COMMISSION TRANSACTION

PROCES-VERBAL DU 13 DECEMBRE 2018

Participants : Bruno AUSSENAC, Olivier COLCOMBET, Jacques DE CARNE, Aurélien DELANDREA, Cyril GILLARD, Christian HESSE, Jean-Philippe HAMON, Julie JOANIN, Alain MILLET, Dominique MAUMEJEAN, Gilles RAMEL, Guy ROCHE, / Anne MARCHAND

Absents et excusés : Dominique BLAESIUS, Benoît COSTE, Philippe DESCAMPIAUX, Stéphane GERARD, Alain LIEUTAUD, Gilles MICHEL DE CHABANNES, Gabriel PACHECO, Benjamin PACTEAU, Jocelyn PLANTARD, Didier SIOUNATH, Roland TRIPARD, Karin TOURDIAT

Ordre du jour

- Actualité juridique : Loi ELAN et PLF2019 1
- Validation des modèles de mention « rétractation » dans les modèles 2
- Démarches de l'UNIS relatives à l'arrêté du 10.01.2017 2
- Lutte contre le BC et le FT (réunion du 6 novembre 2018) 2
- Démarches de l'UNIS relatives aux renouvellements des cartes et à la formation continue 2
- L'apporteur d'affaires 3
- Compte-rendu de Benoît COSTE sur la réunion CEPI d'octobre 2018 3
- Congrès : retours des participants (thème, partenaires…) 3
- Calendrier 2019 : 27 mars (13h-16h), 27 juin (14h-17h) et 11 décembre (13h-16h) 3

Avant de débuter l'ordre du jour, les membres souhaitent la bienvenue à Cyril GILLARD, de la société AMI à Niort, nouveau président métier TRANSACTION. Par ailleurs, la Commission remercie chaleureusement Jean-Philippe HAMON pour l'organisation du congrès de l'UNIS 2018.

- **Actualité juridique : Loi ELAN et PLF2019**

I- ELAN

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a été publiée au JO le 24. Le service juridique a communiqué à plusieurs reprises sur le contenu de la loi. Les membres de la Commission TRANSACTION échangent sur les dispositions impactant la transaction et notamment le DPE opposable et les modifications apportées au droit de rétractation (cf infra).

II- Loi de finances pour 2019

La CMP a échoué. Le Sénat doit se prononcer prochainement

- **Validation des modèles de mention « rétractation » dans les modèles**

La Commission ayant pris connaissance des modèles de clauses établis par le service juridique, les valide.

- **Démarches de l'UNIS relatives à l'arrêté du 10.01.2017**

Alain MILLET et le service juridique de l'UNIS ont saisi l'opportunité d'une réunion organisée à Bercy le 6 novembre 2018 dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme pour solliciter de la DGCCRF un rendez-vous. L'objectif est de trouver ensemble une solution aux difficultés rencontrées par l'application de l'arrêté du 10 janvier 2017.
Les membres de la Commission recensent les problématiques : délégation de mandat, promotion immobilière, les basculements d'honoraires souhaités par les acquéreurs etc.

Concernant la demande spécifique d'un adhérent d'obtenir un courrier type de la part de l'UNIS pour faire face à une demande de basculement, la Commission rappelle que l'ensemble des informations utiles est disponible sur le site intranet de l'UNIS et que la position de la DGCCRF est également en ligne.

- **Lutte contre le BC et le FT (réunion du 6 novembre 2018)**

La Commission a pris connaissance des éléments transmis (compte-rendu de la réunion du 6 novembre au ministère de l'économie pour présentation des lignes directrices de TRACFIN, communication du service juridique).
La Commission est également informée de la tenue d'une intervention DGCCRF/TRACFIN le 21 janvier 2019 au Pavillon Dauphine (Pôle Grand Paris IDF)

La Commission souhaite insister sur l'obligation pour tous les agents immobiliers de mettre en place au sein de leurs entreprises le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. La France va en 2019 être à nouveau auditionnée par le GAFI. Il est impératif que le secteur de l'immobilier se mette en conformité avec la législation. La Commission rappelle qu'à défaut des sanctions peuvent être prononcées par la Commission Nationale des Sanctions après contrôle de la DGCCRF. La Commission insiste également sur le fait qu'il s'agit de déclaration de soupçons et non de dénonciation, que l'anonymat est garanti, et enfin que face à un acquéreur, l'identité sera à vérifier au moment d'une offre formulée. Elle rappelle que tous les éléments sont mis à la disposition des adhérents sur le site intranet de l'UNIS.

- **Démarches de l'UNIS relatives aux renouvellements des cartes et à la formation continue**

Le service juridique fait état de la réunion qui s'est déroulée le mardi 11 décembre concernant la dématérialisation d'ici mars 2019 des demandes de cartes professionnelles, déclarations préalables et habilitations. La Commission prend acte des informations communiquées.

Des échanges ont lieu concernant les heures de formation continue, la nécessaire adéquation entre RCS et demande de carte professionnelle, etc…

Il est rappelé que toute problématique doit faire l'objet d'une demande par courriel au service juridique de l'UNIS.

- **L'apporteur d'affaires**

Au niveau fiscal, le titulaire de la carte professionnelle a l'obligation de déclarer les honoraires versés à l'apporteur d'affaire dans la DAS 2. Au niveau juridique, il faut que l'apporteur établisse une note pour justifier le versement de la commission, sans TVA.

Au niveau social, il convient d'être prudent, car le recours systématique et régulier à un même apporteur d'affaire pourrait le requalifier de salarié.

Au niveau de la loi Hoguet, Les dispositions de la loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou **prêtent leur concours**, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui (carte pro). Par ailleurs, doivent être habilitées, les personnes qui négocient, s'entremettent ou s'engagent pour le compte du titulaire de la carte professionnelle.

La Commission souhaite qu'une consultation d'avocat soit demandée pour déterminer l'adéquation entre l'apport d'affaires et le respect de la loi Hoguet.

- **Compte-rendu de Benoît COSTE sur la réunion CEPI d'octobre 2018**

La Commission a pris connaissance des éléments transmis par Benoît COSTE concernant ses investigations au sein de la CEPI. Elle l'en remercie et attend avec impatience ses résultats.

- **Congrès : retours des participants (thème, partenaires…)**

La Commission TRANSACTION valide le format du colloque.
Elle est pleinement satisfaite du déroulé du congrès.

- **Calendrier 2019 : 27 mars (13h-16h), 27 juin (14h-17h) et 11 décembre (13h-16h)**

PROCHAINE REUNION : Mercredi 27 mars 2019 (de 13h à 16h)