



Mieux vivre l'immobilier

COMMISSION TRANSACTION

PROCES-VERBAL DU 27 MARS 2019

Participants : Bruno AUSSENAC, Jacques DE CARNE, Philippe DESCAMPIAUX, Aurélien DELANDREA, Christian HESSE, Jean-Philippe HAMON, Alain LIEUTAUD, Gilles MICHEL DE CHABANNES, Alain MILLET, Dominique MAUMEJEAN, Jocelyn PLANTARD, Guy ROCHE, Karin TOURDIAT / Anne MARCHAND

Absents et excusés : Dominique BLAESIUS, Benoît COSTE, Olivier COLCOMBET, Stéphane GERARD, Cyril GILLARD, Julie JOANIN, Gabriel PACHECO, Benjamin PACTEAU, Gilles RAMEL, Didier SOUNATH, Roland TRIPARD,

Ordre du jour

- Tour de table marché immobilier 1
- Réorganisation des commissions métiers 2
- L'apporteur d'affaires 3
- Action contre l'arrêté du 10.01.2017 : arrêt du Conseil d'Etat 3
- Focus sur les barèmes d'honoraires et la charge « vendeur » 3
- Le tarif des cartes professionnelles : avis de la commission 3
- RGPD : les mentions dans les documents commerciaux 4
- La proposition de loi relative au démarchage téléphonique et à la prospection commerciale votée par le Sénat le 21 février 2019 4
- Actualité juridique : DPE opposable, étude géotechnique, encadrement des honoraires de transaction (investissement locatif) 5
- Compte-rendu de Benoît COSTE sur la réunion CEPI d'octobre 2018 7
- Questions diverses 7

Au préalable, Alain MILLET accueille Philippe DESCAMPIAUX du cabinet DESCAMPIAUX-DUDICOURT (Lille) et Josselin PLANTARD du cabinet Foncière LELIEVRE (Bretagne) en tant que nouveaux membres de la Commission TRANSACTION et représentants Transaction en régions.

- **Tour de table marché immobilier**

Alain MILLET souligne que le marché de l'immobilier est favorable. Il convient toutefois d'être proactif dans l'obtention des mandats de vente.

Philippe DESCAMPIAUX - Nord Pas de Calais : Le marché se tend, les prix remontent. 20% des mandats proviennent de l'activité d' ADB. Un taux de rotation est très important en location.

Il existe un blocage du PLU créant blocage des autorisations d'urbanisme ainsi que du marché neuf

Jocelyn PLANTARD, Bretagne : Sur Nantes, Rennes et Vannes, nous rencontrons une pénurie de biens à vendre.

Gilles MICHEL DE CHABANNES – Marseille : Les biens partent au prix immédiatement. Il n'existe plus de biens à vendre, il n'y a plus de stock

Alain LIEUTAUD – Marseille : Au niveau locatif, on est passé de 11 à 8% de taux de vacance. Beaucoup de bailleurs refusent de remettre en location et souhaitent passer en airbnb avec toutes les nuisances qui en découlent

Bruno AUSSENAC, Paris : Peu de stock sur Paris.

Jacques de CARNE, Paris : Le marché parisien est compliqué. Heureusement que le portefeuille de gestion permet d'entrer des mandats de vente.

Karin TOURDIAT – Nîmes : 2018 a été une très bonne année. 2019 ne s'annonce pas aussi bien. On constate plus de demandes que d'offres. Les mandats proviennent pour 30% de l'activité d'ADB, 30% du relationnel et 30% de la prospection

Jean-Philippe HAMON, Bordeaux, Arcachon, Biscarosse, Nantes et Rennes : Il existe peu de stock en urbain comparé au secteur rural. 2019 commence moins fort que 2018 au Nord (Rennes). Sur la partie Nouvelle Aquitaine en revanche, le marché est très dynamique

Isabelle DORME - I@D : 7500 conseillers avec peu de mandats et des ventes sans attente.

Aurélien DELANDREA – Lyon : le marché n'a pas de stock, les prix augmentent. Les petites surfaces se vendent autour de 7 à 9000 euros du m². Les estimations sont surpassées.
Il existe un blocage du PLU avec blocage des autorisations d'urbanisme et du marché neuf.

Guy ROCHE – Auvergne : le marché se porte bien en dehors du Cantal

DOMINIQUE Maumejean – le Cannet des Maures : peu de biens à vendre en ville.

- **Réorganisation des commissions métiers**

Les statuts adoptés par l'assemblée générale de l'UNIS de novembre 2019 prévoient la **réforme des régions** (pôles UNIS) avec par la suite des **impacts sur la composition des commissions métiers** : Un représentant de chaque métier est élu dans chaque pôle (grandes régions). Les commissions métiers sont composées des représentants métiers élus dans les 14 pôles.

Les membres de la commission qui souhaitent se maintenir en poste devront se rapprocher de leur président de Pôle pour transmettre leur candidature.

Chaque commission peut également être composée de membres supplémentaires à discrétion jusqu'à 20 personnes au total, dont les représentants des grands comptes (Foncia, Citya, Collège des Mandataires, Pichet (copropriété). Les têtes de réseaux auront chacune un siège.

Application : à partir des commissions de **JUIN 2019**

Si les membres actuels souhaitent rester dans les commissions, ils doivent se faire élire par leur pôle.

		AQU	ALS/GR	AUV/RHA	BOU	BRE	CEN	HDF	IDF	NOR	OCC	PDL	SUD
Evénements													
Evénements Statutaires	Assemblée Générale	29/03/2019	21/03/2019	24-juin		22-mars	22-mars	25-avr	24-juin	05/04/2019		26/04/2019	14/06/2019 (Marseille)
													08/03/2019
	Réunion de Pôle		23/01/2019						4 réunion / an			25/01/2019	01/09/2019
Evénements Institutionnels	Universités de la Copropriété		18/04/2019			Sept. 2019 (Brest)			13/14/ nov 2019	29-nov			
	Journée des Conseils Syndicaux			28/03/2019 (Loire)		20-juin							30-avr
				14/05 (Lyon)									
	Journées des Propriétaires Bailleurs			25-mars									
	Salons (participation)		28-sept			26-sept			13/14 nov 2019			nov-19	
Réunion « Recrutement » Adhérents	20-févr												
Evénements spécifiques	Petit-déjeuners			9 PDI / An (Lyon)									10 Diner / An (Nice)
	Diners												

- **L'apporteur d'affaires**

L'UNIS s'interroge sur la place de l'apporteur d'affaires dans l'immobilier. Nous constatons que de plus en plus de titulaires de carte professionnelle institutionnalisent leurs relations avec des particuliers au titre de l'apporteur d'affaires : établissement de contrat, prise en charge des charges sociales etc...

Notre interrogation porte sur plusieurs points :

- Rémunérer un apporteur d'affaires de manière occasionnelle constitue-t-il une pratique durable dans l'immobilier ? Si oui, à quelles conditions ?
- Institutionnaliser et rendre pérenne cette pratique est-elle légale dans notre domaine ? Si oui, à quelles conditions ?

Ces questions visent aussi bien notre réglementation spécifique (HOGUET) que sur l'aspect social.

Un avocat est sollicité pour répondre à ces interrogations.

- **Action contre l'arrêté du 10.01.2017 : arrêt du Conseil d'Etat**

Le Conseil d'Etat a rejeté l'action des organisations professionnelles sur le fond comme sur la forme.

Des échanges ont lieu concernant :

- L'importance d'utiliser l'arrêté afin que ne soit plus remis en cause le montant des honoraires.
- La problématique de l'absence de stock et de la nécessité de baisser les honoraires à la prise de mandat.

La DGCCRF contrôle actuellement les annonceurs dans la suspicion d'une entente commerciale.

- **Focus sur les barèmes d'honoraires et la charge « vendeur »**

Une grande majorité des agents immobiliers ne veut pas mentionner ses honoraires. Pour autant, la Commission TRANSACTION rappelle que lorsqu'on pratique des honoraires « charge vendeur » il est tout de même nécessaire de faire connaître ses honoraires par diffusion des barèmes.

- **Le tarif des cartes professionnelles : avis de la commission**

La CCI France a fait état d'une proposition de réévaluation des prix des cartes professionnelles et habilitations (CF compte-rendu).

La Commission se range à l'avis du Bureau Exécutif de l'UNIS.

Des discussions ont lieu sur l'obligation d'informer les CCI du départ d'un collaborateur, sur les obligations d'habilitation, les sanctions encourues.

- **RGPD : les mentions dans les documents commerciaux**

Lorsque des données à caractère personnel sont collectées, le responsable du traitement doit fournir aux personnes concernées, au moment où les données sont obtenues, une information complète (article 13 du RGPD) qui comprend notamment les coordonnées du DPO, le type de données collectées et traitées, la base juridique du traitement, les destinataires ou catégories de destinataires des données, la durée de conservation des données, ou les critères utilisés pour déterminer cette durée¹, l'existence des droits d'accès, de rectification ou d'effacement des données, de limitation du traitement d'opposition au traitement et du droit à la portabilité des données, le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle (la CNIL en France), l'utilisation des données pour la prise de décisions uniquement automatiques.

Les modèles UNIS ont été mis à jour (mandats, contrats, fiche d'information, clauses types).

La commission recommande d'insérer la clause type de l'UNIS dans les informations précontractuelles, et dans les bons de visite...

- **La proposition de loi relative au démarchage téléphonique et à la prospection commerciale votée par le Sénat le 21 février 2019**

L'inscription à BLOCTEL peut se faire par voie dématérialisée, postale ou téléphonique (**article 1er A**)

Le professionnel qui contacte un consommateur par téléphone en vue de conclure un contrat portant sur la fourniture d'un service indique « de manière claire, précise et compréhensible » au début de la conversation son identité, le cas échéant, l'identité de la personne pour le compte de laquelle il effectue cet appel, et la nature commerciale de celui-ci.

La proposition de loi ajoute que le professionnel informe également le consommateur qu'il peut s'inscrire gratuitement sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique s'il ne souhaite pas faire l'objet de prospection commerciale par cette voie (article 1^{er} – L221-16 du code de la consommation).

Est introduit dans la loi l'obligation pour tout professionnel de mettre à jour ses fichiers de prospection commerciale avec la liste d'opposition au démarchage téléphonique (**article 1er bis** – article L223-1 du code de la consommation) : Tout professionnel saisit, directement ou par le biais d'un tiers agissant pour son compte, BLOCTEL aux fins de s'assurer de la conformité de ses fichiers de prospection commerciale avec la liste d'opposition au démarchage téléphonique :

- Au moins une fois par mois s'il exerce à titre habituel une activité de démarchage téléphonique ;
- Avant toute campagne de démarchage téléphonique dans les autres cas.

De même, si le principe *opt-out* est maintenu, la proposition de loi renforce les obligations des professionnels : Le professionnel respecte des normes déontologiques fixées par décret, pris après consultation du Conseil national de la consommation. Ce décret détermine les jours et horaires ainsi que la fréquence auxquels la prospection commerciale par voie téléphonique est autorisée.

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

La proposition de loi souhaite obtenir davantage d'informations sur l'activité de BLOCTEL afin de s'assurer de son efficacité et pour mieux définir ses priorités (**Article 2** - article L. 223-4 du code de la consommation) : BLOCTEL rend accessible, sous un format ouvert, aisément réutilisable et exploitable par un système de traitement automatisé, les données essentielles de son activité. Ces données sont également transmises au Conseil national de la consommation.

La proposition de loi relève le montant maximum des sanctions administratives (article 2ter, 2 quater et 3) : Ainsi, le fait de ne pas respecter les règles liées à la liste d'opposition au démarchage (article L242-16 du code de la consommation) ou d'enfreindre l'interdiction des numéros masqués en matière de démarchage ou le fait de ne pas respecter les obligations en matière d'informations à délivrer lors d'un appel de démarchage téléphonique est puni d'une amende qui ne peut excéder 75 000 euros pour une personne physique et 375 000 euros pour une personne morale (Articles L242-12 et L242-14 du code de la consommation).

La proposition de loi prévoit des règles de cumul des sanctions pénales et administratives (article 3 bis – Article L522-7 et L522-7-1 du code de la consommation) conformément à la position du Conseil Constitutionnel (exemple : sanction administrative concernant le démarchage et sanction pénale concernant le non-respect des règles liées à l'interdiction des traitements des données à caractère personnel en cas de refus du consommateur) : Lorsqu'une amende administrative est susceptible de se cumuler avec une amende pénale infligée à raison des mêmes faits à l'auteur du manquement, le montant global des amendes prononcées ne dépasse pas le maximum légal le plus élevé.

La proposition de loi augmente également dans les mêmes proportions les sanctions à l'encontre des professionnels qui ne respecte pas le recueil préalable du consentement du consommateur en vue d'une prospection commerciale par voie automatisée (**article 4** - article L. 34-5 du code des postes et des communications électroniques).

- ➔ En matière de prospection commerciale par voie électronique, le consentement du consommateur est un préalable nécessaire (Directive 2002/58/CE). Dans le cadre du RGPD, le consentement doit être exprimé positivement (de manière expresse ou par un comportement indiquant clairement l'accord du consommateur)

Article 6 : concerne les numéros surtaxes ou numéros de service à valeur ajoutée (numéros attribués pour donner accès à un service ou un produit)

Article 7 : saisine de l'autorité judiciaire par la DGCCRF pour enjoindre aux fournisseurs d'un service téléphonique au public ou aux opérateurs de communications électroniques de prévenir ou faire cesser un dommage causé par un numéro à valeur ajoutée

Par principe, les sanctions administratives prononcées par la DGCCRF sont publiées aux frais de la personne sanctionnée (**article 8** - article L. 242- 16 du code de la consommation).

La DGCCRF peut toutefois décider de reporter la publication d'une décision, de publier cette dernière sous une forme anonymisée ou de ne pas la publier dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :

- Lorsque la publication de la décision est susceptible de causer à la personne en cause un préjudice grave et disproportionné,
- Lorsque la publication serait de nature à perturber gravement le déroulement d'une enquête ou d'un contrôle en cours.

- **Actualité juridique : DPE opposable, étude géotechnique, encadrement des honoraires de transaction (investissement locatif)**

I- **Le DPE opposable**

Actuellement, le DPE annexé au bail ou à la promesse de vente n'a qu'une valeur informative (CCH : L.271-4 et loi du 6.7.89 : art. 3-1). Cela signifie que l'acquéreur ou le locataire ne peut en principe se prévaloir vis-à-vis du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La loi ELAN prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, les informations contenues dans le DPE seront opposables au vendeur et au bailleur. Seules les recommandations du diagnostiqueur (actions pour améliorer la performance énergétique et une évaluation de leur coût et de leur efficacité) contenues dans le DPE n'auront qu'une valeur informative (article L271-4 du CCH).

Deux observations :

- 1- Dans le cadre des discussions de la loi, les députés avaient souhaité rendre le DPE opposable sans délai. Les sénateurs s'y sont opposés en estimant que c'était prématuré compte tenu du caractère peu fiable des DPE. Le plan de rénovation énergétique des bâtiments, présenté par le gouvernement fin avril 2018, prévoyant d'augmenter la fiabilité des DPE courant 2019 (harmonisation des règles de calcul du DPE et renforcement des compétences des diagnostiqueurs). La CMP a tranché en rendant le DPE opposable d'ici deux ans, laissant ainsi le temps au plan de produire tous ses effets.
- 2- Il sera désormais inscrit dans la loi la responsabilité du vendeur et du bailleur en cas de DPE erroné.

II- L'étude géotechnique

La loi crée une nouvelle section : « Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols » (Articles L112-20 et s. du CCH).

La loi ELAN a pour objectif de mieux prendre en compte la nature de certains sols avant que soit envisagée une construction. Son objectif est de limiter les risques de sinistres sur des bâtiments (et surtout des maisons individuelles) construits sur des sols argileux, sujets aux mouvements de terrain suite à des périodes de sécheresse puis de pluie (retrait gonflement).

Il est prévu que dans certaines zones géographiques, les vendeurs devront préalablement à la vente d'un terrain non bâti constructible, fournir une étude géotechnique.

Cette étude sera en plus annexée à la promesse de vente du terrain ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges.

Les zones géographiques seront définies par arrêté (On peut déjà avoir des informations à ce sujet sur le site dédié à la prévention des risques www.georisques.gouv.fr).

La loi exclut du dispositif, les terrains situés dans des secteurs où la réalisation de maisons individuelles n'est pas autorisée.

L'étude doit être transmise par le maître d'ouvrage **avant la conclusion d'un contrat de construction** ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Les contrats de construction doivent contenir certaines mentions (indication de la réception d'un exemplaire de l'étude par le constructeur et l'indication que les travaux intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain)

Le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- **Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique** fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- **Soit de respecter des techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Un décret en Conseil d'Etat définira courant 2019 les modalités d'application

III- Plus-value immobilière - Abattement exceptionnel sur les terrains en zone tendue

La plus-value immobilière est égale à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition. Elle est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (exonération au bout de 22 ans pour l'IR et 30 ans pour les PS).

Un abattement exceptionnel de 70 % s'applique en zones A ou A bis lorsque l'acquéreur s'engage à démolir les constructions existantes pour reconstruire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sous certaines conditions. La cession doit en outre être précédée d'une promesse unilatérale ou synallagmatique, signée et ayant acquis date certaine entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

L'abattement est applicable pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Cet abattement s'applique sur la valeur de la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention. Il peut être majoré à 85 % si des logements sociaux représentent au moins 50 % de la surface totale des constructions.

L'abattement ne s'applique pas aux plus-values résultant de cessions réalisées au profit :

- de la personne vivant en couple avec le vendeur,
- d'un ascendant ou descendant,
- d'un ascendant ou descendant de la personne vivant en couple avec le vendeur,
- d'une personne morale dont le vendeur ou la personne avec qui il vit en couple est associé ou le devient à l'occasion de cette cession,
- d'une personne morale dont de l'ascendant ou descendant de la personne avec qui le vendeur vit en couple est associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

IV- Plafonnement des honoraires de transaction en matière d'investissement locatif

- Les frais et commissions sont ceux versés par le promoteur/vendeur (la définition est donc plus claire). Cependant, elle limite l'assiette et donc le résultat en numéraire du plafond !
- quid si les honoraires sont charge acquéreur... Pas de plafond à respecter ?
- Les mêmes remarques peuvent être faites concernant la notion de prix de revient. Il est très difficile d'estimer un prix de revient. Cependant la LF2019 parle d'estimation du prix au moment du contrat préliminaire et de montant définitif à l'acte authentique
- La sanction administrative sera due par le vendeur !!

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

La Commission TRANSACTION se félicite de la mise en place par le CEPI, auquel Benoît COSTE participe en tant que représentant de l'UNIS, d'un groupe de travail pour l'élaboration d'un Code européen.

La Commission reste attentive aux suites données par l'atelier sur l'outil AML dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, à l'occasion des réunions prévues à Malaga en mars 2019 auxquelles participe Benoît COSTE.

• **Questions diverses**

Des échanges ont lieu concernant les points de vigilance en cas de contrôle de la DGCCRF

Un groupe de travail va se former afin de créer un VADEMECUM utile avec les points de vigilance lors d'un contrôle DGCCRF.

PROCHAINE REUNION : jeudi 27 juin 2019 (de 14h à 16h)