UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

transversales IMMOBILIÈRES

juillet - août 2018 - N° 137

- Bulletin de la commission Assurances
- La location meublée 1ère partie
- Q/R du service juridique
- Programme des formations

Le magazine de l'Union des Syndicats de l'immobilier

VERSPIEREN
IMMOBILIER

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

Verspieren Immoblier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise 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

VERSPIEREN
01 49 64 47 61
marketing@verspieren.com

ASSURANCES & CONSEILS
01 46 88 85 97
copro@groupeac.fr

www.immobilier.verspieren.com

Verspieren – N°Orias 07 001 542
Assurances & Conseils – N°Orias 07 000 510
www.orias.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR
61 rue Taitbout 75009 Paris

Édito

Sommaire

P.2 **ASSURANCES**
Bulletin de la Commission Assurances de l'UNIS 2017/2018

P.10 **ÉTUDE**
La location meublée, 1ère partie

P.16 **LA PAROLE AU SERVICE JURIDIQUE**
Réponses aux questions fréquemment posées

P.19 **INFOS ADHÉRENTS UNIS**

P.20 **RÉGIONS**
La vie des régions - Agenda UNIS

P.22 **RÉPONSES MINISTÉRIELLES**

P.26 **ACTUALITÉS JURIDIQUES**

P.27 **FORMATIONS**

Dans ce numéro :

• un article très instructif de Philippe Le Sciellour, concernant les locations meublées, afin que vous puissiez conseiller vos clients. Dans un premier temps, la création d'activité, qui sera suivi d'autres, en particulier la fiscalité qui est attachée à cette activité,

• le compte rendu annuel de la commission assurances, toujours plein d'enseignements.

Bonne lecture, en attendant le moment fort de notre vie syndicale : le congrès, cette année à Nantes. Jean Philippe Hamon, notre confrère nantais, nous promet de belles surprises : on peut lui faire confiance.

Ce sera pour nous un moment privilégié d'échanges, de partage, de détente.

Ce sera aussi, l'occasion de constater et de confirmer que l'UNIS est un syndicat formidable, qui est à l'écoute de tous ses membres, mais qui surtout fait plus que nous accompagner dans notre vie professionnelle : il recherche les outils les plus performants et innovants, il rayonne dans toutes les régions de France, il nous procure des occasions de rencontre.

Que tous les membres du conseil, son président et les différentes commissions, entités, soient ici remerciés de leur formidable implication et dévouement.

Très bonnes vacances à tous ceux qui en prennent, et bon courage aux autres.

Chantal COSTE

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Bimestriel
Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 15 rue Chateaubriand - 75008 PARIS
Tél. : 01 55 32 01 00 - transversales@unis-immo.fr
Dépôt légal : juillet 2018 - Directeur de la publication : Chantal Coste - Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Latour - Revue des agents immobiliers, syndics de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs - Comité de rédaction : Maîtres Laurence Guégan -Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion (Avocats), Bernard Perrin, Philippe Le Sciellour, Éric Durand, UNIS (service juridique et service communication) - Crédit photos : Christophe Maurisset Latour - Conception et impression : Imprimerie Groupe RENARD - Tél. 02 33 73 10 10 - Régie publicitaire : PLC Valérie Lacoste, Tél. 01 45 26 93 81.

Assurances

Bulletin de la Commission Assurances de l'UNIS 2017/2018

Nous vous invitons à prendre connaissance du bulletin d'information 2017/2018 des travaux de la Commission Assurances de l'UNIS présidée par Rémy PELLETIER.

Pour l'UNIS :
Éric BRICO, Marcel CAVERIVIERE, Michel DAUCHEZ, Arnaud DE ROQUEFEUIL, Thierry HEDIN, Pierre-Yves GARDON, Rémy PELLETIER, Claude RISLER, Paul ROLLAND.

Pour VERSPIEREN :
Claude DELAHAYE - Directeur, Sophie ABIVEN - Directrice RC , Philippe MURAT - Juriste, Thomas GRENIER - Juriste.

Au cours des réunions tenues en 2017/début 2018, 43 dossiers d'amplitude ou présentant des questions techniques et juridiques délicates sur la responsabilité civile professionnelle de vos confrères administrateurs de biens, syndics, transactionnaires et promoteurs-rénovateurs ont été examinés.

I - ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA SINISTRALITÉ DES ADMINISTRATEURS DE BIENS, TRANSACTIONNAIRES ET MARCHANDS DE BIENS (Promoteurs-Rénovateurs)

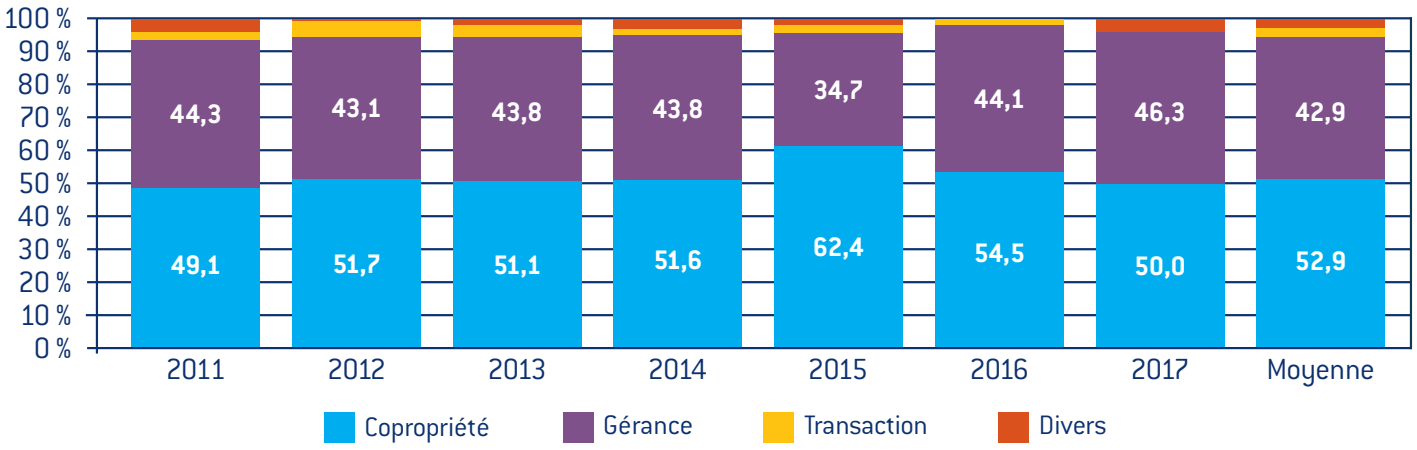
La Commission assurances de l'UNIS a procédé, à l'occasion du bilan 2017, à l'étude de l'évolution de la sinistralité des adhérents du contrat groupe qui se trouve illustrée par les graphiques reproduits ci-dessous.

RÉCAPITULATIF DU NOMBRE DE SINISTRES SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE (SUR LES 7 DERNIÈRES ANNÉES)

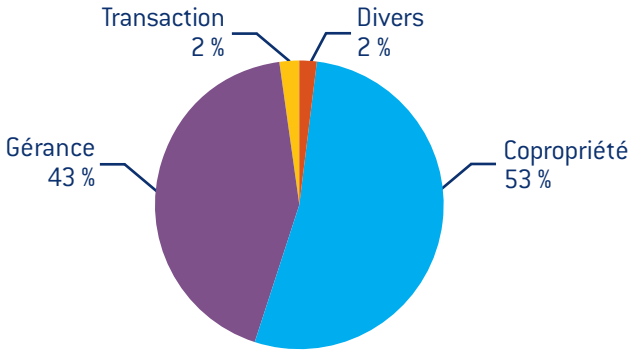
Unité en pourcentage

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	MOYENNE
COPROPRIÉTÉ	Nombre de sinistres	49,1	51,7	51,1	51,6	62,4	54,5	50,0	52,9
	Coût global	44,9	52,8	21,6	52,0	64,9	62,8	51,4	50,1
GÉRANCE	Nombre de sinistres	44,3	43,1	43,8	43,8	34,7	44,1	46,3	42,9
	Coût global	23,4	46,0	77,8	44,2	26,2	36,6	46,6	43,0
TRANSACTION	Nombre de sinistres	3,0	4,6	3,4	2,0	1,2	1,4	0,7	2,3
	Coût global	1,6	1,1	0,5	1,5	1,3	0,6	0,9	1,1
DIVERS	Nombre de sinistres	3,6	0,6	1,7	2,6	1,8	0,0	2,9	1,9
	Coût global	30,1	0,1	0,0	2,4	7,6	0,0	1,1	5,9
TOTAL	Nombre de sinistres	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Coût global	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

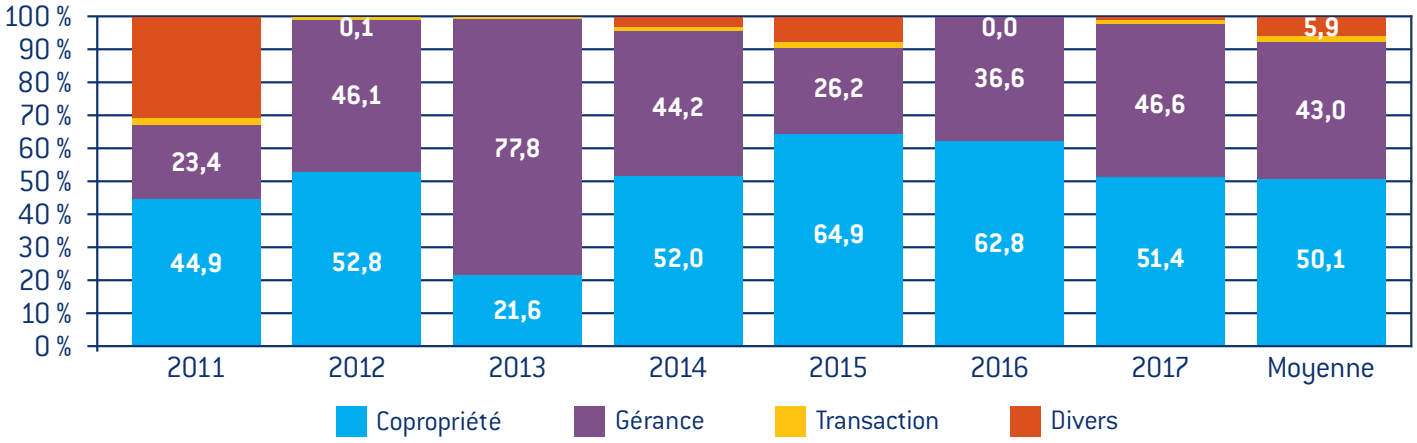
RÉPARTITION DU NOMBRE DE SINISTRES SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE



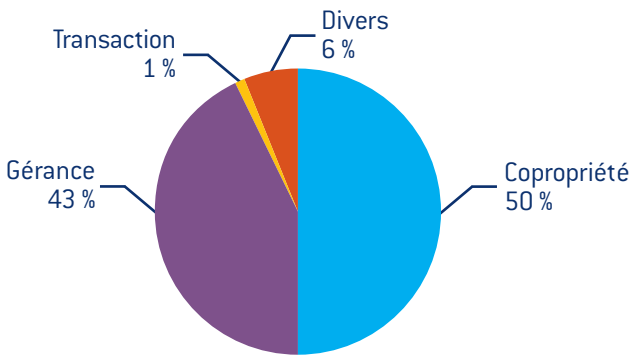
MOYENNE SUR 7 ANS



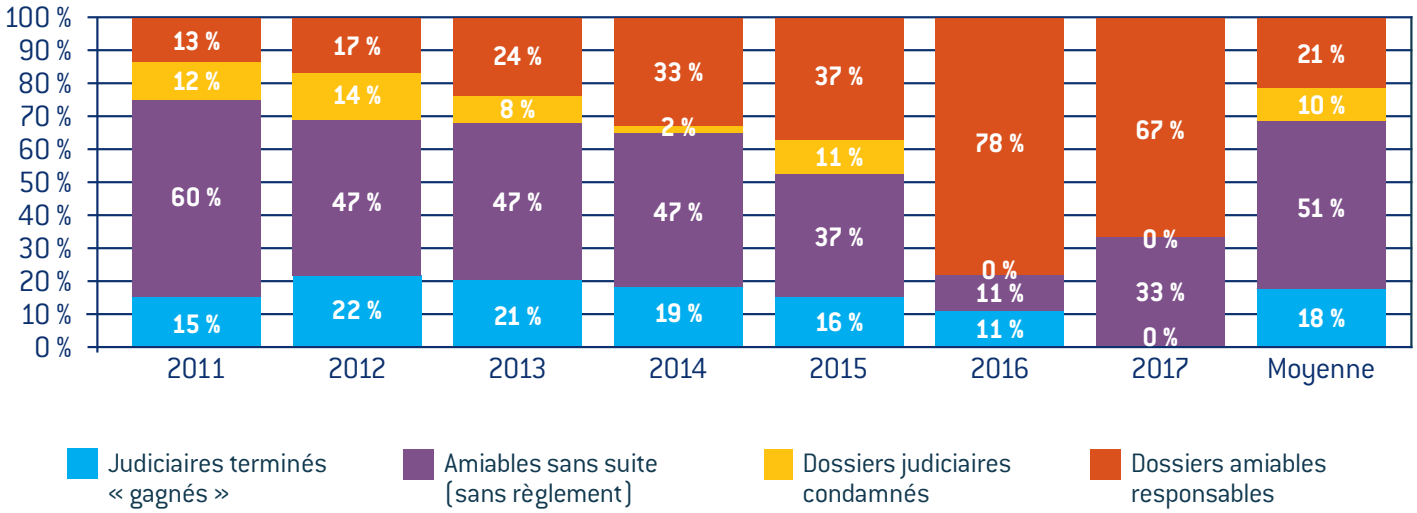
RÉPARTITION DU COÛT GLOBAL SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE



MOYENNE SUR 7 ANS



RÉCAPITULATIF DES DOSSIERS JUDICIAIRES TERMINÉS « GAGNÉS », AMIABLEMENT SANS SUITE ET « SANS RÈGLEMENT » ET DES DOSSIERS AMIABLES ET JUDICIAIRES TERMINÉS « AVEC UN RÈGLEMENT »

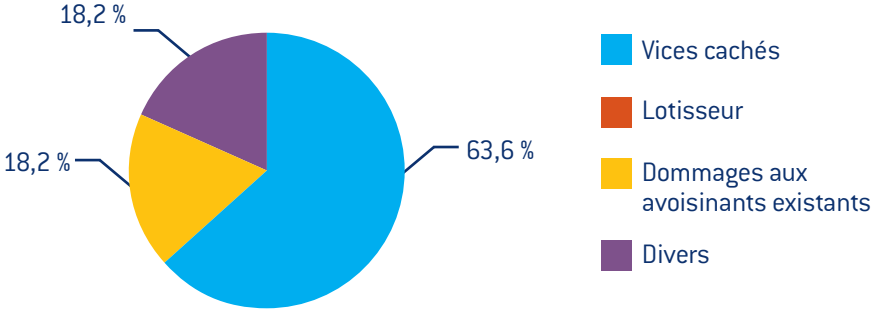


Ce graphique expose les pourcentages de dossiers :
- judiciaires dans lesquels nous avons obtenu que les confrères ne soient pas condamnés,
- amiables dans lesquels nous sommes parvenus à démontrer que les confrères n'étaient pas responsables,
- judiciaires dans lesquels les tribunaux ont retenu la responsabilité des confrères,
- amiables ayant fait l'objet d'une transaction en l'état d'une responsabilité avérée des confrères.

Il est ici mis en exergue le nombre de dossiers où nous avons réussi à démontrer que la responsabilité des confrères se trouvait recherchée à tort.

SUR LA SINISTRALITÉ DU CONTRAT RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES PROMOTEURS-RENOVATEURS

Vous pourrez observer ci-dessous la répartition des sinistres sur l'année 2017 selon la nature des réclamations formulées contre vos confrères promoteurs-rénovateurs.



À noter que la commission Assurances a eu à examiner un dossier dans lequel un promoteur-rénovateur a été condamné par le tribunal de grande instance de FONTAINEBLEAU aux termes d'un jugement rendu le 22 mars 2017 à verser à l'acquéreur, sur le fondement de la garantie des vices cachés, une somme de 23.000 euros en restitution d'une partie du prix de vente ainsi que 20.000 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral outre 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le tribunal a également condamné le promoteur-rénovateur à réparer le préjudice de jouissance de l'acquéreur à hauteur de 3.000 € ainsi qu'à garantir ce dernier des condamnations prononcées à son encontre au profit d'un voisin au titre des travaux de remise en état de la salle de bains pour un montant de 5.497,60 euros.

II - RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION ASSURANCES DE L'UNIS

Vous trouverez ci-après les recommandations de la Commission, suite à l'examen des dossiers sinistres réalisés en 2017/2018 et des questions posées par vos confrères.

1. RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE SYNDIC

➤ LA RESPONSABILITÉ ENCOURUE PAR LE SYNDIC EN L'ABSENCE D'AFFILIATION D'UNE GARDIENNE D'IMMEUBLES AU RÉGIME DE PRÉVOYANCE OBLIGATOIRE

La commission a eu à examiner un dossier dans lequel la responsabilité de votre confrère s'est trouvée recherchée par le syndicat des copropriétaires pour avoir omis d'affilier la gardienne au régime obligatoire de prévoyance.

C'est ainsi que la gardienne en arrêt de travail, puis déclarée invalide de 2ème catégorie, n'a pas pu percevoir les indemnités auxquelles elle aurait eu droit.

En l'espèce, du fait de nombreux arrêts de travail successifs et de l'ouverture d'une pension d'invalidité, la gardienne a été licenciée pour inaptitude par le syndic à la demande du syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il l'a été précisé dans le courrier de licenciement : « *votre état de santé ne vous permettant pas d'envisager la reprise de votre activité dans un avenir proche et compte tenu de la désorganisation engendrée par votre absence prolongée, il ne nous est plus possible d'attendre plus longtemps votre retour, car nous sommes dans la nécessité de procéder à votre remplacement définitif* ».

À réception de sa lettre de licenciement, la gardienne a indiqué, par l'intermédiaire de son avocat, qu'elle entendait saisir la juridiction prud'homale afin de contester la mesure de licenciement engagée à son encontre, mesure qu'elle considérait comme injustifiée après pas loin de 40 années d'ancienneté.

Elle indiquait qu'elle entendait également, dans le cadre de ce contentieux, formuler plusieurs demandes complémentaires ayant trait à l'exécution de son contrat de travail.

Comme les parties ont finalement décidé de privilégier la voie transactionnelle, le syndicat des copropriétaires, lors d'une assemblée générale, a déterminé un budget à allouer à la gardienne mais a refusé de prendre en charge le préjudice de cette dernière lié à l'absence du contrat de prévoyance.

Votre confrère n'avait pas manqué de souligner que l'absence d'affiliation était dû au fait que la gardienne n'avait pas renvoyé le bulletin d'adhésion qui lui avait été adressé en même temps que celui de la mutuelle.

Il a toutefois été admis que votre confrère avait engagé sa responsabilité.
En effet, dès lors que le syndic est en charge de la gestion du personnel et notamment d'effectuer les déclarations aux organismes sociaux, il lui revenait d'alerter la gardienne sur le caractère obligatoire de souscrire au régime de prévoyance.

Le préjudice de la gardienne lié à cette absence d'adhésion a été chiffré à la somme de 9.500 euros.

À partir de ce sinistre, la Commission n'a pas manqué de souligner combien il était important de vérifier tous les ans que les régimes de prévoyance étaient bien souscrits.

➤ LA RESPONSABILITÉ ENCOURUE PAR LE SYNDIC LORS DE L'ÉTABLISSEMENT DES CONTRATS DE TRAVAIL DES GARDIENS

La commission Assurances a eu à connaitre d'un dossier dans lequel la responsabilité de votre confrère a été mise en cause pour avoir commis une erreur dans l'établissement du contrat de travail du gardien de l'immeuble, conduisant ainsi celui-ci à effectuer des heures supplémentaires pour lesquelles il n'était pas rémunéré.

La faute de votre confrère s'est avérée établie en ce qu'il n'avait pas pris en compte l'heure matinale nécessaire à la sortie et rentrée des poubelles dans l'amplitude horaire de travail du gardien.

En effet, la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (CCNGCEI) dispose que « la période d'exécution des tâches et de permanence (amplitude des jour-

nées de travail minorée des périodes de repos) ne peut excéder une durée de 47h30 par semaine » et que « les heures d'ouverture de la loge sont précisées dans le contrat de travail, dans le respect de l'amplitude diminuée des heures de repos et éventuellement du temps d'exécution des tâches matinales ou tardives, telles que par exemple le service des portes et des ordures ménagères ».

Dans le cas soumis à l'examen de la commission, le contrat établi par votre confrère prévoyait un total de 44 heures par semaine, sachant toutefois que cette organisation du temps de travail ne prenait pas en compte l'heure nécessaire pour sortir et rentrer les poubelles de l'immeuble chaque jour, entre 6h et 7h du matin.

Le syndicat des copropriétaires s'est opposé à la prise en charge de ces heures supplémentaires qui ont ainsi donné lieu à un sinistre de l'ordre de 15.000 euros.

Ce sinistre montre une nouvelle fois combien il est important de vérifier la conformité des contrats de travail des gardiens d'immeubles et des éventuels avenants avec la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles.

➤ LA RESPONSABILITÉ ENCOURUE PAR LE SYNDIC À L'OCCASION DU REMPLACEMENT DE L'EMPLOYÉ D'IMMEUBLE PENDANT SES ARRÊTS MALADIE

Les faits du dossier qui a été soumis à l'examen de la Commission Assurances sont les suivants :

En raison d'arrêts maladie successifs de l'employée d'un immeuble en copropriété dont votre confrère est le syndic, son remplacement est assuré par son fils sans qu'aucun contrat de travail ne soit rédigé.

Toutefois, comme le travail de l'employée d'immeuble et de son remplaçant ne donnaient pas satisfaction, le conseil syndical a émis le souhait de voir remplacer ces employés par une société spécialisée.

L'employée a finalement été déclarée inapte par la médecine du travail et licenciée pour inaptitude.

Il a donc été notifié à son fils la fin de son intervention.

Ce dernier a alors répondu qu'aucun contrat de travail à durée déterminée n'avait été régularisé et précisait qu'en conséquence son contrat de travail devait être requalifié en contrat à durée déterminée et que la procédure de licenciement n'avait pas été respectée.

La menace de la saisine de la juridiction prud'homale était, bien évidemment, avancée.

Aussi, et afin de limiter le coût de ce dossier que votre confrère avait pris soin de faire chiffrer par un avocat, il a été pris le parti de transiger avec l'employé d'immeuble pour une somme largement inférieure à ce qu'il aurait pu prétendre.

Cette somme a constitué le préjudice indemnisable du syndicat des copropriétaires pris en charge par l'assurance de responsabilité de votre confrère.

Ce dossier démontre, bien évidemment, l'importance qu'il y a à faire régulariser des contrats de travail.

➤ LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC DU FAIT DE LA NON OBTENTION DES PRIMES CEE (CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE)

La commission Assurances a eu à connaître de la mise en cause de la responsabilité de l'un de vos confrères par trois syndicats de copropriétaires qui ont perdu les droits à Certificats d'Economies d'Energie (CEE) qui auraient pu leur être reversés.

Le dispositif des CEE a été créé par la loi POPE du 13 juillet 2005.

Le principe est d'obliger les fournisseurs d'énergie et de carburant (les obligés) à réaliser des économies d'énergie et encourager les autres acteurs (les non-obligés) par l'obtention de certificats.

Les obligés peuvent soit réaliser eux-mêmes les mesures d'économie d'énergie, soit acheter des certificats aux non-obligés, soit payer une surtaxe à l'État.

Le dispositif fonctionne sur trois périodes triennales.

En fin de période, les obligés doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats équivalent à leurs obligations.

Pour bénéficier du dispositif des CEE, les non-obligés doivent suivre les étapes suivantes :

Étape 1 : Indentification des possibilités d'économies et des pistes d'amélioration priorisées et chiffrées grâce à un audit des bâtiments et équipements. Cette étape permet une première estimation des primes envisagées.

Étape 2 : Établissement d'un plan de travaux par une assistance à maîtrise d'ouvrage et signature d'une convention de rachat pour valoriser financièrement les économies d'énergie générées.

Pour bénéficier de la prime, la demande (soit la signature de la convention) doit être réalisée avant la date d'engagement

des travaux, c'est-à-dire avant signature d'un devis, commande ou achats de matériels, versement d'acompte...

Étape 3 : À l'issue des travaux par un professionnel qualifié, et dès acceptation du dossier de demande de CEE par l'obligé et validé par les autorités compétentes, ce dernier reverse au non-obligé la prime préalablement déterminée dans la convention.

Pour être validé par les autorités compétentes, le dossier de demande de CEE doit être constitué des éléments suivants :

1/ les attestations de fin de travaux complétées, signées et cachetées par le bénéficiaire et l'entreprise ayant réalisé les travaux,

2/ la copie des factures des travaux,

3/ la fiche technique des matériels ou l'attestation sur l'honneur du fabricant reprenant les caractéristiques et les performances énergétiques des matériels installés.

Dans les trois copropriétés concernées, et alors même que la nature des travaux pouvait permettre le versement d'une prime CEE, les copropriétés n'ont finalement pu y prétendre dès lors que les dossiers n'ont pas été déposés dans les délais impartis.

La Commission a donc rappelé combien il était important d'être vigilants dans le respect des formalités à accomplir.

En effet, les travaux présentent des coûts importants avec -au final- le versement d'une prime substantielle.

Il est toutefois utile de souligner que le dispositif des CEE ne pourra bénéficier aux copropriétés si, par ailleurs, elles ont perçu des aides de l'ANAH.

En effet, en contrepartie des subventions accordées par l'ANAH, cet organisme se réserve le droit de vendre lui-même les CEE, suite aux travaux réalisés.

2. RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE GESTION LOCATIVE

➤ LA RESPONSABILITÉ DU GÉRANT SUR LES ÉTATS DES LIEUX

La commission Assurances souhaite attirer votre attention sur les diligences particulières à accomplir lors de l'établissement d'un état des lieux dont le non-respect peut entraîner de lourdes condamnations mises à la charge de l'administrateur de biens par les tribunaux.

Ainsi, la commission a eu à étudier un dossier dans lequel la responsabilité d'un de vos confrères était recherchée par un locataire qui avait fait une chute en pleine nuit dans l'escalier de la maison qu'il avait en gestion. Il lui était reproché, ainsi qu'à la propriétaire, un défaut d'entretien du bien, le locataire affirmant que sa chute était due à l'absence de rampe dans l'escalier ainsi qu'à l'état des marches.

Aux termes d'un jugement rendu le 6 mars 2017, le tribunal de grande instance de LYON a considéré que les obligations résultant du mandat confié par la propriétaire, au nombre desquelles figurent celles de « faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte » et « d'entretenir l'immeuble en état de servir à l'usage prévu par les baux et contrats » lui imposaient à l'égard de la bailleresse, de s'assurer de la remise en place de la rambarde d'escaliers à l'issue des travaux de réfection de la cage d'escalier en août 2017 avant l'entrée dans les lieux du locataire.

Votre confrère a donc été condamné à garantir sa mandante et son assureur des condamnations qui seront prononcées à leur encontre sur la base des conclusions du rapport du médecin désigné comme expert judiciaire avec pour mission de se prononcer sur les différents préjudices subis par le locataire.
À noter que ce dossier est provisionné par l'assureur à hauteur de 280.000 €.

La commission Assurances vous invite donc à établir les états des lieux avec la plus grande vigilance en n'omettant pas de signaler la présence d'une rambarde lorsque celle-ci est présente, sachant qu'à défaut il conviendra de pourvoir à son remplacement avant l'entrée dans les lieux du locataire.

III - SINISTRES CYBER ATTAQUES

Le précédent bulletin des travaux de la commission avait été l'occasion de vous présenter la nouvelle garantie dite de « gestion de crise » dont est assorti le contrat groupe d'assurance responsabilité civile ouvert aux administrateurs de biens de l'UNIS.

Il s'agit d'une assistance qui a pour vocation de vous accompagner en cas de cyber attaque en étant notamment assisté par un expert en sécurité informatique.

La commission Assurances a ainsi eu à connaitre au cours de l'année 2017 d'un dossier sinistre ayant mobilisé cette garantie pour la première fois.

En l'espèce, un de vos confrères a été victime, après l'ouverture d'un mail frauduleux, d'une cyber attaque par crypto-virus de type rançon logiciel dénommé « NM4 » qui s'est traduite par le cryptage de nombreux fichiers sur ses postes de travail.

Déduction faite de la franchise de l'assuré de 300 €, c'est une somme de

11.097,95 euros qui a été versée à votre confrère par l'assureur au titre de la garantie gestion de crise, les conditions de garantie de la police étant remplies.

Cette somme correspond au remboursement de la facture du prestataire informatique de votre confrère et la réinstallation du logiciel métier et à la mise à jour des logiciels sur les postes non infectés.

Pour mémoire, cette garantie de base peut en outre être complétée par des garanties :

- de pertes de données informatiques,
- de frais supplémentaires d'exploitation,
- de frais de notification,
- de pertes de fonds et de cyber extorsion (rançon).

3. INNOVATIONS PRODUITS ASSURANCE

➤ ASSURANCE POUR MENUS TRAVAUX

La question de cette assurance a été examinée par la Commission assurances.

Les équipes de VERSPIEREN se tiennent à votre disposition pour vous présenter le pack des garanties ici mis en place, lesquelles garanties comprennent notamment :

- Dommages-ouvrage et complémentaires DO (GBF étendue, dommages aux existants, dommages immatériels).
- Constructeur Non Réalisateur (CNR) et complémentaires CNR (GBF étendue, dommages aux existants, dommages immatériels).
- Tous Risques Chantier (incluant dommages aux travaux neufs, aux existants, vol, garantie maintenance-visite).
- Responsabilité Civile Maitre d'Ouvrage (dommages aux tiers lors des travaux).

➤ASSURANCE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ (SECUR'TRESO)

Ce contrat d'assurance comprend une garantie de protection juridique et une garantie du paiement des charges.

La garantie Protection Juridique :
Le contrat intègre une garantie de protection juridique au profit du syndicat de la copropriété permettant d'intervenir en recours sur des litiges relevant de l'application d'un contrat dommages-ouvrage pour la bonne exécution des travaux garantis sur les parties communes contre un tiers, mais également contre des sociétés qui interviennent pour la réalisation de travaux à la suite de malfaçons.

Des actions en recours peuvent être exercées contre des copropriétaires en cas de non-respect du règlement de copropriété, ou de décisions votées en Assemblée Générale.

Cette garantie intervient en défense lorsque la copropriété est assignée par un tiers, un copropriétaire, ou par un préposé.

La garantie des Charges impayées :
Elle couvre le budget prévisionnel de la copropriété, tant en ce qui concerne les charges courantes d'administration et de fonctionnement de l'immeuble, que les charges « travaux » liées à l'entretien, la conservation ou l'amélioration de la copropriété dans la mesure où le montant de celles-ci n'excède pas 50 % des charges courantes.

BUSINESS
LES NOUVEAUX USAGES

Xème CONGRÈS DE L'UNIS
DU 14 AU 16 NOVEMBRE 2018
PALAIS DES CONGRÈS, NANTES

INFOS ET INSCRIPTIONS

UNIS
Mieux vivre l'immobilier

LES INSCRIPTIONS SONT OUVERTES

Mercredi 14 novembre :
• Soirée partenaires au « Titan » sur le thème « soirée blanche »

Jeudi 15 novembre :
• Assemblée Générale de l'UNIS
• Plénière : la loi ELAN, le RGPD
• Colloque Métiers *« Maîtrisez l'activité juridique pour sécuriser votre activité »*
• Soirée de gala

Vendredi 16 novembre :
• Plénière *« Business : les nouveaux usages »*
• Grand Témoin : Robin Rivaton, économiste, essayiste et chroniqueur
• Trophées de l'innovation UNIS
• Soirée de clôture au Musée des arts

Samedi 17 novembre :
• Golf de Nantes/Vigneux-de-Bretagne
• Journée croisière sur l'Erdre

Pour les accompagnants :
• Jeudi 15 : Visite guidée de Nantes et du château des Ducs de Bretagne
• Vendredi 16 : Galerie des Machines sur l'île de Nantes et Carrousel des mondes marins

TROPHÉES DE L'INNOVATION UNIS 2018
6 CATÉGORIES
Les lauréats seront désignés dans les 6 catégories suivantes : Objets Connectés, Numérisation & Automatisation, Économie collaborative, Plateformisation, Blockchain, Big Data.

Renseignements : congres@unis-immo.fr

Étude

La location meublée, 1ère partie

Philippe LE SCIELLOUR
Expert-comptable
• Cabinet ELM CONSEIL
(jedeclaremonmeuble.com)
• Cabinet CANNAC
(cabinet-cannac.fr)

Dans cet article et les suivants qui paraîtront au cours des prochains mois, nous allons traiter de la location meublée de manière chronologique, à savoir :

• Comment débuter une telle activité (sous quelle forme juridique, quel est le document à remplir pour obtenir un numéro SIRET, dois-je déclarer mes revenus au micro ou au réel, dois-je adhérer à un centre de gestion, conséquence de l'occupation de son bien à titre privé).

• Comment établir un bilan afin d'optimiser, voire annuler toute imposition liée au revenu (valeur des biens à inscrire au bilan, durée d'amortissement du bien, conséquence du passage du micro au réel sur les valeur comptables à inscrire, modalité de déduction des frais d'acquisition, calcul du montant des amortissements déductibles, différences et conséquences du statut de loueur en meublé non-professionnel et professionnel, sort des déficits, calcul des plus-values à la revente, exonération des plus-value).

• Quelles sont les autres impositions (taxe d'habitation, taxe foncière, CFE et CVAE, assujettissement à la TVA, exonération possible de certains revenus, paiement des prélèvements sociaux ou du RSI au regard de la dernière loi de financement pour la sécurité sociale, situation des non-résidents, l'IFI et la SARL de famille).

Même si nous avons essayé de faciliter la lecture, il convient d'avoir à l'esprit que la location meublée relève des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers, et cela quelle que soit la durée de la location (il y a encore peu de temps, les locations dites accidentelles relevaient des revenus fonciers). Cela signifie que celui qui réalise une location meublée se voit assimilé à un exploitant individuel et que sa comptabilité (sous réserve de ne pas avoir opté pour le régime du micro) est donc celle d'un commerçant. Le contribuable peut parfois se trouver un peu démuni face à l'apparente complexité de cette comptabilité et nos propos sont donc de défricher une matière technique.

Avant toute chose, un petit rappel s'impose afin de bien comprendre l'intérêt majeur de la location meublée, étant entendu que nous rentrerons par la suite dans le détail : lorsqu'un contribuable réalise un achat et qu'il le met en location nue, il se trouve généralement dans l'impossibilité d'amortir le bien [au mieux, il pourra obtenir pour certains types d'investissements (PINEL, COSSE...)] un crédit d'impôt, pour d'autres investissements (BESSON ancien, BORLOO, SCELLIER) une réduction sur les recettes imposables et exceptionnellement (PERISSOL, BESSON neuf, ROBIEN, BORLOO neuf avec option) un amortissement qui reste partiel.

Dans le cadre de la location meublée, le bien est systématiquement amorti selon des modalités que nous décrirons ci-après, et les frais d'acquisition peuvent être déduits du résultat, ce qui n'est jamais le cas dans le cadre de la location nue. Ce faisant, tous les calculs démontrent que le fait de ne pas amortir en revenus fonciers génère un revenu imposable qui sert généralement à rembourser les échéances d'emprunt ; cela signifie que le contribuable paie des impôts sur des revenus dont il n'a pas la disposition car ils sont reversés à la banque. Dans le cadre de la location meublée, le revenu est écrasé par l'amortissement mais la trésorerie reste la même, ce qui permet de rembourser la banque sans avoir à payer d'impôt dans la très grande majorité des cas.

A - COMMENT DÉBUTER SON ACTIVITÉ ?

• Sous quelle forme ?

La location meublée est très généralement faite dans le cadre d'une exploitation individuelle, étant entendu que dans ce type de « structure » la responsabilité du chef d'entreprise est illimitée, ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'une société où sauf faute de gestion, la responsabilité est limitée au montant du capital social. Il convient néanmoins de noter que les cas de mise en cause de l'exploitation individuelle dans ce type d'activité sont rarissimes.

L'activité peut aussi être exercée à plusieurs dans la cadre d'une Société en Nom Collectif, mais il faut savoir que dans ce type de structure, la responsabilité entre les associés est indéfinie et solidaire.

L'indivision est aussi une possibilité, et l'on trouve ce type de « structure » généralement à la suite d'un décès.
La SARL de famille dans certains cas peut être un recours et nous consacrerons un paragraphe à cette structure par la suite.

Enfin, il convient de noter que la réalisation d'une opération relevant des BIC au sein d'une SCI peut se révéler une bombe à retardement. En effet, en vertu des articles 34 et 35 du Code général des Impôts, d'une jurisprudence constante et des commentaires de l'administration fiscale (paragraphe 40 : BOI-BIC-CHAMP-40-20-20180207), le fait de faire de la location meublée dans une SCI la fait relever de l'impôt sur les sociétés ; le petit exemple ci-dessous, simplifié à l'extrême, permet de comprendre les conséquences désastreuses d'une telle opération (avec des taux marginaux d'imposition de 14%, 30% et 45%):

	À titre Individuel	EN SCI
Résultat net	150	150
IRPP au barème progressif et au taux marginal de 14%	21	N/A
Prélèvements sociaux à 17,2%	26	
Net restant	103	150
IS au taux de 15% (38*0,15)	N/A	6
IS au taux de 28% (150-38)*0,28	N/A	31
IS TOTAL	N/A	37
Résultat net	N/A	113
Distribution de dividendes	N/A	113
Option pour le barème progressif avec application de l'abattement de 40% au taux de 14% ou « Flat tax »	N/A	9 (14 avec la flat tax)
Prélèvements sociaux	N/A	19
Net restant	103	85 (80 avec la flat tax)

L'écart est ici est en faveur de l'exploitation sous la forme individuelle.

Avec le taux marginal de 30% les résultats sont les suivants :

	À titre Individuel	EN SCI
Résultat net	150	150
IRPP au barème progressif et au taux marginal de 30%	45	N/A
Prélèvements sociaux à 17,2%	26	
Net restant	79	150
IS au taux de 15% (38*0,15)	N/A	6
IS au taux de 28% (150-38)*0,28	N/A	31
IS TOTAL	N/A	37
Résultat net	N/A	113
Distribution de dividendes	N/A	113
Option pour le barème progressif avec application de l'abattement de 40% au taux de 30% ou « Flat tax »	N/A	20(14 avec la flat tax)
Prélèvements sociaux au taux de 17,2%	N/A	19
Net restant	79	74 (80 avec la flat tax)

Dans cette situation, au mieux la situation est équivalente.
Avec le taux marginal de 45%, la situation est la suivante :

	À titre Individuel	EN SCI
Résultat net	150	150
IRPP au barème progressif et au taux marginal de 45%	82	N/A
Prélèvements sociaux à 17,2%	26	
Net restant	42	150
IS au taux de 15% (38*0,15)	N/A	6
IS au taux de 28% (150-38)*0,28	N/A	31
IS TOTAL	N/A	37
Résultat net	N/A	113
Distribution de dividendes	N/A	113
Option pour le barème progressif avec application de l'abattement de 40% au taux de 45% ou « Flat tax »	N/A	30 (14 avec la flat tax)
Prélèvements sociaux au taux de 17,2%	N/A	19
Net restant	42	64 (80 avec la flat tax)

Dans cette situation-là, le contribuable, pendant la durée de la location a intérêt à être en SCI à l'IS.

La synthèse est la suivante :

Taux marginal	À titre individuel	SCI IS avec barème progressif	SCI IS avec Flat tax
14%	103	85	80
30%	79	74	80
45%	42	64	80

Il est à noter que ce calcul ne tient pas compte des effets dévastateurs lors de la cession du bien dans une SCI soumise à l'IS. En effet dans ce cas de figure, la plus-value est calculée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, majorée des amortissements déjà déduits ; l'IS sera à payer et la distribution de dividendes taxée. Dans le cas de la cession d'un bien exploité en location meublée non-professionnelle, la plus-value relève des revenus fonciers avec une exonération partielle au niveau de l'impôt sur le revenu à partir de la 6ème année de détention et totale après 22 années de détention (30 pour les prélèvements sociaux).

Dans la majorité des cas, le recours à une SCI pour y loger une activité de location meublée se révèle une catastrophe fiscale, lorsqu'on décide ensuite de réaliser la cession du bien.

Enfin, il convient de noter que le recours à la SCI avec un emprunt peut s'avérer néanmoins intéressant car dans cette situation, le contribuable personne physique n'a pas à payer d'impôt sur le revenu, faute de distribution de dividendes.

• Quel document dois-je remplir pour exercer mon activité ?

Commencer une activité de location meublée, nécessite simplement de remplir le CERFA P0I afin d'obtenir un numéro SIRET et de l'envoyer, au greffe du tribunal de commerce pour le non-professionnel, et au Service des impôts des entreprises pour les professionnels (qui deviennent de plus en plus rares surtout à la suite d'une décision du Conseil Constitutionnel dont nous reparlerons).

Ce CERFA que l'on trouve sur internet ne comporte pas de difficulté particulière, mais à ce moment-là le contribuable se demandera s'il relève du micro ou du régime du réel.

• Micro ou réel ?

Le régime du micro s'applique de droit lorsque les recettes sont inférieures à 70.000 € par an (ajustées si nécessaire en fonction de la date de mise en location) et un abattement de 50% ou de 71% (chambre d'hôte et gîtes ruraux) s'applique aux recettes.

Cet abattement est censé couvrir toutes les dépenses engagées dans le cadre de l'activité, y compris donc les frais lors de l'acquisition (droits de mutation et honoraires du notaire).

Le régime du réel lui, se caractérise par le fait que les dépenses sont déduites du résultat pour leur montant payées (ou plus exactement engagées).

Donc si les dépenses réelles sont supérieures à 50% (ou 71%) des recettes, grâce généralement à l'amortissement et aux frais d'acquisition), il est intéressant d'opter pour le régime du réel.

Exemple simplifié :
Un contribuable génère 35.000 € de recettes par an, au régime du micro, son résultat imposable est donc de 17.500. Au réel, il se calcule comme suit :

Régime du réel	
Prix d'achat ou valeur vénale	700 000
Quote part terrain (non amortissable)	105 000
Frais d'achat (environ 7%)	49 000
Total à amortir	644 000
Total à amortir sur 40 ans	16 100
Valeur des meubles	10 000
Amortissement des meubles sur 10 ans	1 000
Total amortissement de la période	17 100
Frais financiers	5 000
Charges courantes	2 500
Total des frais déductible	24 600
Loyers annuels	35 000
Résultats net	10 400

Nous entrerons par la suite dans le détail de tous ces calculs, mais l'on constate dans cet exemple que le contribuable n'a pas intérêt à rester au micro.

Étude

La location meublée, 1ère partie

Cette option lorsque l'on débute son activité peut être faite, soit lors du dépôt du CERFA P0I, soit de manière rétroactive au plus tard lors du dépôt de leur liasse fiscale (le 15 mai 2019 pour une activité débutée en 2018).

En revanche, si un contribuable a déjà une activité mais qu'il déclare ses revenus au micro, il devra opter pour le régime du réel avant le 1er février de l'année en cause pour pouvoir bénéficier de ce nouveau régime (le 1er février 2019 au plus tard pour les revenus de 2019).

Une fois au réel, le contribuable devra donc établir les liasses fiscales 2033 et 2031.

• Adhérer à un centre de gestion, à quoi cela sert-il ?

L'adhésion à un centre de gestion permet d'éviter que le résultat net ne soit majoré de 25% (voir détail au BOI-IR-BASE-10-10-20-20161202) et permet au contribuable de bénéficier d'une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu égale aux deux tiers des dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité (cette réduction d'impôt ne concerne que les contribuables qui relèvent du régime du micro et qui optent pour le régime du réel).

Ce plafond s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, dans la limite de 915 € par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû.

Il convient de savoir qu'en application du 7 de l'**article 39 du CGI**, les dépenses prises en charge par l'État sous forme de réduction d'impôt doivent être réintégrées pour la détermination du résultat catégoriel. En revanche, le surplus des dépenses non prises en compte à titre de réduction d'impôt continue de constituer une charge déductible.

Exemple (pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016) :

Soit une entreprise A qui a versé des honoraires relatifs à l'établissement de la comptabilité au cours de l'année N à un organisme de gestion agréé à hauteur de 1.500 €.

Elle est redevable d'un montant d'impôt sur le revenu de 950 € au titre de cette année.

Application de la triple limite prévue au premier alinéa de l'**article 199 quater B du CGI :**
- premier plafond : les dépenses sont plafonnées à 1.000 € (1.500 € x 2/3) ;
- deuxième plafond : les dépenses sont plafonnées à 915 € ;
- troisième plafond : le montant des dépenses éligibles reste de 915 € (915 € < 950 €).

Le montant de la réduction d'impôt sur le revenu est de 915 €. Ce montant doit être réintégré pour la détermination du résultat catégoriel.
Le surplus des dépenses, soit 585 € (1.500 € - 915 €), constitue une charge déductible du résultat catégoriel.

Que se passe-t-il si j'occupe un bien que je donne habituellement en location ?

Lorsqu'un contribuable réalise de la location nue et qu'il laisse un bien à usage d'habitation à disposition d'un tiers, une disposition du code général des impôts précise que cette mise à disposition ne génère pas de loyer ; autrement dit, le contribuable n'a pas à déclarer des recettes qui seraient calculées d'après la valeur du marché. Mais en contrepartie bien entendu, aucune dépense ne peut être admise en déduction.

Dans le cadre des BIC, la règle est différente et plusieurs cas de figures peuvent se présenter :
- le contribuable laisse à disposition d'un tiers le bien, et cela gratuitement, ou le laisse vacant sans raison objective.

Dans cette situation, l'administration rejettera les charges qui correspondent à la période non louée (attention, l'administration fiscale et le Conseil d'État, considèrent que le fait de ne pas louer signifie que le contribuable s'est laissé le bien à sa disposition ; le problème se pose de manière importante sur des biens en bord de mer ou en montagne qui ne sont pas louables une grande partie de l'année) ;
- le contribuable utilise à titre privé un bien (il l'occupe personnellement), il doit calculer un avantage en nature, mais en échange il peut déduire toutes les charges (y compris l'amortissement).

Dans cette première partie, nous avons évoqué les premières démarches à effectuer pour démarrer son activité, lors du prochain numéro nous traiterons en détail, la façon d'établir la liasse fiscale.

Qualification des Services Intellectuels ISQ OPQF

AT PATRIMOINE
LE SERVICE
Ressources Humaines

GROUPE AT PATRIMOINE by
FORMER | SÉCURISER | ÉQUIPER

Newsletter &
Veille juridique

Une seule chose à faire :
CONTACTEZ-NOUS !
04 67 99 62 40
leservice@atpatrimoine.com

[Solutions proposées dédiées aux salariés de Copropriétés]

LES PAIES

- Gestion des paies
- Externalisation du traitement des bulletins de salaire
- Déclarations fiscales et sociales, (possibilité d'intégration en comptabilité).
- Les études de départ et calcul des indemnités (retraite, licenciement...).
- Gestion des congés (maternité, maladie, accidents du travail...)

LES CONTRATS DE TRAVAIL

- Rédaction des contrats de travail (CDD et CDI)
- Les avenants de la CC 3144 dont Avenant 84 (réduction des heures de travail) et Avenant 86 (pesée des postes)
- Simulation départs (retraite, licenciements...)
- Le recrutement des salariés de copropriété.

QUESTIONS SOCIALES ET JURIDIQUES

- Problématiques dépendantes de la convention collective (Loi Fillon, travail en hauteur, gestion des loges, représentation syndicale, pénibilité).

[Solutions proposées dédiées aux ADB]

- Entretien Professionnel des collaborateurs de Cabinet.
- La formation professionnelle des collaborateurs à la CCN.
- Bilans de compétences.
- Analyse des RPS en agence (nouvelle obligation pour tous les ABD)

et mise en place du référent RSST.

- Gestion des paies et externalisation.

La force d'un groupe à votre service

GROUPE AT PATRIMOINE by
FORMER | SÉCURISER | ÉQUIPER

Le service juridique de l'UNIS répond aux adhérents

Agent immobilier, j'ai vendu une maison individuelle sur un terrain enclavé bénéficiant d'une servitude de passage. Aujourd'hui, les propriétaires du terrain voisin souhaitent installer un portail. En ont-ils le droit ?

Vous indiquez que le fonds vendu est enclavé et bénéficie d'une servitude de passage. J'en conclus, sous toute réserve qu'il s'agit dès lors d'une servitude légale de passage.

Pour rappel, cette servitude permet à un propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, de réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds. Cette servitude répond à des règles spécifiques issues du code civil (article 682 et suivants), différentes de celles qui découleraient d'une servitude conventionnelle. Cette dernière relevant uniquement de la liberté contractuelle de deux propriétaires et étant établie par pure convenance, en dehors de toute exigence d'enclave.

La jurisprudence admet le bénéfice d'une servitude légale de passage à tout type d'immeuble : habitation, maison individuelle comme immeuble en copropriété, immeuble à destination agricole, industriel... En revanche, la condition d'enclave est essentielle. Le fonds doit être enclavé et **ne pas avoir d'accès** direct ou indirect à la voie publique **ou un accès insuffisant** pour son exploitation. Si l'article 682 du code civil vise *« l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété »* et *« la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement »*, la jurisprudence a toutefois accordé le droit de réclamer une servitude légale de passage à tout immeuble enclavé, quelle qu'en soit la destination, dès lors qu'elle est nécessaire à son exploitation normale (Cass. 3ème civ., 13 nov. 1996, n° 94-21.671). Autre exigence, l'enclave doit être **subie par le propriétaire** du fonds et ne pas être la conséquence de ses actes. Ainsi, la jurisprudence refuse le bénéfice de la servitude au propriétaire qui a construit un ouvrage situé en bordure de rue supprimant tout accès utile à sa propriété (Cass. 3e civ., 6 janv. 2009, n° 07-19.711).

En contrepartie de la servitude de passage sur son fonds, le propriétaire voisin a droit à **une indemnité proportionnée** au dommage que le passage peut occasionner (article 682 *in fine* du code civil). De même, l'assiette de la servitude doit être déterminée de la manière **la moins préjudiciable pour le propriétaire voisin :** l'article 683 du code civil indique en effet que *« le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique »*, tout en précisant que *« néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé »*. La priorité sera judiciairement donnée à la seconde considération.

Plus précisément pour ce qui est de votre question, l'article 647 du code civil dispose que *« tout propriétaire peut clore son héritage »*. Ce qui signifie que le voisin de vos acquéreurs peut tout à fait installer un portail pour clore son terrain. Mais le texte ajoute *« sauf l'exception portée en l'article 682 »* qui vise la servitude légale de passage. De même, l'article 701 du code civil prévoit expressément que *« le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée »*.

Par conséquent, le voisin peut installer un portail mais ne peut en aucun cas diminuer l'usage de la servitude ou le rendre plus incommode. Sur ce fondement, la jurisprudence a par exemple déjà admis la suppression d'un ouvrage rendant l'unique accès d'un immeuble incommode (Cass, 3ème civ, 4 juin 2014 n° 13-13546) mais aussi la remise d'une clé du portail ou son code d'accès (Cass, 3ème civ, 20 octobre 2016). En tout état de cause, il revient aux juges d'apprécier les conséquences préjudiciables ou non de l'exercice du droit de se clore par le propriétaire du fonds servant.

* * *

En tant que syndic je suis régulièrement confronté au problème de l'absentéisme de copropriétaires lors de la tenue de l'assemblée générale. Afin de favoriser la prise de décision, je souhaite expliquer aux copropriétaires régulièrement absents qu'ils peuvent se faire représenter en assemblée. Quelles sont les règles essentielles de cette représentation ?

En effet, la loi permet à chaque copropriétaire de se faire représenter par un mandataire qui votera à l'assemblée générale en son nom.

Qui peut être mandataire ?

Chaque copropriétaire se trouvant dans l'impossibilité de se rendre à une assemblée générale (ou ne souhaitant pas s'y rendre) peut se faire représenter par la personne de son choix : *« Tout*

copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. » (art. 22 loi du 10 juillet 1965).
La clause du règlement de copropriété faisant obstacle à cette liberté de choix devrait être réputée non écrite.
Le mandataire peut être membre du syndicat ou être une personne extérieure (membre de la famille, locataire, administrateur de biens, etc...).

Toutefois, le copropriétaire ne peut pas déléguer son droit de vote au syndic ainsi qu'aux proches de celui-ci (conjoint, partenaire pacsé, préposés, salariés du syndic et leurs proches). Ainsi, le copropriétaire qui a donné un mandat de gestion à un administrateur de biens, qui est également le syndic de l'immeuble où se situe le bien géré, ne peut pas déléguer son droit de vote à cet administrateur de biens (Civ 3ème, 7 mai 2014). Cependant, cette interdiction ne vaut pas à l'égard du gardien de l'immeuble même si ce choix peut être inopportun. En effet, le gardien n'a pas de lien de subordination avec le syndic (CA Versailles, 24 novembre 2003 ; réponse ministérielle n° 21727 JOAN 16 juillet 2013, p. 7548) ; il est le préposé du syndicat.

En pratique, certains copropriétaires adressent des pouvoirs en blanc au syndic en omettant d'indiquer le nom d'un mandataire. La cour de cassation ne prohibe pas cette pratique (Civ 3ème 28 mars 1990 ; 20 novembre 1996) mais pose plusieurs conditions : le syndic ne doit pas distribuer les pouvoirs en blanc à des mandataires choisis par lui. Ces pouvoirs doivent tout de même être distribués, par le président du conseil syndical par exemple. À défaut, l'assemblée pourrait être annulée à la demande des copropriétaires dont les pouvoirs n'ont pas été distribués (Civ 3ème, 24 avril 2013).

Le pouvoir en blanc ne pourrait être adressé au président de l'assemblée, celui-ci devant avoir été élu auparavant (ce qui implique que le pouvoir soit utilisé).

Enfin, selon une réponse ministérielle (JO AN du 27 février 1984 p. 923), le copropriétaire de plusieurs lots doit être représenté par un seul mandataire pour l'ensemble de ses lots, le droit de vote étant « par nature personnel et indivisible ».

La limitation du nombre de mandats

Selon la loi, chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote.
Du fait de la généralité de cette limitation, les administrateurs de biens, titulaires de mandat de gestion, sont également concernés. Toutefois, deux exceptions sont prévues :
• un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix ainsi obtenu (les siennes et celles de ses mandants) n'excède pas 5 % des voix du syndicat.
• le mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

Comment se présente le mandat ?

La loi ne précise pas la forme du mandat. Il résulte de la jurisprudence que la délégation de vote doit être écrite (Civ 3ème, 19 juillet 1995).
Toutefois, elle admet le mandat tacite entre époux (Civ 3ème, 12 janvier 2005) ou entre indivisaires (art. 815-3 du code civil - Civ 3ème,11/10/2000) lorsqu'il n'existe pas de mésentente entre eux. Actuellement, le vote par correspondance n'est pas admis.

De même, la loi est silencieuse sur la durée du mandat de vote. Ainsi, le mandat peut être :
• donné pour une assemblée précise : il ne vaut que pour cette assemblée et non, sauf stipulation expresse, pour une assemblée postérieure ayant le même objet (CA Paris, 22 février 2007),
• permanent : c'est le cas lorsqu'un copropriétaire a confié un mandat de gestion à un administrateur de biens qui prévoit que celui-ci le représentera aux assemblées.

Le mandant peut-il donner des consignes de vote ?

Le mandant peut donner des consignes de vote à son mandataire.
En cas de non-respect des consignes de vote par le mandataire, le copropriétaire mandant est engagé par les prises de position de son mandataire (CA Paris, 27 mai 2015).
Ainsi, lorsque le mandataire, ne respectant pas une consigne de vote, a voté en faveur d'une résolution au nom du mandant, celui-ci ne peut pas avoir la qualité d'opposant et n'a donc pas qualité pour contester la décision de l'assemblée générale. Il est envisageable que le mandant puisse poursuivre son mandataire pour faute dans l'exécution de son mandat sur le fondement de l'article 1992 du code civil.
La Cour de cassation a tout de même annulé une assemblée en raison du comportement fautif et malicieux du mandataire qui avait utilisé la délégation de ce vote pour « faire procéder à un vote sur des questions qui contrevenaient aux intérêts de son mandant » (Civ 3ème, 21 mai 2014). Selon la Cour de cassation, le syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans le mandat. À défaut, il peut s'exposer à voir sa responsabilité engagée (Civ 3ème, 8 septembre 2016).

Le service juridique de l'UNIS répond aux adhérents

Les copropriétaires, autres que le mandant, ne peuvent pas se prévaloir du non-respect du mandat de vote (Civ 3ème, 17 novembre 2016).

* * *

La révocation anticipée du mandat de syndic du fait de la mise en concurrence par le syndicat des copropriétaires lui permet-elle d'obtenir une indemnité ?

Un arrêt récent de la Cour de cassation en date du 8 mars 2018 permet de faire le point sur la question du droit à indemnisation du syndic révoqué par la mise en œuvre de la concurrence.

➠ **La liberté de résiliation du mandat du syndic par le syndicat des copropriétaires...**

Selon le droit commun, tout mandataire peut être révoqué par son mandant. L'article 2004 du Code civil prévoit que *« le mandant peut révoquer sa procuration quand bon lui semble (...) »*.

Pour le mandat de syndic, l'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965 reprend le principe établi par le Code civil et prévoit que *« La désignation ou la révocation du ou des syndics (...) »* est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Selon une jurisprudence constante, cette révocation peut intervenir à tout moment avant l'expiration du terme convenu.

Le syndic ne peut pas priver, par une clause de son contrat, le syndicat du droit de le révoquer. Une telle clause a été considérée comme abusive par la Commission des clauses abusives (Recomm. Comm. clauses abusives n° 96-01, 17 nov. 1995 : BOCC, 24 janv. 1996 - Recomm. Comm. clauses abusives n° 11-01, 15 sept. 2011).

Depuis la loi ALUR, l'article 18-V de la loi du 10 juillet 1965 dernier alinéa prévoit que : *« Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. »*

➠ **...Est limitée par l'abus de droit.**

Selon une jurisprudence bien établie le manquement du syndic à ses obligations peut justifier sa révocation sans indemnité.

Inversement, le syndic révoqué avant la fin de son mandat, et qui ne manque pas à ses obligations peut être indemnisé.

D'ailleurs, le contrat type de syndic rappelle que la révocation du syndic est votée à la majorité absolue de l'article 25 et qu'elle doit être fondée sur un motif légitime (D. n° 2015-342, 26 mars 2015, ann. 1).

En cas de révocation abusive, le syndic peut demander des dommages-intérêts. Il doit alors démontrer l'existence d'un abus de droit des copropriétaires à son encontre.

Théoriquement, il ne peut prétendre percevoir sa rémunération pour la période s'étendant jusqu'à l'expiration de son mandat. Il n'en va pas de même lorsque la demande d'honoraires est représentative de la réparation du préjudice que subit le syndic dont la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime. Dans ce cas, le syndic a droit à une indemnité, qui peut équivaloir au montant des honoraires.

La Cour de cassation précise que la révocation du syndic résultant de la mise en concurrence de son contrat ne le prive pas du droit à être indemnisé si aucun manquement à ses obligations n'est établi.

La révocation anticipée du mandat de syndic sans juste motif donne droit à une indemnisation, même après la loi ALUR, lorsque la révocation résulte de la désignation d'un nouveau syndic.

Texte de la décision (extraits) :
« (...) Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Nice, 7 décembre 2016), rendu en dernier ressort, que la Société (...) a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (...) en indemnisation de son préjudice du fait de la révocation anticipée de son contrat de syndic à durée déterminée ;
Attendu que, pour rejeter cette demande, le jugement retient qu'une mise en concurrence normale intervenant pendant l'exercice du mandat a entraîné le terme immédiat des fonctions du cabinet (...), pour en déduire qu'il ne peut plus percevoir d'honoraires postérieurement à cette date ;
Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le cabinet (...) avait commis un manquement à ses obligations de nature à justifier sa révocation sans indemnité, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE (...) »
Cass. 3e civ. 8 mars 2018, n°17-12.506, D

Juristes de l'UNIS rédacteurs de cette rubrique :
Emmanuelle Benhamou,
Anne Mouawad,
Ysoline Regnault de la Mothe.

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

➤ BASE DE DONNÉES UNIS MODE D'EMPLOI

Depuis quelques mois, l'accès à l'Espace adhérent UNIS se fait avec :
• Identifiant : email du contact (Dirigeant/Collaborateur).
• Mot de passe : que le contact choisit lors de sa première connexion (lien envoyé par email).

Pour que vos collaborateurs puissent bénéficier des services de l'UNIS :
• accéder à l'Espace adhérent (base de données juridiques, actualités adhérents, vie de l'UNIS...) ;
• recevoir la E-letter mensuelle « Les actus de l'UNIS » et les newsletters juridiques hebdomadaires qui comportent des liens de connexion directe vers l'Espace Adhérent ;
la base UNIS doit connaître au préalable leurs Nom/Prénom/email.
Un email ne peut être attribué à deux contacts différents, c'est la clé identifiant pour se connecter, et le contact choisit et gère son email directement. Si le contact n'appartient plus à la société, son accès adhérent est coupé.
Si vous avez plusieurs collaborateurs à intégrer dans la base UNIS, vous pouvez nous demander de les intégrer directement. Nous vous envoyons un tableau (format tableur) que vous nous retournez complété et que nous intégrons immédiatement, les nouveaux contacts n'auront plus qu'à effectuer leur première connexion comme sur nombre de sites internet.

➤ REPRÉSENTATIVITÉ / QUESTIONNAIRE ADHÉRENT

Le questionnaire annuel adhérents a été expédié début juillet par courrier postal à chaque entité de la base UNIS (numéro SIRET).
Vous devez nous le retourner complété par courrier pour garantir la mise à jour de vos données, c'est l'outil de mesure indispensable de votre syndicat UNIS. Un questionnaire qui ne nous est pas retourné entraîne un coût supplémentaire pour le contrôle obligatoire que doit effectuer le CAC pour la représentativité syndicale, qui elle-même donne à l'UNIS son poids, son influence et la possibilité de se faire entendre auprès des pouvoirs publics, et peser dans les négociations de branche.
Il est donc d'une très grande importance que vous nous le renvoyiez signé et complété dans les meilleurs délais, avec vos chiffres d'affaires et le nombre de vos salariés.

➤ RGPD

Vous en avez tous entendu parler. Le Règlement Général européen sur la Protection des Données est applicable depuis le 25 mai. Le service juridique de l'UNIS a mis à votre disposition un dossier complet dans votre Espace Adhérent, et l'UNIS elle-même se met en conformité avec la nouvelle réglementation. *Transversales* a également détaillé dans son précédent numéro toutes les informations sur le sujet.

➤ INSCRIPTIONS AUX ÉVÉNEMENTS

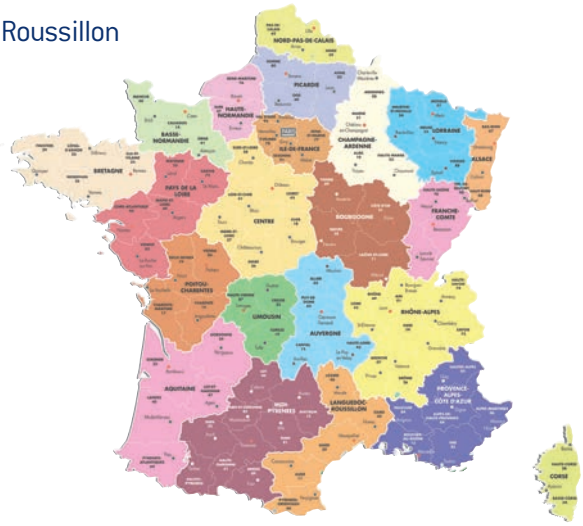
Les inscriptions au Congrès (infos page 9) sont ouvertes depuis début juillet. Un lien direct est envoyé par email aux dirigeants de nos sociétés adhérents qui vous permet de vous inscrire, vous et vos collaborateurs, directement sur un web service. N'oubliez pas de réserver également vos hôtels, toutes les informations sont disponibles sur le site de l'UNIS et par congres@unis-immo.fr.

Régions

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

Réunions et événements en régions

Vendredi 7 septembre, Nice : AG structure UNIS Côte d'Azur
Vendredi 21 septembre, Nantes : réunion de pôle UNIS Pays de la Loire
Jeudi 27 septembre, Rennes : COSYAD, salon de la copropriété
Jeudi 27 septembre, Montpellier : réunion de pôle UNIS Languedoc-Roussillon
Vendredi 5 octobre, Deauville : réunion de pôle UNIS Normandie
Mercredi 21 - Jeudi 22 novembre, Paris : Salon de la Copropriété
Lundi 26 novembre, Paris : réunion de pôle UNIS Ile-de-France
Mardi 27 - Mercredi 28 novembre, Nice : Salon SOLUCOP



Université de la Copropriété

Jeudi 25 octobre, Orléans : atelier

Événements UNIS

Conseil UNIS et certaines commissions, Paris - **Jeudi 13 septembre**
UNIS Night, Paris - **Jeudi 13 septembre**
X^{ème} Congrès, Nantes - Du 14 au 16 novembre (voir page 9)
Conseil UNIS et Commissions, Paris - **Jeudi 13 décembre**

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

HOENHEIM

AG Alsace/Franche-Comté, 14 juin
Gilles Delestre était invité et Catherine Dos a évoqué la nécessité de mettre en place des structures au sein de la région, notamment une en Franche-Comté qui souhaite être associée aux évènements et formations.
L'intervention très pratico-pratique du Cabinet BESSE dans l'application des nouvelles dispositions de la convention IRSI a mobilisé de nombreux collaborateurs des différents cabinets.

BORDEAUX

AG UNIS Aquitaine, 15 juin
Daniel Seignat accueillait Gilles Delestre pour l'assemblée générale du Pôle qui s'est déroulée au Château « Smith Haut Lafitte » grand cru de Pessac Léognan. Avant de déguster les meilleurs crus du château, les adhérents se sont retrouvés pour dresser le bilan, très riche de l'année écoulée.
Les universités de la copropriété, des moments d'échange pour découvrir ou redécouvrir l'UNIS et sa présence constante dans les médias régionaux montrent combien la dynamique est en place, particulièrement sur PAU et BORDEAUX mais également naissante sur Limoges, La Rochelle et le pays Basque. Ce fut enfin l'un de nos partenaires « Gaz Européen » qui vint nous présenter ses nouvelles solutions et une information des évolutions réglementaires en matière de droit social qui clôturèrent cette journée aussi conviviale que studieuse !

MARSEILLE

AG Structure Marseille-Provence, 22 juin

En présence de Christophe Tanay, la structure marseillaise a tenu son assemblée générale annuelle. Passage de témoin avec l'élection de Jean Berthoz à la présidence de la structure, et ses remerciements à Gérard Ivars pour le travail accompli sous son mandat. Rapport moral sur l'activité fournie de la structure (50 événements), de ses commissions, et des nombreuses organisations auprès desquelles les élus assurent des représentations au nom de l'UNIS. Le succès de Bien'Ici se fait sentir de plus en plus et le pari de disposer d'un outil entre les mains des professionnels se concrétise, le retour de transformation client est bon. Grand succès pour la JCS organisée le 1er juin au parc Chanot, l'événement phare de l'année. Le professeur Mouillart est également venu sur Marseille lors de la présentation de données semestrielles de l'observatoire Clameur, outil là aussi indispensable pour les UNIS face aux pouvoirs publics.

DEAUVILLE

AG Pôle Normandie, 29 juin

Gilles Delestre était l'invité d'Édouard Morlot pour cette assemblée générale. Une occasion de revenir sur les temps forts de l'année écoulée avec le rapport moral et les rapports des commissions nationales qui se sont tenues lors du Conseil national du 26 juin dernier.

La plateforme UN+ accentue son développement et enregistre une progression de 40% de la formation. Un retour aussi sur le récent séminaire des présidents de pôles et structures qui s'est tenu à Lyon début juin et qui va se traduire par une réorganisation structurelle et régionale pour permettre à l'UNIS de poursuivre son développement comme elle le fait avec succès. De nouvelles structures pourraient voir le jour en Normandie.

Quelques mots sur le RGPD, sur les futurs ateliers de l'Université de la copropriété à Caen et au Havre, et les débuts de la préparation du Congrès 2020 qui se tiendra à Deauville, les projets ne manquent pas. Prochaine réunion fixée au 5 octobre.

ARC-ET-SENANS

AG UNIS Bourgogne et UNIS Saône-et-Loire, 28 juin

Marie-Odile MORET a été élue présidente du Pôle et de la structure, en remerciant Olivier JUVET pour le travail accompli à la présidence ces dernières années. Un ordre du jour qui a notamment permis de faire le point sur la formation, en suggérant fortement aux confrères ayant des entreprises de moins de 11 salariés d'anticiper l'incertitude quant au financement AGEFOS 2019.

BLOIS

AG UNIS Centre, 4 juillet

Avec Bruno Tortorici et Gilles Delestre, une AG sous le signe de la convivialité avec en perspective pour la fin de l'année une nouvelle Université de la copropriété, et début 2019 une première soirée des propriétaires-bailleurs.

Des remerciements à Nathalie Corrado et Bertrand Gourdon de la CEGC pour leur participation et l'information qu'ils ont pu donner aux adhérents.

ST ÉTIENNE

AG UNIS Loire, 5 juillet

L'AG UNIS Loire s'est tenue dans la douceur des ateliers de la chocolaterie WEISS avec Gilles Delestre. Retour sur les événements 2017-2018, le succès de la Journée des conseils syndicaux de mars et la préparation de la prochaine édition 2019 et la validation du rapport moral. De nombreux échanges sur les projets futurs de l'UNIS mais aussi sur la politique et le lobbying de l'UNIS ont pu avoir lieu au cours de la matinée. L'événement s'est clôturé sur place par un barbecue convivial en présence des adhérents et des partenaires.

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.

Dispositifs fiscaux d'investissement immobilier

Question 01154 :

M. Jean-Pierre Grand attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les dispositifs fiscaux d'investissement immobilier. À l'occasion de la conférence nationale des territoires, le Président de la République a annoncé sa volonté de revoir en profondeur la politique du logement et notamment les dispositifs fiscaux tels que la loi PINEL. Les secteurs de la construction, du bâtiment et travaux publics constituent des poids lourds de l'économie du département de l'Hérault. Les communes doivent y relever les défis d'une démographie galopante et d'une forte tension immobilière. Ainsi, 76 communes sur 343 sont inscrites dans les zonages A, B1 et B2 de l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. Un arrêt brutal du dispositif de défiscalisation dit PINEL dans tout ou partie de ces communes aurait des conséquences sur l'économie mais également sur la construction de logements en particulier pour les projets s'équilibrant entre investisseurs privés et bailleurs sociaux. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre pour rassurer les élus locaux sur les évolutions futures de ces dispositifs fiscaux qui auront des conséquences sur leurs politiques d'aménagement du territoire.

Réponse :

L'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI) prévoit une réduction d'impôt sur le revenu, en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, pour les contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2017 et qui s'engagent à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire, dans le respect de plafonds de loyer et de ressources (dispositif « Pinel »). Ce dispositif, dont la période d'application devait s'arrêter au 31 décembre 2017, a contribué à la reprise du marché immobilier à destination des investisseurs et, partant, à la relance de la construction de logements neufs. Aussi, afin de maintenir le soutien à la production d'une offre locative supplémentaire, dans le secteur intermédiaire, et de donner de la visibilité aux professionnels de la construction ainsi qu'aux investisseurs, l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a prévu

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 17ème
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 1er - 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 8ème - 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 9ème - cabinet@cabinet-cannac.fr)

une prorogation de quatre années du dispositif « Pinel », soit jusqu'au 31 décembre 2021. Pour autant, compte tenu du coût croissant de ce dispositif pour les finances publiques et afin d'en améliorer l'efficience, le Gouvernement a souhaité recentrer, à compter du 1er janvier 2018, le dispositif « Pinel » sur les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte, en réservant le bénéfice aux seules acquisitions ou constructions de logements réalisées dans les zones A, A bis et B1 du territoire. Ainsi, l'article 68 de la loi de finances pour 2018 prévoit que la prorogation du dispositif « Pinel », à compter du 1er janvier 2018, ne s'applique pas aux acquisitions ou constructions de logements réalisées dans les communes des zones B2 et C du territoire, qui étaient auparavant éligibles, sous condition d'agrément du préfet de région. Ce recentrage géographique du dispositif « Pinel » répond aux recommandations de la Cour des comptes de concentrer les aides fiscales en matière de construction de logements, dont le dispositif « Pinel », sur les zones les plus tendues du territoire, tant pour améliorer l'efficience de la dépense publique que pour éviter aux investisseurs le risque de ne pas trouver de locataires, du fait d'un excès d'offre en zones non tendues. Il répond également à la volonté du Président de la République, rappelée lors de la Conférence nationale des territoires le 17 juillet 2017 au Sénat, d'apporter une « réponse différenciée » à chacun des territoires en fonction de ses besoins en matière de logements. Cela étant, et alors même que l'arrêt au 31 décembre 2017 du dispositif « Pinel » au sein des zones B2 et C était expressément prévu par la loi, l'article 68 de la loi de finances pour 2018 a prévu des dispositions transitoires afin de préserver les opérations immobilières engagées dans ces zones, tant pour les promoteurs que pour les investisseurs. Ainsi, le bénéfice du dispositif « Pinel » est maintenu pour les logements situés dans des communes des zones B2 et C bénéficiant d'un agrément, dès lors que les demandes de permis de construire ont été déposées au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que ces logements soient acquis par les contribuables au plus tard le 31 décembre 2018. Ces dispositions transitoires sont de nature à permettre de faire bénéficier du dispositif « Pinel » nombre d'opérations déjà engagées en zones B2 et C et, partant, à satisfaire les préoccupations exprimées.

■ JO Sénat le : 22/02/2018 page 829

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

ENERGIE ET CARBURANTS - POSES FORCÉES DE COMPTEURS COMMUNICANTS LINKY

Question 2243 :

M. Loïc Prud'homme alerte M. le ministre d'État, ministre de la transition écologique et solidaire, sur des cas de poses forcées de compteurs communicants « Linky ». Le compteur Linky enregistre la consommation électrique des usager-e-s toutes les 10 minutes puis les transmet à l'opérateur énergétique de l'usager. L'enregistrement et le stockage de ces données personnelles posent de nombreuses questions quant à leur utilisation, notamment leur diffusion à des tiers. Dans le cadre du respect de leur vie privée certains citoyens sont opposé-e-s à l'installation d'un compteur Linky en remplacement de leur ancien compteur ou lors d'un nouveau raccordement. D'autres usager-e-s ne souhaitent pas avoir un compteur Linky pour des raisons de santé. Alors que ces personnes font état de leur refus d'installation d'un compteur Linky auprès d'Enedis par courrier recommandé, par sommations à ne pas faire d'huissier, ou par la pose de dispositifs bloquant l'accès à leur compteur, Enedis procède à des poses forcées de compteurs Linky. Mme Ségolène Royal alors ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer chargée des relations internationales sur le climat, avait pourtant interpellé Enedis le 21 avril 2017 en stipulant que « Le déploiement du compteur Linky ne doit en aucun cas être perçu comme une contrainte imposée aux usagers et je vous demande de faire cesser ces pratiques ». Il lui demande ce qu'il compte faire pour qu'Enedis cesse la pose forcée de compteurs Linky aux usager-e-s qui y sont opposé-e-s ?

Réponse :

L'obligation légale de la mise en œuvre des compteurs communicants par les gestionnaires de réseaux publics de transport et de distribution d'électricité entre dans le cadre des contrats de concession entre ces derniers et les collectivités locales. Ces contrats prévoient que le gestionnaire de réseau est responsable de l'entretien, du suivi et du remplacement du compteur. Les collectivités territoriales ne peuvent donc pas faire obstacle au déploiement des compteurs Linky. En particulier, une délibération d'un conseil municipal s'opposant au déploiement des compteurs Linky serait entachée d'illégalité, comme l'ont déjà confirmé plusieurs juridictions. Le remplacement du compteur est de la responsabilité du gestionnaire de réseau, dans le cadre de ses obligations réglementaires et contractuelles. Dans le cadre de son contrat unique ou de son contrat avec le gestionnaire de réseau, le client s'engage à permettre l'accès au compteur pour le gestionnaire de réseau. En tout état de cause, le gestionnaire de réseau doit procéder au remplacement du compteur en respectant notamment

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.

le droit de la propriété lorsque le compteur n'est pas situé sur l'espace public ou dans un endroit accessible. Lorsque le client refuse l'accès au compteur, les équipes de pose ne pourront donc pas procéder au remplacement du compteur. Toutefois, un client ayant refusé la pose d'un compteur communiquant ne pourra prétendre à bénéficier des avantages tarifaires qu'il propose et les prestations actuellement gratuites, comme les relevés de compteur par les agents, lui seront alors facturées, conformément au catalogue des prestations validé par la Commission de régulation de l'énergie.

JOAN le : 13/03/2018 page : 2158

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

URBANISME - PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Question 5498 :

M. Guy Teissier attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur un obstacle juridique rendant souvent difficile l'obtention d'un permis de construire modificatif. La réalisation de programmes de constructions suppose très fréquemment de faire évoluer, à la marge, l'autorisation d'urbanisme. Ceci s'explique la plupart du temps par la nécessité de prendre en compte des difficultés d'ordre technique, non anticipables lors de l'élaboration du projet, voire par des impératifs de commercialisation. La pratique administrative, entérinée par la jurisprudence, permet, dans ces hypothèses où l'économie générale du projet n'est pas remise en cause, le dépôt d'une demande de permis de construire dit « modificatif ». Celui-ci a comme avantage indéniable de permettre à l'administration de ne statuer que sur les modifications envisagées, évitant la reprise de l'instruction de l'ensemble du projet. Le « modificatif » se greffe ainsi sur le permis principal, qu'il complète en tant que de besoin. Reste qu'en pratique, la délivrance de ce modificatif est souvent perturbée par l'évolution défavorable de la réglementation d'urbanisme, due par exemple à une révision du PLU. En effet, faute de texte spécifique, le Conseil d'État considère qu'il sera accordé ou refusé à partir du droit positif à la date de la décision à venir (CE, 12 mai 1976, Union des commerçants et artisans de Cholet, req 94552 ; CE, 15 juin 1992, Cmne de Montmorot, req 94528), sans égard pour les règles existantes au jour du permis initial (CE, 19 mai 1993, Cie générale des eaux, req 74771), qui ne sont dès lors pas figées. Il lui demande donc si, notamment pour favoriser la production de logements, il n'est pas envisagé de doter le permis modificatif d'un régime législatif, intégrant, pendant une durée déterminée, un gel du droit applicable ; à tout le moins, serait-il sans doute judicieux de prévoir dans le code de l'urbanisme, que la délivrance d'un permis de construire tient lieu de certificat d'urbanisme.

Réponse :

Si le permis modificatif ne fait pas l'objet d'un encadrement strict par le code de l'urbanisme, la doctrine ainsi que la jurisprudence administrative ont déjà consacré les principales lignes directrices de son régime lorsque celui-ci sert à modifier un projet déjà autorisé. Ainsi, un permis modificatif est délivré au regard des règles d'urbanisme applicables au jour où il est accordé, même si ces règles ont évolué depuis la délivrance du permis initial. Ces nouvelles règles d'urbanisme n'évoluent pas toujours d'une manière défavorable au pétitionnaire : le demandeur peut se voir opposer des règles plus avantageuses pour la réalisation de son projet. Par ailleurs, un certificat d'urbanisme a pour effet de cristalliser les règles applicables à sa date de délivrance (expresse ou tacite) pour une durée de 18 mois. Cette cristallisation s'applique également au permis modificatif lorsque le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme toujours en cours de validité au moment du dépôt de sa demande de modification. Ainsi, le permis modificatif sera également instruit en prenant en compte les droits acquis par le certificat. Il n'est donc pas prévu de modifier le code de l'urbanisme pour codifier un régime qui doit conserver sa souplesse ou introduire un nouveau régime qui pourrait, en tout état de cause, se révéler moins favorable au porteur de projet.

JOAN le : 17/04/2018 page : 3234

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

COMMUNES - TAXE D'AMÉNAGEMENT

Question 3694 :

M. Benoit Simian attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'interprétation faite par les services de la DDTM de la Gironde d'une circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement qui ferait échapper au paiement de la taxe les transformations de dépendances ou de garages, en local d'habitation. En effet, ces transformations, aujourd'hui très fréquentes, ont pour objet et pour effet d'accroître les surfaces habitables et, par la même, d'offrir une capacité supérieure d'accueil de population. Or la taxe d'aménagement, réservée aux communes, a précisément pour objet de participer au financement des équipements rendus nécessaires par l'accroissement de population. Son exigibilité est déterminée par l'article L. 331-6 du code de l'urbanisme qui définit les travaux soumis à autorisation et le critère de l'application de cette taxe. Cependant, la transformation d'une dépendance serait soumise soit à permis de construire, soit à déclaration préalable, suivant les situations, mais toujours, à décision d'urbanisme. L'interprétation faite par les services pourrait apparaître donc contraire à la loi et contribuerait de ce fait à priver les communes d'une recette qui leur est légitimement dévolue et qui leur est nécessaire pour la réalisation des équipements publics. C'est pourquoi, face à cette incertitude, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur le sujet.

Réponse :

En application de l'article R. 331-3 du code de l'urbanisme, sont seules assujetties à la taxe d'aménagement les opérations de constructions soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination des locaux agricoles : ainsi, la transformation d'une grange en habitation. Par mesure de simplification, le changement de destination des autres surfaces autrefois constitutives de surface hors œuvre brute et autorisées antérieurement au 1er mars 2012 n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe d'aménagement. En effet, le changement du mode de calcul des surfaces au 1er mars 2012 compliquait la déclaration des surfaces taxables pour le pétitionnaire par suite de la conversion des surfaces de plancher existantes en surfaces taxables. En outre, cela aurait eu des répercussions conséquentes sur les services instructeurs dans la vérification des dossiers. Ces surfaces, comme par exemple la transformation d'un garage en chambre, ont donc été considérées comme existantes et non taxables.

■ JO le : 17/04/2018 page : 3232

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

Juin 2018 – N° 521
• **Bail habitation** - Les congés du bailleur : législation et jurisprudence (Daniel Raclet)
• **Expropriation** - Préemption et expropriation. Chronique de jurisprudences 2016/2017 (Benoît Jorion)

Juillet 2018 – N° 522
• **Vente** - Le contentieux de la constructibilité dans la vente immobilière (Frédéric Bérenger)
• **Vente** - La garantie décennale due à l'acquéreur par le vendeur (André Valdès)

Août-septembre 2018 – N° 523
• **Professions immobilières** - Les obligations légales de l'AI et de l'ADB et le code de déontologie (Olivier Beddeleem)
• **Copropriété** - Le syndicat des copropriétaires et la réglementation : le bras armé de l'ordre public ?

administrer@unis-immo.fr

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.

- Convention collective des Gardiens - Salaires minimum 2018 - Avenant n° 95 non applicable
- 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 1er trimestre 2018
- DPE à la vente : actualisation du contenu en CO2 des réseaux de chaleur et de froid au 1er 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
- Assurance « dégât des eaux »: la convention IRSI à compter du 1er juin 2018
- Renforcement du dispositif français de lutte contre le blanchiment de capitaux
- Social - L'impact du RGPD sur la gestion des ressources humaines
- Social - RGPD - Candidats à l'embauche - Salariés en poste - Information formelle
- Parution du décret relatif à la qualification des professionnels réalisant des audits énergétiques
- Simplification des règles d'affichage des autorisations d'urbanisme à compter du 4 juin 2018
- Immatriculation - Comment déclarer le renouvellement du mandat de syndic au registre des copropriétés ?
- Médiation de la consommation : convention cadre UNIS - AME
- Nouveautés VISALE 2018
- Prélèvement à la source : Instructions fiscales
- Investissements locatifs : publication des plafonds de loyers et de ressources pour 2018
- ICC, ILC ET ILAT 1er trimestre 2018
- Performance énergétique dans les bâtiments à usage tertiaire : annulation définitive du décret du 9 mai 2017 par le Conseil d'État
- Social - Le plan national « canicule » activé du 1er juin au 15 septembre 2018

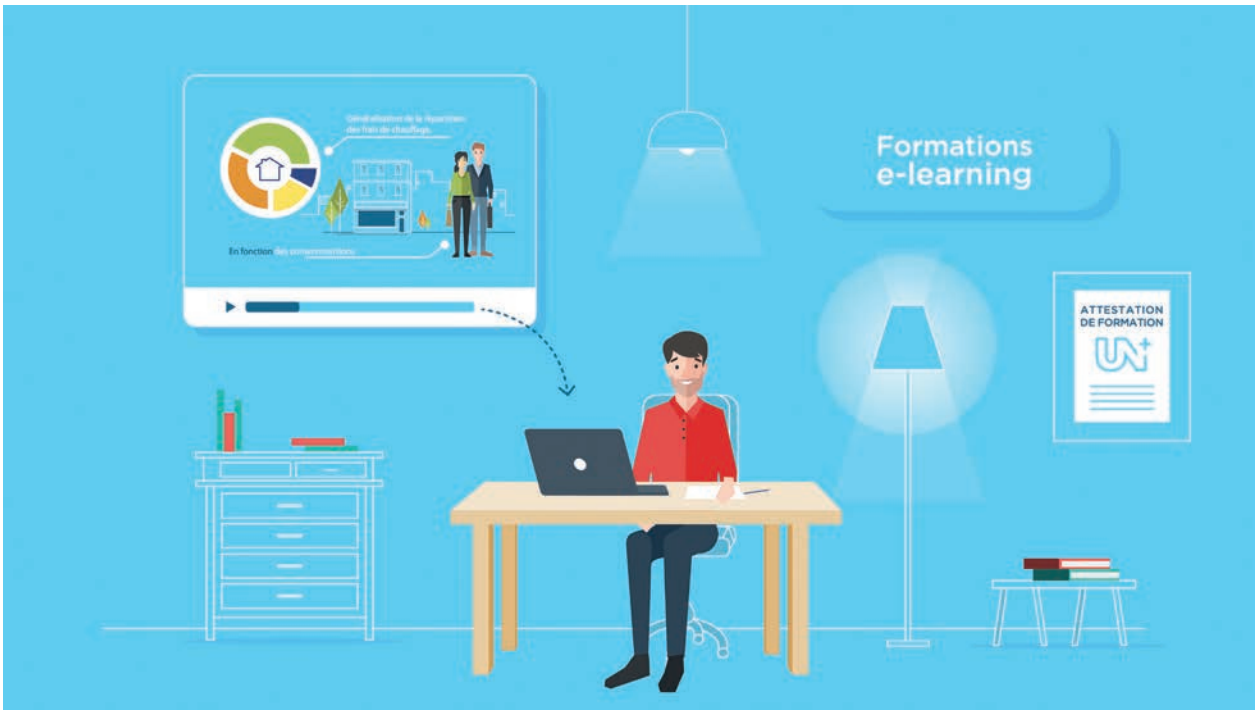
TEXTES OFFICIELS

Arrêté du 24 mai 2018
relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme
JORF n° 0125 du 2 juin 2018

Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018
relative à la protection des données personnelles
JORF n° 0141 du 21 juin 2018

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
ANGERS			
Gestion Locative	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Mardi 11 septembre 18
Administration de Biens	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Jeudi 6 septembre 18
BORDEAUX			
Syndic de Copropriété	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	Jeudi 22 novembre 18
	SY05	La présentation des comptes à ses mandants	Mardi 18 septembre 18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Mardi 30 octobre 18
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Mardi 16 octobre 18
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Mardi 20 novembre 18
Gestion Locative	GL05	État des lieux et réparations locatives	Mardi 25 septembre 18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	Mardi 9 octobre 18
	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	Mardi 27 novembre 18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Jeudi 20 septembre 18
Administration de Biens	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Mercredi 5 septembre 18
Transaction	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Lundi 5 novembre 18
CLERMONT-FERRAND			
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	Vendredi 14 septembre 18
HONFLEUR			
Syndic de Copropriété	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Mardi 16 octobre 18
Gestion Locative	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Lundi 26 novembre 18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Lundi 24 septembre 18
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	Mardi 30 octobre 18
LYON			
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	Vendredi 19 octobre 18
	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	Mardi 25 septembre 18
	SY05	La présentation des comptes à ses mandants	Jeudi 20 septembre 18
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Vendredi 30 novembre 18
	SY07	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	Mercredi 21 novembre 18
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	Lundi 8 octobre 18
	SY09	Les travaux en copropriété	Vendredi 28 septembre 18
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Mardi 6 novembre 18
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	Vendredi 28 septembre 18
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Mercredi 3 octobre 18
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Jeudi 11 octobre 18
	SY16	Vendre, organiser et financer ses travaux de rénovation	Jeudi 11 et mardi 16 octobre 18

LYON			
Gestion Locative	GL01	Actualité juridique de la gestion locative avec la loi ALUR	Mardi 18 septembre 18
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	Jeudi 29 novembre 18
	GL05	État des lieux et réparations locatives	Mardi 11 septembre 18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	Mardi 2 octobre 18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	Vendredi 12 octobre 18
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Jeudi 22 novembre 18
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Jeudi 27 septembre 18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Mercredi 10 octobre 18
	GL21	Gestion locative et conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir	Mardi 6 et mercredi 7 novembre 18
	GL23	Location immobilière : Maîtriser les régimes incitatifs	Mercredi 26 septembre 18
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 8 novembre 18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	Jeudi 18 octobre 18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Jeudi 8 novembre 18
	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	Jeudi 29 novembre 18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Lundi 1 octobre 18
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Mardi 25 septembre 18
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Vendredi 5 octobre 18
	AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Vendredi 14 septembre 18
	AB14	La fiscalité des SCI	Jeudi 27 septembre 18
	AB14	La fiscalité des SCI	Lundi 5 novembre 18
	AB16	Responsabilité pénale de l'administrateur de biens	Mercredi 17 octobre 18
Transaction	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mercredi 10 octobre 18
	TR04	Les phases à bien maîtriser pour augmenter les ventes immobilières	Vendredi 5 octobre 18
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Vendredi 19 octobre 18
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Jeudi 18 octobre 18
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mardi 16 octobre 18
	TR08	Initiation au viager et au réméré	Mardi 13 novembre 18
	TR10	Un mandat exclusif pour gagner plus	Mardi 20 novembre 18
	TR12	Techniques de prospection	Mercredi 3 octobre 18
	TR13	Mettre en valeur un bien : prise de vue, photo immobilière, rédaction d'annonce et compte-rendu	Lundi 8 octobre 18
	TR15	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Mercredi 17 octobre 18
	TR19	La promesse de vente	Mercredi 21 novembre 18
	TR21	Transaction Locative	Vendredi 30 novembre 18
Marchand de Biens	MB10	Actualité juridique de l'urbanisme	Vendredi 12 octobre 18

Formations

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

Formations en salle

LYON			
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	Mardi 9 octobre 18
	IC05	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir sur les loyers - Niveau 2	Vendredi 21 septembre 18
	IC07	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	Mardi 20 novembre 18
	IC11	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	Jeudi 22 et vendredi 23 novembre 18
Gestion d'Entreprise	GE01	Calcul et analyse du prix de revient de la gestion d'un lot de copropriété	Vendredi 9 novembre 18
	GE06	Les aspects pratiques de la gestion du personnel d'un cabinet ou d'une agence immobilière	Mardi 2 octobre 18
	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Mardi 18 septembre 18
	GE21	La gestion des données personnelles dans le secteur immobilier	Jeudi 20 septembre 18
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	Mardi 9 octobre 18
	BS02	Réseaux sociaux : Développer et fidéliser votre clientèle	Vendredi 23 novembre 18
MARSEILLE			
Syndic de Copropriété	SY01	Les grandes lignes du régime de la copropriété avec la loi ALUR	Vendredi 9 novembre 18
Gestion Locative	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	Vendredi 14 septembre 18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Jeudi 8 novembre 18
	GL21	Gestion locative et conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir	Mercredi 10 et jeudi 11 octobre 18
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 29 novembre 18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	Jeudi 20 septembre 18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	Vendredi 30 novembre 18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mardi 9 octobre 18
	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	Mardi 6 novembre 18
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Mercredi 21 novembre 18
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Vendredi 9 novembre 18
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Vendredi 19 octobre 18
	AB14	La fiscalité des SCI	Mardi 2 octobre 18
Transaction	TR12	Techniques de prospection	Mercredi 31 octobre 18
	TR13	Mettre en valeur un bien : prise de vue, photo immobilière, rédaction d'annonce et compte-rendu	Jeudi 22 novembre 18
Immobilier Commercial	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	Mardi 16 octobre 18
Bureautique et Secrétariat	BS02	Réseaux sociaux : Développer et fidéliser votre clientèle	Mercredi 3 octobre 18
	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	Vendredi 5 octobre 18
MONTPELLIER			
Gestion Locative	GL00	Actualité de la gestion locative habitation en 15 points	Mardi 9 octobre 18
Transaction	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mardi 27 novembre 18
Gestion d'Entreprise	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Mardi 18 et mercredi 19 septembre 18

NICE			
Syndic de Copropriété	SY05	La présentation des comptes à ses mandants	Vendredi 23 novembre 18
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 18 octobre 18
Gestion Locative	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	Lundi 8 octobre 18
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI	Mercredi 19 septembre 18
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Vendredi 9 novembre 18
Transaction	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mardi 2 octobre 18
	TR15	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Mardi 6 novembre 18
PARIS			
Syndic de Copropriété	SY00	Les missions renforcées du syndic après la loi ALUR : enjeux et perspectives	Mercredi 5 septembre 18
	SY00	Les missions renforcées du syndic après la loi ALUR : enjeux et perspectives	Mercredi 31 octobre 18
	SY03	Savoir vendre et défendre ses honoraires	Mercredi 31 octobre 18
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 28 septembre 18
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 23 novembre 18
	SY05	La présentation des comptes à ses mandants	Mercredi 24 octobre 18
	SY07	Le recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires	Jeudi 18 octobre 18
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	Lundi 29 octobre 18
	SY09	Les travaux en copropriété	Mercredi 21 novembre 18
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Lundi 24 septembre 18
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ALUR	Lundi 22 octobre 18
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Lundi 5 novembre 18
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Mercredi 17 octobre 18
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Mardi 25 septembre 18
	SY15	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir	Mardi 18 septembre 18
	SY17	Responsabilité et Copropriété	Vendredi 9 novembre 18
Gestion Locative	GL00	Actualité de la gestion locative habitation en 15 points	Mardi 9 octobre 18
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques	Vendredi 7 septembre 18
	GL05	État des lieux et réparations locatives	Jeudi 4 octobre 18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	Mercredi 3 octobre 18
	GL07	Colocation et cotitularité du bail d'habitation : Ce qu'il faut savoir	Jeudi 8 novembre 18
	GL08	Charges récupérables et réparations locatives liées aux baux d'habitation	Vendredi 30 novembre 18
	GL09	Le recouvrement des loyers et des charges récupérables	Jeudi 11 octobre 18
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Jeudi 29 novembre 18
	GL13	Réussir une mise en location	Mercredi 24 octobre 18
	GL16	Location touristique meublée : Ce qu'il faut savoir	Mardi 25 septembre 18
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Vendredi 19 octobre 18
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Jeudi 25 octobre 18
	GL21	Gestion locative et conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir	Mardi 2 et mercredi 3 octobre 18
	GL24	Responsabilité et Gestion Locative	Vendredi 9 novembre 18

Formations

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

Formations en salle

PARIS			
Administration de Biens	AB02	Bruit et gestion des conflits de voisinage	Jeudi 18 octobre 18
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment Complet	Mercredi 5 septembre 18
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres : à jour de la convention IRSI Complet	Jeudi 6 septembre 18
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Mardi 20 novembre 18
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mercredi 10 octobre 18
	AB08	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	Mardi 13 novembre 18
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Mardi 16 octobre 18
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Vendredi 26 octobre 18
	AB14	La fiscalité des SCI Complet	Lundi 3 septembre 18
	AB15	Responsabilités de l'administrateur de biens : Généralités	Mardi 23 octobre 18
	AB16	Responsabilité pénale de l'administrateur de biens	Mardi 30 octobre 18
Transaction	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mardi 11 septembre 18
	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Jeudi 8 novembre 18
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Vendredi 14 septembre 18
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Lundi 15 octobre 18
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mardi 2 octobre 18
	TR08	Initiation au viager et au réméré	Jeudi 22 novembre 18
	TR10	Un mandat exclusif pour gagner plus	Jeudi 11 octobre 18
	TR12	Techniques de prospection	Mercredi 28 novembre 18
	TR13	Mettre en valeur un bien : prise de vue, photo immobilière, rédaction d'annonce et compte-rendu	Mardi 23 octobre 18
	TR15	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Mardi 30 octobre 18
	TR22	La signature d'un compromis de vente par un agent immobilier	Mercredi 7 novembre 18
Marchand de Biens	MB06	Lotissement et autres divisions foncières et en volumes	Mercredi 19 septembre 18
	MB10	Actualité juridique de l'urbanisme	Mercredi 7 novembre 18
Experts	EX01	Expertise amiable et judiciaire en immobilier d'habitation et commercial	lundi 17 au vendredi 21 septembre + lundi 19 au vendredi 23 novembre 18
Immobilier Commercial	IC01	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir - Niveau 1	Jeudi 27 septembre 18
	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux - Niveau 2	Lundi 1 octobre 18
	IC03	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir - Niveau 2	Vendredi 12 octobre 18
	IC04	Créances locatives, charges récupérables et réparations locatives liées aux baux commerciaux - Niveau 2	Vendredi 12 octobre 18
	IC05	Bail commercial : Ce qu'il faut savoir sur les loyers - Niveau 2	Jeudi 29 novembre 18
	IC06	Cession de droit au bail : ce qu'il faut savoir	Mardi 6 novembre 18
	IC07	Négociation et rédaction du bail commercial et des avenants - Niveau 3	Mardi 4 septembre 18
	IC11	Immobilier commercial : Ce qu'il faut savoir pour démarrer	Lundi 26 novembre 18
Immobilier d'Entreprise	IE02	Construire sa démarche et son offre commerciale dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise	Mardi 16 octobre 18
	IE11	TVA en immobilier d'entreprise	Jeudi 6 septembre 18

PARIS			
Gestion de l'Entreprise	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	Mardi 27 novembre 18
	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Jeudi 27 septembre 18
	GE11	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	Vendredi 19 octobre 18
	GE14	Analyser et décrypter les attitudes afin d'optimiser sa relation client	Mercredi 19 septembre 18
	GE16	Optimiser la gestion du personnel et la relation client avec la PNL	Mercredi 28 novembre 18
	GE21	La gestion des données personnelles dans le secteur immobilier	Mercredi 17 octobre 18
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace	Lundi 12 novembre 18
	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	Mercredi 10 octobre 18
RENNES			
Administration de Biens	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Jeudi 13 septembre 18
TOULOUSE			
Gestion Locative	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Mercredi 19 septembre 18

Vers une baisse des financements en 2019, anticipez sur 2018 !

Le projet de loi Formation fait craindre une forte baisse du financement de la formation continue pour les prochaines années. Si le montant des cotisations semble aujourd'hui ne pas évoluer à la hausse, les cotisations ne seront plus affectées uniquement au plan de formation, mais partagées avec notamment le financement des formations pour les demandeurs d'emploi.

De plus, la branche professionnelle n'aura plus la main sur les financements (taux, plafonds, etc). Aujourd'hui pour les entreprises moins de 11 salariés, les AGEFOS financent avec un plafond de 900 €/an/entreprise (hors convention UNPLUS-AGEFOS). À titre exceptionnel, la branche a obtenu l'augmentation de ce plafond à 1.500 €/an/entreprise.

Le budget existant et la perspective de financement dès 2019 étant pour l'instant incertaine, il est conseillé d'anticiper en réalisant les formations loi Hoguet dès 2018 pour les titulaires de cartes mais aussi pour les collaborateurs (pour qui la formation est aussi obligatoire).

Le décret formation de février 2016 prévoit l'obligation de réaliser 14h/an ou 42h/3 ans. Vous pouvez donc réaliser déjà plus de 14 heures de formation cette année, qui seront comptabilisées lors du renouvellement de votre carte.

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

www.viou-gouron.fr

www.image-et-communication.com