



# transversales

## IMMOBILIÈRES

janvier - février 2019 - N°



### Spécial JET 2019

- Loi ELAN, ses implications dans nos métiers
- RC et dommages corporels

Les nouveaux pôles régionaux

L'UNIS en Europe au sein du CEPI

Programme des formations



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

Verspieren Immobilier, 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

# Sommaire

## SPÉCIAL JET 2019

**P.2** Loi ELAN  
et les rapports locatifs

**P.8** Loi ELAN  
et copropriété

**P.16** Loi ELAN  
et aspects d'urbanisme

**P.24** Responsabilité civile  
et dommages corporels

**P.32** **SERVICE UNIS**  
Plateforme d'entraide  
aux dirigeants UNIS

**P.33** **EUROPE**  
L'UNIS en Europe au sein du CEPI

**P.34** **COMMISSION EXPERTS**  
Les cours d'appel ont besoin de nous

**P.36** **RÉGIONS**  
Séminaire des régions - Partenaires

**P.40** **ACTUALITÉS JURIDIQUES**  
Avertissement aux adhérents

**P.42** **FORMATIONS**



Dans la série « l'UNIS est un syndicat unique et formidable », l'exemple de notre confrère Laurent TISSINIÉ illustre cette affirmation.

Conscient que l'exercice de nos professions peut entraîner, à un moment de notre carrière, un état de mal-être, d'anxiété, d'incertitudes, et avoir des répercussions importantes, notre confrère, fort de sa propre expérience, met en avant la qualité d'écoute et d'entraide que nous pouvons nous apporter mutuellement.

Nous ne pouvons que le rejoindre, et faire vivre notre confraternité !

Chantal COSTE

\* Voir page 32





**Maître Philippe REZEAU**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
QUANTUM Avocats

### PRÉSENTATION

La loi ELAN (Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) a été promulguée le 23 novembre 2018.

La loi comporte 234 articles répartis en 4 titres :

- **TITRE I :** Construire plus, mieux et moins cher.
- **TITRE II :** Évolutions du secteur du logement social.
- **TITRE III :** Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité.
- **TITRE IV :** Améliorer le cadre de vie.



L'objectif de cette étude est d'isoler les dispositions de la loi ELAN relatives aux rapports locatifs en 10 points.

Les dispositions concernant les rapports locatifs sont situées dans le Titre III dont l'appellation sonne comme une invitation à la souplesse pour que les baux soient adaptés à chaque situation. Mais en réalité le cadre général ne change pas. Il est simplement décliné et adapté à des situations particulières.

### 1°) SITUATION PROFESSIONNELLE - LE BAIL MOBILITÉ

#### Définition

La création du bail mobilité résulte de l'article 107 de la loi ELAN, situé dans le Titre III, Chapitre I : « Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé ».

L'article 107 procède, par ajout dans la loi du 6 juillet 1989, d'un Titre I ter intitulé : « Des rapports entre bailleurs dans les logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité. »

Le bail mobilité est ainsi défini à l'article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989 :

« Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être :

- en formation professionnelle,
- en études supérieures,
- en contrat d'apprentissage,
- en stage,
- en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L.120 du code du service national,
- en mutation professionnelle,
- en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. »

#### Textes applicables

Le bail mobilité pioche ses dispositions dans les textes existants de la loi du 6 juillet 1989 dont elle reprend les articles suivants :

- article 1 relatif au droit au logement,
- article 3-2 relatif à l'état des lieux,
- article 3-3 relatif au dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location,
- article 4 relatif aux clauses réputées non écrites,
- article 5 relatif à la rémunération des intermédiaires,
- article 6 relatif à la jouissance d'un logement décent,
- article 7 portant sur les obligations du locataire,
- article 7-1 relatif à la prescription des actions découlant du contrat de bail (3 ans),
- article 8 portant sur l'interdiction de cession et de sous-location,
- article 8-1, relatif à la colocation, I à IV (sont exclus le V relatif aux charges locatives, et le VI relatif à la solidarité),
- article 18 relatif aux zones tendues,
- article 21 sur la quittance,
- article 22-1 relatif au cautionnement,
- article 22-2 relatif aux pièces justificatives pouvant être demandées au candidat locataire,

- article 25-4 portant sur la définition du logement meublé,
- article 25-5 relatif à l'inventaire du logement meublé.

Sont exclues certaines dispositions car :

- le loyer librement fixé ne peut être révisé en cours de bail (article 25-16),
- aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur (article 25-17),
- les charges locatives sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure (article 25-18). Le texte précise que le montant du forfait ne peut pas être manifestement disproportionné par rapport au dernier décompte par nature de charges rapportées à la périodicité de versement du forfait.
- toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leur caution est réputée non écrite.

### Caractéristiques :

Les caractéristiques du bail mobilité sont les suivantes :

- Durée minimale d'un mois,
- Durée maximale de dix mois non renouvelable et non reconductible.

Dans la limite de dix mois, la durée du bail peut être modifiée une fois par voie d'avenant.

Si, à l'expiration du bail mobilité, les parties concluent un nouveau bail sur le même logement meublé, celui-ci sera soumis aux dispositions du Titre I Bis de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la location meublée.

### La forme du bail mobilité est la suivante :

Le contrat de location est établi par écrit et doit comporter :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social,
- le nom du locataire,
- la date de prise d'effet,
- la durée du contrat de location conformément à l'article 25-14,
- la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée,
- la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive, et le cas échéant l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication,
- le montant du loyer et ses modalités de paiement,
- le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12,
- le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail,
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location,
- une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie,
- une mention précisant qu'il s'agit d'un bail mobilité. À défaut, le contrat de loca-

tion sera soumis aux dispositions du Titre I Bis relatif à la location meublée,

- lorsqu'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le bailleur est tenu de communiquer les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, précisant la quote-part de chaque catégorie de charges attribuées aux lots loués.

## **2°) SITUATION D'AGE - LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE**

### Définition

Il s'agit également d'une création de la loi ELAN, insérée à l'article 117 de la loi, situé dans le Chapitre II : « Favoriser la mixité sociale ». La disposition est insérée dans le Code de l'action sociale et des familles et dans le Code de la construction et de l'habitation.

Le principe est le suivant : la cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de 60 ans et plus, de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L.631-17 du Code de la construction et de l'habitation afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de 30 ans.

Il s'agit en réalité d'un bail de location ou de sous-location de tout ou partie du logement, moyennant une contrepartie financière modeste.

### Régime

Les dispositions de ce bail sont régies par le Code Civil qui octroie donc toute



liberté dans les obligations des parties. La loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas à ce contrat.

Cette liberté est confirmée par l'article L. 631-17 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que : « *la durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties.* » La spécificité est que, nonobstant les dispositions de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, la personne de plus de 60 ans qui est locataire de son logement et qui informe, préalablement, son bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, ne peut se voir opposer un refus par le bailleur. Le texte fixe la durée de préavis à 1 mois mais ne fixe pas la forme du congé.

Afin d'accentuer le caractère solidaire de cette cohabitation intergénérationnelle, le texte prévoit que le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière la réalisation, sans but lucratif pour aucune des parties, de menus services par la personne de moins de 30 ans. Il s'agit d'un complément de contrepartie financière. La contrepartie de la sous-location ne peut donc résider exclusivement dans la fourniture de services.

### 3°) SITUATION GÉOGRAPHIQUE - L'ENCADREMENT DES LOYERS

#### Champ d'application

Ce dispositif figure à l'article 140 de la loi ELAN, situé dans le Chapitre III « *Améliorer les relations entre locataires et bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires* ».

Ce dispositif d'encadrement des loyers est relancé à titre expérimental et pour

une durée de 5 ans à compter de la publication de la loi dans les zones tendues définies à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

Certains établissements publics de coopération intercommunale et certaines communes (Paris), la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander la mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers à certaines conditions :

- un écart important entre les niveaux moyens de loyers constatés dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social,
- un niveau de loyer médian élevé,
- un taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années faible,
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Le territoire sera délimité par décret.

#### Mécanisme

Le mécanisme de plafonnement est calculé sur celui qui avait été mis en place par la loi ALUR.

Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le loyer de référence majoré est égal au loyer de référence, majoré de 20 %.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence, diminué de 30 %.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base lorsque le loge-

ment présente des caractéristiques de localisation et de confort le justifiant. Ce complément de loyer peut être contesté par le locataire dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail devant la Commission départementale de conciliation.

La loi prévoit également les modalités de fixation du loyer lors du renouvellement du bail.

Il est prévu que les modalités d'application de ces articles doivent être définies par un décret en Conseil d'État.

### 4°) SITUATION RÉSULTANT DE LA DURÉE - LES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE

La loi ELAN revient sur le régime des locations meublées touristiques. L'objectif du législateur est essentiellement de renforcer les sanctions, compte tenu de l'augmentation considérable du nombre de locations de cette nature. Cette disposition figure à l'article 145 de la loi ELAN, situé dans le Chapitre III « *Améliorer les relations entre locataires et bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires* ».

L'article 145 commence par définir la location meublée touristique, par modification de l'article L.321-1-1 du Code du tourisme, qui est désormais rédigé ainsi : « *Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.* »

Cette définition est reprise dans d'autres textes sous la dénomination de « *meublés de tourisme* ».

Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, qui est déclaré comme sa résidence principale, ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les peines d'amendes sont augmentées. Ces amendes sont prononcées par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme.

## 5°) LA NUMÉRISATION DES CONTRATS DE BAIL

Cette disposition est insérée aux articles 217 et 218 de la loi ELAN situé au Chapitre IV « Numérisation du secteur du logement ».

L'objectif du législateur est de permettre d'établir des contrats de location numériques conformes à la loi du 6 juillet 1989 et d'assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats. Ce mécanisme ne pourra être en place que lorsque le gouvernement aura, par voie d'ordonnance, défini le régime d'agrément des prestataires pouvant assister les bailleurs et les locataires dans l'établissement de tels contrats numériques.

Le texte prévoit également la transmission à l'État des données relatives à ces contrats en vue de la conservation et de l'utilisation de ces données et la mise à disposition du public du résultat des traitements effectués sur ces données. Ce dispositif paraît peu compatible avec la réglementation relative à la protection des données personnelles.

L'article 218 de la loi prévoit la possibilité de communiquer les annexes du

bail (dossier de diagnostic technique et extrait du règlement de copropriété par voie dématérialisée sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat).

## 6°) ÉTAT DES BIENS - RENFORCEMENT DES DISPOSITIONS CONSACRÉES À L'HABITAT INDIGNE

Ces dispositions figurent au Titre IV « Améliorer le cadre de vie » du Chapitre III de la loi dénommée « Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. »

La loi ALUR a institué une autorisation préalable de mise en location dans certains périmètres définis par les collectivités territoriales.

L'article 188 de la loi ELAN permet à l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de déléguer la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif.

Surtout, les sanctions sont aggravées par modification du Code pénal, auquel est ajouté un article 225-26 I qui prévoit que :

« les personnes physiques et morales, coupables de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévue à l'article 225-14, encourent également les peines complémentaires suivantes :  
1°) La confiscation de tout ou partie de leurs biens, ayant servi à commettre l'infraction.

2°) L'interdiction, pour une durée de 10 ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce.

3°) La confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ».

Le texte précise que les peines complémentaires mentionnées aux 1°) et 2°) sont obligatoires sauf décision spécialement motivée de ne pas les prononcer en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de l'auteur.

La loi ELAN uniformise les critères de décence pour les logements issus de la division d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril ou d'une interdiction d'habiter. Ainsi chaque logement résultant de cette « division » doit disposer d'une surface et d'un volume habitable privés de respectivement 9 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>3</sup> (article 141). Cela ne remet nullement en cause les critères de décence posés par le décret du 30 janvier 2002.

## 7°) LA PERTE DU STATUT LOCATIF - LA SIMPLIFICATION DES EXPULSIONS

Cette disposition prend place à l'article 201, situé au Titre IV Chapitre IV « Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation. »

L'objectif du législateur est de priver les personnes, qui se sont introduites dans des logements à usage d'habitation par voie de fait, de toute protection.

Il résulte des dispositions de l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution que :

« Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois qui suit le commandement sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a

*pas été suivi d'effet, du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai. »*

Désormais l'article L. 402-12-1 stipule que :

*« Le délai prévu au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »*

Le bailleur qui engage la procédure n'a donc pas à demander au juge de supprimer ou réduire ce délai puisque celui-ci n'a pas vocation à s'appliquer.

### **8°) SITUATION FINANCIÈRE - PROTECTION RENFORCÉE DU LOCATAIRE SURENDETTÉ**

Les procédures de surendettement ont vocation à impacter la dette locative. En effet, lorsque le dossier du locataire est recevable, la Commission peut demander au Tribunal d'Instance la suspension de la procédure d'expulsion si le juge estime que la situation du débiteur l'exige. Cette suspension ne peut excéder deux ans.

Il était parfaitement possible d'aboutir à une situation où le Tribunal ordonnait la résiliation du bail et l'expulsion alors qu'un moratoire adopté dans le cadre d'une procédure de surendettement autorisait le locataire à suspendre le paiement de ses dettes.

L'article 118 de la loi ELAN modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 pour prendre en compte une meilleure protection du locataire faisant l'objet d'une procédure de surendettement.

Désormais, si le locataire a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience, le juge saisi d'une demande d'acquisition de la clause résolutoire doit :

- Lorsque la Commission de surendettement a rendu une décision de recevabilité, le juge doit accorder des délais de paiement jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement ou au jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou toute autre décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. Le juge ne peut donc résilier le bail du fait du non-paiement des loyers, mais doit accorder des délais.

- Lorsqu'un plan conseil de redressement a été approuvé, le juge accorde des délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la Commission de surendettement, majorés de 3 mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la Commission. À défaut de nouvelle saisine dans ce délai, ou lorsque la procédure de traitement du surendettement est clôturée sans octroi de nouveau délai, la clause de résiliation de plein droit reprend effet. Si elle est à nouveau saisie, la dette locative est à nouveau suspendue.

- Lorsqu'il existe une contestation formée par l'une des parties contre les mesures de la commission, le juge saisi d'une demande de résiliation accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

- Si le juge qui a statué sur le surendettement a accordé des délais, le juge doit accorder les mêmes délais.

Pendant le cours de ces délais, les effets de la clause résolutoire sont suspendus. Les délais et les modalités de paiement des loyers courants ne sont pas modifiés. Si les délais sont respectés, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué. À défaut, la clause résolutoire reprendra son effet.

- Lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de 2 ans à partir de la date

de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture. Si pendant cette durée de deux ans, le locataire paie ses loyers et charges, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir jouée. À défaut, elle reprendra ses effets.

### **9°) SITUATION DE VIOLENCES CONJUGALES**

L'article 136 de la Loi ELAN insère à la loi du 6 juillet 1989 un article 8-2 qui met un terme à la solidarité du locataire victime de violences ainsi que de celles de la personne qui s'est portée caution pour lui.

Cette protection profite au conjoint du locataire, son partenaire lié par un PACS ou son concubin notoire.

La fin de la solidarité est subordonnée au départ du logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur l'enfant qui réside habituellement avec lui.

La victime de violences doit informer le bailleur par lettre recommandée avec AR.

La demande doit être accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le Juge aux affaires familiales préalablement notifiée à l'autre membre du couple, ou la copie d'une condamnation pénale de l'auteur des violences datant de moins de 6 mois. Le texte précise que le non-paiement du loyer par un locataire auteur de ces violences constitue un motif légitime et sérieux de congé.

### **10°) DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Sur l'action de groupe**

La jurisprudence avait jusque-là refusé aux associations de défense des consommateurs le droit d'agir en répa-



ration des préjudices subis dans le cadre de la location d'un bien immobilier.

L'article L. 623-1 du Code de la consommation est modifié puisque désormais : « Une association de défense des consommateurs, représentative au niveau national et agréée en application de l'article L.811-1, peut agir devant une juridiction afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations légales, relevant ou non du présent code, ou contractuelles : 1°) À l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier [...] »

### Sur la suppression de la mention manuscrite dans l'acte de caution

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 est modifié. La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître les mentions figurant à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, ce qui n'impose pas à l'auteur du cautionnement de reproduire ces mentions de manière manuscrite.

On peut se demander si le droit commun ne va pas reprendre sa place qui impose, selon les circonstances, la mention manuscrite de l'article 1376 du Code Civil ou la mention manuscrite de l'article L 342-1 du Code de la consommation.

\*\*\*



### CONCLUSION

La loi ELAN comporte donc pour les rapports locatifs deux innovations substantielles, même si leur champ d'application est extrêmement réduit. Pour le reste, le législateur a procédé par touches successives sur différents sujets récurrents dans les rapports locatifs (décence des logements, expulsion, loyers impayés), sujets sur lesquels il est bien difficile d'innover.

## Nos amis rédacteurs de Transversales sont à votre service



**Me Laurence Guégan-Gelinet**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris,  
Spécialiste en Droit immobilier  
Tél. : 01.40.54.77.00 - Paris 17<sup>ème</sup>  
laurence.guegan@wanadoo.fr

**M. Éric Durand**  
Département des Professionnels  
de l'Immobilier,  
Tél. : 01.49.64.12.83  
edurand@verspieren.com

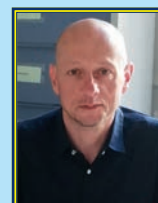


**Me Benoît Jorion**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris,  
Spécialiste en Droit public et urbanisme  
Cabinet JORION - Tél. : 01.45.74.50.14  
Paris 1<sup>er</sup> - benoit.jorion@jorion-avocats.com



**Me Philippe Rezeau**  
Avocat à la Cour d'Appel de Paris  
QUANTUM Avocats  
Tél. : 01 47 05 51 11 - Paris 8<sup>ème</sup>  
p.rezeau@quantum-avocats.com

**M. Philippe Le Sciellour**  
Experts-comptables spécialisés en immobilier  
Cabinet Cannac - Tél. : 01.47.66.06.92  
Paris 9<sup>ème</sup> - cabinet@cabinet-cannac.fr





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

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ÉLAN (n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ; JO 24 nov.) se propose de réformer plusieurs domaines juridiques, dont le statut de la copropriété.

Il s'agit à la fois de redéfinir son champ d'application et d'adapter ses dispositions aux caractéristiques, à la destination ainsi qu'à la taille des copropriétés.

De même, elle aura pour objet de clarifier et de moderniser ses règles d'organisation et de gouvernance.

Elle habilite à cette fin le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance dans le but d'améliorer le droit de la copropriété et de prévenir le contentieux.

Cette ordonnance qui ne verra toutefois ses dispositions entrer en vigueur que le 1<sup>er</sup> juin 2020, devra donc être prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la loi ELAN, soit avant le 24 novembre 2019.

De même, la loi habilite le gouvernement à codifier la partie législative du droit de la copropriété, également par voie d'ordonnance.

Cette deuxième ordonnance devra être prise dans un délai de vingt-quatre mois

à compter de la promulgation de la loi et donc avant le 24 novembre 2020.

Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.

Mais, d'ores et déjà, le texte adopté issu des travaux du Sénat contient de nombreuses mesures concernant la copropriété dont certaines sont notamment inspirées des travaux du GRECCO (GRoupe de RECherche en COropriété)<sup>1</sup>.

Elles sont applicables depuis le 25 novembre 2018, à l'exception de quelques-unes qui n'entreront en vigueur qu'ultérieurement, dans l'attente de décrets d'application.

Nous analyserons ici les principales dispositions concernant l'application du statut de la copropriété **(1)**, les obligations d'information du syndic **(2)**, l'assemblée générale **(3)**, les charges de copropriété **(4)**, la réforme de la prescription **(5)** et enfin les dispositions concernant la propriété des colonnes montantes électriques **(6)**.

### **1) DISPOSITIONS CONCERNANT LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**

#### **1.1. Détermination de la naissance du statut de la copropriété** *(Entrée en vigueur : immédiate)*

La loi ELAN intègre dans l'article 1-1 de la loi du 10 juillet 1965, les solutions jurisprudentielles dégagées jusqu'à présent, et prévoit qu'en cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à comp-

ter du premier transfert de propriété d'un lot.

De même, pour les immeubles à construire, la loi précise que le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot. Enfin, et afin d'éviter toute ambiguïté et toute confusion entre l'immatriculation et la naissance du statut de la copropriété, l'article 1.1 nouveau précise désormais que l'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

#### **1.2 Définition du lot de copropriété et consécration du lot transitoire** *(Entrée en vigueur : immédiate)*

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 est modifié et complété.

Le caractère à la fois obligatoire et indissociable de la composition du lot, à savoir l'existence d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, est désormais inscrit dans la loi.

Enfin, la loi ELAN consacre également la création prétorienne du lot transitoire et complète l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965, en ce qu'il reprend la définition donnée par la jurisprudence et précise que le lot de copropriété peut être un lot transitoire.

Celui-ci est formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

<sup>1</sup> L. Guégan-Gélinet, « Réforme de la loi du 10 juillet 1965 : le projet du GRECCO », *Rev. loyers* n° 983, janv. 2018, p. 3 et s. ; L. Guégan-Gélinet « Le point sur le réforme de la loi de 1965 », *Transversales Immobilières* 136, mai-juin 2018.

Il est également indiqué que la création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Un délai de trois ans est concédé aux syndicats de copropriétaires à compter de la promulgation de la loi, **soit jusqu'au 23 novembre 2021**, pour mettre, le cas échéant, le règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire, tel que décrit par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965.

Dans ce délai, et à cette fin, le syndic inscrit, si nécessaire, à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires, organisée dans ce délai de trois ans, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.

La loi ELAN précise encore que la décision de mise en conformité du règlement de copropriété est alors prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés, soit à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

On peut regretter qu'une décision aussi importante, pouvant porter atteinte aux droits du titulaire du lot transitoire, puisse être adoptée à une majorité aussi faible.

### **1.3. Droits accessoires aux parties communes et conventions de réservation de ces droits**

*[Entrée en vigueur : immédiate]*

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que dans le silence ou la contradiction des titres, certaines parties de l'immeuble sont présumées communes.

La loi ELAN ajoute dans l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qu'est présumée partie commune « *tout élément incorporé dans les parties communes* ».



De même, l'article 3 répute certains droits comme étant des droits accessoires aux parties communes, dans le silence ou la contradictoire des titres.

Le droit de construire afférent aux parties communes est curieusement ajouté par la loi Elan dans l'article 3, alors qu'il semblait être compris dans le droit d'édifier ou d'affouiller déjà précisé par cet article.

Enfin, un article 37-1 nouveau prévoit désormais que, par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller ou de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative du lot transitoire.

La loi permet cependant aux conventions par lesquelles un propriétaire ou un tiers s'est réservé l'exercice d'un droit de construire, d'affouiller ou de surélever antérieurement à sa promulgation, de demeurer valables.

### **1.4. Parties communes spéciales et charges spéciales**

*[Entrée en vigueur : immédiate]*

Après l'article 6-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, est inséré un article 6-2,

lequel prévoit que les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

Ces dispositions reprennent celles de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoient que certaines parties communes sont affectées à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

L'article 6-2 intègre également la jurisprudence dans son dernier état considérant que les parties communes spéciales sont la propriété indivise des copropriétaires qui en bénéficient<sup>2</sup>.

L'article 6-2 alinéa 2 nouveau de la loi précitée prévoit désormais que la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Il en résulte que les nouveaux règlements de copropriété ne pourront plus contenir d'autres dispositions que celles-

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 nov. 2014, n° 13-18.925

ci, l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 indiquant que l'existence de parties communes spéciales est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

S'agissant des règlements de copropriété actuels, la loi octroie au syndicat des copropriétaires un délai de trois ans à compter de la promulgation de la Loi ELAN, soit jusqu'au 23 novembre 2021, pour mettre, le cas échéant, les règlements de copropriété en conformité avec ces dispositions.

Le syndic doit inscrire cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée générale devant intervenir dans ce délai de trois ans, la décision étant prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La loi précise que les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises, soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires, seuls prenant part au vote les copropriétaires à l'usage et

à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

### 1.5. Parties communes à jouissance privative

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

L'article 6-3 alinéa 1<sup>er</sup> nouveau prévoit que les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

L'article précité prévoit qu'elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Enfin, la loi intègre la jurisprudence intervenue sur le droit de jouissance privatif en précisant que ce droit est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché et qu'il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.<sup>3</sup>

Tout comme l'existence de parties communes spéciales, l'existence de parties communes à jouissance privative est désormais subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété, en vertu de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans cette perspective, les syndicats de copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la Loi ELAN, **soit jusqu'au 23 novembre 2021** pour mettre en conformité le règlement de copropriété avec ces dispositions, le syndic devant inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, dans ce délai, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété, cette décision devant être prise à la majorité de l'article 24.

## 2] DISPOSITIONS CONCERNANT LES OBLIGATIONS D'INFORMATION DU SYNDIC

### 2.1. Pénalités en cas de non-transmission de pièces au conseil syndical

*(Entrée en vigueur : dans l'attente d'un décret)*

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, de manière générale à l'administration de la copropriété.

De même, il reçoit, sur sa demande, communication de manière générale, de tous documents intéressant le syndicat.

Désormais, l'article 21 est complété en son dernier alinéa, et prévoit qu'en cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic, dont le montant minimal est fixé par décret.

Ces dispositions ne sont donc pas d'application immédiate puisqu'un décret ultérieur fixera le montant et les modalités d'application des pénalités.

### 2.2. Dispositions concernant le contenu de l'extranet

*(Entrée en vigueur : dans l'attente d'un décret)*

La loi ALUR a prévu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 l'obligation pour tout syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé (extranet) aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble, sauf décision contraire de



<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 oct. 2008, n° 07-16.540

l'assemblée générale à la majorité de l'article 25.

Cet accès est différencié selon la nature des documents mis, d'une part à la disposition des membres du syndicat des copropriétaires et, d'autre part, à la disposition de ceux du conseil syndical.

Pour autant, aucun décret n'avait jusqu'à présent indiqué quelle était la nature des documents.

La loi supprime, dans l'article 18 I de la loi du 10 juillet 1965, l'indication selon laquelle le syndic est tenu de proposer la mise en ligne « à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 » et ajoute qu'un décret précisera la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

### **2.3. Obligation de signalement pour les syndicats auprès du Procureur de la République**

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

Afin de lutter contre les marchands de sommeil, le nouvel article 18-1-1 est inséré dans la loi du 10 juillet 1965, obligeant le syndic à signaler au Procureur de la République les faits susceptibles de constituer une infraction prévue par les articles 225-14 du Code pénal, L.1337-4 du Code de la santé publique et L.123-3, L.511-6 et L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- tout hébergement incompatible avec la dignité humaine,
- non-respect de l'interdiction d'habiter,
- dégradation, destruction de locaux dans le but de faire partir les occupants,
- rendre impropre à l'hébergement un local de quelque façon que ce soit,
- refuser d'exécuter les travaux prescrits dans un immeuble menaçant ruine,
- louer des locaux dans des conditions qui conduisent à leur suroccupation.

L'article 18-1-1 nouveau ajoute que ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration de soupçon prévue à l'article L.561-15 du Code monétaire et financier, en matière de blanchiment d'argent ou de participation au financement du terrorisme.

En revanche, ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats non-professionnels, c'est-à-dire les syndicats bénévoles et les syndicats de syndicats coopératifs mentionnés à l'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965.

## **3) DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **3.1. Délégation de vote**

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

La Loi ELAN prévoit des assouplissements aux modalités de délégation de vote prévues par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 qui, dès lors, est modifié.

Pour mémoire en effet, jusqu'à présent, chaque copropriétaire pouvait déléguer son droit de vote à un mandataire dans la limite de trois délégations de vote, à condition que le total des voix dont dispose le mandataire pour lui-même, ajoutées à celles de ses mandants, n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Désormais, le total est porté à 10 % des voix du syndicat.

Ces dispositions ont évidemment pour objet de lutter contre l'absentéisme chronique dans les assemblées générales permettant ainsi d'augmenter les possibilités de délégation de vote.

Dans le même esprit, et mettant un terme aux divergences jurisprudentielles sur ce point, il est désormais prévu que chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, peut rece-

voir personnellement des délégations de vote.

Par ailleurs, il est expressément prévu que tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

De même, l'article 22 nouveau prévoit désormais que lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Enfin, la loi ELAN complète, tout en la simplifiant, la liste des proches du syndic soumis à des interdictions.

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 est modifié s'agissant des proches du syndic interdits de présider l'assemblée générale ou de recevoir mandat.

Désormais, l'ensemble des personnes visées ne peuvent ni recevoir de délégations de vote, ni présider l'assemblée générale. De surcroît, la liste est complétée pour intégrer le concubin, lequel n'était antérieurement pas visé par les interdictions.

### **3.2. Le vote en assemblée générale**

*(Entrée en vigueur : dans l'attente d'un décret)*

Toujours pour tenter de lutter contre l'absentéisme en assemblées générales, la loi crée un nouvel article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit la possibilité, pour les copropriétaires, de participer à l'assemblée générale soit par leur présence physique, ce qui est le cas jusqu'à présent, mais également désormais « *par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification* ».

Le même article prévoit la possibilité pour les copropriétaires de voter désormais par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire.

Il est également précisé que les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention, seront considérés comme des votes défavorables.

Seraient également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, auront évolué de manière substantielle.

Il s'agit à proprement parler d'une révolution en matière d'assemblée générale.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront entrer en vigueur que lorsqu'un décret en Conseil d'État aura défini les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électroniques pour participer à l'assemblée générale, de même que les mentions du formulaire de vote par correspondance et enfin les modalités de remise du formulaire au syndic.

### **3.3. Modification de la majorité pour voter les décisions concernant les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique** *(Entrée en vigueur : immédiate)*

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique avait modifié l'article 24, en ajoutant un nouvel alinéa h) afin de permettre de prendre à la majorité prévue par ce texte, les décisions relatives aux opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes.

Ces dispositions avaient posé un certain nombre de difficultés d'interprétation pour distinguer les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique soumis à la majorité de l'article 24, des travaux d'économie d'énergie devant être votés à la majorité de l'article 25 f).

Désormais, les votes portant sur ces opérations ne relèvent plus de l'article 24 II h) qui a été abrogé, mais relèvent désormais de la majorité prévue à l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 25 f) est modifié en conséquence par la suppression de la référence à la majorité prévue par l'article 24.

### **3.4. Obligation de notification du procès-verbal d'assemblée générale dans le délai d'un mois de sa tenue** *(Entrée en vigueur : immédiate)*

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant que le syndic devait notifier le procès-verbal d'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants, dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, est modifié, le délai de notification étant désormais abaissé à un mois seulement. Pour autant, comme auparavant, aucune sanction n'est prévue à défaut de respect de ce délai.

### **3.5. Fibre optique** *(Entrée en vigueur : immédiate)*

Un délai maximum de douze mois est désormais fixé pour obliger l'assemblée générale à statuer sur la proposition d'installation de la fibre optique faite par un opérateur lorsque l'immeuble n'en est pas équipé.

Prévu par l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965, ce délai a pour point de départ la réception par le syndic de la proposition d'installation de l'opérateur,

l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la proposition de l'opérateur étant de droit.

Aucune sanction n'est a priori prévue à défaut de respect du délai.

## **4) DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

### **4.1. Décisions concernant le fonds de travaux**

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

La mise en application du fonds de travaux né par la loi ALUR du 24 mars 2014 n'avait pas manqué de susciter des difficultés d'application, notamment quant à l'affectation de celui-ci lorsqu'il existe des parties communes spéciales entraînant des charges spéciales auxquelles certains copropriétaires ne participent pas, bien que contribuant en fonction de leurs millièmes généraux au fonds de travaux.

C'est la raison pour laquelle la loi ELAN modifiant l'article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965 prévoit désormais que l'affectation du fonds de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales, ou de clés de répartition des charges.

Ces nouvelles précisions sont donc prévues pour permettre au syndic de procéder à l'affectation du fonds de travaux en tenant compte de ces particularités.

### **4.2. Réforme de la procédure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965**

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

Jusqu'à présent, l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 sanctionnait le copropriétaire qui n'avait pas payé une provision du budget prévisionnel à sa date d'exigibilité.

À défaut de s'exécuter après une mise en demeure demeurée infructueuse passé un délai de 30 jours, elle entraîne l'exigibilité immédiate de toutes les provisions encore à venir du budget prévisionnel, en ce et y compris les cotisations du fonds de travaux.

Toutefois, cette demande ne pouvait être portée devant le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, que pour avoir paiement des provisions du budget prévisionnel compte tenu de la déchéance du terme, mais pas le paiement des provisions pour travaux, ni le règlement des charges de copropriété non payées correspondant aux exercices antérieurs.

La loi ELAN réforme donc cette procédure afin de remédier à ces inconvénients.

Désormais, la provision pour travaux de l'article 14-2 I de la loi du 10 juillet 1965 qui ne serait pas versée à sa date d'exigibilité, suit le même régime que les provisions exigibles du budget de l'article 14-1.

Passé le délai de trente jours après une mise en demeure infructueuse, le non-versement de ces provisions entraîne la déchéance du terme pour les provisions

non encore exigibles, tant du budget que les provisions pour travaux hors budget.

Il en est de même des sommes restant dues, appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes.

Il résulte de ces dispositions que le contentieux du paiement des charges de copropriété risque de se déplacer en grande partie du Tribunal d'instance vers le Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

### **5) LA PRESCRIPTION DES ACTIONS PERSONNELLES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ**

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoyait une prescription de dix ans, renvoie désormais, en ce qui concerne la prescription applicable aux actions personnelles relatives à la copropriété, entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, aux dispositions de l'article 2224 du Code civil.

Il s'agit d'une mise en harmonie avec les dispositions de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription.

L'article 2224 du Code civil prévoit en effet que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En conséquence, la prescription en matière de copropriété qui était autrefois de dix ans, est considérablement raccourcie pour se mettre en adéquation avec la prescription de droit commun de cinq ans.

Pour autant, le point de départ du délai prévu à l'article 2224 du Code civil se déplace en fonction de la date à laquelle l'exercice de l'action a été connu ou aurait dû l'être par son titulaire, ce qui signifie que le point de départ du délai sera beaucoup plus fluctuant qu'auparavant.

### **6) DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ DES COLONNES MONTANTES**

*(Entrée en vigueur : immédiate)*

La loi ELAN ajoute des dispositions spécifiques aux colonnes montantes électriques dans le code de l'énergie.

Bien qu'étant applicables à tous les immeubles et non spécifiquement aux immeubles en copropriété, ces dispositions sont importantes car elles mettent fin aux litiges qui opposaient de nombreux propriétaires et syndicats de copropriétaires à ENEDIS et portant sur la propriété et la charge des travaux de rénovation de ces colonnes.

Les colonnes montantes électriques sont désormais définies par le nouvel article L.346-1 du code de l'énergie comme « l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'élec-



*tricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage ».*

Désormais, en application du nouvel article L.346-2, les colonnes montantes mises en service avant la publication de la loi ELAN, soit avant le 24 novembre 2018, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité, à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, soit jusqu'au 23 novembre 2020.

Dans ce même délai de deux ans, jusqu'au 23 novembre 2020, les propriétaires ou les copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces colonnes montantes peuvent :

1°) notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité

de ces colonnes. Ce transfert prendra effet à compter de la notification. Il est précisé que le transfert est effectué à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne peut ni s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

2°) revendiquer la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

Le nouvel article L.346-4 prévoit que lorsque les propriétaires ou copropriétaires auront revendiqué la propriété des colonnes mises en service avant le 24 novembre 2018, en application de l'article L.346-2, ces colonnes pourront ensuite être transférées, à leur demande, au réseau public de distribution d'électricité, sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Le transfert est à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne pourra s'opposer ni à leur transfert si ces colonnes sont

en bon état de fonctionnement, ni exiger une contrepartie financière.

Le cas échéant, le gestionnaire de réseau déterminera les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement de ces colonnes.

Bien entendu, en application du nouvel article L.346-3 du code de l'énergie, les colonnes montantes électriques mises en service à compter du 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Ces dispositions permettent dès maintenant aux syndicats de copropriétaires, en litige ou non avec ENEDIS, de notifier par avance, soit dans le délai de deux ans expirant le 23 novembre 2020, le transfert à ENEDIS de la propriété des colonnes montantes afin d'éviter d'effectuer des travaux de rénovation importants sur ces colonnes.

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

### Janvier 2019 – N° 527

- **Copropriété** - La présence de l'avocat en assemblée générale (Christophe Mounet)
- **Assurances** - La convention IRSI (Olivier Beddeleem)
- **Fiscalité** - Panorama de l'évolution en 2018 de la réglementation et de la jurisprudence en matière de fiscalité immobilière (Samuel Drouin)

### Février 2019 – N° 528

- **Copropriété** - Les espaces verts dans la copropriété (Frédéric Bérenger)
- **Vente d'immeuble** - Le droit à honoraires de l'agent immobilier en cas de préemption des murs par un locataire commerçant (Jean-Marie Moysel)

### Mars 2019 – N° 529

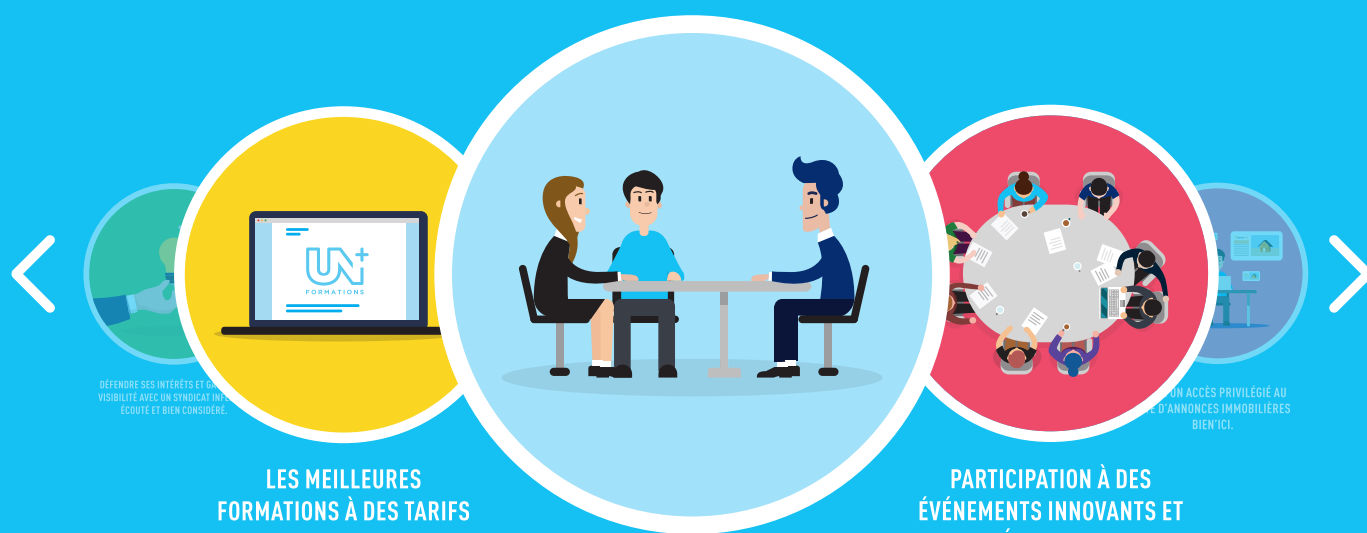
- **Copropriété** - Le stationnement des véhicules dans les immeubles en copropriété (Jean-Robert Bouyeure)
- **Construction** - Le contrat de construction de maison individuelle, une responsabilité accrue ? (Philippe Rezeau)
- **Texte officiel** - La loi de 1965 consolidée de la loi ELAN



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



# VOUS AIMEZ TOUJOURS ÊTRE AU BON ENDROIT AU BON MOMENT ?



LES MEILLEURES  
FORMATIONS À DES TARIFS  
EXCLUSIFS SUR UN+ !

ASSISTANCE JURIDIQUE  
ET CONSEIL SUR TOUTES  
LES DIMENSIONS DE VOS  
MÉTIERS.

PARTICIPATION À DES  
ÉVÉNEMENTS INNOVANTS ET  
DES DÉBATS UNIQUES.

**ALORS REJOIGNEZ L'UNIS SUR UNIS-IMMO.FR**

UNIS, 15 rue Chateaubriand-75008 Paris / Conception : everbrand



Mieux vivre l'immobilier

**L'UNIS, vous fait gagner en efficacité.**

Avec l'UNIS, vous bénéficiez des meilleures formations sur UN+ à des tarifs exceptionnels, vous disposez également d'une assistance juridique, fiscale et sociale. Vous assistez à des rencontres professionnelles et au congrès annuel. Vous accédez aussi à l'Observatoire Clameur et pouvez diffuser vos annonces sur Bienici.com, ou consulter nos deux revues professionnelles. Évidemment, tous ces services sont accessibles en ligne.

Pour tout renseignement, contactez-nous par téléphone au 01 55 32 01 00 ou par email à [adhesion@unis-immo.fr](mailto:adhesion@unis-immo.fr).  
[unis-immo.fr](http://unis-immo.fr)



**Maître Benoît JORION**  
Avocat à la Cour d'appel de Paris  
Spécialiste en Droit public et urbanisme  
JORION Avocats

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, est parue au Journal officiel du 24 novembre 2018.

Elle est riche de 234 articles, alors qu'initialement elle ne devait en compter qu'une soixantaine. Elle apporte des modifications dans les champs relatifs :

- au contentieux de l'urbanisme ;
- à l'aménagement et au foncier ;
- aux politiques locales de l'habitat ;
- aux organismes et à l'attribution de logement social ;
- à la copropriété ;

- au régime applicable aux professionnels de l'immobilier ;
- à la lutte contre l'habitat indigne.

Parmi la multitude de sujets possibles, deux méritent un focus particulier. L'un porte sur les nouveautés relatives à l'urbanisme, à l'aménagement et au foncier **(I)** et l'autre sur la réforme du contentieux des autorisations d'urbanisme **(II)**.

### **I - LES NOUVEAUTÉS RELATIVES À L'URBANISME, À L'AMÉNAGEMENT ET AU FONCIER**

#### **A) Le projet partenarial d'aménagement**

L'article 1<sup>er</sup> de la loi ELAN a introduit les nouveaux articles L.312-1 à L.321-7 du Code de l'urbanisme.

Un **contrat de partenariat** apparaît. Il est défini comme créé à l'initiative du niveau intercommunal, associant les communes, l'État, les régions, les départements à leur demande, ou encore toute personne publique ou acteur privé intéressé par l'opération d'aménagement portée par ces outils.

Les enjeux sont :

- Améliorer la production de logements ;
- Assurer l'aménagement et le développement du territoire.

Ces dispositions ont pour but de faciliter la construction qui reste l'objectif majeur, et de favoriser la réalisation de projets d'aménagement.

La loi ELAN prévoit la mobilisation d'une procédure qui permet à l'État de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non de son domaine privé (Article 23 de la loi).

#### **B) Les opérations d'intérêt national (OIN)**

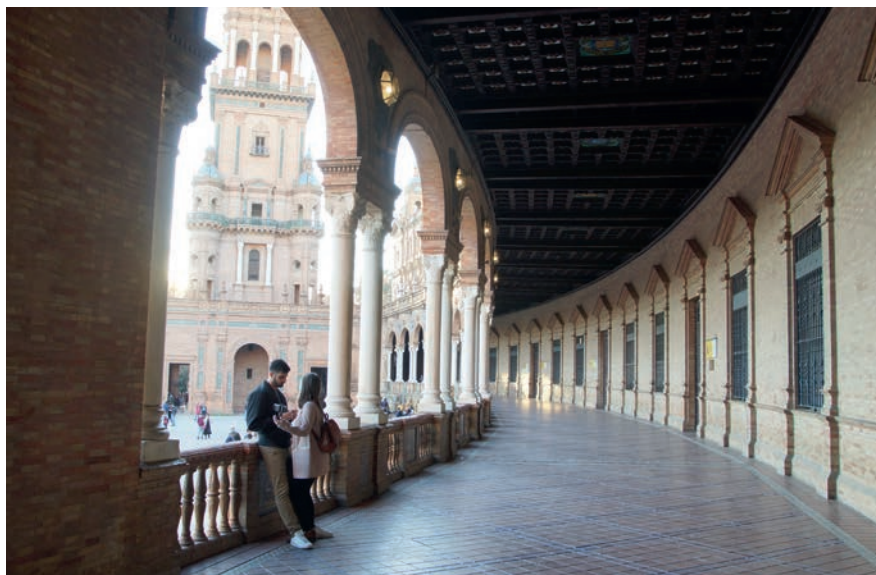
Les opérations d'intérêt national (OIN) préexistaient sans être définies. Désormais une définition inscrite à l'article L.102-12 du Code de l'urbanisme (Article 3 de la loi ELAN) est posée : « *opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'État décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'État qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue* ».

Les OIN font donc l'objet de deux critères cumulatifs :

- importance des enjeux et de la dimension nationale de l'opération ;
- les conditions relatives à la réalisation de l'opération avec des moyens particuliers décrits dans la décision prise par l'État.

#### **C) La grande opération d'urbanisme (GOU)**

Il s'agit, avec les grandes opérations d'urbanisme, d'une nouvelle catégorie juridique.



Les grandes opérations d'urbanisme sont définies à l'article L.312-3 du Code de l'urbanisme : « *opération d'aménagement, nécessairement prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement, qui, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant du projet partenarial d'aménagement* ».

Ces grandes opérations ont pour objet de participer à la dynamique des territoires et au développement économique :

- produire des logements sur des secteurs tendus ;
- transformer les friches urbaines et les quartiers dégradés.

La création d'une grande opération d'urbanisme a pour conséquence que :

- l'autorité compétente qui a déterminé la qualification de grande opération d'urbanisme est l'autorité compétente pour **délivrer les autorisations d'urbanisme** [L.422-3-1 du Code de l'urbanisme] ;
- **des zones de préemption** pourront être définies pour faciliter l'acquisition du foncier [L.312-6 du Code de l'urbanisme] ;
- **les établissements publics d'aménagement** en dehors de leur périmètre pourront réaliser et faire réaliser pour le compte des personnes publiques des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières dès qu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement [L.321-23-II du Code de l'urbanisme] ;
- possibilité de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme qui permet que le contrat d'un projet urbain partenarial qui entre dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme peut prévoir la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements entre les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs.

#### **D) Les règles d'urbanisme relatives au littoral**

Signes du caractère sensible de ces dispositions, les articles de la loi ELAN relatifs au littoral ont été les seuls, avec ceux relatifs à l'accessibilité, à être soumis au Conseil constitutionnel.

La loi ELAN a prévu un assouplissement de la loi Littoral avec l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme selon lequel :

- la densification des secteurs déjà urbanisés de taille intermédiaire peut être autorisée, à condition que ces secteurs soient identifiés dans le SCOT et délimités dans le PLU ;
- suppression de l'extension de l'urbanisation en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. **Désormais l'extension de l'urbanisation se réalise uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;**
- dans les secteurs déjà urbanisés, des constructions ou installations peuvent être autorisées à condition de ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti (« dents creuses »).

#### **E) Les mesures de lutte contre l'habitat indigne**

La loi ELAN a prévu un renforcement accru des outils de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil :

- l'article 185 de la loi ELAN a instauré à l'article 1649 *quater-O B bis* du CCI une **présomption fiscale de revenus** issus de la mise à disposition de logements indignes ;
- l'Article 189 de la loi ELAN a modifié l'article L551-1 du CCH et **impose au notaire d'informer le maire** d'une commune où est situé le bien qu'une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien immobilier (marchand de sommeil) a tenté de se rendre acquéreur ;

• l'article 190 de la loi ELAN a modifié l'article L.123-3 du CCH. Il permet au maire de prononcer automatiquement **une astreinte administrative** à l'encontre des propriétaires défaillants dans leurs obligations de réalisation des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de police.

Les sanctions pénales ont été renforcées. L'article 190 de la loi ELAN a modifié l'article 225-26 du code pénal et a introduit le prononcé obligatoire de peines complémentaires :

- confiscation du bien immobilier ;
- interdiction d'acheter un bien immobilier pendant 10 années au plus ;
- possibilité de saisir tout bien de la personne condamnée.

#### **F) Règles relatives à la construction**

Les articles 28 et suivants de la loi ELAN facilitent la transformation de bureaux en logements :

- **une augmentation du bonus de constructibilité de 30 %** de la surface constructible. L'outil est déjà connu et a été utilisé pour promouvoir les bâtiments écologiques (article L.152-6 du Code de l'urbanisme) ;
- **une dérogation aux servitudes de mixité sociale** du PLU concernant les opérations de conversion de bureaux en logements ;
- **la possibilité de mettre fin au bail commercial**, si le bailleur veut entreprendre des travaux « afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre

d'un projet de renouvellement urbain » [article L.145-4 du Code de commerce].

L'article 30 de la loi ELAN a créé une nouvelle catégorie d'immeuble, à côté de la catégorie des immeubles de grande hauteur, celle des **immeubles de moyenne hauteur**, avec l'article L.122-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cela aura sans doute un impact sur les règles de sécurité. La circulaire du 21 décembre 2018 a indiqué qu'un décret en Conseil d'État serait publié au second trimestre 2019 pour fixer les règles de sécurité pour la transformation d'immeuble de moyenne et de grande hauteur.

### **G) L'avis de l'architecte des Bâtiments de France**

L'article 56 de la loi ELAN apporte des modifications au rôle de l'architecte des Bâtiments de France.

Si le projet d'aménagement concerne un immeuble d'habitation jugé insalubre ou menaçant ruine, il ne sera requis que « **l'avis** » de l'ABF [article L.632-2-1 du Code de la construction de l'habitation]. Dans cette hypothèse le silence de l'architecte des Bâtiments de France **est réputé favorable**.

L'article L.632-2 du code du patrimoine, modifié par le III de l'article 56, prévoit que « *Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à l'article L.181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L.341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord.* »

En cas de **silence de l'architecte des Bâtiments de France**, cet accord est réputé donné.

Lors d'un recours de l'autorité compétente en droit des sols (ADS) contre l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), **le silence du préfet de région vaut acceptation** du projet de décision transmis par l'autorité, et non plus refus.

### **H) L'encadrement des loyers**

**Article 140 de la loi ELAN :** « *I. - A titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.* »

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1° un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- 2° un niveau de loyer médian élevé ;
- 3° un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- 4° des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de

celles-ci. Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département, fixe chaque année par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

### **II - LA RÉFORME DU CONTENTIEUX DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

Cette réforme du contentieux de l'urbanisme relève de deux sources récentes : **Le décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme**. Ce texte est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2018 (parfois contre les décisions postérieures au 1<sup>er</sup> octobre).

**L'article 80 de la loi ELAN :** article unique du Chapitre VI : Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme. Ce texte est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### **Une troisième source, la jurisprudence récente.**

Il y a beaucoup de dispositions disparates. Mais elles peuvent être regroupées en **3 rubriques** :

- encadrer les recours contentieux ;
- accélérer les procédures ;
- sauver les titres d'urbanisme.

### **A) Encadrer les recours :**

#### **Justifier de l'intérêt pour agir**

Le pouvoir réglementaire a souhaité durcir les conditions de recevabilité des recours, en exigeant, dès le stade du dépôt de la requête, des pièces qui pouvaient auparavant être produites en cours de procédure.

C'est vrai pour les requérants personnes physiques, comme pour les associations :

• R.600-4 CU : « Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code **doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées** du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes **doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts** de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. »

De même, pour les associations, leur ancienneté nécessaire passe de six mois à un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire :

• L.600-1-1 CU : « Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que **si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie** de la demande du pétitionnaire. »

### Limiter les référés

Jusqu'à présent, un référé suspension pouvait être déposé à tout moment de la procédure, notamment en cas de début de construction. Ce n'est plus le cas, ce qui est regrettable. En revanche, la présomption d'urgence, qui avait déjà été posée par la jurisprudence, est désormais inscrite dans la loi.

• L.600-3 CU : « Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti **d'une requête en référé**

**suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.**

• La condition d'urgence prévue à l'article L.521-1 du code de justice administrative **est présumée satisfaite.** »

### Réglementer toutes les transactions

La loi ALUR avait déjà imposé un enregistrement de certaines transactions intervenues en matière d'urbanisme. La loi étend cette obligation aux renoncations à saisir la juridiction administrative. Par ailleurs, sauf exceptions limitées, la loi ELAN exclut désormais toute transaction financière pour les associations.

• L.600-8 CU : « Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé ou ayant l'intention de demander au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours **ou à ne pas introduire de recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée conformément à l'article 635 du code général des impôts.**

La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée **dans le délai d'un mois prévu au même article 635** est réputée sans cause, et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.

**Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres.**

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également

exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent à raison du préjudice qu'ils ont subi. »

### Dissuader

Par exception aux règles de répartition des compétences juridictionnelles, l'article L.600-7 du code de l'urbanisme avait permis que, devant le juge administratif, le bénéficiaire d'un permis de construire puisse demander la condamnation à dommages et intérêts de l'auteur du recours. Les conditions étaient si strictes (le recours devait excéder la défense des intérêts légitimes du requérant et causer un préjudice excessif au bénéficiaire du permis), que cette possibilité était difficile à mettre en œuvre. Désormais, il suffit que le recours traduise un comportement abusif de la part du requérant et cause un préjudice au bénéficiaire du permis.

## B) Sauver les titres d'urbanisme

### Régulariser

La loi ALUR avait permis aux juridictions administratives de ne prononcer qu'une annulation partielle lorsque c'était possible, ou d'inviter les parties à régulariser lorsqu'un vice était régularisable. C'est désormais une obligation.

• L.600-5 CU : « Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L.600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, **qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé**, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achève-

ment des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé. »

• L.600-5-1 CU : « Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L.600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, **qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé**, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. »

### Neutraliser

La loi ELAN a souhaité déconnecter l'éventuelle annulation d'un document d'urbanisme, des titres d'urbanisme pris postérieurement. Ce n'est cependant pas le cas des refus de titre d'urbanisme. C'est une des rares dispositions de la loi ELAN qui s'intéresse ainsi aux refus de titre.

• L.600-12-1 CU : « L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou d'une carte communale, sont par elles-mêmes **sans incidence** sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

• Le présent article n'est pas applicable aux décisions **de refus** de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision. »

### Limiter dans le temps les recours

L'absence d'affichage des autorisations d'urbanisme, ou l'absence de leur constat, permettait de contester ces titres très longtemps après leur délivrance, introduisant ainsi une possible incertitude juridique.

Ce délai pour introduire un recours est limité désormais à 6 mois à compter de l'achèvement.

• R.600-3 CU : « Aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai de **six mois** à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R.462-1. »

Cette innovation doit être mise en parallèle avec un arrêt récent du Conseil d'État, qui fait application de la très controversée jurisprudence *Czabaj* [CE Ass., 13 juillet 2016, req. n° 387763] qui a limité à un an la possibilité de contester un acte administratif lorsque l'indication des voies et délais de recours n'y figurait pas. Dans un arrêt du 9 novembre 2018, la jurisprudence a étendu cette limite aux permis affichés sans indication des voies et délais de recours.

• Conseil d'État, 9 novembre 2018, Cme de St-Germain-en-laye, req.° 409872. « Considérant que **le principe de sécurité juridique**, qui implique que ne puissent être remises en cause sans

condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce que puisse être contesté indéfiniment par les tiers un permis de construire, une décision de non-opposition à une déclaration préalable, un permis d'aménager ou un permis de démolir ; que, **dans le cas où l'affichage du permis ou de la déclaration, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R.424-15 du code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R.600-2, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A.424-17, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable** à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage sur le terrain ; qu'en règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, **un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable** ; qu'il résulte en outre de l'article R.600-3 du code de l'urbanisme qu'un recours présenté postérieurement à l'expiration du délai qu'il prévoit n'est pas recevable, alors même que le délai raisonnable mentionné ci-dessus n'aurait pas encore expiré ; »

### Sauver aussi les constructions

La loi ALUR avait, de façon très contestable, considérablement limité les possibilités de démolition de constructions dont le permis avait été annulé. Seules les constructions dans certaines zones très protégées pouvaient être concernées. C'était privilégier le fait accompli sur la légalité.

La Loi ELAN assouplit un peu cette règle en permettant au préfet de demander une telle démolition. Il sera peut-être possible de contraindre ce dernier à agir.

• L.480-13 CU : « Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

1° Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et, **sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'État dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L.600-6**, si la construction est située dans l'une des zones suivantes : ... »

• L.600-6 CU : « Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déféré préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'État dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le 1° de l'article L.480-13.

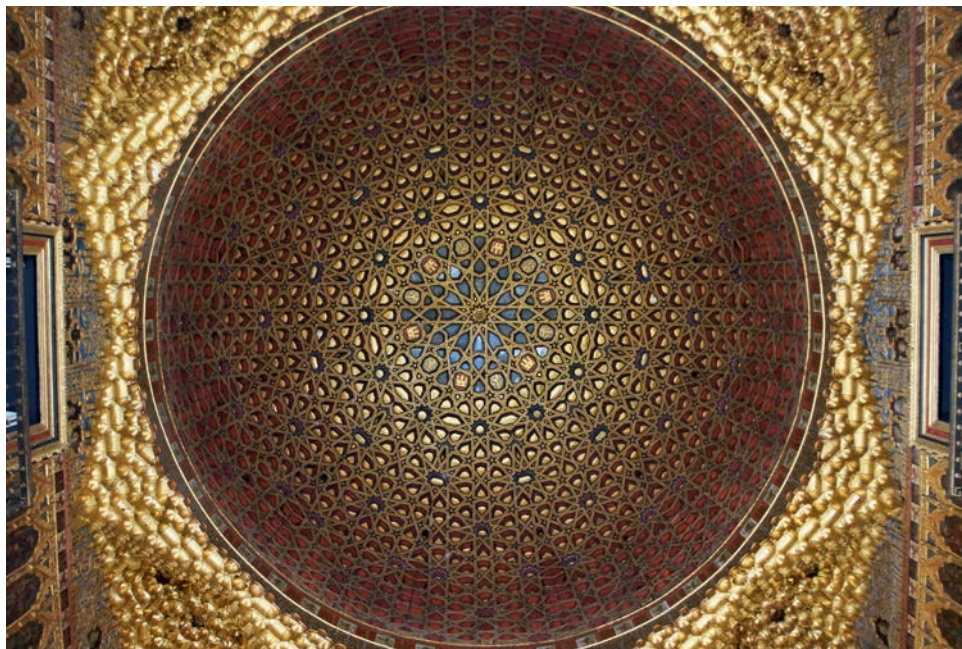
**Le représentant de l'État dans le département peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux a à n du même 1°.** »

### C) Accélérer les procédures

#### Piéger les justiciables

Le décret du 17 juillet 2018 a créé un nouveau piège dans le contentieux administratif en imposant à l'auteur d'un référé rejeté pour défaut d'urgence de confirmer le maintien de sa requête au fond. Cette disposition n'est pas propre au contentieux de l'urbanisme.

• **Article R.612-5-2 CJA** : « En cas de rejet d'une demande de suspension présentée sur le fondement de l'article L.521-1 au motif qu'il n'est pas fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision, **il appartient au requérant**, sauf lorsqu'un pourvoi



en cassation est exercé contre l'ordonnance rendue par le juge des référés, **de confirmer le maintien de sa requête à fin d'annulation ou de réformation dans un délai d'un mois à compter de la notification de ce rejet. À défaut, le requérant est réputé s'être désisté.**

Dans le cas prévu au premier alinéa, la notification de l'ordonnance de rejet mentionne qu'à défaut de confirmation du maintien de sa requête dans le délai d'un mois, le requérant est réputé s'être désisté. »

#### Cristalliser

Il était difficile de mesurer de façon exhaustive les chances de succès d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, car le requérant avait la possibilité de développer de nouveaux moyens tout au long de la procédure.

Pour mettre fin à cette incertitude, en matière d'urbanisme, il est désormais prévu une cristallisation automatique deux mois après la communication aux parties du premier mémoire en défense.

Le bénéficiaire du titre d'urbanisme a donc intérêt à défendre très vite, même à minima, pour faire courir ce délai de cristallisation.

• **Article R.600-5 CJA** : « Par dérogation à l'article R.611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R.613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, **les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense.** Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R.611-3 du code de justice administrative.

Le président de la formation de jugement, ou le magistrat qu'il désigne à cet effet, peut, à tout moment, fixer une nouvelle date de cristallisation des moyens lorsque le jugement de l'affaire le justifie. »

### Juger vite et le faire savoir

Il existe désormais un délai de dix mois laissé au juge administratif pour statuer pour certains types d'autorisation d'urbanisme.

Actuellement, le délai observé est la plupart du temps plus long. Un tel délai donnera une visibilité au bénéficiaire du permis de construire.

Pour autant, aucune conséquence n'est prévue si le délai n'est pas respecté.

• **Article R.600-6 CU** : « *Le juge statue dans un délai de **dix mois** sur les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager un lotissement.*

*La cour administrative d'appel statue dans le même délai sur les jugements rendus sur les requêtes mentionnées au premier alinéa. »*

Le décret du 17 juillet 2018 codifie la pratique qui permettait d'obtenir un certificat de non-recours, de non-appel ou de non-pourvoi. Il permet aussi d'obtenir un certificat indiquant la date d'enregistrement d'un recours.

• **Article R.600-7 CU** : « *Toute personne peut se faire délivrer par le greffe de la juridiction devant laquelle un recours est susceptible d'être formé contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, ou contre un jugement portant sur une telle décision, un document qui, soit atteste de l'absence de recours contentieux ou d'appel portant sur cette décision devant cette juridiction, soit, dans l'hypothèse où un recours ou un appel a été enregistré au greffe de la juridiction, indique la date d'enregistrement de ce recours ou de cet appel.*

*Toute personne peut se faire délivrer par le secrétariat de la section du contentieux du Conseil d'État un document attestant de l'absence de pourvoi contre*

*un jugement ou un arrêt relatif à une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code ou, dans l'hypothèse où un pourvoi a été enregistré, indiquant la date d'enregistrement de ce pourvoi. »*

### Juger tout en une fois

Enfin, dans certains cas, la loi ELAN a prévu qu'un permis modificatif ne puisse être contesté que dans le cadre de l'instance principale. Cela évitera ainsi que plusieurs recours portant sur un même projet ne soient jugés de façon successive.

• **Article L.600-5-2 CU** : « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués*

*aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. »*

### CONCLUSION

La loi ELAN a instauré des procédures d'aménagement pour dynamiser le développement territorial.

Jointe au décret du 17 juillet 2018, la loi ELAN a modifié le contentieux de l'urbanisme pour sécuriser les autorisations d'urbanisme et limiter l'accès au juge administratif.

Mais, considérer que c'est le contentieux qui était l'obstacle principal à la construction est abusif. Le législateur n'a, en revanche, pas osé s'attaquer aux réticences des élus à construire ou à la tendance de certaines collectivités de multiplier les obstacles aux dépôts et aux délivrances d'autorisations d'urbanisme.

Le refus de délivrance d'une autorisation d'urbanisme, dont le contentieux aurait pu être amélioré, constitue le grand oublié de la loi ELAN.





# 2019, NOS ATOUTS SONT LES VÔTRES



Les toits de Paris  
depuis 1927



Installer,  
prévenir, dépanner





**Sophie ABIVEN**  
Directrice RC  
Département des professionnels  
de l'immobilier  
Verspieren



**Éric DURAND**  
Directeur Loyers Impayés  
Département des professionnels  
de l'immobilier  
Verspieren



**Philippe MURAT**  
Juriste RC  
Département des professionnels  
de l'immobilier  
Verspieren

Le sujet de la responsabilité civile engendrant des dommages corporels a été examiné lors des Journées d'Etudes Transversales 2019.

Est reprise dans cet article la présentation de VERSPIEREN qui s'est structurée en trois parties :

- Dommages corporels et votre obligation d'assurance RC.
- Sinistres RC corporels des professionnels de l'immobilier.
- Les démarches en cas de sinistres.

### DOMMAGES CORPORELS ET VOTRE OBLIGATION D'ASSURANCE RC

#### **QU'EST-CE QU'UN DOMMAGE CORPOREL ?**

Un dommage corporel est une atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne, qu'elle soit temporaire ou permanente. Dans un accident, la victime d'un tel dommage peut obtenir une indemnisation. Celle-ci dépend des circonstances du dommage, des assurances, ou encore de la responsabilité d'un tiers.

Il y a lieu de distinguer :

**La victime directe du dommage**, celle qui subit directement le dommage en-

gendrant le préjudice pour lequel elle demande réparation. En cas de décès, les victimes directes sont les proches qui peuvent subir non seulement un préjudice moral mais également un préjudice économique.

**La victime indirecte du dommage**, par ricochet celle qui est proche de la victime blessée.

Les préjudices reconnus sont très variés. Les préjudices dits « **patrimoniaux** » englobent tous les frais et pertes pécuniaires que le dommage a pu engendrer, que le préjudice soit temporaire ou permanent.

Par exemple : dépenses de santé suite à l'accident ou futures pertes de gains professionnels, assistance d'un tiers, conséquences professionnelles, ...

Les préjudices « **extrapatrimoniaux** » quant à eux, reconnaissent les préjudices physiques ou psychologiques entraînés par le dommage, qu'ils soient temporaires ou permanents, voire évolutifs.

Par exemple : déficit fonctionnel temporaire ou permanent, préjudice esthétique, préjudice d'établissement (perte

de chance de fonder une famille), pathologies évolutives...

En 2002, un groupe de travail du Conseil National de l'aide aux victimes (CNAV) sur l'indemnisation du dommage corporel, présidé par Y. Lambert Faivre, établit une définition claire des différents postes de préjudice.

Ce rapport recommande à cette époque que soient examinés pour chaque victime les préjudices suivants :

- Préjudices de la victime directe.
- Préjudices de la victime par ricochet.
- Préjudices économiques patrimoniaux.
- Préjudices non économiques personnels.
- Préjudices temporaires.
- Préjudices permanents.

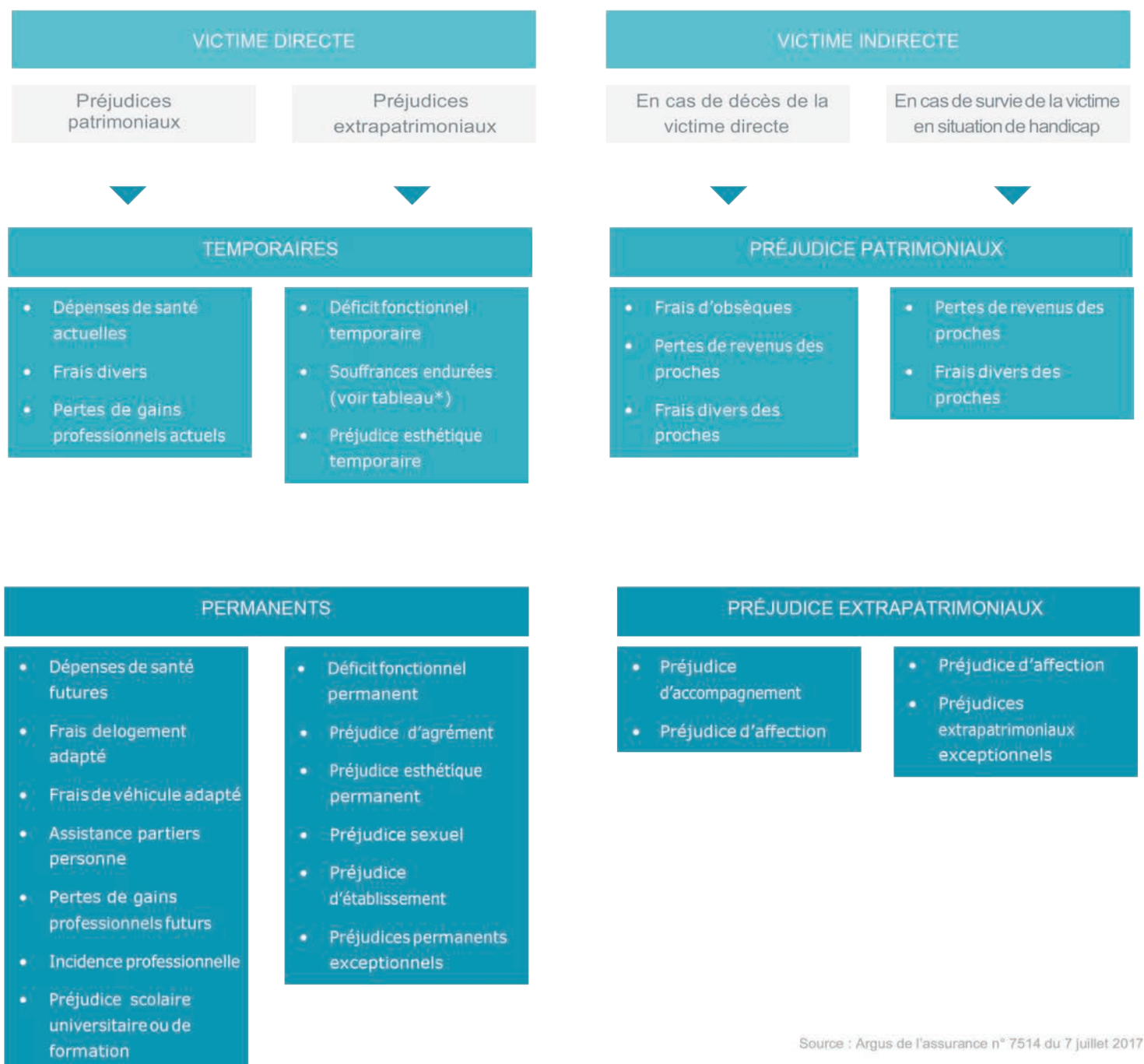
Ces travaux ont notamment alimenté ceux du groupe de travail chargé d'élaborer une nomenclature des préjudices corporels, dirigé par J-P. Dintilhac. Depuis 2006, cette nomenclature des préjudices énonce par catégories et sous catégories, les éléments qui doivent être retenus pour caractériser le préjudice subi par la victime. Chaque préjudice reconnu s'additionne afin de déterminer la somme globale de l'indemnisation. La nomenclature Dintilhac est un pilier du

dommage corporel, un référentiel auprès des tribunaux ; elle organise et détaille les différents préjudices servant d'une norme de référence aux victimes dans

les négociations avec les assureurs. Elle n'a cependant aucune valeur législative ou règlementaire. Les réflexions engagées au cours de ces dernières années

ont mis en évidence un besoin d'uniformisation de la jurisprudence sur l'évaluation du préjudice extra patrimonial, vers un référentiel indicatif national RINSE.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DIFFÉRENTS PRÉJUDICES CORPORELS



Source : Argus de l'assurance n° 7514 du 7 juillet 2017

### SOUFFRANCES ENDURÉES, PRÉJUDICE ESTHÉTIQUE ET MONTANT DE LA COTATION MEDICO-LÉGALE

1

1/7	Très léger	Jusqu'à 2.000 euros
2/7	Léger	2.000 à 4 000 euros
3/7	Modéré	4 000 à 8 000 euros
4/7	Moyen	8 000 à 20 000 euros
5/7	Assez important	20 000 à 35 000 euros
6/7	Important	35 000 à 50 000 euros
7/7	Très important	50 000 à 80 000 euros
	Tout à fait exceptionnel	80 000 euros et plus

2

Lien de parenté		Préjudice d'affection
Conjoint / concubin	-	35 000 €
Enfants pour le décès d'un parent	Enfant jusqu'à 25 ans	25 000 €
	Enfant de + de 25 ans vivant au foyer	20 000 €
	Enfant de + de 25 ans hors du foyer	15 000 €
Parent pour le décès d'un enfant	Enfant jusqu'à 25 ans	35 000 €
	Enfant de + de 25 ans vivant au foyer	30 000 €
	Enfant de + de 25 ans hors du foyer	25 000 €
Grands-parents pour le décès d'un petit-enfant	Justifiant de relations régulières	10 000 €
	Ne justifiant pas de relations régulières	7 000 €
Petits-enfants pour le décès d'un grand-parent	Justifiant de relations régulières	10 000 €
	Ne justifiant pas de relations régulières	7 000 €
Frères et sœurs	Cohabitation	15 000 €
	Sans cohabitation	12 000 €

3

Déficit fonctionnel permanent DFP ou AIPP, le taux de préjudice fixé par l'expert est évalué en pourcentage de 0 à 99%.  
Cette valeur monétaire est le résultat d'un calcul tenant compte du taux retenu par l'expert coefficienté par l'âge de a victime

## Ce que disent les textes

Au visa de l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 1972 fixant les conditions minimales du contrat d'assurance et la forme du document justificatif prévus par le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, « le contrat garantit les conséquences de la responsabilité civile professionnelle du fait **des dommages incorporels** causés à autrui par suite d'erreurs, omissions ou négligences commises par l'assuré, ses collaborateurs ou préposés, ou par suite de perte ou de destruction de pièces ou de documents à eux confiés. »

## Le périmètre des contrats d'assurance RC

Sur le marché actuel de l'assurance RC « loi Hoguet », la plupart des contrats ne se limite pas à la seule garantie des dommages incorporels. Il convient néanmoins de s'en assurer et de vérifier que le contrat pouvant distinguer la responsabilité civile professionnelle de la responsabilité civile d'exploitation prévoit bien ce type de couverture pour des montants suffisants.

De même, il faut veiller à ce que les exclusions contractuelles suivantes soient aménagées dans vos contrats car elles peuvent vous priver de la garantie de votre assureur sur des sinistres générant des dommages corporels, à savoir :

- les exclusions sur les dommages résultant de la production par tout appareil ou équipement, de champs électriques ou magnétiques, ou de rayonnements électromagnétiques,
- les exclusions sur les dommages corporels, matériels, immatériels, consé-

cutifs ou non, causés directement ou indirectement par l'amiante,

- les exclusions sur les dommages corporels, matériels, immatériels, consécutifs ou non, causés directement ou indirectement par le plomb et ses dérivés.

Autre point de vigilance : bien vérifier que votre garantie concernant les sinistres fondés sur la faute inexcusable soit assortie d'un montant très élevé.

## SINISTRES RC CORPORELS DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

### Cas de mises en cause du syndic

**1/** Une copropriétaire chute dans l'escalier, partie commune de son immeuble.

Elle est blessée à l'occasion de cette chute.

Elle assigne en référé expertise médicale le syndic au motif que ce dernier, en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, est tenu, de par son obligation professionnelle, d'entretenir les parties communes de l'immeuble dont il est en charge de la gestion.

En effet, l'escalier serait en mauvais état et l'électricité faisait défaut.

Le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Marseille, par une ordonnance en date du 3 mai 2017, a prononcé la mise hors de cause du syndic en rappelant que vis-à-vis des tiers, seul le syndicat des copropriétaires et son assureur peuvent répondre d'un accident consécutif au mauvais état des parties communes.

**2/** Le syndic se trouve mis en cause pénalement suite à l'accident survenu à l'occasion des travaux de nettoyage

de la terrasse d'un immeuble dont il a la gestion.

Lors de l'exécution de ces travaux, l'employée de la Société chargée desdits travaux s'est assise sur le lanterneau qui a cédé sous son poids, et a chuté, se blessant très gravement (elle est devenue tétraplégique).

Le syndic s'est trouvé poursuivi pour avoir commis les infractions suivantes :

- défaut d'analyse du risque au cours de l'inspection commune de la zone d'intervention, et ce, au préjudice de la salariée ; en l'espèce, cette inspection commune n'ayant pas été suivie de l'établissement, par écrit, d'un plan de prévention, et ce, alors que les travailleurs de l'entreprise extérieure étaient exposés à un risque de chute de hauteur de plus de trois mètres.
- défaut de matérialisation des zones dangereuses sur le secteur d'intervention.

La victime et sa famille se sont constituées partie civile et ont ainsi requis que, tant l'employeur que le syndic, soient déclarés entièrement responsables des conséquences de l'accident ainsi que de l'allocation substantielle de dommages et intérêts.

Un jugement a été rendu le 11 février 2011 par le Tribunal Correctionnel de Lyon.

Cette décision a été très largement favorable à votre confrère puisque le Tribunal a considéré qu'il ne pouvait être imputé aux prévenus (le syndic et l'employeur de la victime) « une maladresse, une imprudence, une inattention, une négligence ou un manquement à une obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, ni une faute caractérisée, constituant la cause directe ou indirecte des blessures subies par la victime ».

En outre, sur l'action civile, le Tribunal a estimé que c'est la responsabilité du syndicat des copropriétaires en tant que gardien du lanterneau, instrument du dommage, qui devrait être, dans un premier temps, mise en cause.

Un appel a été interjeté par le Ministère Public, puis, par la partie civile.

Par un arrêt rendu le 29 septembre 2011, la Cour d'Appel de Lyon a confirmé en toutes ses dispositions le jugement.

Elle a ainsi considéré qu'« aucune pièce du dossier ne permet de dire que les prévenus ont commis une faute caractérisée exposant autrui à un risque d'une gravité qu'ils ne pouvaient ignorer ».

Il n'a été formé aucun pourvoi à l'encontre de cette décision qui est donc devenue définitive.

La victime a ensuite assigné devant le tribunal de grande instance de Lyon le syndicat des copropriétaires en sa qualité de gardien du lanterneau, ainsi que la CPAM afin d'obtenir le versement d'une somme de 75.000 euros à titre de provisions à valoir sur son indemnisation définitive, ainsi que la désignation d'un médecin-expert.

Le syndicat des copropriétaires a appelé dans la cause l'employeur de la victime et l'assureur de ce dernier, lesquels ont assigné à leur tour, en garantie, le syndic.

Le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Lyon le 18 janvier 2016 a été malheureusement défavorable à votre confrère.

Le Tribunal a en effet considéré que le syndic « en sa qualité de professionnel de la gestion immobilière, nécessairement au fait de l'obsolescence des capacités de résistance des lanterneaux

dans le temps, a commis une faute ayant contribué à la réalisation des préjudices subis par les demandeurs en n'informant pas l'employeur de la fragilité vraisemblable de celui-ci lors de la visite préalable des lieux ».

Il a été bien évidemment interjeté appel de cette décision, sachant notamment que l'approche des responsabilités par le Tribunal était différente de celle retenue dans le cadre de la procédure pénale au cours de laquelle il avait été reconnu que le lanterneau ne constituait pas « après inspection, un risque décelable de chute d'une hauteur supérieure à trois mètres ».

Par un arrêt en date du 26 juin 2018, la Cour d'appel de Lyon, après avoir rappelé que l'autorité de la chose jugée au pénal ne fait pas obstacle à que la juridiction civile retienne l'existence d'une faute civile, a confirmé le jugement quant à l'appréciation de la responsabilité du syndic.

Elle a ainsi rappelé que le syndic avait commis une faute en sa qualité de professionnel de la gestion immobilière ayant connaissance de l'ancienneté du lanterneau, ce dont il n'a pas informé l'employeur en ne se préoccupant pas de son état.

**3/** Par un arrêt rendu le 23 juin 2010, la 3<sup>ème</sup> Chambre Civile de la Cour de Cassation a apprécié avec la plus grande rigueur la faute commise par le syndic d'une galerie marchande.

En effet, le syndic a été déclaré seul et personnellement responsable d'une chute d'un visiteur en raison de l'absence de déneigement du sol.

Cette condamnation est d'autant plus sévère que le syndic venait d'entrer en fonction seulement 20 jours avant la sur-

venance de l'accident, ayant hérité d'une situation où la copropriété avait décidé depuis deux ans de mettre à la charge de chacun des copropriétaires la mission d'entretenir le sol devant chez lui.

La Cour de Cassation, pour entrer en voie de condamnation, a considéré qu'il « appartenait au syndic de prendre toutes les mesures urgentes, spécialement pour l'entretien des sols, alors que ce syndic avait pris ses fonctions en période d'enneigement, qu'il lui était également possible de réunir une assemblée générale des copropriétaires dès son entrée en fonction et de faire prendre alors toutes mesures utiles de nature à prévenir des accidents de la copropriété ».

**4/** Deux de vos confrères niçois ont été successivement le syndic d'un immeuble sur Nice, dont un élément de façade s'est décroché en blessant mortellement un piéton qui passait en dessous.

Ils ont ainsi été poursuivis pour « avoir par... négligence ou manquement à une obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, involontairement causé la mort de Monsieur G., en l'espèce en s'abstenant de visiter régulièrement l'immeuble pour constater l'état de délabrement de la façade et en s'abstenant de faire exécuter les travaux de la façade – y compris sous le signe de l'urgence – malgré une injonction de la mairie de Nice en date du 1<sup>er</sup> janvier 2008, et en s'abstenant de faire désigner un maître d'œuvre chargé de surveiller les travaux ».

Le jugement qui a été rendu le 12 novembre 2012 par le Tribunal Correctionnel de Nice a été largement favorable à vos confrères.

En effet, le Tribunal a considéré qu'« aucune faute caractérisée ne pouvait être démontrée » à leur rencontre.

Sur le plan civil, le Tribunal a renvoyé cette affaire devant la 3<sup>ème</sup> Chambre civile en précisant aux parties civiles qu'elles devront procéder à la mise en cause du syndicat des copropriétaires

Ce jugement a toutefois été frappé d'un appel principal par le Parquet et d'un appel incident par les parties civiles.

L'arrêt qui a été rendu par Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 20 janvier 2014 a confirmé le jugement déféré en ce qu'il avait prononcé la relaxe de vos deux confrères.

Il a été rappelé que « s'il n'est pas contesté que la façade de l'immeuble... était en très mauvais état » il n'en reste pas moins que « les anomalies et la dangerosité du balcon n'ont pas été constatées par les techniciens et les hommes de l'art et, par la suite, n'ont pas été signalées aux syndicats successifs ».

Cet arrêt est devenu définitif de telle sorte que vos deux confrères n'ont plus été inquiétés.

**5/** Alors qu'une personne s'appuie sur le garde-corps de la fenêtre d'une chambre de l'appartement, la rambarde cède.

Elle chute dans le vide avant de décéder quelques heures plus tard à l'hôpital.

Les ayant-droits de la victime assignent le syndicat des copropriétaires en référé expertise afin de rechercher les causes de l'accident mortel dont leur père a été victime.

Les opérations d'expertise ont par la suite été déclarées communes à la propriétaire de l'appartement, son assureur, au syndic et à l'assureur du syndicat des copropriétaires. L'expert a déposé son rapport en retenant notamment que le syndic n'a pas surveillé l'entretien

de l'immeuble et plus particulièrement son ravalement, avec toute la diligence requise ou simplement les précautions les plus élémentaires, et qu'il n'a manifestement pas pris toute la mesure du danger qui lui avait été clairement signalé dans le devis de l'entreprise » 5 ans avant l'accident.

L'affaire est revenue devant le juge du fond avec toutes les parties présentes aux opérations d'expertise judiciaire.

Par un jugement en date du 25 novembre 2008, le Tribunal de Grande Instance de Paris a déterminé les responsabilités de la manière suivante :

- 10 % à la charge de la victime.
- 20 % à celle du propriétaire. En effet, la victime vivait maritalement avec la propriétaire de l'appartement, sachant qu'il ressort des déclarations effectuées par la propriétaire aux services de police, que les deux avaient connaissance du danger que présentait la rambarde et qu'ils ont néanmoins laissé se prolonger une situation qui a été à l'origine de l'accident.
- 30 % à la charge du syndicat des copropriétaires qui n'a pas pris en compte la dangerosité de l'état de l'ensemble des garde-corps de l'immeuble en considérant la question comme manifestement secondaire par rapport à celle de la création d'un ascenseur.
- 40 % à la charge du syndic.

Le Tribunal a considéré que le syndic a fait preuve de négligence en n'attirant pas l'attention des copropriétaires sur l'urgence des travaux de révision des garde-corps à entreprendre et, le cas échéant, devant l'inertie du syndicat des copropriétaires, en ne faisant pas procéder lui-même à ces travaux qui, au demeurant, ne représentaient pas un coût élevé, peu importe qu'il ait reçu quitus dès lors qu'un tel quitus ne saurait l'exonérer de sa responsabilité à l'égard

des tiers victimes d'un défaut d'entretien de l'immeuble ».

Ce dossier a eu un coût de 20.000 euros pour l'assureur de responsabilité du syndic, sachant que la procédure n'a pas été poursuivie en appel.

## **6/** Alerte sur la responsabilité du syndic

Dans cette délicate affaire, la responsabilité du syndic n'a fort heureusement pas été recherchée, mais aurait pu l'être en l'état des obligations pesant sur tout syndic.

Un employé de la Ville de Paris au service du ramassage des ordures ménagères a été contaminé par le virus VIH en manipulant les ordures ménagères de l'immeuble.

En effet, la gardienne avait sorti de leur bac -pourtant prévu à cet effet- les déchets médicaux du médecin occupant l'immeuble.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires a été retenue en sa qualité d'employeur de la gardienne, ainsi que celle du médecin.

*Cour de Cassation 02/06/2005*

## **CAS DE MISES EN CAUSE DU GÉRANT**

**1/** Nous avons souhaité porter à la connaissance des participants aux Journées d'Études Transversales la teneur du jugement rendu le 28 avril 2008 dans une affaire dans laquelle la responsabilité de votre confrère s'est trouvée mise en cause en tant que gestionnaire d'un bien dont la chute d'une balustrade a provoqué notamment le décès d'une personne.

Le Tribunal a en effet considéré que « même si (le gérant) aurait dû, en exécution du contrat de mandat, faire établir un

état des lieux, l'état du balcon n'étant pas apparent, cette faute n'a pas concouru à la réalisation du dommage. »

Le Tribunal d'ajouter qu'il ne peut également être reproché au gérant « de ne pas avoir informé sa cocontractante du danger que l'état du balcon faisait courir aux tiers dans la mesure où elle n'a pu en prendre conscience qu'après le sinistre. »

Ce jugement s'est avéré également intéressant dans son analyse de la garde en matière de location.

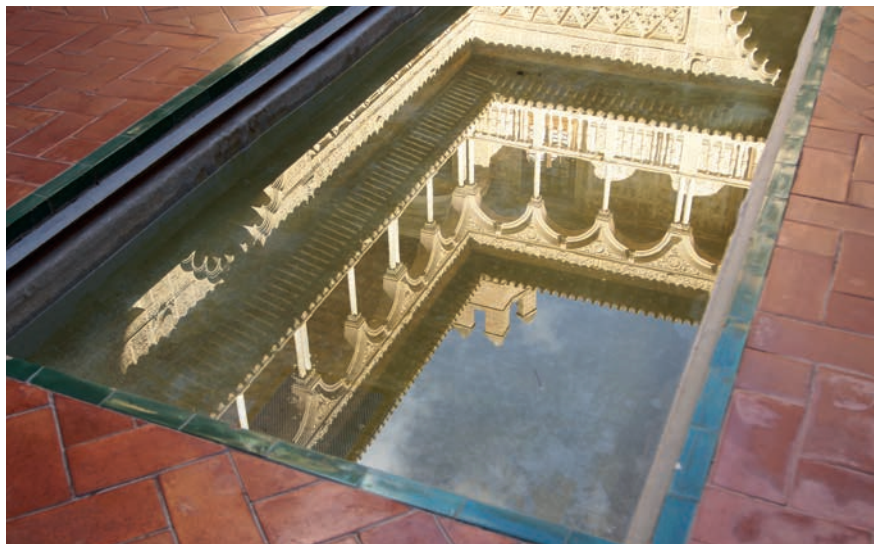
Le Tribunal a en effet rappelé que « la garde est transférée au locataire lorsque l'immeuble fait l'objet d'un contrat de location, et non à l'agent immobilier qui ne dispose pas d'un pouvoir d'usage, de contrôle et de direction suffisant sur la chose louée. »

**2/** Un locataire est victime d'une chute dans l'escalier intérieur de l'appartement loué, escalier qu'il descendait en pleine nuit.

Il a résulté de cette chute une fracture du poignet gauche, ainsi que de vertèbres, avec un recul du mur vertébral postérieur ayant nécessité le port d'un corset bisalve lombaire ainsi qu'une intervention chirurgicale.

Il n'a pu reprendre son activité professionnelle de conducteur de car et s'est vu reconnaître un statut d'invalidité de deuxième catégorie ainsi que le bénéfice d'une pension d'invalidité de 989 euros bruts mensuels.

Le locataire assigne alors la propriétaire et le gérant, considérant que leurs responsabilités sont respectivement engagées du fait de l'insalubrité du logement et/ou de l'absence de rampe dans l'escalier.



Par un jugement en date du 6 mars 2017, le Tribunal de Grande Instance de Lyon a condamné le gérant à garantir la propriétaire et son assureur des condamnations qui seront prononcées à leur encontre sur la base du rapport du médecin désigné, en parallèle, comme expert judiciaire.

Pour ce faire, le Tribunal a rappelé que les obligations résultant du mandat confié par la propriétaire, au nombre desquelles figure celle 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 imposait à l'égard de la bailleuse de la remise en place de la rambarde d'escalier à l'issue des travaux de réfection de la cage d'escalier avant l'entrée dans les lieux du locataire.

Dossier évalué par l'assureur de responsabilité de votre confrère à 300.000 euros au vu des conclusions de l'expert médical judiciaire.

### **CAS DE MISES EN CAUSE DU TRANSACTIONNAIRE**

**1/** A l'occasion de la visite d'une maison, l'agent immobilier monte au deuxième

étage en empruntant un escalier qui rompt et tombe alors sur le candidat à l'acquisition qui se trouve à l'étage inférieur, et le blesse.

La victime assigne le propriétaire et l'agent immobilier pour obtenir la réparation de ses entiers dommages liés à l'accident.

Une décision de première instance retient une responsabilité de l'agent immobilier à hauteur de 70 % et celle du propriétaire pour 30 %, et ordonne en parallèle une expertise médicale. Suite à l'appel interjeté par l'agent immobilier, sa responsabilité est limitée à un tiers des dommages. La Cour a revu le partage de responsabilités en retenant que le propriétaire n'avait pas pris les dispositions qui s'imposaient à lui en sa qualité de propriétaire, informé de l'état de péril imminent de l'escalier résultant du défaut d'entretien (marches vermoulues au vu du procès-verbal de constat).

Il n'avait également mis en place aucun système condamnant l'accès à l'escalier, ni même signalé l'interdiction formelle d'en faire usage, alertes certes peu valorisantes pour un immeuble destiné à la vente.



En ce qui concerne l'agent immobilier, c'est une faute d'imprudence qui est retenue à son encontre, faute consistant à faire usage de l'escalier litigieux alors qu'existait un autre accès à l'étage.

Sur la base du rapport d'expertise médicale, le Tribunal de Grande Instance du Puy-en-Velay a chiffré les différents préjudices de la victime à une somme globale de plus de 230.000 euros (70.000 euros pour l'agent immobilier).

2/ Nous avons eu à connaître des cas de mise en cause amiables d'agents immobiliers dont la responsabilité s'est trouvée recherchée suite à la chute de panneaux publicitaires sur des personnes ou des véhicules.

Une exonération de la responsabilité de vos confrères a pu être obtenue lorsque la chute a été provoquée par un vent violent présentant le caractère d'un événement de force majeure.



## LES DÉMARCHES EN CAS DE SINISTRE

### **Déclarer une mise en cause permet :**

- d'être assisté et informé par les juristes expérimentés de VERSPIEREN et de bénéficier des conseils avisés de la commission d'assurances UNIS.
- de ne pas laisser courir la prescription biennale (article L.114-1 du Code des assurances).
- de ne pas s'exposer à un paiement sans couverture d'assurance.

### **Ne pas agir sans l'aval de l'assureur, car ne lui seront pas opposables :**

- la reconnaissance de la responsabilité du professionnel auprès du client.
- l'indemnisation du client par le professionnel de l'immobilier.

Même si, dans certains cas, leur responsabilité a pu être écartée, il n'en reste pas moins que les circonstances tragiques de leur mise en cause restent traumatisantes pour vos confrères

concernés qui ont notamment pu bénéficier du soutien et des conseils de la commission assurances de l'UNIS.



**Laurent Tissinié**  
Gestion Immobilière Tissinié

*Laurent Tissinié est dirigeant de l'entreprise familiale Gestion Immobilière Tissinié à Nice qui compte 8 collaborateurs. Il est membre de l'UNIS depuis plus de 25 ans et a réalisé deux petits manuels, l'un sur « le mieux-être au travail » en 2016 et l'autre sur « la transformation humaniste des entreprises » en 2018. Adeptes de la remise en question et de l'innovation managériale, il lance un nouveau projet de plateforme pour aider les dirigeants qui rencontreraient des difficultés dans leur organisation.*

Il s'agit d'une équipe d'accompagnement opérationnel et humain pour aider les dirigeants qui ont le sentiment d'être

seuls, dans l'impasse, ne sachant plus vers qui se tourner ou qui ont un simple besoin d'aide ponctuelle dans leur organisation.

### **L'origine :**

Nous sommes partis du constat que de nombreux dirigeants rencontrent des difficultés dans la gestion des ressources humaines au sein de leur entreprise et ne savent pas toujours vers qui se tourner. C'est pourquoi, en Février 2018, nous avons lancé à NICE une « *task-force* » composée de 8 personnes (4 consultants et 4 bénévoles - dirigeants, pré retraités ou retraités) qui ont aidé 4 confrères adhérents de l'UNIS.

### **Témoignage :**

Christophe M., dirigeant à Nice et adhérent UNIS nous livre son expérience :

*« Pendant longtemps, j'ai estimé que je pouvais tout gérer, m'occuper de tout, et ce, sans l'aide de personne. La peur du jugement des autres ? Il s'avère que lorsque j'ai eu des problèmes au sein de mon cabinet, je me suis vite rendu compte que ce n'était pas évident. Je ne peux qu'encourager un tel projet, car je suis désormais persuadé qu'il est*

*important d'être accompagné en cas de difficultés, de faire changer les mentalités de nos confrères en matière de management et de rappeler aussi l'importance de l'humain dans nos sociétés ».*

### **L'objectif :**

Rompre l'isolement, dé-stigmatiser la fragilité du chef d'entreprise, rétablir le lien avec son équipe, se doter d'une vision claire, devenir autonome et lui permettre de retrouver un second souffle pour pérenniser son entreprise.

### **Le principe :**

Constituer une équipe de bénévoles sur toute la France qui acceptent de consacrer UNE heure de leur temps pour écouter, aider, soutenir, accompagner un dirigeant en fonction de leurs disponibilités, de leurs capacités, de leurs talents ou spécialités (ex : un audit, une médiation, un recrutement, un suivi dans le temps, un remplacement de salarié absent, un surcroît de travail dans des domaines variés touchant notre profession...).

### **Nos besoins :**

Pour élargir le nombre des « aidants » - actuellement une dizaine -, nous allons recenser au sein de l'UNIS les personnes - parmi les dirigeants, retraités, pré retraités, consultants, coach, ... qui ont envie de rejoindre cette plateforme.

Si vous êtes intéressé, merci de nous adresser à l'adresse mail ci-dessous, un bref CV avec vos forces, talents et qualités particulières (Ex : médiation, organisation du travail, gestion de conflits, écoute empathique, communication non violente, tenue d'AG, traitement administratif de sinistres, dégâts des eaux, conseils techniques spécifiques, recrutement...) en précisant votre situation géographique, votre numéro de portable et un mail direct.

**Contact : [entraide@unis-immo.fr](mailto:entraide@unis-immo.fr)**





### **Benoît COSTE**

Membre de l'UNIS.

Contact CEPI pour la France :

[benoit.coste@diffusion-immobilier.com](mailto:benoit.coste@diffusion-immobilier.com)

Tél. : 04 92 81 15 96

Le CEPI (Association européenne des professions immobilières) est l'association européenne qui regroupe 25 associations nationales de l'UE et des Pays de l'AELE.

Basée à Bruxelles, c'est une organisation à but non lucratif avec un secrétariat permanent. L'association a pour double objectif de relever les normes et de promouvoir les professions immobilières en Europe.

Elle regroupe les professionnels du courtage immobilier et de l'administration de biens. Elle défend la notion de professionnels qualifiés agissant avec éthique.

Le CEPI a aussi pour objectif d'utiliser la force combinée des associations nationales pour faire entendre la voix des professionnels de l'immobilier auprès des décideurs de l'UE, en proposant des solutions aux problèmes pratiques de l'immobilier.

Par conséquent, ses travaux sont axés sur la politique européenne, le lobbying et une forte présence à Bruxelles.

Le CEPI produit un bulletin d'information bimensuel - en anglais - sur les politiques européennes, le « Flash de Bruxelles ».

L'UNIS à ses débuts, était à la fois membre de la CEI (Confédération Européenne de l'Immobilier) via l'UNIS, et du CEPI via CNAB et CSAB.

Elle a quitté les 2 associations quand elle a considéré que les discussions visant à la fusion des 2 associations vampirisaient le travail productif.

Cette fusion étant maintenant réalisée, le nouveau CEPI a sollicité l'UNIS pour être la voix de la France dans ce qui est aujourd'hui l'unique organisation européenne.

L'UNIS a pour double objectif en rejoignant le CEPI :

1- de faire participer la France avec tous les autres membres européens à la

seule organisation européenne pour à la fois anticiper et peut être influencer les décisions européennes.

2- de mieux connaître le fonctionnement de nos voisins afin d'évaluer les solutions trouvées chez nos voisins aux problèmes qui se posent chez nous.

Plus concrètement et à court terme, nous espérons pouvoir proposer un logiciel permettant de répondre facilement à nos obligations relatives à l'anti-blanchiment d'argent (AML)

En 2018, il y a eu un accord et l'adoption de la cinquième directive révisée contre le blanchiment d'argent (AMLD) avec une attention particulière portée à la mise en œuvre de la législation dans différents pays.



# Commission Experts

## Les cours d'appel ont besoin de nous



**Marcel CAVERIVIERE**  
Président de la Commission Experts

La Commission Experts de l'UNIS souhaite attirer l'attention des confrères sur la formation Expertise **EX 09** qui est programmée sur deux jours, les 26 et 27 Mars, et intitulée « Gestion d'immeuble, de copropriété et mission de mandataire ».

En effet, la Commission a constaté que les cours d'appel procèdent actuellement à de nombreuses nominations dans la catégorie C 2-3 « Gestion d'Immeuble - Copropriété ».

Or, qui est plus à même d'accomplir ces missions qu'un administrateur de biens

professionnel qui aurait reçu de surcroît une formation adaptée ? C'est la raison pour laquelle cette formation spécifique a été mise en place, précision faite que la formation **EX 01** « Expertise amiable et judiciaire en matière d'habitation et commercial » programmée sur deux fois 5 jours, contient également les éléments nécessaires à cette demande de qualification judiciaire C 2-3, en plus de la qualification C 2-2 « Estimation Immobilière » et les agréments UNIS et TEGOVA.

De cette façon, les confrères qui n'auraient ni le temps, ni l'envie, de suivre la formation **EX 01** pourront tout de même effectuer leur demande d'inscription, auprès de la Cour d'Appel (en C 2-3) en argumentant qu'ils sont de vrais spécialistes de la gestion des immeubles, qu'ils bénéficient également de toutes les garanties exigées maintenant obligatoirement dans les missions judiciaires (responsabilité civile et garantie financière) et qu'ils ont reçu des formations adéquates.

Cette situation pourrait ne pas durer, car les nominations une fois effectuées,

vont peut-être combler les besoins actuels.

C'est pour cette raison que la Commission Experts se devait de vous en informer sans attendre, d'autant qu'une seule session est, pour l'instant, programmée.

Enfin, vous trouverez ci-dessous un rappel sommaire du programme **EX 09** :

- Les raisons de la formation et les démarches à accomplir pour la demande d'inscription judiciaire en C 2-3.
- Les règles à respecter et la rédaction des rapports.
- Étude des principales missions (Copropriété, Gestion locative, Mission de mandataire).
- Exemples pratiques.
- Les autres formations « Expertise » UNIS et les agréments.

Vous pouvez accéder au programme complet et vous inscrire sur le site : [www.unplus.fr](http://www.unplus.fr)

Votre bien dévoué.



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

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

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



**SYNDIC**



**GESTION**



**TRANSACTION**

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

Formations établies par les experts Métiers de l'UNIS.

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

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

Aucune contrainte et aucun frais de déplacement.

Tarifs privilégiés pour les adhérents UNIS.

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



# Régions

## L'actualité des régions

### Réunions et événements en régions

**Vendredi 8 mars, Le Cannet des Maures** : AG Pôle régional UNIS Provence Alpes Côte d'Azur

**Jeudi 21 février, Paris** : Forum des métiers de l'immobilier avec présence de la CEFI

**Vendredi 8 mars, Nice** : La nuit de l'Oriental, avec la présence de l'UNIS PACA

**Jeudi 21 mars, Strasbourg** : AG Pôle régional UNIS Grand Est

**Vendredi 22 mars, Blois** : AG Pôle régional UNIS Centre Val de Loire

**Lundi 25 mars, Lyon** : réunion propriétaires-bailleurs

UNIS Lyon-Rhône

**Jeudi 28 mars, St Étienne** : Journée

des Conseils Syndicaux

**Vendredi 29 mars, Bordeaux** : AG Pôle régional

UNIS Nouvelle Aquitaine

**Vendredi 5 avril, Deauville** : AG Pôle régional

UNIS Normandie

**Vendredi 5 avril, Rennes** : AG Pôle régional

UNIS Bretagne

**Mardi 16 avril, Montpellier** : Réunion

Languedoc-Roussillon

**Jeudi 25 avril, Lille** : AG Pôle régional

UNIS Hauts de France

**Vendredi 26 avril, Nantes** : AG Pôle régional

UNIS Pays de la Loire

**Mardi 30 avril, Marseille** : Journée de la copropriété

UNIS Marseille Provence

**Mardi 14 mai, Lyon** : Journée des Conseils Syndicaux

**Jeudi 16 mai, Narbonne** : AG Pôle régional UNIS Occitanie

**Jeudi 23 mai, Mâcon** : AG Pôle régional UNIS Bourgogne/Franche Comté

**Vendredi 14 juin, Marseille** : AG UNIS Marseille Provence + AG Pôle régional UNIS Corse

**Mardi 18 juin, Lyon** : AG Pôle régional UNIS Auvergne/Rhône-Alpes + UNIS Lyon-Rhône

**Lundi 24 juin, Paris** : AG Pôle régional UNIS Ile de France + AG UNIS Grand Paris



### Événements et Vie de l'UNIS

**Conseil UNIS** et Commissions, Paris - **Jeudi 28 mars**

**FORUM Unis IDF**, Paris au CESE - **Jeudi 4 avril**

**Conseil UNIS** et Commissions, Paris - **Jeudi 27 juin**

**Conseil UNIS** et Commissions + **UNIS Night**, Paris - **Jeudi 12 septembre**

**XI<sup>ème</sup> Congrès « les 10 ans de l'UNIS »** - Paris - **Du 20 au 22 novembre**

**Conseil UNIS** et Commissions, Paris - **Jeudi 12 décembre**

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

## ■ SÉMINAIRE DES PRÉSIDENTS DE PÔLES ET STRUCTURES

Les Présidents de pôles territoriaux et structures de l'UNIS se sont réunis les 4 et 5 février derniers à Paris, un séminaire présidé par Christophe Tanay et animé par Gilles Delestre.

Jusqu'en 2018, l'organisation régionale de l'UNIS reposait sur les pôles territoriaux calqués sur les ex-régions administratives.

En 2019 l'UNIS adapte ses statuts (votés à l'AG du 15 novembre dernier) et applique la réforme des nouvelles 14 régions (métropole et Outre-mer).

Ces nouvelles régions administratives prennent le nom de « Pôles régionaux ». Au sein de ces régions seront créées ou perdureront (pour les ex-pôles territoriaux ou structures) des structures dont les périmètres géographiques viseront à répondre, localement et économiquement, aux divers besoins exprimés en matière de proximité et de rencontres pour nos adhérents.

Ce sera l'objet notamment des premières assemblées générales constitutives des Pôles régionaux programmées du 8 mars au 24 juin prochains (cf calendrier page 36).

Deux journées de travail animées dédiées à des sujets qui vous préoccupent tous tels que la défense de vos intérêts auprès des pouvoirs publics, l'innovation dans l'exercice de vos métiers, les partenariats régionaux, l'UNIS en régions dans la presse, les outils de communication que votre syndicat peut vous fournir, l'organisation de rencontres et d'événements locaux...

Sont intervenus devant les participants :

- Séance Publique, notre agence de lobbying,
  - Cithéa, notre nouvelle agence de communication depuis le 1<sup>er</sup> janvier,
  - Auvray & Associés, notre nouvelle agence de relations presse depuis le 1<sup>er</sup> janvier,
- pour exposer les orientations et stratégies UNIS pour 2019 et les prochaines années.

Le séminaire a aussi donné l'opportunité d'échanger les expériences qui marchent dans certaines régions et mériteraient d'être transposées dans d'autres.



# Régions



## NANTES

### Pays de la Loire, 25 janvier

Précédée par les ateliers métier au cours desquels les présidents métiers du pôle ont pu faire un retour sur réunions des commissions métiers nationales, la réunion d'information du Pôle, autour de Jean-Philippe HAMON, a permis de faire le bilan du Congrès 2018 et d'en remercier les organisateurs et de faire un retour des différents sujets évoqués lors du dernier conseil National. Il a aussi été fait écho du projet de Laurent Tissinié, confrère à Nice, de création d'une « plateforme d'accompagnement opérationnel & humain ». [voir page 32 de ce numéro].

## ORLÉANS

### UC 4 décembre

Grand succès pour cet atelier de l'Université de la Copropriété organisé sur le thème « Lire et comprendre un devis ». Plus de 100 conseillers syndicaux et copropriétaires passionnés sont venus écouter Monsieur Larcher, architecte DPLG et expert auprès de la cour d'appel d'Orléans pour mieux comprendre.



## PARIS

### Les RDV de l'UNIS IDF, 21 janvier

220 participants, adhérents et partenaires accueillis dans le magnifique cadre du Pavillon Dauphine. Un événement convivial durant lequel différentes présentations ont été faites devant un auditoire particulièrement attentif.

TRACFIN-DCGGRF : Présentation du dispositif LAB/LFT et des rôles de la DGCCRF et de TRACFIN. Critères d'alerte et illustrations typologiques / Digitalisation du métier de syndic de copropriété avec Augustin Celier (UPTIME) / La responsabilité pénale du professionnel de l'immobilier avec François Blangy (Cabinet CORDELIER) / Mécanisme de déclaration d'un sinistre RC professionnelle avec Agnès Bonnet et Nancy Collet (VERLINGUE) / La mise en conformité RGPD des adhérents UNIS avec Jean-Noël Berenger (SMART GLOBAL PRIVACY).



## DEAUVILLE

### Normandie, 18 janvier

La réunion du Pôle Normandie a permis de faire le point sur la réunion du Conseil national du 13 décembre avec un retour de chaque représentant métier du pôle sur leur travaux en commissions métiers nationales.

La présentation de SOCOTEC sur les diagnostics techniques immobilier, est venue conclure ce temps d'échange matinal.



## PARTENAIRES

### Réunion du 15 janvier

L'UNIS réunit ses partenaires régulièrement. Une occasion de leur présenter ses vœux pour l'année 2019 qu'elle a souhaité pleine de projets et de belles collaborations futures, notamment dans le cadre du Congrès des 10 ans de l'UNIS qui se tiendra au Grand Palais à Paris.

Les partenaires ont pu entrevoir les détails du projet auxquels ils seront étroitement associés. Ce fut aussi un temps de bilan et d'échanges à la suite du Congrès 2018 à Nantes qui a connu un réel succès au regard de la participation, de la qualité des différentes séquences d'animations et de conférences ainsi que l'interaction entre les adhérents et les partenaires de l'UNIS.

En marge de cette réunion a eu lieu la signature de la convention 2019 entre Gaz Européen et l'UNIS (photo ci-contre).







**Les propriétaires de véhicules électriques ou hybrides sont en droit de pouvoir recharger leur voiture sur leur lieu de résidence. Le point sur les obligations des propriétaires d'immeubles, neufs ou existants.**

Actuellement, en France, plus de 100 000 voitures électriques sont en circulation, ce qui représente 1 % du parc automobile. En 2030, ce chiffre devrait atteindre les 30 %. Une petite révolution qui doit être anticipée à tous les niveaux. Or, la loi est claire : **tout propriétaire de ce type de véhicule dispose d'un « droit à la prise »**. En d'autres termes, les immeubles d'habitations neufs soumis à permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 doivent mettre à leur disposition des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques (IRVE). Pour les bâtiments existants en revanche, il n'existe pas d'obligation. La demande doit être directement formulée au syndic. Revue de détails.

**Projets neufs : une réglementation stricte**

Dans le cadre d'un projet neuf, la législation impose au maître d'œuvre de prévoir dans le projet de construction les installations électriques nécessaires pour pouvoir installer

facilement des bornes de recharge. Chaque parc de stationnement (extérieur et intérieur) devra ainsi posséder un quota de places conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Chacune de ces places sera pré-équipée de fourreaux, chemins de câble ou conduits installés depuis le tableau général basse tension (TGBT). En outre, elles devront disposer d'un système permettant la facturation individuelle. Pour les parcs de stationnement de 40 places ou moins, le pourcentage de places pré-équipées est de 50 %, pour les parcs de plus de 41 places, il passe à 75 %.

**Projets existants : il est nécessaire de faire une demande au syndic**

Dans le cadre d'un projet existant, si un résident formule une demande d'installation de borne de recharge, il revient au syndic de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine

assemblée. Il ne peut ensuite s'y opposer sans motif légitime et sérieux. Ladite installation devra permettre le décompte individualisé de la consommation d'électricité. Elle devra également intégrer un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans tous les cas, il est nécessaire de vérifier que les installations électriques sont – ou seront – en capacité d'alimenter les bornes dédiées à la recharge des véhicules électriques. Pour vous en assurer, les experts SOCOTEC procéderont notamment à un examen de la distribution électrique pour évaluer la disponibilité de puissance. Ils établiront un rapport validant la conformité aux exigences réglementaires et sur la capacité de vos installations à alimenter les bornes de charge des véhicules électriques.

**LE SUJET VOUS INTÉRESSE ?**

Votre contact :  
Ingrid MATHURE  
Tél. : 06.34.44.19.47  
Ingrid.mathure@socotec.com

# Actualités juridiques

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

- Réduction FILLON - Gardiens à moins de 10 000 UV de tâches
- Salaires - Annonces MACRON : mesures d'urgence économiques et sociales
- Annonces MACRON : publication de la loi portant mesures d'urgence économiques et sociales
  - Loi Formation - CPF
  - Loi Formation - Apprentissage
    - Loi formation - Suivi de la formation hors temps de travail
    - Loi formation - Reconversion et promotion par l'alternance
      - Loi formation - Projet de transition professionnelle
- Annonces MACRON : des précisions supplémentaires à la suite de la publication de la loi portant mesures d'urgence économiques et sociales
  - Modèle d'engagement de caution solidaire mis à jour de la loi ELAN
  - Le modèle d'engagement de caution solidaire a été mis à jour de la loi ELAN
- Convention collective des gardiens et employés d'immeubles - Données sociales au 1<sup>er</sup> janvier 2019
  - La circulaire UNIS relative aux données sociales 2019 applicable à la paie des Gardiens, Concierges et Employés d'immeubles est disponible
  - Convention collective de l'immobilier - Données sociales au 1<sup>er</sup> janvier 2019
    - La circulaire UNIS relative aux données sociales 2019 applicable à la paie des salariés de l'immobilier sera disponible sur le site internet à partir de lundi 14 janvier 2019.
      - Annonces Macron : prime exceptionnelle et heures supplémentaires
    - URSSAF : le délai de réponse à la lettre d'observations peut être prolongé
      - La dématérialisation des mises en demeure de l'URSSAF autorisée
  - Contrôle URSSAF : durée de conservation et numérisation des documents sociaux
    - Convention collective de l'immobilier - Données sociales au 1<sup>er</sup> janvier 2019
- Convention collective des gardiens et employés d'immeubles - Données sociales au 1<sup>er</sup> janvier 2019
  - Réévaluation 2019 du prix au m<sup>2</sup> de l'avantage en nature logement
    - IRL 4<sup>ème</sup> trimestre 2018
    - Loi de finances pour 2019 - Mesures intéressant l'immobilier
  - Lettre d'information du registre des copropriétés - Janvier 2019
    - Modèle de bail mobilité
      - URSSAF - Obligation de vigilance du donneur d'ordre
    - Le recours au Titre Emploi-Service Entreprise (Tese) est élargi
    - L'accès au temps partiel pour motif thérapeutique est simplifié
      - Modèle de mandat de gestion
  - Heures supplémentaires : calcul de la réduction de cotisations salariales
- TVA sur TAB : la Cour administrative d'appel de Lyon en faveur des marchands de biens
- La cotisation conventionnelle santé bénéficie d'un taux d'appel de 85% au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## TEXTES OFFICIELS

### **Loi 2018-1203 du 22 décembre 2018**

de financement de la sécurité sociale pour 2019

■ JORF n° 0297 du 23 décembre 2018

### **Décret 2018-1231 du 24 décembre 2018**

relatif aux conditions de la rupture du contrat d'apprentissage à l'initiative de l'apprenti

■ JORF n° 0298 du 26 décembre 2018

### **Arrêté du 17 décembre 2018**

portant création de la certification relative aux compétences de maître d'apprentissage/tuteur

■ JORF n° 0298 du 26 décembre 2018

### **Loi 2018-1317 du 28 décembre 2018**

de finances pour 2019

■ JORF n° 0302 du 30 décembre 2018

### **Décret 2018-1365 du 28 décembre 2018**

relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

■ JORF n°0302 du 30 décembre 2018

### **Arrêté du 26 décembre 2018**

relatif à l'actualisation annuelle des tarifs au mètre carré pour le calcul de la taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France (articles L. 520-1 et L. 520-8 du code de l'urbanisme)

■ JORF n° 0302 du 30 décembre 2018

### **Décret 2018-1347 du 28 décembre 2018**

relatif à la rémunération des apprentis

■ JORF n° 0302 du 30 décembre 2018

### **Décret 2018-1348 du 28 décembre 2018**

relatif à l'aide unique aux employeurs d'apprentis

■ JORF n° 0302 du 30 décembre 2018

### **Décret 2019-40 du 24 janvier 2019**

relatif à l'exonération de cotisations salariales des heures supplémentaires et complémentaires

■ JORF n° 0021 du 25 janvier 2019

## **MESSAGE AUX ADHÉRENTS – RÉCEPTION DES EMAILS**

1/ Les informations de l'UNIS vous sont expédiées depuis un seul email général : [infos@unis-immo.fr](mailto:infos@unis-immo.fr)

2/ Si vous êtes abonné aux circulaires envoyées par l'UNIS, vous devez recevoir régulièrement :

- la newsletter du service juridique (hebdomadaire),
- la E-letter « Les actus de l'UNIS » (mensuelle).

3/ Si ce n'est pas le cas, et après avoir vérifié que des emails UNIS ne se trouvent pas dans vos « indésirables » vous pouvez questionner votre administrateur réseau pour vous assurer que le domaine @unis-immo.fr n'est pas stoppé par un antivirus, et demander son déblocage. Il se peut aussi qu'un simple paramétrage de votre messagerie (outlook, Mail ou un autre service) résolve le problème de réception.

4/ Si un problème persiste sur vos réceptions d'emails, écrivez-nous à l'adresse [webmaster@unis-immo.fr](mailto:webmaster@unis-immo.fr)

# Formations

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



## Formations à distance en e-learning

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

## Formations en salle

ACTIVITÉS	RÉF.	THÈMES	DATES
<b>ANGERS</b>			
Gestion Locative	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Lundi 4 mars 19
Administrateur de biens	AB02	Les troubles de voisinage : aspects juridiques et pratiques	Vendredi 26 avril 19
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Jeudi 13 juin 19
Transaction	TR13	Mettre en valeur un bien : prise de vue, photo immobilière, rédaction d'annonce et compte-rendu	Mardi 12 mars 19
<b>CLERMONT-FERRAND</b>			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 19
Gestion Locative	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Lundi 4 mars 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Vendredi 5 avril 19
<b>HONFLEUR</b>			
Syndic de Copropriété	TR23	Actualité transaction / Urbanisme / Construction et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 19
<b>LE CANNET DES MAURES</b>			
Transaction	TR22	La signature d'un compromis de vente par un agent immobilier	Jeudi 3 octobre 19
<b>LYON</b>			
Syndic de Copropriété	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Lundi 4 mars 19
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Lundi 4 mars 19
	SY09	Les travaux en copropriété	Vendredi 8 mars 19
	SY01	Les missions du Syndic	Lundi 11 mars 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Mardi 12 mars 19
	SY03	Vendre et défendre ses honoraires	Mardi 12 mars 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mercredi 13 mars 19
	SY05	La présentation des comptes du syndicat des copropriétaires	Lundi 18 mars 19
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 22 mars 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mardi 26 mars 19
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Lundi 1 avril 19
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Mardi 2 avril 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 5 avril 19
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Lundi 8 avril 19
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Mardi 9 avril 19
	SY01	Les missions du Syndic	Mercredi 10 avril 19
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Vendredi 12 avril 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Lundi 29 avril 19
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Mardi 30 avril 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Mardi 30 avril 19
SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 16 mai 19	

# Formations

Détail  
et inscription  
en ligne  
directement sur  
[unplus.fr](http://unplus.fr)

## Formations en salle

LYON			
Syndic de Copropriété	SY09	Les travaux en copropriété	Vendredi 17 mai 19
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Mardi 21 mai 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mardi 28 mai 19
	SY03	Vendre et défendre ses honoraires	Jeudi 6 juin 19
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Vendredi 7 juin 19
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Mardi 11 juin 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mercredi 12 juin 19
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	Mercredi 12 juin 19
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Lundi 17 juin 19
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Lundi 17 juin 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Mercredi 19 juin 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 28 juin 19
Gestion Locative	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Lundi 4 mars 19
	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mercredi 6 mars 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 26 mars 19
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Mercredi 27 mars 19
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Mardi 2 avril 19
	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mercredi 3 avril 19
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Jeudi 4 avril 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 8 avril 19
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Vendredi 12 avril 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 29 avril 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mercredi 22 mai 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 4 juin 19
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Mercredi 5 juin 19
GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Mardi 18 juin 19	
Administration de Biens	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Lundi 11 mars 19
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Mardi 12 mars 19
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Vendredi 15 mars 19
	AB02	Les troubles de voisinage : aspects juridiques et pratiques	Lundi 18 mars 19
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Mardi 19 mars 19
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Mardi 19 mars 19
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Mercredi 27 mars 19
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Vendredi 29 mars 19
	AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Vendredi 5 avril 19
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 9 avril 19

LYON			
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 11 avril 19
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Lundi 13 mai 19
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Lundi 13 mai 19
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Vendredi 24 mai 19
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 4 juin 19
	AB18	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	Jeudi 13 juin 19
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mardi 18 juin 19
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Mardi 25 juin 19
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Mercredi 26 juin 19
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Jeudi 27 juin 19
Marchand de Biens	MB05	Les ventes en l'état futur	Mercredi 17 avril 19
Immobilier Commercial	IC07	Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants : Niveau 3	Mardi 5 mars 19
	IC03	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 2	Vendredi 29 mars 19
	IC01	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Mercredi 10 avril 19
	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Vendredi 17 mai 19
	IC05	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir sur les loyers et les charges	Lundi 27 mai 19
	IC01	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Jeudi 6 juin 19
Gestion d'Entreprise	GE21	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Mardi 5 mars 19
	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Jeudi 7 mars 19
	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Jeudi 7 et vendredi 8 mars 2019
	GE06	Les aspects pratiques de la gestion du personnel d'un cabinet ou d'une agence immobilière	Vendredi 12 avril 19
	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	Lundi 15 avril 19
	GE12	Entretiens professionnels et formation des salariés	Jeudi 18 avril 19
	GE20	Manager dans les professions immobilières : Visez la qualité de vie au travail	Vendredi 19 avril 19
	GE16	Optimiser la gestion du personnel et la relation client avec la PNL	Mercredi 15 mai 19
	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Lundi 27 et mardi 28 mai 2019
	GE14	Analyser et décrypter les attitudes afin d'optimiser sa relation client	Lundi 3 juin 19
	GE21	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Mercredi 12 juin 19
	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Jeudi 13 juin 19
Transaction	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mercredi 13 mars 19
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Jeudi 14 mars 19
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mercredi 20 mars 19
	TR10	Un mandat exclusif pour gagner plus	Jeudi 21 mars 19

# Formations

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

## Formations en salle

LYON			
Transaction	TR23	Actualité transaction / Urbanisme / Construction et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 19
	TR15	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Vendredi 5 avril 19
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mardi 16 avril 19
	TR12	Techniques de prospection	Mercredi 17 avril 19
	TR17	Conserver les honoraires du barème	Jeudi 18 avril 19
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mardi 14 mai 19
	TR08	Initiation au viager et au réméré	Jeudi 16 mai 19
	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mardi 21 mai 19
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Mercredi 22 mai 19
	TR18	Techniques de négociation finale : le closing	Mardi 4 juin 19
	TR15	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Mercredi 5 juin 19
	TR10	Un mandat exclusif pour gagner plus	Jeudi 6 juin 19
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Vendredi 7 juin 19
	TR17	Conserver les honoraires du barème	Jeudi 13 juin 19
	TR22	La signature d'un compromis de vente par un agent immobilier	Mercredi 19 juin 19
Bureautique et Secrétariat	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mercredi 26 juin 19
	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle	Mercredi 29 mai 19
	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	Mardi 25 juin 19
MARSEILLE			
Syndic de Copropriété	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Mercredi 13 mars 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Jeudi 21 mars 19
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Lundi 25 mars 19
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 5 avril 19
	SY03	Vendre et défendre ses honoraires	Jeudi 11 avril 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 26 avril 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 7 juin 19
Gestion Locative	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Jeudi 7 mars 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 19 mars 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 13 mai 19
	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Mardi 4 juin 19
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Vendredi 22 mars 19
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 4 avril 19
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Jeudi 25 avril 19
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Vendredi 17 mai 19
	AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Vendredi 24 mai 19
Immobilier Commercial	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux ? Niveau 2	Mercredi 24 avril 19



## ista smart services :

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

### + d'économie

Répartition des frais de chauffage et d'eau conformément à la nouvelle loi sur la transition énergétique, 20% d'économie en moyenne !

### + digital

Gestion quotidienne des consommations par télérelevé, portail web, EDI et API

### + de confort

Affichage des températures

### + de sécurité

Télédiagnostic des détecteurs de fumée

### + de valorisation du patrimoine

Entretien de la robinetterie



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

Des solutions innovantes au service du logement intelligent et écoresponsable



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

**ista**  
Leader de la répartition des charges

# Formations

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

## Formations en salle

MARSEILLE			
Gestion d'Entreprise	GE21	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Lundi 1 avril 19
	GE12	Entretiens professionnels et formation des salariés	Mardi 14 mai 19
Transaction	TR23	Actualité transaction / Urbanisme / Construction et la loi ELAN	Jeudi 20 juin 19
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle	Jeudi 14 mars 19
MONTPELLIER			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	<b>Complet</b> Mardi 9 avril 19
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Mardi 17 septembre 19
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Mardi 5 novembre 19
Gestion Locative	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mardi 12 mars 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 3 décembre 19
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 4 juin 19
NICE			
Syndic de Copropriété	SY15	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir	Vendredi 29 mars 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 25 avril 19
Gestion Locative	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 19
Transaction	TR23	Actualité transaction / Urbanisme / Construction et la loi ELAN	Mercredi 12 juin 19
PARIS			
Syndic de Copropriété	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	<b>Complet</b> Vendredi 8 mars 19
	SY01	Les missions du Syndic	Mercredi 13 mars 19
	SY05	La présentation des comptes du syndicat des copropriétaires	Mardi 19 mars 19
	SY09	Les travaux en copropriété	Vendredi 22 mars 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 5 avril 19
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Vendredi 5 avril 19
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 11 avril 19
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Jeudi 11 avril 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mercredi 17 avril 19
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Jeudi 18 avril 19
	SY01	Les missions du Syndic	Vendredi 19 avril 19
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	Mardi 23 avril 19
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Vendredi 26 avril 19
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 26 avril 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Lundi 29 avril 19
	SY03	Vendre et défendre ses honoraires	Mardi 30 avril 19
SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Lundi 13 mai 19	
SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 16 mai 19	



Administrateurs de biens, Syndics de copropriété, Property Managers, Agents immobiliers, vous recherchez **une garantie financière solide** pour protéger vos clients.

**CEGC, garant de référence**, sécurise l'exercice de votre activité avec une gamme de **produits et services adaptés à votre profession** :

- Garantie Financière Loi Hoguet : Gestion, Syndic, Transaction
- Assurance Responsabilité Civile Professionnelle
- Assurance Responsabilité Personnelle du Dirigeant
- Assurance Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale (Pack Travaux Socamab)

Notre force, **c'est votre confiance !**

---

Pour plus de renseignements, contactez-nous au :  
01.58.19.07.19 - [yolaine.suire@c-garanties.com](mailto:yolaine.suire@c-garanties.com)  
[www.vosgarantiesfinancieresimmo.com](http://www.vosgarantiesfinancieresimmo.com)

---

# Formations

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

## Formations en salle

PARIS			
Syndic de Copropriété	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 23 mai 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Vendredi 24 mai 19
	SY09	Les travaux en copropriété	Lundi 3 juin 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 14 juin 19
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Vendredi 14 juin 19
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Mercredi 19 juin 19
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 20 juin 19
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Vendredi 21 juin 19
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Lundi 24 juin 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 28 juin 19
Gestion Locative	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 11 mars 19
	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Jeudi 21 mars 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 19
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Lundi 8 avril 19
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Mardi 9 avril 19
	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Lundi 15 avril 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Vendredi 19 avril 19
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Mercredi 24 avril 19
	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mardi 30 avril 19
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Mardi 7 mai 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 14 mai 19
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Mardi 4 juin 19
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mercredi 12 juin 19
	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Lundi 17 juin 19
Administration de Biens	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	<b>Complet</b> Jeudi 7 mars 19
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Vendredi 8 mars 19
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Jeudi 14 mars 19
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 2 avril 19
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Mercredi 3 avril 19
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Mardi 9 avril 19
	AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Mercredi 10 avril 19
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mercredi 10 avril 19
	AB02	Les troubles de voisinage : aspects juridiques et pratiques	Mercredi 17 avril 19
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 18 avril 19

Administration de Biens	<b>AB18</b>	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	Jeudi 25 avril 19
	<b>AB10</b>	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Vendredi 10 mai 19
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 14 mai 19
	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Mercredi 15 mai 19
	<b>AB09</b>	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Jeudi 16 mai 19
	<b>AB12</b>	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Mercredi 5 juin 19
	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Jeudi 6 juin 19
	<b>AB07</b>	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mercredi 12 juin 19
	<b>AB03</b>	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 13 juin 19
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 18 juin 19
	<b>AB16</b>	Responsabilité pénale de l'administrateur de biens	Mercredi 19 juin 19
	<b>AB13</b>	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Mardi 25 juin 19
Marchand de Biens	<b>MB05</b>	Les ventes en l'état futur	Mercredi 20 mars 19
	<b>MB01</b>	Commencer une activité de "Marchand de biens" : le promoteur	Mardi 16 avril 19
	<b>MB06</b>	Lotissement et autres divisions foncières et en volumes	Mercredi 22 mai 19
	<b>MB08</b>	Marchand de Biens et Assurances : Ce qu'il faut savoir	Lundi 27 mai 19
Experts	<b>EX05</b>	Immobilier commercial : valeur expertale des biens commerciaux, industriels ou artisanaux	Mardi 12 mars 19
	<b>EX06</b>	Immobilier non commercial : valeur expertale des terrains et biens d'habitations	Jeudi 14 mars 19
	<b>EX09</b>	Gestion d'immeuble de copropriété et mission de mandataire	Mardi 26 mars 19
Immobilier Commercial	<b>IC01</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Lundi 4 mars 19
	<b>IC07</b>	Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants : Niveau 3	Mardi 5 mars 19
	<b>IC05</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir sur les loyers et les charges - Niveau 2	Mercredi 6 mars 19
	<b>IC02</b>	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Lundi 25 mars 19
	<b>IC03</b>	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 2	Mardi 26 mars 19
	<b>IC02</b>	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Lundi 20 mai 19
	<b>IC01</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Mardi 21 mai 19
	<b>IC07</b>	Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants : Niveau 3	Mardi 21 mai 19
	<b>IC03</b>	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 2	Mercredi 22 mai 19
	<b>IC05</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir sur les loyers et les charges - Niveau 2	Jeudi 20 juin 19
Gestion d'Entreprise	<b>GE08</b>	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Jeudi 7 mars 19
	<b>GE09</b>	Gestion des clients difficiles et des conflits	Lundi 11 mars 19
	<b>GE21</b>	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Mardi 12 mars 19
	<b>GE17</b>	Recruter un négociateur immobilier : quel statut et quel profil choisir	Lundi 18 mars 19
	<b>GE16</b>	Optimiser la gestion du personnel et la relation client avec la PNL	Mardi 19 mars 19
	<b>GE14</b>	Analyser et décrypter les attitudes afin d'optimiser sa relation client	Mercredi 20 mars 19

# Formations

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

## Formations en salle

PARIS			
Gestion d'Entreprise	GE20	Manager dans les professions immobilières : Visez la qualité de vie au travail	Jeudi 28 mars 19
	GE17	Recruter un négociateur immobilier : quel statut et quel profil choisir	Jeudi 11 avril 19
	GE11	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	Vendredi 12 avril 19
	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Mercredi 15 mai 19
	GE16	Optimiser la gestion du personnel et la relation client avec la PNL	Mardi 21 mai 19
	GE06	Les aspects pratiques de la gestion du personnel d'un cabinet ou d'une agence immobilière	Mercredi 5 juin 19
	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Jeudi 6 juin 19
	GE21	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Mardi 18 juin 19
	GE11	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	Vendredi 21 juin 19
Transaction	TR23	Actualité transaction / Urbanisme / Construction et la loi ELAN	Lundi 4 mars 19
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mercredi 6 mars 19
	TR08	Initiation au viager et au réméré	Mardi 19 mars 19
	TR12	Techniques de prospection	Mardi 26 mars 19
	TR15	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Jeudi 28 mars 19
	TR17	Conserver les honoraires du barème	Vendredi 29 mars 19
	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mardi 2 avril 19
	TR18	Techniques de négociation finale : le closing	Mercredi 3 avril 19
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Mercredi 17 avril 19
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mercredi 24 avril 19
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mardi 28 mai 19
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Mercredi 29 mai 19
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mercredi 12 juin 19
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Jeudi 13 juin 19
	TR17	Conserver les honoraires du barème	Vendredi 14 juin 19
	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mardi 25 juin 19
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle	Jeudi 4 avril 19
	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	Mardi 16 avril 19
Colloque	CC20	Colloque : Actualité juridique et pratique de l'immobilier en 2019 : Focus loi ELAN	Jeudi 4 avril 19
RENNES			
Syndic de Copropriété	SY15	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir	Lundi 18 mars 19
RODEZ			
Syndic de Copropriété	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Jeudi 21 mars 19
TOULOUSE			
Syndic de Copropriété	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Lundi 4 mars 19
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Lundi 25 mars 19
VALENCE			
Gestion d'Entreprise	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	Mardi 2 avril 19

## CRITÈRES DE PRISE EN CHARGE 2019 - BRANCHE DE L'IMMOBILIER

Les dispositions au titre du plan de développement des compétences, de l'alternance et du CPF s'appliquent à toutes les entreprises de la branche et sont **valables du 01/01/2019 au 31/03/2019**.

Pour toutes les actions démarrant à compter du 01/01/2019, les actions de formation peuvent être réalisées en interne et/ou par des organismes enregistrés sur Data Dock <https://www.data-dock.fr/>

Les demandes doivent être envoyées aux AGEFOS 30 jours avant le début de la formation.

### PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ENTREPRISES DE 1 À 49 SALARIÉS

Consultez le site Internet AGEFOS et téléchargez les fiches pratiques et le formulaire de demande de prise en charge sur : <https://www.agefos-pme.com/entreprise/plan-de-formation>

### CONDITIONS DE PRISE EN CHARGE

Coûts pédagogiques, pour les - 50 salariés :

60 % pris en charge par AGEFOS PME (légale) dans la limite du taux horaire de 25 €,

40 % à la charge de l'entreprise, versement volontaire à effectuer auprès d'AGEFOS PME.

### TYPES DE DÉPENSES

Coûts pédagogiques.

Déplacements pour frais de jury.

#### *Formations internes :*

Les coûts pédagogiques correspondent aux salaires bruts chargés du(es) formateur(s).

À noter : Les formations hors temps de travail sont limitées à 30 heures par an et par salarié (hors accord d'entreprise ou de branche fixant une autre limite) et ne donnent plus droit au versement de l'allocation formation.

**CONSULTER LES CRITÈRES DE PRISE EN CHARGE  
POUR L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS DE FORMATION SUR :**

[https://www.agefos-pme.com/sites/default/files/fichier/cpc/cpc\\_agefos\\_pme\\_immobilier.pdf](https://www.agefos-pme.com/sites/default/files/fichier/cpc/cpc_agefos_pme_immobilier.pdf)

**100%**  
de mes envies  
directement  
dans mon salon

La Fibre,  
**100%**  
Fibre



orange™

**Vous rapprocher  
de l'essentiel**

Faites raccorder votre immeuble à la Fibre par Orange et bénéficiez de la fibre optique jusqu'à votre logement. Vous profiterez d'une qualité et d'un confort d'usage exceptionnel sur tous vos écrans en simultanée.

**Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr ou appelez le**

**0800 38 38 84** Service & appel gratuits \*

\* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.

La Fibre, 100% Fibre : accessible en France métropolitaine sous réserve d'éligibilité et du raccordement du domicile du client.

Orange SA au capital de 10 640 226 396 € - RCS Paris 380 129 866. 1701-GFHQA7QB.