qui sommes-nous?

Principal distributeur de gaz naturel en France, GRDF vous informe sur les atouts et les usages du gaz naturel, quel que soit votre fournisseur.

GRDF ne vend ni n'installe aucun équipement.

Pour en savoir plus : [www.grdf.fr/entreprise](http://www.grdf.fr/entreprise)

QUEL QUE SOIT  
VOTRE FOURNISSEUR



©Bertrand de Lafargue-Bares

## CHIFFRES CLÉS

**COÛT DES TRAVAUX (HORS BALCONS)**

**1 043 595 € TTC**

**COÛT MOYEN PAR LOGEMENT**

**33 000 € TTC**

**CONSOMMATION MOYENNE D'ÉNERGIE**

Après travaux : **98 kWh/m<sup>2</sup>/an**

Avant travaux : **274 kWh/m<sup>2</sup>/an**

Soit **64%** d'économie d'énergie

et **39 160 € / an** de réduction de facture énergétique pour la résidence

## Les acteurs du projet

### Le client

Le Conseil Syndical Lançon-Rungis

### Le conseil

Le Syndic Sogeprim-Gestion

### Le pilote

La société d'économie mixte Energies POSIT'IF, spécialiste de l'ingénierie financière et de la rénovation énergétique

### Les experts

Le Cabinet d'architecte Equateur

Le Bureau d'études thermiques Pouget Consultants

Le Maître d'œuvre ZA consulting



L'énergie est notre avenir, économisons-la !



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

### RAPPEL EN 15 POINTS DES RÈGLES DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

**1.** Avant la réforme qui a été reportée de 2018 à 2019, l'IRPP et les prélèvements sociaux étaient payés en totalité, pour la majorité des revenus, l'année suivant leur perception.

**2.** La réforme a pour but de faire payer des acomptes couvrant l'IRPP et les prélèvements sociaux, l'année même de la perception des revenus, puis seulement le solde l'année suivante.

**3.** Les revenus touchés par cette réforme sont les revenus salariaux et de remplacement, les retraites et les pensions, les rentes viagères, les revenus des travailleurs indépendants, les revenus fonciers. D'autres revenus comme les revenus mobiliers et les plus-values immobilières sont déjà assujettis à un régime de prélèvement à la source.

**4.** Le prélèvement à la source sera calculé mensuellement, en appliquant aux assiettes respectives de revenus un taux d'imposition unique calculé par l'administration fiscale sur la base de

l'IRPP (avant imputation de la majorité des crédits d'impôts) l'avant-dernière année pour les acomptes de janvier à août, et sur la base de l'IRPP dû au titre de l'année précédente pour les acomptes de septembre à décembre.

**5.** Les crédits d'impôts de 2018 (comme celui de l'emploi de personne à domicile) donneront lieu en 2019 à un remboursement spécifique de la part du service des impôts. Pour les années suivantes, ils seront imputés lors de la liquidation annuelle de l'IRPP.

**6.** Pour les revenus salariaux, ce sont les employeurs qui paieront directement aux impôts les acomptes, en les retenant préalablement à leurs salariés. Pour d'autres revenus comme les retraites ou les revenus de remplacement, ce sont les organismes payeurs qui verseront les acomptes en les retenant sur les retraites versées.

**7.** Il sera toujours possible au contribuable, sous son entière responsabilité et sous certaines conditions, de baisser ce taux forfaitaire émanant des impôts. Pour les primo-contribuables, un barème de « taux neutre » sera à appliquer.

**8.** Pour les revenus fonciers, il est vite apparu inconcevable de demander aux locataires de payer les acomptes de leurs propriétaires, même en les retenant sur les loyers ! C'est donc les propriétaires qui paieront eux-mêmes leurs acomptes mensuels aux impôts.

**9.** C'est pareil pour les revenus des travailleurs indépendants, c'est le contribuable qui paiera directement les acomptes de prélèvement à la source auprès du service des impôts.

**10.** Une telle réforme provoquerait, en l'état en 2019, année de mise en service du système, un double paiement

des impôts, l'IRPP et les prélèvements sociaux sur les revenus de 2018 + les acomptes sur ceux de 2019.

**11.** Pour éviter cet inconvénient, il a été décidé que l'année 2018 sera **une année blanche**, l'IRPP sur les revenus normaux de 2018 étant compensé par un crédit d'impôt spécial (CIMR) de même montant.

**12.** L'année 2018 donnera lieu quand même à une déclaration d'IRPP normale, certains crédits d'impôts ou avantages fiscaux particuliers (dont les régimes spécifiques immobiliers) pouvant donner lieu à un remboursement, l'impôt sur **les revenus normaux** déclarés étant par ailleurs neutralisé par un crédit d'impôt spécifique (CIMR).

**13.** Les revenus anormaux ou exceptionnels donneront lieu en 2018 à un décompte d'impôts qui ne sera pas neutralisé par le CIMR.

**14.** Dans ces revenus qui ne bénéficieront pas de la neutralisation par le CIMR, citons :

- Dans le cadre des revenus fonciers, les loyers couvrant une période de location de plus de 12 mois, la régularisation en 2018 des charges et travaux non déductibles déduits en 2017.
- Pour le résultat des travailleurs indépendants et le revenu salariaux des dirigeants, le CIMR sera calculé sur le plus faible des deux montants suivants :
  - le montant net imposable de 2018,
  - la moyenne du résultat net imposable le plus élevé au titre des années 2015, 2016, 2017.

**15.** Pour éviter trop d'optimisation fiscale qui, dans le cadre des revenus fonciers, pourrait jouer sur le fait de faire ou de décaler des travaux, deux mesures anti-optimisation fiscale ont été prises en plus des règles habituelles de déduction.




SI VOUS ETIEZ COMME LES AUTRES...



...VOUS AURIEZ UNE BANQUE  
COMME LES AUTRES.

Banque Palatine, banque des entreprises  
et banque privée depuis 230 ans.  
[www.palatine.fr](http://www.palatine.fr)

 GROUPE BPCE

**BANQUE  
PALATINE**   
L'Art d'être Banquier

### LE NOUVEAU RÉGIME DE RETENUE À LA SOURCE DE L'IRPP APPLIQUÉ AUX TRAVAUX DÉDUCTIBLES DANS LE RÉGIME DES REVENUS FONCIERS

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 moi-

tié 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.

Il convient de noter que ces deux mesures anti-optimisation ne s'appliqueront pas en 2019 dans certains cas précis :

- pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- pour les travaux effectués sur un bien locatif acquis en 2019,
- pour les travaux d'urgence rendus nécessaires par la force majeure ou pour un bien en copropriété et décidés par le syndic.

Pour mieux comprendre l'impact des deux mesures anti-optimisation fiscale, il faut prendre en compte la notion d'année blanche 2018 qui a pour conséquence la neutralisation de l'IRPP dû sur les revenus normaux de l'année 2018.

#### A. Travaux effectués et payés directement par un propriétaire loueur pour un bien isolé ou en copropriété

Pour mieux comprendre l'impact de ces deux mesures d'anti-optimisation fiscale combinées avec le concept d'année blanche en 2018, les 4 tableaux suivants montrent l'évolution du cumul du résultat fiscal de 2018 à 2020, suivant le montant des travaux envisagés et suivant leur date de réalisation :

- **le tableau 1** détaille le calcul du résultat fiscal dégagé par un propriétaire encaissant 40.000 € de loyer, ayant 10.000 € de frais divers déductibles et réalisant 10.000 € de travaux dans la période des 3 ans, travaux effectués en totalité en 2018,

- **le tableau 2** détaille le calcul du résultat fiscal en prenant les mêmes bases de chiffres signalés ci-dessus, mais avec 55.000 € de travaux et des dates de réalisation étalées sur les 3 années,

- **le tableau 3** reprend les mêmes bases de chiffres signalés ci-dessus et le même montant de travaux de 55.000 € et en développant 4 hypothèses de dates de réalisation des 55.000 € de travaux, soit effectués en totalité en 2018, soit répartis entre 2018 et 2020 (calcul détaillé dans le tableau 2), soit en totalité en 2019 ou en totalité en 2020,

- **le tableau 4** synthétise l'évolution des résultats fiscaux suivant les 4 hypothèses de dates de réalisation des travaux et dans 6 cas de figures de travaux évoluant de 12.000 € à 120.000 € de travaux.



**Tableau 1 : calcul du résultat fiscal sur 3 ans avec des travaux de 10.000 € effectués en 2018**

	2018	2019 <i>avant réforme</i>	2019 après réforme : travaux évalués à 50 % de ceux payés en 2018 et 2019	2020
Recettes	40 000	40 000	40 000	40 000
Frais	10 000	10 000	10 000	10 000
Travaux	10 000	0	5 000 50 % (10 000+0)	
Résultat net fiscal	20 000	30 000	25 000	30 000
Année blanche	0			

De par « l'année blanche » le résultat de 2018 est ramené à 0.

Le cumul des résultats fiscaux de 2018 à 2020 est donc de  $0 + 25.000 + 30.000 = 55.000$  €

Sans refaire un nouveau tableau, on constate que les 10.000 € de travaux faits en 2018 ne vont être déduits que pour 50 % en 2019 soit 5.000 €. Si les travaux avaient été effectués en 2020 les 10.000 € de travaux auraient été déduits dans leur totalité pour 10.000 €.

**Tableau 2 : calcul du résultat fiscal sur 3 ans et travaux de 55.000 € étalés sur 3 ans**

	2018	2019 <i>avant réforme</i>	2019 après réforme : travaux évalués à 50 % de ceux payés en 2018 et 2019	2020
Recettes	40 000	40 000	40 000	40 000
Frais	10 000	10 000	10 000	10 000
Travaux	20 000	16 000	18 000 50 % (20 000+16 000)	19 000
Résultat net fiscal	10 000	14 000	12 000	11 000
Année blanche	0			

De par « l'année blanche » le résultat de 2018 est ramené à 0.

Le cumul des résultats fiscaux de 2018 à 2020 est donc de  $0 + 12.000 + 11.000 = 23.000$  €

Si le résultat 2018 (avec des travaux effectués en totalité en 2018) avait fait apparaître un déficit, celui-ci à hauteur de 10.700 € aurait été imputé sur les autres revenus 2018. Puis le revenu global aurait été neutralisé par l'année blanche. En revanche, le surplus du déficit de 14.300 € n'aurait pas été neutralisé par l'année blanche mais aurait été reportable sur les exercices suivants pendant 10 ans.

**Tableau 3 : résultat fiscal suivant date réalisation des 55.000 € de travaux**

	Année 2018	Année 2019 après réforme	Année 2020	Cumul 2018 à 2020
Travaux effectués en 2018	-14 300	2 500	30 000	18 200
Travaux effectués répartis entre 2018 et 2020 (tab.2)	0 car année blanche	12 000	11 000	23 000
Travaux effectués en 2019	0 car année blanche	2 500	30 000	32 500
Travaux effectués en 2020	0 car année blanche	30 000	-25 000	5 000

On s'aperçoit que suivant les dates de réalisation des travaux le cumul des résultats fiscaux taxables évolue entre 5.000 € et 32.500 €, les écarts sont très significatifs.

**Tableau 4 : évolution du résultat fiscal cumulé sur 3 ans, suivant les 4 hypothèses de dates de réalisation de travaux, en tenant compte d'un montant de travaux variant de 10.000 € à 120.000 €**

	Travaux réalisés en totalité en 2018	Travaux réalisés étalés entre 2018 et 2020	Travaux réalisés en totalité en 2019	Travaux réalisés en totalité en 2020	Résultat sans la réforme
Tab 1 10 000	55 000	53 000	55 000	50 000	80 000
20 000	50 000	47 000	50 000	40 000	70 000
Tab 3 55 000	18 200	23 000	32 500	5 000	35 000
80 000	-19 300	6 000	20 000	-20 000	10 000
120 000	-79 300	-24 300	0	-60 000	-30 000

Les chiffres négatifs indiquent des déficits reportables.

### Alors, à quelle date est-il préférable de faire les travaux ne passant pas un syndicat de copropriété ?

Cette réforme est dans la quasi majorité des cas intéressante pour les titulaires des revenus fonciers du fait de la neutralisation de l'IRPP sur les revenus de 2018. Toutefois le bénéfice de la suppression du décalage de paiement de l'IRPP est en fait un profit qui n'apparaît que lors du décès du contribuable !

Lorsque le montant des travaux à réaliser sur la période 2018/2020 n'est pas de nature à créer des déficits si les travaux étaient effectués en totalité sur une des trois années, il y a peu de différence de les faire en 2018 ou en 2019, en revanche ce sera toujours plus intéressant de les faire en 2020. A aucun moment il est plus intéressant de faire les travaux en 2019.

Dès que les travaux sont très importants (aux alentours du double des recettes)

il convient de faire les calculs car il peut être plus intéressant de les effectuer en 2018 plutôt qu'en 2020.

Ces différences d'imposition très significatives, surtout quand les travaux sont très importants, s'expliquent par l'effet de deux mesures spécifiques :

- la notion d'année blanche qui neutralise les revenus de 2018, mais qui laisse le bénéfice des déficits,

- la notion de déduction en 2019 de 50% des travaux effectués en 2018 et 2019 qui peut avoir une incidence significative lorsque les travaux sont réalisés en 2018.

## B. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR UN SYNDIC POUR UN BIEN LOUÉ SOUMIS AUX RÈGLES DE LA COPROPRIÉTÉ

Avant d'évoquer le point précis des travaux, il convient de noter que les provisions pour charges exigibles en 2018 ne seront déductibles que sur les revenus de 2018. Cette mesure a pour but de ne pas donner l'idée à des copropriétaires loueurs de décaler sur 2019 le paiement de provisions exigibles en 2018.

Pour les biens détenus en copropriété, les travaux sont en valeur, par coproprié-

taire, nettement moins importants. La neutralisation de l'IRPP l'année blanche 2018, combinée à la double mesure de majoration des déductions en 2019 et de minoration de la déduction en 2020 provoquent des conséquences fiscales un peu surprenantes.

**Le tableau 5** ci-dessous indique le détail des calculs indiquant le montant des travaux qui seraient déductibles dans le cas de 7.500 € de quote-part de travaux dont 5.400 € déductibles effectués pour 1/3 en 2018 et 2/3 en 2019.

**Le tableau 6** indique le cumul de ces déductions de travaux sur 3 ans de 2018 à 2020 suivant les diverses dates de réalisation des travaux (en fait les dates d'appel de fonds).



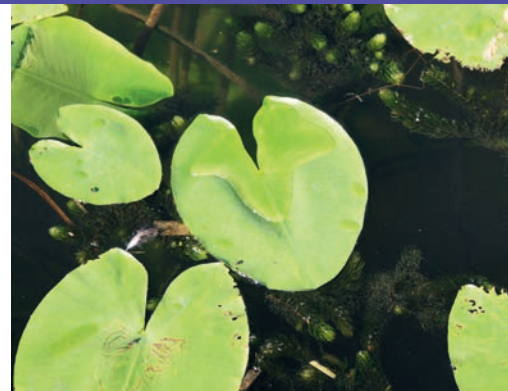
**Tableau 5 : détail des calculs du cumul déductible de travaux effectués 1/3 en 2018 - 2/3 en 2019**

	2018	2019	2020
Provisions travaux payés	2 500	5 000	0
dont travaux déductibles	1 800	3 600	
dont travaux non-déductibles	700	1 400	
Régularisation travaux non déductibles de l'année précédente		-700	-1 400
Déduction exceptionnelle 2019 50 % travaux déductibles 2018		900	
Minoration exceptionnelle 50 % travaux déductibles 2019			-1 800
Déduction nette Année blanche donc	2 500 0	5 200	-3 200
Cumul déduction après réforme			2 000
Cumul déduction avant réforme			5 400

Les signes - indiquent des déductions négatives, c'est-à-dire des réintégrations.

**Tableau 6 : cumul des déductions de travaux sur 3 ans suivant les dates de réalisation des travaux (dates des appels de fonds)**

Avant la réforme	5 400
Travaux effectués 1/3 en 2018 et 2/3 en 2019 (ci-dessus)	2 000
Travaux effectués en totalité en 2018	600
Travaux effectués en totalité en 2019	2 700
Travaux effectués en totalité en 2020	5 400



### Alors quel conseil pour des travaux effectués par un syndic de copropriété ?

Pour un bien en copropriété, afin de ne pas pénaliser la déduction fiscale au niveau des revenus fonciers, les travaux effectués par la copropriété devront plutôt être réalisés (ou tout au moins le paiement des appels de fonds) en 2020 et surtout pas en 2018.

C'est une réflexion à approfondir lors des prochaines AG de 2018.

### Conclusion

**Les règles d'anti-optimisation de déduction des travaux sous le régime des revenus fonciers sont complexes à comprendre. Elles laissent néanmoins apparaître des situations fiscales très disparates que l'on ne peut ignorer et dont on peut ressortir les constantes suivantes :**

- **cette règle est relativement opérationnelle pour des travaux qui seraient**

**effectués en 2018 ou en 2019, mais dans la plupart des cas il est plus intéressant de les effectuer en 2020.**

- **quand les travaux sont très importants (eu égard au montant des recettes), il convient de faire les calculs car les travaux peuvent dans certains cas être plus intéressants à effectuer en 2018, plutôt qu'en 2019 ou en 2020.**

\* \* \*

## 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  
QUANTUM Avocats - Tél. : 01 47 05 51 11  
Paris 8<sup>ème</sup> - p.rezeau@quantum-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)

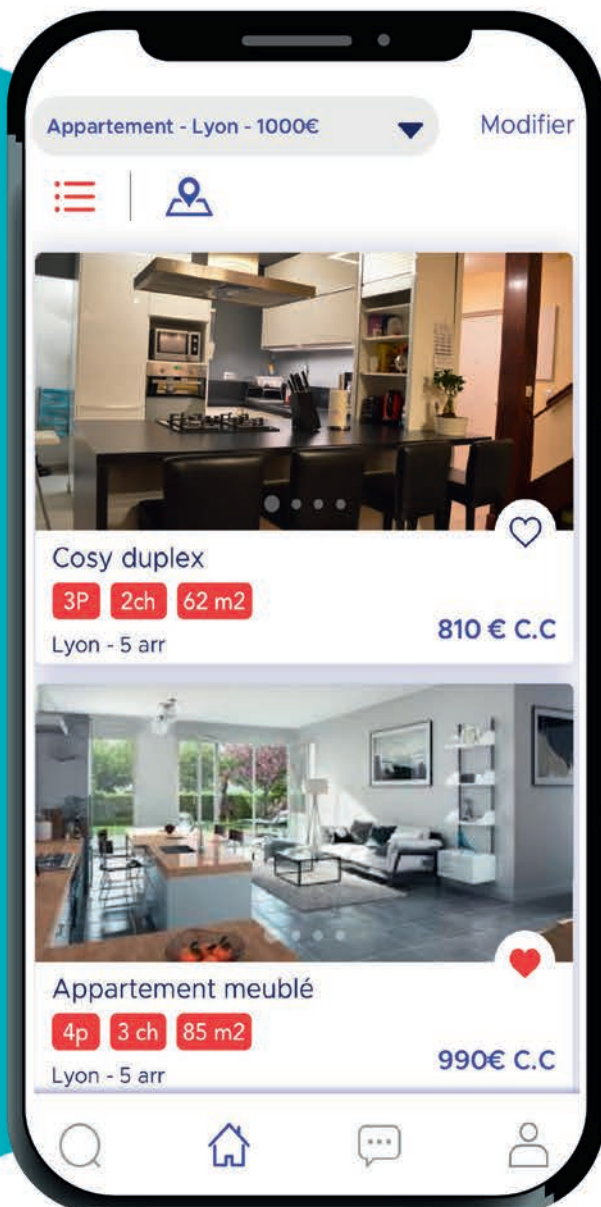




wattamate

# Gestionnaire locatif ?

Avec Wattamate gagnez du temps  
et multipliez vos mandats !



- ▶ Accédez à un marché en très forte croissance : la colocation
- ▶ Passez au 100% digital : recevez les dossiers dématérialisés, qualifiés et complets
  - ▶ Publiez automatiquement toutes vos annonces disponibles à la colocation
  - ▶ Illustrez vos biens avec autant de photos que vous le souhaitez
- ▶ Suivez les performances de vos annonces en temps réel, sur votre interface sécurisée
- ▶ Offrez à votre agence une visibilité inédite dans notre annuaire de professionnels



**Appelez-nous vite,  
et profitez de notre offre de lancement !**

Olivier répondra à vos questions :

 04 38 86 18 60

 o.fischer@wattamate.com

**Je suis chargée de la vente d'une maison. Une offre a été acceptée. Les acquéreurs ne souhaitent pas recourir à un prêt. Quelles sont les précautions à prendre lors de la rédaction du compromis de vente ?**

Si dans la majorité des cas, les acquéreurs souhaitent obtenir un prêt immobilier en vue de financer l'achat d'un bien, il peut arriver que l'acquéreur n'ait pas besoin d'y avoir recours.

Selon l'acquéreur et la nature du bien qu'il projette d'acheter, les règles relatives au crédit immobilier peuvent s'avérer être très protectrices et encadrantes. Dans ces hypothèses, peu importe que l'acquéreur souhaite ou non emprunter, des formalités devront être respectées.

### **Le champ d'application de la protection légale**

Ces règles impératives, édictées aux articles L.313-1 et suivants du code de la consommation, visent à protéger les

personnes physiques et personnes morales de droit privé qui, en dehors de toute activité professionnelle, s'engagent dans une opération portant sur un bien immobilier.

L'opération consistera en l'acquisition ou la construction d'un immeuble à usage d'habitation (principale ou secondaire) ou à usage mixte professionnel et d'habitation. Seront également visées - entre autres - l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un tel immeuble et l'acquisition d'un droit démembré (usufruit ou nue-propriété).

Dès lors que vous vous trouvez dans un de ces cas, et si l'acquéreur ne souhaite pas souscrire un emprunt, deux formalités devront être respectées. Ces formalités sont d'ordre public, les parties ne peuvent y déroger.

### **La mention du financement**

Qu'il y ait ou non recours à un emprunt, l'avant-contrat de vente (promesse unilatérale, compromis, contrat préliminaire en VEFA) devra indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts consentis par un établissement bancaire, financier ou un prêteur institutionnel (article L.313-40 du code de la consommation renvoyant à l'article L.311-1-6° du code de la consommation pour la définition du prêt). De fait, si les acquéreurs souhaitent payer le prix sans souscrire d'emprunt, cette mention doit figurer très explicitement dans l'avant-contrat.

### **La mention manuscrite de l'acquéreur**

En outre, et en application de l'article L.313-42 du code de la consommation, les acquéreurs qui n'envisagent pas d'emprunter doivent porter de leur main une mention par laquelle ils reconnaissent avoir été informés que s'ils recourraient néanmoins à un prêt ils ne

pourraient se prévaloir des dispositions protectrices du code de la consommation. À titre de précision, il convient d'indiquer que si les acquéreurs avaient mentionné, au contraire, leur souhait de recourir à un prêt, il aurait fallu faire application des dispositions de l'article L.313-41 du code de la consommation qui imposent que « l'acte soit conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement. Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit ».

Ainsi, en revenant à votre cas, les acquéreurs doivent chacun écrire de leur main, dans l'acte même, qu'ils reconnaissent que s'ils souhaitent *in fine* souscrire un crédit, ils ne pourront bénéficier de la condition suspensive d'obtention de prêt et de son régime protecteur prévu au code de la consommation.

### **Les sanctions en cas de violation des règles**

Si l'indication du financement ou si la mention manuscrite est manquante, et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L.313-41 du code de la consommation. Dès lors, si l'acquéreur n'obtient pas son financement, la condition suspensive ne sera pas réalisée et la vente deviendra caduque.

\* \* \*





**En tant que syndic, je suis régulièrement sollicité par des copropriétaires qui souhaitent avoir les coordonnées des autres copropriétaires. Quelles sont les informations que je peux transmettre aux copropriétaires et dans quelles conditions ?**

Les syndics doivent être vigilants et ce d'autant plus qu'une nouvelle réglementation constituée par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) entre en vigueur le 25 mai 2018.

La question soulevée concerne essentiellement deux documents qui contiennent les données personnelles des copropriétaires : la liste des copropriétaires (I) et la feuille de présence (II).

## I - LA LISTE DES COPROPRIÉTAIRES

### 1/ Établissement et mise à jour

Le syndic établit la liste des copropriétaires, exigée par l'article 32 du décret du 17 mars 1967. Cette liste contient notamment des indications sur les lots et les droits réels qui y sont éventuellement grevés (usufruit, nue-propiété, droit d'usage et d'habitation), l'état-civil des copropriétaires ainsi que leur domicile réel ou élu.

Elle mentionne également les adresses électroniques des copropriétaires qui le souhaitent.

Le cas échéant, les mesures de protection existantes y sont indiquées : tutelle, curatelle, mandataire spécial dans une sauvegarde de justice, mandataire de protection future, administrateur légal d'un copropriétaire mineur, etc.

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété, le mandataire désigné devra y être mentionné.

Le syndic doit mettre à jour cette liste à l'occasion de :

- tout transfert de propriété (vente, donation, succession, etc) d'un lot ou d'une fraction de lot ;
- démembrement du droit de propriété (usufruit, nue-propiété) ;
- constitution d'un droit d'usage et d'habitation.

Pour ce faire, les parties à l'acte, ou le notaire, doivent notifier immédiatement au syndic ces informations (art. 6 du décret du 17 mars 1967).

En pratique, le syndic adresse au nouveau copropriétaire une fiche de renseignements afin de mettre à jour la liste des copropriétaires. Parfois, des informations supplémentaires (coordonnées de l'employeur par exemple) à celles listées par le décret sont demandées.

Le RGPD exige que les données collectées soient limitées aux données « nécessaires aux finalités poursuivies par le traitement » (art. 5). C'est le principe de la minimisation des données. Les syndics doivent donc veiller à ne collecter que les données strictement nécessaires.

En cas de changements de domicile ou d'adresse électronique, il incombe au copropriétaire d'en informer le syndic.

### 2/ Communication de la liste des copropriétaires

Des réponses ministérielles publiées dans les années 70 et 90 semblent admettre la possibilité pour tous les copropriétaires d'obtenir une copie de la liste des copropriétaires.

Toutefois, certaines juridictions se montrent prudentes du fait du silence des textes sur ce point et de la rédaction de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose notamment que le conseil syndical « peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. »

Ainsi, les cours d'appel de Versailles (arrêt du 13 juin 1988) et de Paris (arrêt du 13 juin 1997) considèrent que la liste peut être communiquée si elle est indispensable à la protection des droits du demandeur. En conséquence, la liste des copropriétaires peut être communiquée aux copropriétaires, membres du conseil syndical. En revanche, le syndic doit être prudent lorsque la demande émane d'un copropriétaire qui ne motiverait pas sérieusement sa demande.

## II - LA FEUILLE DE PRÉSENCE

### 1/ Contenu

Lors de chaque assemblée générale, une feuille de présence doit être établie (art. 14 du décret du 17 mars 1967). Elle mentionne :

- le nom et le domicile de chaque copropriétaire ;
- le nom et le domicile des mandataires le cas échéant ;
- le nombre de voix de chaque copropriétaire ;
- les signatures des copropriétaires ou de leurs mandataires présents à l'assemblée.

### 2/ Communication

Il résulte des articles 14 et 33 du décret que la feuille de présence est une annexe du procès-verbal et que le syndic peut en délivrer une copie.

La jurisprudence apporte les précisions suivantes :

- les membres présents à l'assemblée peuvent consulter la feuille de présence lors de l'assemblée (CA Paris, 24 mars 1987) ;
- le syndic n'est pas obligé d'adresser systématiquement une copie de la feuille de présence à chaque copropriétaire après la tenue de l'assemblée générale (Civ 3<sup>ème</sup>, 24 septembre 2008) ;
- en revanche, le syndic doit délivrer la copie de la feuille de présence demandée

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

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

par un copropriétaire, ce dernier n'étant pas tenu de motiver sa demande (Civ 3<sup>ème</sup>, 4 janvier 1996, CA Rennes 6 juin 2013) ;

- la communication de la feuille de présence à un copropriétaire ne porte pas atteinte à la vie privée des copropriétaires (CA Rennes, 6 juin 2013) ;
- un syndic qui avait raturé les adresses des copropriétaires sur la copie de la feuille de présence communiquée a été condamné à communiquer au copropriétaire une nouvelle copie de la feuille de présence dans son intégralité (CA Aix en Provence, 19 mars 2010). Cet arrêt précise que lors de l'envoi de la copie de la feuille de présence, le syndic n'est pas tenu de mettre à jour les adresses qui ont pu changer depuis son établissement.

Ainsi, le syndic peut délivrer sans difficulté à un copropriétaire une copie de la feuille de présence de la dernière assemblée générale.

\* \* \*

### Quelle est la majorité requise pour la suppression du poste de gardien ?

L'article 26 d de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que :

*Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : (... ) d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale. Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement af-*

*fecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité. (...)*

Depuis la loi ALUR la suppression du poste de gardien et la cession de la loge qui lui est affectée (lorsqu'elle appartient au syndicat des copropriétaires), doivent faire l'objet de deux questions inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Deux cas peuvent se présenter. Soit le logement constitue déjà un lot de copropriété, soit il est rangé dans les parties communes de l'immeuble. Dans cette dernière hypothèse, la transformation en lot s'avère nécessaire avant de procéder à la vente dès lors que la détermination des parties communes afférentes au bien constitue un élément essentiel de la convention (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 févr. 2009, n° 07-20.237, n°203 FS-P+B). Les tantièmes de charges seront modifiés à la majorité qualifiée de l'article 26 en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

La loi énonce le principe selon lequel la suppression du poste de gardien relève de la majorité de l'article 26. Mais, le deuxième alinéa de l'article 26 d reprend les solutions jurisprudentielles existantes et indique que lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, cette suppression et l'aliénation du logement appartenant au syndicat des copropriétaires qui lui est affecté ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

La suppression du poste de concierge ou de gardien peut être votée à la double majorité quand le règlement prévoit par exemple que « le service de l'immeuble est assuré par un concierge si le syndicat

en décide ainsi ». Dans cette hypothèse, en effet, le service n'est que facultatif et sa suppression ne porte donc pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance de ses parties privatives (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 sept. 2008, n° 07-17.039, n° 885 FS-P+B). Il avait également été jugé que la transformation d'une loge de concierge en partie privative et sa cession, pouvaient relever de la double majorité lorsque le poste de concierge était vacant depuis de nombreuses années et qu'une décision non contestée de l'assemblée avait prévu le changement de destination du lot (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 5 déc. 2007, n° 06-20.020, n° 1153 FS-P+B : Bull. civ. III, n° 319).

Pour savoir si la suppression du poste de gardien ou de concierge se vote à la majorité de l'article 26 ou à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, il convient d'apprécier l'atteinte portée par la suppression du service à la destination de l'immeuble et aux modalités de jouissance des lots. Lorsque des solutions de substitution équivalentes sont mises en place et offrent aux copropriétaires des avantages comparables au service supprimé, la décision relève, en principe, d'un vote à la majorité de l'article 26. En cas de contestation, c'est le juge qui appréciera l'atteinte portée à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des lots.

À titre d'exemple, il a été jugé que l'installation de boîtes aux lettres dans le hall de l'immeuble n'offrait pas aux copropriétaires un service équivalent à celui que procure le service du courrier porté à chaque appartement par le gardien prévu par le règlement de copropriété, ce service participant à la destination de l'immeuble. La situation sera différente selon les immeubles, le juge tranchera souverainement en cas de litige.



## DÉCOUVREZ LE PRÊT TRAVAUX COPROPRIÉTÉ DOMOFINANCE

*Valorisez votre patrimoine tout en améliorant votre habitat.*

- Réalisez avec votre syndic des travaux de rénovation et **faites des économies d'énergie.**
- **Un taux** attractif et pouvant être **bonifié par EDF** si les travaux financés donnent droit à des CEE <sup>(1)</sup>.
- **Pas de frais de dossier.**
- Jusqu'à **100 %** du montant des travaux financés.

### TYPES DE TRAVAUX FINANCÉS :

- ◆ Remplacement de chaudière,
- ◆ Isolation de combles, toiture, de plancher, des murs,
- ◆ Ravalement,
- ◆ Cave, parking, ascenseur,
- ◆ Chauffe-eau solaire collectif,
- ◆ Systèmes de comptage individuel de chauffage, de programmation, VMC, etc.,
- ◆ Installation de fenêtres ou portes-fenêtres avec vitrage isolant.



RENDEZ-VOUS SUR [WWW.DOMOFINANCE.COM](http://WWW.DOMOFINANCE.COM)

| **CONTACTEZ-NOUS** |  01 55 90 44 91 |  [sd@domofinance.com](mailto:sd@domofinance.com) |

(1) Certificats d'Economies d'Energie, sous réserve de conditions et conformément à la réglementation en vigueur. Pour tout crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. L'achat est subordonné à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur rembourse les sommes versées. Sous réserve d'acceptation du dossier par Domofinance.  
Domofinance, SA au capital de 53 000 010 €, 450 275 490 RCS - Paris, siège social au 1 Bd Haussmann 75009 Paris

# Le Calorifugeage Gratuit ? Plisson-Immobilier l'a rendu possible pour ses copropriétaires



**Le Cabinet Plisson Immobilier** est un cabinet d'administration de biens à taille humaine qui gère depuis 1974 des copropriétés et des biens locatifs à Paris.

Madame Karen Plisson a réalisé plusieurs travaux d'isolation des tuyaux d'eau chaude sanitaire dans les immeubles dont elle a la gestion. Elle revient sur son expérience de mise en place de l'offre

**MonCalorifugeageGratuit.fr** dans ces résidences.

Cette opération totalement financée et sans décaissement financier pour le SDC consiste en une remise à neuf et aux normes des isolants vieillissants des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans les parties communes.

## Quels sont les défis pour les copropriétaires en termes de rénovation énergétique aujourd'hui ?

Aujourd'hui les copropriétaires ne se sentent pas spécialement concernés par les défis énergétiques car ils font face à des augmentations de charges collectives constantes. Investir dans des travaux de rénovation énergétique qui ne concernent pas leur logement personnel, mais les parties communes est synonyme pour eux de retour sur investissement beaucoup trop long et la plupart d'entre eux ne désire pas effectuer ces travaux. Les frais pour les copropriétaires sont notamment tellement importants lors d'une Isolation Thermique par l'Extérieur que la grande majorité cherche à l'éviter. Ils préfèrent s'orienter vers des travaux primaires tels que l'entretien de leurs parties communes (travaux électriques, de plomberie, gestion de fuite en toiture terrasse), et assurer les travaux courants de chaufferie et d'ascenseur qui sont essentiels pour une résidence et représentent de grosses dépenses pour le SDC.

## Même avec une promesse de réduction des charges collectives due à la baisse de la facture énergétique de l'immeuble ?

L'investissement nécessaire pour ce genre de travaux est beaucoup trop lourd à supporter pour la baisse qu'engendre ces travaux. Le retour sur investissement se fait plusieurs années plus tard et un copropriétaire ne se projette pas aussi loin. Le monde de l'immobilier fait qu'un copropriétaire d'un appartement aujourd'hui ne sera peut-être plus dans l'immeuble au moment où les travaux votés et financés commenceront à porter leurs fruits en termes de réduction de charges liées à l'énergie.

**"C'était une réelle belle surprise de voir les chantiers réalisés avec une facture in fine de 0€, sans décaissement."**

**Le principal frein est donc bien l'investissement financier lié aux travaux de rénovation. Dans le cadre d'une offre 100% financée et sans décaissement pour les copropriétaires comme MonCalorifugeageGratuit.fr, comment l'attitude des copropriétaires évolue-t-elle face à ce type de travaux ?**

Nous, les conseils syndicaux, avons été au départ très méfiants vis-à-vis de l'offre MonCalorifugeageGratuit.fr. La gratuité d'un tel chantier de rénovation énergétique nous semblait un peu trop surréaliste. Nous nous sommes retrouvés à valider des devis aux montants très importants de l'ordre de 40 000€ ou 50 000€ de travaux avec un montant net à payer de 0€ en bas du devis !

C'était une réelle belle surprise de voir les chantiers réalisés avec une facture in fine de 0€, sans décaissement. Au vu de nos questions, notre interlocuteur chez GEO PLC Monsieur Benali nous a proposé une convention de partenariat protégeant juridiquement nos SDC concernant la gratuité des travaux. Nous nous sommes alors mis d'accord avec une copropriété qui était solide financièrement pour faire un test sur un premier chantier.

Mes équipes et les membres du Conseil Syndical se sont mobilisés pour ce premier chantier de remise à neuf et aux normes du calorifuge, et nous avons pu constater le sérieux de l'entreprise de travaux et de l'accompagnement de GEO PLC. À la fin du chantier, les copropriétaires étaient ravis du résultat qui améliore la propreté des parties communes, de la conduite des travaux et les équipes ont été très agréables avec les habitants de l'immeuble. Cela nous a encouragé à déclencher d'autres travaux sur nos autres résidences.

**«nous commençons dès à présent à sentir les gains énergétiques liés au chantier de calorifugeage»**

## Les copropriétaires remarquent-ils déjà le bénéfice du calorifugeage en termes énergétiques ?

Bien sûr, nous commençons dès à présent à sentir les gains énergétiques liés au chantier de calorifugeage. Les travaux limitent les déperditions de chaleur dans les parties communes à tel point que nous les plébiscitons dans nos autres copropriétés. Nous encourageons nos autres Conseils Syndicaux à réaliser ces travaux très vite avant que la législation liée aux Certificats d'Économies d'Énergie qui permet à MonCalorifugeageGratuit.fr de financer à 100% ces travaux ne change et ne permette plus de profiter de ces travaux de rénovation gratuitement. Ces travaux ont également amélioré la salubrité des parties communes car les anciens isolants (en plâtre notamment) étaient en mauvais état et s'effritaient.

**"Le chantier s'étant très bien passé, il nous a vivement conseillé de passer à l'action, ce que nous avons fait et plus encore :**

nous l'avons étendu à une dizaine de copropriétés, permettant d'offrir l'équivalent de 450 000 € de travaux de rénovation de calorifuge à nos résidences sous gestion. "

### Comment avez-vous connu l'offre MonCalorifugeageGratuit.fr ?

Par les réseaux sociaux et après avoir été contactée par Monsieur Benali, je me suis renseignée auprès de mon réseau de confrères de l'UNIS, qui eux aussi réfléchissaient à réaliser ces travaux financés. Nous nous sommes ensuite renseignés sur le dispositif des CEE et un de mes confrères a décidé de sauter le pas et de réaliser les travaux pour l'une des copropriétés qu'il gérait. Le chantier s'étant très bien passé, il nous a vivement conseillé de passer à l'action, ce que nous avons fait et plus encore : nous l'avons étendu à une dizaine de copropriétés, permettant d'offrir l'équivalent de 450 000 € de travaux de rénovation de calorifuge à nos résidences sous gestion.

### Votre cabinet a eu une démarche proactive en faisant appel à MonCalorifugeageGratuit.fr. Cela a-t-il été bénéfique pour la relation entre votre cabinet et vos copropriétaires, le conseilleriez-vous à vos confrères de L'UNIS ?

Oui complètement, nous avons eu beaucoup de retours positifs concernant ces travaux. C'est notre tempérament chez Plisson Immobilier d'agir en amont et de proposer des services qui amélioreront la vie des résidents des immeubles que nous gérons. Mais plus que ça, nous avons eu beaucoup d'éloges sur votre entreprise de travaux partenaire et les équipes qui sont intervenues, notamment dans la gestion de la propreté des lieux pendant et après travaux.

### Souhaiteriez-vous pouvoir proposer à vos copropriétaires d'autres offres 100% financées comme MonCalorifugeageGratuit afin d'améliorer le confort et réduire la facture énergétique des résidents de vos copropriétés ? Nous pouvons notamment financer totalement le flocage des parties communes de vos résidences dans certains cas.

L'expérience s'est tellement bien passée en termes de suivi de projet, de démarche administrative et de qualité de travaux que si votre entreprise propose de nouvelles offres 100% financées pour de la rénovation énergétique nous serions véritablement intéressés pour réaliser encore d'autres chantiers d'économies d'énergies.

APRÈS TRAVAUX



AVANT TRAVAUX

**Votre contact privilégié : Wali BENALI**

**Mobile : +33 (0)6 65 50 69 51**

Fixe : +33 (0)1 44 56 00 00 - E-Mail : wbenali@geopl.com

**+ 1500 résidences nous ont déjà fait confiance !**

**soit 1 200 000 mètres linéaires de réseaux.**



**Jérôme LASSUS-SAMPRE**

Chargé de Clientèle Production  
Multitravaux  
Tél : 01 49 64 10 40

### Quels impacts et quelles solutions pour les syndicats et administrateurs de biens ?

• Le marché français de l'assurance construction traverse actuellement une crise du fait de la multiplication de défaillances et d'interdictions de souscrire visant plusieurs assureurs intervenant en « libre prestation de service ».

Pour mémoire, la libre prestation de service (ou « LPS ») permet à un assureur étranger disposant d'un agrément dans un État membre de l'Espace Économique Européen, de commercialiser des contrats d'assurance en France.

À ce jour, les assureurs défaillants sont **CBL INSURANCE EUROPE DAC** (liquidation judiciaire programmée et interdiction de souscrire à compter du 19/02/2018) **GABLE INSURANCE** (interdiction de souscrire à partir du 09/09/2016), **ELITE INSURANCE COMPANY LIMITED** (retrait du marché à compter du 05/07/2018) et **ALPHA INSURANCE A/S** (liquidation judiciaire prononcée par jugement danois du 8 mai 2018)\*.

Ajoutons également que des courtiers comme **EISL** et **SFS** (qui ont largement commercialisé les offres de ces compa-

gnies) se retrouvent eux aussi en difficulté.

**Les syndicats et administrateurs de biens sont directement concernés s'ils ont souscrit des polices dommages-ouvrage auprès de ces sociétés pour les travaux de rénovation de leurs copropriétés.**

• Dans ce contexte, comment seront indemnisés les sinistres déclarés sur les polices dommages ouvrage souscrites auprès de ces Compagnies ?

Il est encore trop tôt pour se prononcer sur cette question mais il est certain que d'importantes difficultés se profilent à l'horizon.

Tant que l'assureur reste actif ou que la police d'assurance n'est pas dénoncée, il y a lieu de suivre la procédure habituelle de déclaration de sinistre, en espérant toutefois que la compagnie fasse preuve de toute la diligence requise dans le traitement de la déclaration.

Cela dit, en cas de liquidation judiciaire des assureurs, il faudra se reporter vers les mandataires liquidateurs, voire vers les éventuels fonds de garantie des pays membres ayant délivré l'agrément pour obtenir les indemnités (sous réserves de provisions suffisantes, et dans le respect des législations de ces États...).

En France, sachez d'ores et déjà que le Fonds de Garantie de l'Assurance Obligatoire est réservé aux personnes physiques, et qu'il ne pourra donc pas être actionné par les syndicats et administrateurs de bien ayant souscrit pour le compte d'une copropriété ou d'une SCI.

• **Ces situations génèrent-elles des risques pour les syndicats ?**

L'assurance dommages ouvrage étant une **assurance obligatoire**, la défaillance de l'assureur implique mécaniquement

la nécessité de rechercher et proposer de nouveau à vos copropriétés une police d'assurance pour les travaux concernés et réalisés il y a moins de dix ans.

Nous vous conseillons donc de passer en revue les polices dommages-ouvrage souscrites par vos copropriétés pour vérifier si elles sont concernées\*, et le cas échéant réengager les démarches pour rechercher et proposer de nouvelles couvertures d'assurance sur ces chantiers.

À défaut d'intervention de votre part, il y a un risque pour que cette omission soit qualifiée de faute dans l'accomplissement de votre mission, et permette alors la recherche de votre responsabilité. Cela étant, ces démarches ne seront pas aisées.

Outre la problématique budgétaire pour réassurer les chantiers, se pose en effet la question de savoir si les assureurs sollicités pour prendre le « relais » vont facilement accepter ces types de risques (les assureurs traditionnels ont généralement du mal à répondre en cas de travaux déjà réceptionnés).

Naturellement, **VERSPIEREN IMMOBILIER se mobilise pour apporter conseils, études et solutions aux professionnels de l'immobilier** et rappelle que ses produits DO SYNDIC sont adossés à des assureurs reconnus (AXA, MMA...), prévoient une baisse de tarif en 2018 et proposent des packs de garanties très complets (Dommages-Ouvrage, GBF étendue, existants, immatériels, CNR, Tous risques Chantier, RC Maître d'Ouvrage, Maintenance Visite...). Sans confiance rien ne dure.

\* Pour connaître l'état de solvabilité des assureurs défaillants, sachez que l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) propose une veille très complète sur son site.

# Pour éviter tout risque d'accident, faites contrôler l'état de fragilité des balcons



**S'ils sont rares, les effondrements de balcons peuvent avoir des conséquences dramatiques : en 2016, à Angers, quatre personnes ont perdu la vie. Pour prévenir ce type d'accident, la réglementation impose aux syndicats de faire des investigations en cas de doute quant à la sécurité des balcons dont ils ont la responsabilité. Explications.**

Le risque de voir s'effondrer un balcon est réel, particulièrement au bout de 30 à 40 ans de vie. Les raisons sont multiples, allant du défaut de réalisation – mauvais positionnement des aciers et béton de mauvaise qualité – à la situation géographique de l'immeuble sur lequel ils ont été réalisés : en bord de mer, ils sont particulièrement soumis à la corrosion.

Pour faire simple, un balcon est en général composé de béton et d'acier. Or, sous l'action du gaz carbonique présent dans l'air et de l'acide carbonique présent dans l'eau de pluie, le béton vieillit naturellement par carbonatation. Conséquence : les armatures en acier, sont moins bien protégées et s'oxydent.

En d'autres termes, elles rouillent. Ce qui provoque l'apparition de fissures puis l'éclatement de la couverture en béton. En outre, quand les aciers sont corrodés entre la dalle de béton et le mur sur lequel ils sont ancrés, apparaît alors un risque de cisaillement. En cas de surcharge même courante, le balcon risque de s'effondrer.

### **Pour éviter les accidents, un expert sécurité peut vous aider**

On l'aura compris, les balcons sont des éléments qui doivent régulièrement être vérifiés dans le cadre de la gestion de son patrimoine immobilier. D'ailleurs, en cas de doute sur la solidité des balcons, l'exploitant a pour obligation de faire effectuer des investigations. À défaut et en cas d'accident, il serait tenu pour principal responsable par la justice. Syndic ou bailleur social, l'exploitant doit être vigilant et prendre des mesures à la première alerte, en particulier si des éclats venaient à apparaître ou si les armatures en acier commencent à être visibles.

Des contrôles permettent de lever les doutes sur la solidité des balcons d'un immeuble

dont ils ont la responsabilité, et ainsi d'être en phase avec la réglementation. La méthodologie mise en place par les experts de SOCOTEC permet de poser un diagnostic précis sur l'état de solidité des balcons. Un échantillon représentatif des balcons est soumis à contrôle. La première étape consiste à vérifier le bon positionnement de l'acier dans la dalle de béton qui compose le balcon. Par la suite, un Ferroskan est effectué sur la dalle en béton. À l'instar d'une radio effectuée en milieu hospitalier, il permet aux experts de dresser une cartographie des armatures en acier et de déterminer leur diamètre. **Objectif : évaluer la solidité du balcon.**

Les experts effectuent ensuite un carottage dans la dalle pour vérifier la résistance mécanique du béton à la compression puis une corrossimétrie qui, comme son nom l'indique, leur permet de vérifier si la corrosion est active ou pas.

Suite à ces investigations, le rapport remis comprendra notamment une classification des pathologies par grandes familles et un reportage photo des pathologies explicites. Selon les conclusions du rapport, l'expert SOCOTEC peut également venir présenter les résultats et vous accompagner dans la recherche de solutions pérennes.

La réglementation n'impose pas de façon précise de périodicité pour ces contrôles, comme elle le fait par exemple pour les installations électriques. Compte tenu des conséquences potentielles, il apparaît pourtant indispensable de les traiter avec au moins autant d'attention. ☑

### **LE SUJET VOUS INTÉRESSE ?**

Votre contact :  
Ingrid MATHURE  
Tél. : 06.34.44.19.47  
[Ingrid.mathure@socotec.com](mailto:Ingrid.mathure@socotec.com)

# Réponses ministérielles

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



## LOGEMENT - CHARGES RÉCUPÉRABLES PRÉVUES PAR L'ARTICLE 18

### Question 363 :

M. Thierry Solère attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les charges récupérables prévues par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1983. Les décrets fixant la liste de ces charges prévoient notamment que les charges de gardiennage sont récupérables à hauteur de 75 % dès lors que le gardien procède à l'entretien des parties communes et à l'évacuation des ordures ménagères. Dans les communes équipées de « PAVE » (points d'apport volontaires enterrés) les gardiens d'immeubles n'ont plus à s'occuper de l'élimination des ordures ménagères. Il lui

demande en conséquence quelle part des frais de personnel de gardiennage doit être mise à la charge des locataires.

### Réponse :

Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié relatif au parc locatif social et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié relatif au parc locatif privé fixent la liste des charges récupérables exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Ces deux décrets prévoient que lorsque le gardien assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exi-

gibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant. En revanche, ce taux est de 40 % lorsque le gardien n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches.

■ JOAN le : 13/03/2018 page : 2105



## BAUX - TAXE FONCIÈRE BAUX COMMERCIAUX

### Question 3675 :

M. Damien Pichereau interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur sa position concernant l'imputabilité de

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

### Avril 2018 – N° 519

- **Copropriété** - L'individualisation des frais de chauffage (Pascaline Déchelette-Tolot)
- **Bail commercial** - Les extensions légales et conventionnelles au statut des baux commerciaux (Olivier Beddeleem)
- **Construction** - Chroniques de jurisprudences 2013-2015 - Responsabilité des constructeurs (Jean-François Artz)

### Mai 2018 – N° 520

- **Construction** - L'empiètement sur le terrain d'autrui (André Valdès)
- **Professions immobilières** - Que reste-t-il du mandat de l'agent immobilier ? (Jean-Marie Moyse)
- **Professions immobilières** - Le RGPD - Règlement Général de Protection des Données (Prudence Cadio)

### Juin 2018 – N° 521

- **Bail habitation** - Les congés du bailleur : législation et jurisprudence (Daniel Raclet)
- **Expropriation** - Prémption et expropriation. Chronique de jurisprudences 2016/2017 (Benoît Jorion)



administrer@unis-immo.fr



la taxe foncière sur les locataires dans le cadre des baux commerciaux. Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris en application de la Loi Pinel a dressé une liste des charges qui ne peuvent plus être répercutées sur le locataire dans le cadre d'un contrat de bail commercial pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014. L'idée principale de ce texte est que le bailleur ne peut pas demander le remboursement de toutes les charges, notamment celles découlant d'obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie. Au regard de cet objectif, il existe une incohérence du 3° de l'article R. 145-35 [créé par l'article 6 du décret n° 2014-1317] dans la mesure où il autorise le bailleur à répercuter la taxe foncière sur le locataire commercial, augmentant les charges de ce dernier, souvent sans négociation alors même que cela constitue un facteur de diminution de la valeur locative et peut impacter gravement la rentabilité des cellules commerciales. Aussi, il souhaite savoir s'il envisage de supprimer cette possibilité de répercussion de la taxe foncière sur le locataire commercial.

#### Réponse :

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a, dans un objectif de transparence de la relation locative, encadré les modalités de répartition des charges entre bailleur et locataire d'un bail commercial. Elle a notamment prévu que tout contrat de location devait comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, avec l'interdiction d'imputer au locataire certaines d'entre elles fixées par décret. Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial a précisé les impôts et taxes ne pouvant être transférés vers le

locataire, en excluant notamment la taxe foncière. Cette dernière, dont le bailleur est le redevable légal en application de l'article 1400 du code général des impôts, peut ainsi être imputée au locataire à la condition que cela soit stipulé par le contrat de bail. Ce décret a été élaboré en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires afin d'atteindre un point d'équilibre dans la relation locative. S'agissant de la taxe foncière, ce décret n'a pas modifié l'état antérieur du droit qui prévoit, en application de l'article R. 145-8 du code de commerce, que le transfert de cette taxe foncière sur le locataire, s'il est réalisé sans contrepartie, entraîne une diminution de la valeur locative susceptible par voie de conséquence de se répercuter sur le montant du loyer.

■ JOAN le : 06/03/2018 page : 1907



LOCATIONS D'APPARTEMENTS PRIVÉS  
EN LIGNE

#### Question 02344 :

Sa question écrite du 20 août 2015 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la concurrence que subissent les hôteliers de la part des services de location d'appartements privés en ligne, tels que le site « Airbnb ». Il lui demande si les locations transitant par ces sites en ligne sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Plus généralement, il souhaiterait connaître les mesures qu'envisage le Gouvernement pour remédier aux distorsions de concurrence résultant de la fiscalité.

#### Réponse :

Les sites collaboratifs de location d'appartements en ligne ont vocation à mettre en relation des particuliers souhaitant louer un bien immobilier et des locataires désirant y séjourner. En application des dispositions de l'article 256 A du code général des impôts (CGI), les personnes qui exploitent un bien corporel, en vue d'en tirer des recettes ayant un caractère de permanence, exercent une activité économique leur conférant la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Il en va ainsi des particuliers qui louent, à titre onéreux, un bien immobilier dont la disponibilité est affichée sur les sites collaboratifs. La location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie cependant d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du CGI. Toutefois, si cette activité d'hébergement s'accompagne d'au moins trois prestations para-hôtelières parmi celles mentionnées au b du 4° de l'article 261 D, à savoir le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par des hôtels exploités à titre professionnel, ces opérations doivent, à l'instar des prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie, être taxées à la TVA, sous réserve du bénéfice de la franchise en base (CGI, article 293 B). Ces dispositions sont de nature à garantir que les prestations d'hébergement, fournies par les particuliers contre rémunération sur des sites collaboratifs, soient soumises à la TVA dans des conditions comparables à celles fournies par les professionnels de l'hôtellerie.

■ JO Sénat le : 22/02/2018 page 833

\* \* \*

# Régions

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

### Réunions et événements en régions

**Vendredi 1<sup>er</sup> juin, Marseille** : Journée de la copropriété

**Mardi 12 juin, Lyon** : AG UNIS Lyon-Rhône

**Jedi 14 juin, Strasbourg** : AG UNIS Alsace/Franche-Comté

**Vendredi 15 juin, Martillac (33)** : AG UNIS Aquitaine

**Vendredi 22 juin, Marseille** : AG structure UNIS Marseille

**Lundi 25 juin, Paris** : AG UNIS Ile-de-France et Grand Paris

**Jedi 28 juin** : AG UNIS Bourgogne

**Vendredi 29 juin, Deauville** : AG UNIS Normandie

**Jedi 27 septembre, Montpellier** : réunion de pôle Languedoc-Roussillon

**Jedi 27 septembre, Rennes** : COSYAD, salon de la copropriété



### Événements UNIS

**Séminaire des Présidents de Pôles & structures, Lyon - Vendredi 8 et samedi 9 juin**

**Conseil UNIS et Commissions, Paris - Mardi 26 juin**

**Conseil UNIS et certaines commissions, Paris - Jedi 13 septembre**

**UNIS Night, Paris - Jedi 13 septembre**

**X<sup>ème</sup> Congrès - Nantes - Du 14 au 16 novembre (voir page 37)**

**Conseil UNIS et Commissions, Paris - Jedi 13 décembre**

Pour annoncer vos événements et diffuser vos informations en régions, vos contacts :  
Matthias DANEL/Christophe MAURISSET LATOUR (regions@unis-immo.fr)

## MONTEPELLIER

### AG Languedoc-Roussillon, jeudi 12 avril

Assemblée générale du Pôle autour de son président Jean-Pierre Mailhac. Géraud DELVOLVE, délégué général de l'UNIS a fait le point du projet de loi Elan.

Utile rappel sur la formation, les obligations qui pèsent sur les détenteurs de carte en matière de renouvellement sont connues de tous, or des adhérents ne sont toujours pas référencés sur la plateforme UN+. Il y a risque d'engorgement au niveau des chambres de commerce lors du renouvellement.

Matthias DANEL a fait un point sur les adhésions, le site internet, et nous a présenté le petit film d'animation présentant le syndicat et ses activités.

Nos partenaires : la banque Palatine a présenté les financements octroyés pour l'achat de fonds ou de sociétés, et le Crédit Foncier a présenté l'offre de prêt copropriété.

## LILLE

### AG Nord/Pas-de-Calais, jeudi 19 avril

C'est dans le cadre verdoyant de l'école de management du CEPI à Marcq-en-Barœul, que Aurélien RENARD (Président régional) avait réuni, en présence de Gilles DELESTRE (président délégué national) et Géraud DELVOLVE (délégué général), les adhérents de la région à l'occasion de leur assemblée générale. Une centaine d'invités, parmi lesquels des élus locaux, des représentants de la Métropole Européenne de Lille et des promoteurs ont ensuite participé à la table ronde qui était organisée sur le thème : *Agrandissement, surélévation, vente de droits à construire, les copropriétés sont-elles assises sur un tas d'or ?*



## BORDEAUX

### Réunion Pôle Aquitaine, mardi 24 avril

Organisé par Daniel SEIGNAT et Catherine COUTELLIER pour le Pôle Aquitaine, et en présence de Gilles DELESTRE, un thème central pour cette réunion : « la valeur ajoutée du professionnel de l'immobilier ou comment conseiller son client dans la gestion de son patrimoine ? »

Un « afterwork » qui a remporté un très grand succès, avec différentes interventions de Me Emmanuelle GALHAUD (notaire), Alexis JARDIN (Banque Privée), Pascale PELLARIN (directrice de l'ingénierie patrimoniale) Banque Palatine, Hubert MAILLARD de la MORANDAIS (gestionnaire de patrimoine) Cabinet EUROPEA.

La réunion s'est poursuivie par un échange avec les participants et un cocktail très apprécié.



## NANTES

### AG Pôle et commissions, jeudi 26 avril

Autour de Jean-Philippe HAMON (président régional) et en présence de Gilles DELESTRE et de Matthias DANIEL, l'assemblée générale du Pôle Pays-de-la Loire s'est tenue avec le rapport moral, un point sur les actions en cours en Pays de la Loire, les différents ateliers consacrés aux métiers et l'actualité du syndicat.

Une large partie de la réunion a été consacrée à la préparation du Congrès national de l'UNIS qui se tiendra à Nantes du 14 au 16 novembre prochains (voir page 37).



## LIMOGES

### AG Pôle Limousin, vendredi 27 avril

Une assemblée autour de Olivier SCHIAPPARELLI (président régional) dans un climat toujours aussi convivial, avec le plaisir d'accueillir deux nouveaux membres. En présence de Gilles DELESTRE, des échanges très enrichissants sur la politique et le lobbying de notre syndicat, une discussion sur la future organisation de l'UNIS en insistant particulièrement sur l'importance des personnes et de leur engagement.



## DEAUVILLE

### Réunion Pôle Normandie, vendredi 20 avril

En présence de Gilles DELESTRE, Edouard MORLOT (président régional) a rendu compte du dernier conseil national, des dernières commissions nationales métiers et du Forum qui s'est récemment tenu au CESE et qui constitue une tribune politique annuelle pour l'UNIS.

Les partenaires de l'UNIS, la plateforme UN+ avec son directeur Olivier VERNEAU, et Jacques CHAUVEL (Déclarations légales) sont intervenus lors de la réunion pour informer nos adhérents.

# Pôles territoriaux

## LYON

### Journée des conseils syndicaux Lyon-Rhône, mardi 15 mai

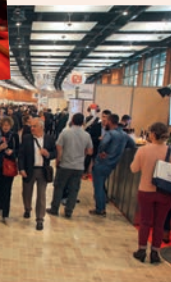
Une très belle réussite organisée par l'équipe du président Patrick LOZANO, qui a rassemblé plus de 2.200 copropriétaires et conseillers syndicaux et accueilli 136 partenaires à Lyon pour cet événement annuel incontournable de l'UNIS dans le Rhône.

Une manière de mobiliser les forces vives afin d'aborder les problématiques actuelles des copropriétaires. Avec en toile de fond, la formation.

Des vidéos parodiques de chefs d'États diffusées en marge de cette nouvelle journée consacrée à la copropriété ont ponctué l'événement d'un humour décapant. D'une année sur l'autre, les problématiques évoluent sans jamais désempir si l'on en croit les axes de réflexions abordés.

Si la formation des adhérents de l'UNIS reste le nerf de la guerre comme l'a rappelé Patrick LOZANO, l'information sur des sujets d'importance tels que la rénovation énergétique ou la surélévation des bâtiments anciens, source de gains en valeur et en espaces, a été largement dispensée aux copropriétaires.

L'UNIS n'a pas manqué, en présence de Gilles DELESTRE et Géraud DELVOLLE, d'évoquer également les réformes à venir, notamment en matière d'assurance, la loi ELAN ou encore le prélèvement à la source. De nouvelles obligations et contraintes pour nos professions, et parfois aussi pour les copropriétaires.



## RENNES

### Atelier UC, jeudi 17 mai

Un atelier de l'université de la copropriété consacré aux travaux de maintenance et d'entretien courant, animé par maître Charlotte Garnier, avocate spécialisée dans le droit de la copropriété.

Une centaine de personnes ont assisté à cette conférence au cours de laquelle a été largement abordée le fonds de travaux qui est sujet de nombreuses interrogations de copropriétaires



### AG Pôle Bretagne, vendredi 18 mai

Une assemblée générale organisée au golf de Cap Malo dans un cadre verdoyant et sous un magnifique soleil. Confrères et consœurs ont répondu à l'invitation en présence de Gilles DELESTRE et Matthias DANIEL qui ont largement évoqué le nouvel axe de déploiement de l'UNIS en régions ainsi que la nouvelle organisation des différentes commissions métiers. Beaucoup de questions et de réponses apportées.

Une présentation de la plateforme de formation UN+ a été faite en rappelant le coût très compétitif des formations UNIS avec une grande facilité d'inscription en ligne.

Le président régional Vincent LAINE a rappelé l'importance de la communication en régions et a souhaité renforcer à ce sujet l'équipe du bureau régional.

Il a souligné les deux événements bretons majeurs organisés à l'attention des clients des cabinets que sont l'Université de la copropriété et le COSYAD dont la date a été fixée au jeudi 27 septembre. Enfin, le pôle UNIS Bretagne se porte candidat pour accueillir le congrès national de 2021.

## ista smart services :

# Simplifiez-vous la gestion des charges avec l'expert de la maîtrise des consommations en habitat collectif

- + d'économie**  
Répartition des frais de chauffage et d'eau conformément à la nouvelle loi sur la transition énergétique, 20% d'économie en moyenne !
- + digital**  
Gestion quotidienne des consommations par télérelevé, portail web, EDI et API
- + de confort**  
Affichage des températures
- + de sécurité**  
Télédiagnostic des détecteurs de fumée
- + de valorisation du patrimoine**  
Entretien de la robinetterie



[www.istablog.fr](http://www.istablog.fr)  
[www.ista.fr](http://www.ista.fr)

Des solutions innovantes au service du logement intelligent et écoresponsable



+33 (0)1 69 19 53 00 ■ 30 avenue Carnot ■ 91300 Massy

**ista**  
Leader de la répartition des charges

# Actualités juridiques

Ces documents et analyses vous sont envoyés par emailing hebdomadaire de la « Newsletter Juridique » réalisée par le Service Juridique de l'UNIS. Les éléments se retrouvent également en consultation permanente dans la rubrique Espace Juridique de votre espace Adhérent (Intranet) du site [www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr).

- Convention collective de l'Immobilier - Forfait annuel en jours - Avenant n° 73
  - Convention collective de l'Immobilier – Mise à jour au 3 avril 2018
    - IRL 1<sup>er</sup> trimestre 2018
- DPE vente : actualisation du contenu en co2 des réseaux de chaleur et de froid au 1<sup>er</sup> mai 2018
  - Gardiens et employés d'immeubles - Journée de solidarité
    - RGPD : soyez prêts le 25 mai !
- TVA sur TAB : la réponse du Ministère de l'économie et des finances
  - Branche de l'Immobilier - Journée de solidarité 2018
  - Médecine du travail : les formulaires utiles pour l'employeur
  - Service courrier : nouvelles dispositions désormais en vigueur

## TEXTES OFFICIELS

### Arrêté du 11 avril 2018

modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine

■ JORF n° 0088 du 15 avril 2018

### Décret 2018-284 du 18 avril 2018

renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

■ JORF n° 0092 du 20 avril 2018

### Décret 2018-347 du 9 mai 2018

relatif à la lettre recommandée électronique

■ JORF n° 0108 du 12 mai 2018



# X<sup>ème</sup> Congrès de l'UNIS

Nantes du 14 au 16 novembre 2018

Les nouveaux visages du business



**OUVERTURE DES  
INSCRIPTIONS  
EN LIGNE  
MI-JUIN**

## **Mercredi 14 novembre :**

- Soirée partenaires avec DJ

## **Jeudi 15 novembre :**

- Assemblée Générale de l'UNIS
- Plénières et colloque (Copropriété, transaction, promoteurs-rénovateurs, gestion locative et experts)
- Soirée de gala atypique et surprenante sur le thème « fête foraine »

## **Vendredi 16 novembre :**

- Matin : plénière « Dans un monde qui change comment développer et sécuriser le business »
- Différentes interventions
- Trophées de l'innovation UNIS
- Soirée de clôture au Musée des arts – Cocktail & visite du musée

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

# Toutes les **formations e-learning** de l'**UNIS** répondent à vos **obligations de formation**.

Le temps des formations e-learning suivies sera comptabilisé dans les **14 heures de formation à faire par an** pour le renouvellement des cartes professionnelles.

## Packs de **7 heures** de formation en **e-learning**



**SYNDIC**



**GESTION**



**TRANSACTION**

et plus de **50 modules** individuels de 20 minutes **disponibles à la carte**.

Formations établies par les experts Métiers de l'UNIS.

Formez-vous quand vous le souhaitez et où vous voulez.

Arrêtez quand vous voulez et reprenez automatiquement où vous en étiez.

Aucune contrainte et aucun frais de déplacement.

Tarifs privilégiés pour les adhérents UNIS.

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





# Formations

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



## Formations à distance en e-learning

RÉF.	THÈMES	DURÉE
F001	Pack Syndic de Copropriété F001 (P001 + P002 + P005)	7h00
F002	Pack Gestion locative F002 (P001 + P002 + P003 + P009 + P010)	7h00
F003	Pack Transaction F003 (P001 + P002 + P007 + M016)	7h00
F004	Pack Transaction F004 (P001 + P002 + P006 + P008 + M015 + M016)	7h00
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
P005	La rénovation énergétique	3h00
P006	L'impact des servitudes naturelles, légales et conventionnelles dans la mise en vente d'un bien immobilier	1h20
P007	Les conditions d'exercice des droits de préemption pouvant impacter l'activité de transaction immobilière	2h40
P008	Préparation de la mise en vente d'un bien immobilier en copropriété	1h00
P009	Le bail meublé	1h00
P010	Le droit de préemption du locataire en matière de bail d'habitation et de bail commercial	1h00
	Et 50 modules individuels (20 minutes) disponibles à la carte en e-learning	

# Formations

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

## Formations en salle

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
<b>ANGERS</b>			
Gestion Locative	<b>GL20</b>	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	11-sept-18
Administration de Biens	<b>AB07</b>	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	06-sept-18
Gestion de l'Entreprise	<b>GE09</b>	Gestion des clients difficiles et des conflits	27-juin-18
<b>BORDEAUX</b>			
Syndic de Copropriété	<b>SY06</b>	Gestion des conflits en assemblée générale	05-juin-18
Gestion Locative	<b>GL20</b>	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	20-sept-18
Administration de Biens	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	05-sept-18
Transaction	<b>TR03</b>	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	12-juin-18
Gestion de l'Entreprise	<b>GE04</b>	Du management opérationnel au management authentique : Enjeux et performance	06-juin-18
Bureautique et secrétariat	<b>BS01</b>	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	11-juin-18
<b>CLERMONT-FERRAND</b>			
Syndic de Copropriété	<b>SY01</b>	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	14-sept-18
	<b>SY03</b>	Savoir vendre et défendre ses honoraires	26-juin-18
	<b>SY05</b>	La présentation des comptes à ses mandants	20-juin-18
	<b>SY06</b>	Gestion des conflits en assemblée générale	12-juin-18
Gestion Locative	<b>GL08</b>	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	21-juin-18
<b>HONFLEUR</b>			
Gestion Locative	<b>GL01</b>	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	15-juin-18
	<b>GL20</b>	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	24-sept-18
	<b>GL23</b>	Location immobilière : Maîtriser les régimes incitatifs	05-juil-18
<b>LE CANNET DES MAURES</b>			
Syndic de Copropriété	<b>SY01</b>	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	12-juin-18
Gestion Locative	<b>GL01</b>	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	13-juin-18
<b>LYON</b>			
Syndic de Copropriété	<b>SY03</b>	Savoir vendre et défendre ses honoraires	25-sept-18
	<b>SY04</b>	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	22-juin-18
	<b>SY07</b>	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	19-juin-18
	<b>SY11</b>	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	28-sept-18
Gestion Locative	<b>GL03</b>	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	05-juil-18
	<b>GL05</b>	État des lieux et réparations locatives	11-sept-18
	<b>GL09</b>	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	26-juin-18
	<b>GL17</b>	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	27-sept-18
	<b>GL23</b>	Location immobilière : Maîtriser les régimes incitatifs	26-sept-18
Administration de Biens	<b>AB03</b>	Pathologie et terminologie du bâtiment	21-juin-18
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	15-juin-18

LYON			
Administration de Biens	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	04-juil-18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	15-juin-18
	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	18-juin-18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	03-juil-18
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	25-sept-18
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	07-juin-18
	AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	14-sept-18
	AB14	La fiscalité des SCI	27-sept-18
Transaction	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Complet 21-juin-18
	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	03-juil-18
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	26-juin-18
	TR10	Un mandat exclusif pour gagner plus	14-juin-18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	19-juin-18
	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	10-juil-18
	IC05	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir sur les loyers - Niveau 2	21-sept-18
Gestion de l'Entreprise	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	18-sept-18
Bureautique et secrétariat	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	06-juil-18
MARSEILLE			
Syndic de Copropriété	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	09-juil-18
	SY09	Les travaux en copropriété	28-juin-18
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	15-juin-18
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	05-juin-18
	GL05	État des lieux et réparations locatives	26-juin-18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	03-juil-18
	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	14-sept-18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	12-juin-18
Administration de Biens	AB02	Bruit et gestion des conflits de voisinage	29-juin-18
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	02-juil-18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	13-juin-18
Transaction	TR11	Négociateur, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial	04-juil-18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	06-juil-18
Immobilier d'Entreprise	IE08	Immobilier d'entreprise : Assurances et contentieux	20-juin-18
MONTPELLIER			
Administration de Biens	AB02	Bruit et gestion des conflits de voisinage	Complet 05-juin-18
Gestion de l'Entreprise	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	18-sept-18

# Formations

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

## Formations en salle

NICE				
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	Complet	05-juin-18
Gestion Locative	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers		12-juin-18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1		14-juin-18
PARIS				
Syndic de Copropriété	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	Complet	15-juin-18
	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires		28-juin-18
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques		28-sept-18
	SY05	La présentation des comptes à ses mandants		26-juin-18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Complet	04-juin-18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale		06-juil-18
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux		13-juin-18
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)		24-sept-18
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR		04-juil-18
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Complet	22-juin-18
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Complet	05-juin-18
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir		25-sept-18
	SY15	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir		18-sept-18
	Gestion Locative	GL00	Actualité de la gestion locative habitation en 15 points	Complet
GL03		Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques		07-sept-18
GL05		État des lieux et réparations locatives		11-juin-18
GL06		Le congé du locataire et du bailleur		20-juin-18
GL07		Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir		21-juin-18
GL09		Le recouvrement des loyers et des charges récupérables		19-juin-18
GL11		Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires		01-juin-18
GL16		Location touristique meublée : Ce qu'il faut savoir		25-sept-18
GL17		Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable		12-juin-18
GL20		Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Complet	29-juin-18
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI		06-sept-18
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties		05-juil-18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles		04-juil-18
	AB11	Actualités de la Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles		12-juin-18
	AB14	La fiscalité des SCI		03-sept-18
Transaction	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier		11-sept-18
	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières		19-juin-18
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats		14-sept-18
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction		13-juin-18
	TR11	Négociateur, optimisez la vente immobilière : Aspects juridique et commercial		20 et 21-juin-18

PARIS			
Marchand de Biens	<b>MB06</b>	Lotissement et autres divisions foncières et en volumes	19-sept-18
Experts	<b>EX01</b>	Expertise amiable et judiciaire en immobilier d'habitation et commercial	17 au 21 sept-18 + 19 au 23 nov-18
Immobilier Commercial	<b>IC01</b>	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	22-juin-18
	<b>IC01</b>	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	27-sept-18
	<b>IC02</b>	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	<b>Complet</b> 14-juin-18
	<b>IC07</b>	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	04-sept-18
	<b>IC09</b>	Bail commercial : Avantages de l'option pour la TVA	27-juin-18
Gestion de l'Entreprise	<b>GE01</b>	Calcul et analyse du prix de revient de la gestion d'un lot de copropriété	06-juin-18
	<b>GE08</b>	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	03-juil-18
	<b>GE09</b>	Gestion des clients difficiles et des conflits	26-juin-18
	<b>GE10</b>	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	27-sept-18
	<b>GE13</b>	Gestionnaire : Gérez les entretiens professionnels et CPF des gardiens, concierges et employés	18-juin-18
	<b>GE14</b>	Analyser et décrypter les attitudes afin d'optimiser sa relation client	19-sept-18
Bureautique et secrétariat	<b>BS04</b>	Communication électronique : Les clés du succès	25-juin-18
RENNES			
Colloque	<b>CC11</b>	Colloque : Comment se construit l'urbanisme commercial sur le pays Rennais ?	04-juin-18
Immobilier Commercial	<b>IC11</b>	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	04 et 05-juin-18
	<b>IC50</b>	Immobilier commercial : Les principales bases techniques et juridiques des baux commerciaux	04-juin-18
TOULOUSE			
Gestion Locative	<b>GL07</b>	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	04-juin-18
	<b>GL20</b>	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	19-sept-18
Administration de Biens	<b>AB09</b>	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	18-juin-18
	<b>AB10</b>	Paie des gardiens et employés d'immeubles	19-juin-18
Gestion de l'Entreprise	<b>GE09</b>	Gestion des clients difficiles et des conflits	15-juin-18



## Le financement des formations sur le « plan de formation »

### Formation d'un(e) salarié(e) d'une entreprise de moins de 11 salariés

Pour les salariés en entreprises de moins de 11 salariés, UNPLUS a une convention avec les Agefos permettant une prise en charge de 165 €/salarié/formation.

En dehors de cette convention, et pour les entreprises de moins de 11 salariés toujours, les Agefos limitent la prise en charge à :

- 900 €/an/entreprise si le montant de la collecte se situe entre 1 à 900 €,
- à hauteur de 100 % de la collecte pour les entreprises qui versent plus de 900 € HT.

### Formation d'un(e) salarié(e) d'une entreprise de 11 salariés et plus

Les entreprises de 11 salariés et plus peuvent cotiser volontairement auprès des Agefos au titre de l'« interpro ». En cas de formation, chaque entreprise devra se rapprocher des Agefos afin de connaître le montant de prise en charge qui dépendra du versement volontaire réalisé.

À défaut de versement volontaire, aucune prise en charge ne sera possible. La formation est alors financée sur les fonds propres de l'entreprise.

### Formation d'un dirigeant de structure

Les dirigeants non-salariés et les indépendants cotisent en principe auprès des Agefice. Les conditions de prise en charge des formations par les Agefice sont précisées sur leur site internet, ainsi que les modalités de constitution d'un dossier de prise en charge.

## Le dossier de demande de prise en charge

Il vous revient de contacter l'OPCA (Organisme Paritaire Collecteur Agréé) auquel la Taxe Formation Continue a été versée (généralement Agefos PME pour les salariés, Agefice pour le Dirigeant non salarié ou Fif-PI pour le travailleur non-salarié type agent commercial) qui vous enverra une Demande de Gestion d'Action à compléter et à retourner par la société.

Si le participant à la formation est salarié d'une entreprise employant moins de 11 salariés, versant sa Taxe Formation Continue aux Agefos Pme, la société bénéficie de l'accord national UNIS/AGEFOS-PME. À ce titre, les Agefos Pme prennent en charge le coût différentiel, soit 165 € HT par jour et par participant (sans incidence sur le Plan de Formation de la société).

Aucune démarche à faire, UNPLUS s'en charge.

INNOVATION  
2018



**BatiSanté**

le spécialiste de la conformité  
et de la sécurité du bâtiment

## Le Groupe BatiSanté crée son service clients **UNIQUE**

### RÉACTIVITÉ

Au cœur de notre siège d'Ile-de-France, nos chargées de relation clients **BatiOne** vous répondent immédiatement.

### COMPÉTENCE

Formées sur tous les métiers du Groupe, elles prennent en charge votre appel et vous apportent une réponse immédiate.

### TRAÇABILITÉ

Chacune de vos demandes génère un numéro de référence unique pour suivre à tout moment l'avancée de votre demande sur notre portail.



Tél. : 01 41 54 54 54

D  
E  
P  
Diagnostic  
Environnement  
Prévention

**ETB**  
ASCENSEURS

**SAGEX**  
PROTECTION INCENDIE

**absa  
crystal**  
Hygiène & Assainissement

**01 CONTRÔLE**

Tél. : 01 77 74 12 86

**Volt'R** electric  
Depuis 1958

Tél. : 01 81 81 10 05

**samoà**  
SOCIÉTÉ D'AUDIT MAINTENANCE OUVRAGE AÉROLOGIQUE

**BatiOne**  
offrir une expérience  
unique à nos clients

*Notre service clients accueille  
30 collaboratrices à votre service*

**Du lundi au vendredi, de 8h30 à 18h**

Sécurité Incendie

Solutions Techniques

Hygiène

Diagnostic et Contrôles



# ICI, LE GROUPE EDF TRAVAILLE DÉJÀ SUR DE NOUVEAUX MODES DE PRODUCTION RENOUVELABLE.

Éoliennes offshore, hydroliennes, les mers et les océans constituent un formidable réservoir d'énergies renouvelables et durables, que le groupe EDF exploite déjà pour produire une électricité toujours plus décarbonée. Et ça n'est pas près de s'arrêter. **Notre avenir est électrique, et il est déjà là.**