



# transversales

## IMMOBILIÈRES

mars - avril 2019 - N°

141

**Le permis de louer  
et l'habitat insalubre**

**Location meublée - 3<sup>e</sup> partie**

**Loi de Finances 2019  
et LFR 2018**

**Assurance santé -  
le contrat responsable**

**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



Pendant de nombreuses années et à notre très grande satisfaction Bernard PERRIN, expert-comptable spécialisé en immobilier du cabinet CANNAC a décodé pour nous les arcanes de la fiscalité française, souvent avec beaucoup d'humour ou de sens pratique.

En votre nom, je lui adresse nos remerciements et lui souhaite la retraite la meilleure.

Philippe LE SCIELLOUR, associé du même cabinet CANNAC, rédige maintenant les articles concernant l'aspect comptable de nos professions, et assiste le service juridique de l'UNIS.

Pour compléter notre très appréciée équipe de rédacteurs, Maître Élodie PHÉLIPPOT du cabinet d'avocats QUANTUM et membre de l'institut des Avocats Conseils Fiscaux nous rejoint. (cf son article sur les loi de finances rectificative 2018 et loi de finances 2019).

Nous la remercions d'avoir accepté de nous informer de l'actualité fiscale de nos professions et lui souhaitons la bienvenue.

Chantal COSTE

**P.2** **ÉTUDE**  
Le permis de louer

**P.8** **ÉTUDE**  
Location meublée, 3<sup>e</sup> partie

**P.14** **FISCALITÉ**  
Actualités Fiscales LFR 2018 et LF 2019

**P.22** **JURISPRUDENCE**

**P.32** **INTRANET UNIS**  
Mise à jour en ligne de vos données

**P.36** **LA PAROLE AU SERVICE JURIDIQUE**  
Réponses aux questions fréquemment posées

**P.44** **ASSURANCES**  
Réforme du 100 % santé

**P.47** **RÉGIONS**  
La vie des régions - Agenda UNIS

**P.48** **ACTUALITÉS JURIDIQUES**  
Avertissement aux adhérents

**P.50** **FORMATIONS**







**Maître Benoît JORION**  
Avocat à la Cour d'appel de Paris  
Spécialiste en droit public

Pour lutter contre l'habitat indigne, le législateur et le pouvoir règlementaire ont inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un chapitre dédié au régime juridique de la déclaration préalable et un autre chapitre sur l'autorisation préalable de **mise en location**.

Ces dispositifs inédits sont issus de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Cette loi a créé une procédure pour permettre à l'autorité compétente en matière d'habitat, généralement la commune, d'instaurer des zones obligeant les propriétaires bailleurs à obtenir une déclaration ou une autorisation préalable de mise en location.

**Il existe donc deux dispositifs, qu'il convient de bien distinguer, un régime de déclaration préalable et un régime plus contraignant d'autorisation préalable. Ces deux dispositifs se sont vu attribuer le nom de « permis de louer ».**

Le régime juridique de la déclaration de mise en location est défini par les articles L.634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'autorisation préalable de mise en loca-

tion est définie aux articles L.635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location a pris le soin de préciser que ce régime n'avait vocation à s'appliquer que lorsque les baux portaient sur des locaux loués vides ou meublés et lorsque le bien immobilier était la résidence principale du locataire.

**Ces dispositifs ne doivent donc pas être confondus avec le régime juridique de la location de tourisme meublé.**

En effet, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a procédé à un encadrement plus strict des locations meublées touristiques. La définition des meublés de tourisme est aujourd'hui inscrite dans le code du Tourisme.

Le régime juridique du permis de louer concerne la location d'un bien qui sera déterminée comme la résidence principale du locataire alors que la location de tourisme meublé concerne des locations de courte durée.

**I/ L'INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL OU COMMUNAL**

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou les communes qui doivent faire face aux problématiques d'habitat indigne, dégradé ou aux marchands de sommeil peuvent par l'intermédiaire d'une délibération de l'organe délibérant, délimiter les zones où les locations devront être soumises à déclaration de mise en location ou à autorisation préalable.

C'est donc un pouvoir qui est donné aux communes et aux EPCI. À eux de s'en saisir. Gageons cependant que, comme pour le droit de préemption qui obéit au même mécanisme, beaucoup se saisiront de cette nouvelle compétence.

Cette délibération devra délimiter les zones où les biens immobiliers devront faire l'objet d'une déclaration de mise en location afin de lutter contre l'habitat insalubre.

Les articles L.634-1 ou L.635-1 du Code de la construction et de l'habitation laissent la possibilité à l'organe de délibération de mettre en place la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location sur des zones précises.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones, des catégories et des caractéristiques des logements soumis à déclaration ou à autorisation préalable de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne.

En effet, l'organe compétent peut non seulement délimiter les zones sur lesquelles les biens immobiliers devront faire l'objet d'une déclaration de mise en location mais également préciser **les catégories et les caractéristiques** de logements concernés pour chaque zone géographique.

Les zones déterminées peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Les délibérations doivent mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif.

En outre, ces régimes juridiques s'appliqueront uniquement **aux nouveaux contrats de bail** dans la mesure où le

**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 simultané.

**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.

pouvoir réglementaire a exclu du champ d'application les contrats de reconduction ou de renouvellement de la location, ou les avenants au contrat.

Ainsi, le législateur a entendu laisser la possibilité à l'organe délibérant de mettre en place la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location et d'en délimiter des zones.

Toutefois, la délibération instaurant la déclaration de mise en location devra être en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. La délibération instaurant l'autorisation préalable de mise en location devra également être en cohérence avec ces éléments, mais elle devra aussi être justifiée par la proportion d'habitat dégradé présent sur les territoires concernés.

La déclaration de mise en location est une simple formalité à remplir auprès de la personne publique compétente pour que le bien immobilier soit mis en location. À l'inverse, avec le régime de l'autorisation de mise en location, le bailleur doit attendre la délivrance de l'autorisation de l'autorité compétente pour pouvoir louer son bien.

### II/ LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION AUPRÈS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Comme indiqué précédemment, si un logement est situé dans une zone où les biens sont soumis à déclaration de mise en location, les bailleurs disposent d'un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat pour le déclarer auprès de l'autorité compétente (L.634-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Cette déclaration devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Le propriétaire bailleur devra remplir un formulaire CERFA. L'article R.634-2 du Code de la construction et de l'habitation est venu préciser les informations que doit contenir la déclaration de mise en location en fonction de la qualité du bailleur, à savoir :

- Pour un bailleur personne physique, la déclaration devra comporter son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- Pour un bailleur personne morale, la déclaration devra comporter sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- Dans le cas où un mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle.

La déclaration devra également comporter la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

Le législateur, pour lutter contre l'habitat indigne, a précisé que le propriétaire bailleur devra annexer à sa déclaration un dossier de diagnostic technique qui aura été joint lors de la signature du bail et de son renouvellement (article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Ce dossier de diagnostic doit comporter les éléments suivants :

- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb ;

- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ;
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Néanmoins ce dossier n'a qu'une valeur informative.

Enfin, dès que le propriétaire bailleur aura déposé auprès de l'autorité compétente la déclaration de mise en location, dans la semaine suivant ce dépôt, le pouvoir réglementaire a distingué deux hypothèses :

- Soit la déclaration est complète, et le bailleur reçoit un récépissé indiquant la date de dépôt et l'ensemble des informations ;
- Soit la déclaration est incomplète et il est précisé au bailleur la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes. Il est invité à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

Le législateur a également introduit une **sanction financière** qui peut être prononcée, soit par l'autorité compétente, soit par le représentant de l'État dans le département. Cette amende peut être d'un montant au plus égal à 5.000 € en cas de non-respect de ces obligations (article L.634-4 du Code de la construction et de l'habitation).

Il convient de préciser qu'avant le prononcé d'une sanction financière, l'autorité



Partenaire de l'UNIS



**saint pierre**  
**ASSURANCES**

## UN SERVICE SUR-MESURE POUR LES ADHÉRENTS DE L'UNIS !

Faites confiance au 3<sup>e</sup> courtier spécialiste en immobilier :  
des offres adaptées, des interlocuteurs dédiés, une réactivité assurée !

### **RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE**

Des intérêts défendus, une activité professionnelle garantie !

### **MULTIRISQUE IMMEUBLE**

Des propositions adaptées, des tarifs compétitifs !

### **MULTIRISQUE BAILLEUR**

Un patrimoine protégé, des propriétaires bailleurs comblés !

### **MULTIRISQUE HABITATION**

Un logement bien assuré, des occupants sereins !

### **GARANTIES FINANCIÈRES**

Un coup dur, des fonds confiés protégés !

### **DOMMAGES OUVRAGE**

Un chantier important, un avenir paisible pour 10 ans !

### **GARANTIES LOCATIVES**

Des loyers couverts, des propriétaires bailleurs sécurisés !

### **PROTECTION JURIDIQUE**

Un environnement juridique compliqué, une solution simple !

## RENCONTRONS-NOUS !

Kais LADHAR, Responsable Clientèle - 01 53 68 95 02 // 07 62 62 64 29  
[contact@stpierreassurances.com](mailto:contact@stpierreassurances.com) // [stpierreassurances.com](http://stpierreassurances.com)

compétente ou le représentant de l'État dans le département doit avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

Cependant, **le législateur a précisé que l'absence de déclaration de mise en location n'avait aucun effet sur le bail dont bénéficie le locataire.**

Pour autant, si le propriétaire bailleur ne procède pas à la déclaration de mise en location, il ne pourra pas bénéficier du paiement en tiers-payant des aides personnelles au logement.

### III/ L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Le dispositif de l'autorisation préalable de mise en location constitue un régime plus strict que la déclaration préalable de mise en location, dans la mesure où le propriétaire bailleur **doit attendre la décision de l'autorité compétente** pour mettre son bien en location. De même, les conséquences d'un refus par l'autorité compétente sont plus graves.

Par une décision du 20 mars 2014, le Conseil Constitutionnel a validé les dispositions relatives à l'autorisation préalable de mise en location afin de lutter contre les marchands de sommeil :

« [...] 71. *Considérant que, dans ces zones, l'autorité locale compétente ne peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à condition que lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants et à la salubrité publique ; que la décision rejetant la demande d'autorisation doit alors préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ; qu'en l'absence de décision expresse dans le délai d'un mois à compter du*

*dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation de mise en location ; que le défaut de demande d'autorisation avant la mise en location, ainsi que la mise en location en méconnaissance du rejet de la demande d'autorisation sont punis d'une amende proportionnée à la gravité des manquements constatés ;*

72. *Considérant que, par les dispositions contestées, qui contribuent à mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, le législateur n'a pas porté aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché ; qu'il n'a pas davantage méconnu les exigences constitutionnelles découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789 dont résulte la liberté contractuelle ;*

73. *Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les dispositions de l'article 92 doivent être déclarées conformes à la Constitution »* [Conseil constitutionnel - 20 mars 2014 - n° 2014-691-DC].

Ainsi, le Conseil constitutionnel admet ce nouveau régime d'autorisation préalable au nom de l'objectif déjà consacré de la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent (DC 94-359 DC du 19 janvier 1995, note Jorion, AJDA 12995 p. 455), limitant ainsi un peu plus le droit de propriété.

Le régime de cette autorisation préalable de mise en location est précisé aux articles R.635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Comme pour la déclaration préalable de mise en location, ce régime a exclu de son champ d'application les contrats de reconduction ou de renouvellement de la location et leurs avenants.

Le propriétaire bailleur devra remplir un formulaire CERFA. L'article R.635-2 du code de la construction et de l'habitation a précisé les informations que doit contenir la demande d'autorisation préalable de mise en location, en fonction de la qualité juridique du bailleur, à savoir :

- Pour un bailleur personne physique, la déclaration devra comporter son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- Pour un bailleur personne morale, la déclaration devra comporter sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- Dans le cas où un mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

La demande d'autorisation préalable de mise en location devra également comporter la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

Le législateur, pour lutter contre l'habitat indigne, a précisé que le propriétaire bailleur devra annexer à sa demande d'autorisation de mise en location, le dossier de diagnostic technique joint lors de la signature du bail et de son renouvellement (article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Ce dossier de diagnostic doit comporter les éléments suivants :

- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb ;



- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ;
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

À la différence de la simple déclaration de mise en location, en cas de régime d'autorisation préalable, **cette autorisation devra être jointe au bail et renouvelée à chaque nouvelle mise en location** (L.635-4 et L.635-5 du Code de la construction et de l'habitation).

L'autorisation qui n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux années devient caduque et le propriétaire bailleur devra recommencer l'intégralité des démarches.

L'article L.635-4 du Code de la construction et de l'habitation institue un **régime d'autorisation tacite**. Il précise que, si le propriétaire ne reçoit aucune décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation de mise en location, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation préalable de mise en location.

Un refus d'autorisation pourra être déféré à la censure du tribunal administratif compétent. Il semble qu'il n'y ait encore aucune jurisprudence pour illustrer les questions qui se poseront : étendue du contrôle juridictionnel, régime du référé...

Le législateur, là aussi, a précisé que l'absence d'autorisation préalable de mise en location n'avait aucun effet sur le bail dont bénéficie le locataire (L.635-8 du Code de la construction et de l'habitation).

Par ailleurs, si le propriétaire bailleur vient à vendre son bien, l'autorisation

accordée reste valide et est transférée au nouveau propriétaire du logement à compter du dépôt par le nouveau propriétaire d'une déclaration de transfert auprès de l'autorité compétente accompagnée de l'accord du bénéficiaire initial.

Il convient de préciser que dans l'éventualité où l'autorité compétente refuse l'autorisation, cette décision est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

En conséquence, le propriétaire bailleur ne pourra pas percevoir les aides de ses locataires si ces derniers en bénéficient.

De surcroît, l'article L.635-3 du Code de la construction et de l'habitation a pris le soin de préciser que si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorité compétente doit rendre une décision de refus motivée et préciser les travaux et les aménagements nécessaires pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité publique.

Enfin, la décision de refus d'autorisation préalable de mise en location sera également adressée au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sera inscrite à l'observatoire des logements indignes (L.635-10 du Code de la construction et de l'habitation).

Le législateur a également introduit des sanctions en cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de mise en location (L.635-7 du Code de la construction et de l'habitation) :

- En cas d'absence de dépôt de demande d'autorisation, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de

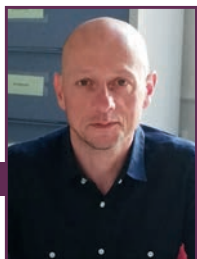


présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5.000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15.000 € ;

- En cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de la demande d'autorisation préalable, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15.000 €.

Ce dispositif de permis de louer est en train d'être mis en place. Il est difficile de savoir combien de communes ou d'EPCI l'ont adopté. Il est regrettable qu'il n'existe pas de dispositif centralisé pour savoir sur quelles parties du territoire il a été institué. Les professionnels de l'immobilier doivent se renseigner pour savoir si ce nouveau régime juridique a été mis en œuvre dans les communes où ils interviennent.

L'avenir montrera si ce dispositif du permis de louer sera ou non largement mis en place, quel contrôle le juge administratif exercera sur son institution et sur son exercice, et si le législateur l'étendra à d'autres hypothèses que la lutte contre l'insalubrité. La comparaison possible avec le droit de préemption, avec lequel il existe un certain nombre de points communs, impose à minima la vigilance.



### Philippe LE SCIELLOUR

Expert-comptable

- Cabinet ELM CONSEIL  
[jedeclaremonmeuble.com]
- Cabinet CANNAC  
[cabinet-cannac.fr]

Lors des 2 premiers articles (*Transversales n° 137 et 138*) nous avons traité de la manière de commencer une activité de location meublée et de la manière d'établir la liasse fiscale et des impacts de la revente du bien.

Dans cette partie, nous allons traiter de sujets plus techniques (CFE, TVA, charges sociales et prélèvements sociaux, IFI et SARL de famille).

### LA CFE (COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES)

Cette taxe est due par le loueur car elle frappe les personnes qui exercent une activité lucrative et régulière : (BOI-IF-CFE-10-20-20-20120912 la base d'imposition est la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière).

En quelque sorte, le loueur est ici qualifié de « professionnel » à la différence du loueur de locaux nus, qui gère lui, un patrimoine « personnel », et c'est pour cette raison qu'il est redevable de ladite CFE.

La CFE peut être plafonnée à 3 % de la valeur ajoutée.

Dans un certain nombre de cas, des exonérations existent, mais elles sont assez limitées et concernent :

- Les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique (BOI-IF-CFE-10-30-10-50) ;
- les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (BOI-IF-CFE-10-30-10-50 au II § 70).

### LA CVAE (COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES)

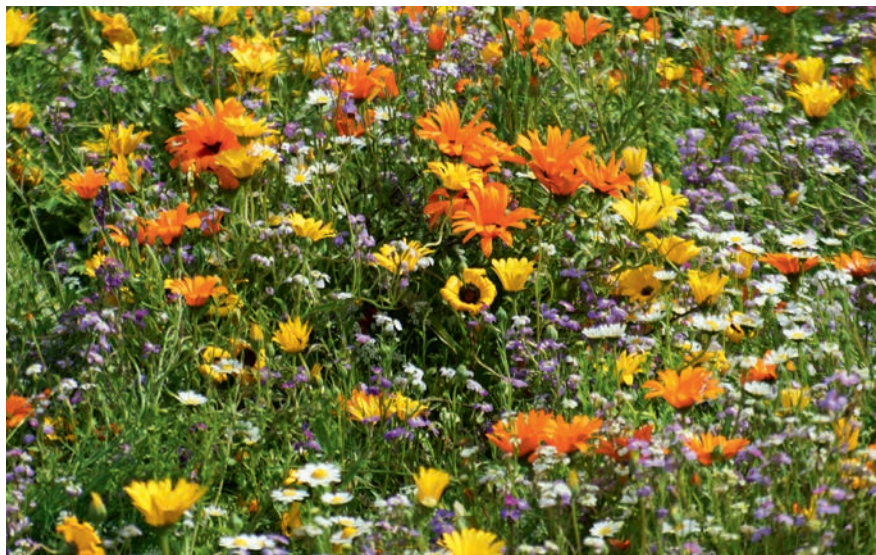
La CVAE n'est pas due si le chiffre d'affaires est inférieur à 500.000 €, mais il existe une obligation déclarative lorsque le CA est supérieur à 152.000 € ht. Il est donc assez rare que le loueur y soit assujéti.

### LA TAXE D'HABITATION

En principe, cette taxe est due par la personne qui a un bien à sa libre disposition ; cette notion de « disposition » s'entend comme le fait de pouvoir disposer du bien de manière régulière une partie de l'année (BOI-IF-TH-10-20-20-20120912 - paragraphe 30).

À cet effet, la documentation fiscale précise qu'un propriétaire qui loue un bien « saisonnier » est redevable de la Taxe d'habitation car il a la possibilité de disposer du bien une partie de l'année. Cette personne serait donc redevable aussi de la CFE car elle réalise des actes de nature « commerciale » au sens de la réglementation fiscale.

Néanmoins, l'article 149 du CGI paragraphe 3, permet dans de nombreux cas d'éviter cette double taxation, sauf si une délibération d'une collectivité locale maintient cette double taxation. Concernant le locataire, lui-même, ce dernier n'est jamais redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'il n'occupe le bien que de manière temporaire.



Le tableau suivant, permet de résumer les différentes situations :

	CFE	TAXE D'HABITATION	
Redevable	Propriétaire	Propriétaire	Locataire
Habitation personnelle du propriétaire	Non, sauf délibération contraire des collectivités	Oui	Non
Habitation non personnelle (donc louée meublée et non à disposition du propriétaire)	Oui	Non	Oui, sauf locations de courtes durées

## LA TVA

L'article 261 D du CGI précise que les locations ne sont jamais assujetties à la TVA, sauf des cas très particuliers qui concernent les activités de para-hôtellerie ou les cas où le propriétaire contracte un bail commercial avec un exploitant. Sur ce point, nous renvoyons le lecteur à un de nos articles car ce sujet est trop vaste pour être à nouveau développé ici.

## LES COTISATIONS SOCIALES

Jusqu'à la Loi de financement pour la sécurité sociale (LFSS), nous vivions dans un paradis social, mais comme souvent, lorsque les choses sont trop simples, le législateur ne manque pas de les complexifier. Donc, à cette époque, les choses étaient binaires : il y avait le LMNP qui était assujéti aux prélèvements sociaux et le LMP qui lui, relevait du RSI (certes, ce n'était pas toujours le paradis, mais au moins les choses étaient simples).

Depuis cette fameuse ou fumeuse Loi de financement pour la sécurité sociale, l'article 18 précise :

- sont dorénavant obligatoirement affiliés au RSI, les personnes autres que les loueurs en chambres d'hôtes, dont les recettes directes ou indirectes par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23.000 €, dès lors qu'ils remplissent en outre, l'une des conditions suivantes :

- ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine, ou au mois et n'y élisant pas domicile, sauf option contraire de leur part pour une affiliation au régime général de la sécurité sociale,
- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de professionnel.

Il est à noter que l'option pour le régime général est possible à la condition que les recettes annuelles :

- n'excèdent pas 82.200 € l'année civile précédente,
- ou 90.300 € l'année civile précédente, si le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé 82.200 €.

La base de calcul des cotisations est alors diminuée d'un abattement de 60 %, ou de 87 % dans le cas de location meublée touristique.

Sans compter la possibilité d'être au microsocial au taux de 22,7 %, mais sans abattement sur les recettes et en ayant des recettes au plus égales à 70.000 €.

Vous êtes perdu ? C'est normal et on se demande pourquoi tant de haine à l'égard de notre loueur.

Imaginez celui qui réalise des opérations qui relèvent de cet article 18 et des opérations qui n'en relèvent pas et qui est au RSI : c'est toute son activité qui sera alors soumise au RSI et pas seulement ses recettes « saisonnières ».

En effet, le RSI taxe le bénéfice et on ne voit pas comment faire, sauf à se lancer dans une comptabilité analytique titanesque, pour séparer les activités saisonnières des autres. Et même si cela était le cas, il faudrait ensuite se lancer dans des calculs pour le moins complexes car pour les indépendants, les cotisations RSI sont calculées sur la base du résultat net, lui-même tenant compte des dites cotisations : cette règle n'est pas nouvelle, mais elle aurait ici pour conséquence de surcompléxifier la situation.



Le tableau suivant permet de synthétiser les différentes situations :

	RECETTES INFÉRIEURES À 23.000 € (SANS ÊTRE INSCRIT AU RCS EN QUALITÉ DE PROFESSIONNEL)	RECETTES SUPÉRIEURES À 23.000 € (SANS INSCRIPTION AU RCS EN QUALITÉ DE PROFESSIONNEL)	RECETTES SUPÉRIEURES À 23.000 € (ET INSCRIPTION AU RCS EN QUALITÉ DE PROFESSIONNEL)
<b>Locations « de courtes durées »</b> (hors meublées dites de tourisme visées à l'article L.324-1 du code de tourisme)		Soumis au RSI (mais option, avec un abattement de 60 % sur les recettes pour le régime général lorsque les recettes sont inférieures à 82.200 €	
<b>Locations Meublées de tourisme</b> (visées à l'article L324-1 du code de tourisme)	Non soumis au RSI, mais aux prélèvements sociaux	Soumis au RSI (mais option, avec un abattement de 87 % sur les recettes pour le régime général lorsque les recettes sont inférieures à 82.200 €	Soumis au RSI sans possibilité de bénéficier d'un abattement
<b>Locations autres que celles visées ci-dessus</b> (dont chambres d'hôtes)		Non soumis au RSI, mais aux prélèvements sociaux	



Les tableaux suivants donnent une synthèse en fonction de la nature de l'activité :

	LOCATION DE LOGEMENT DE COURTE DURÉE (HORS CHAMBRES D'HÔTES)		
<b>Seuil rendant l'affiliation obligatoire</b>	23.000 €		
<b>Régimes</b>	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant	Régime général
<b>Seuil maximum de recettes</b>	70.000 € (ou 82.800 € pour le meublée de tourisme)	Pas de limite	82.800 €
<b>Démarche d'affiliation</b>	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>	<a href="https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/">https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/</a>
<b>Informations</b>	<a href="https://www.lautoentrepreneur.fr/">https://www.lautoentrepreneur.fr/</a>	<a href="https://www.rsi.fr/">https://www.rsi.fr/</a>	<a href="https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/">https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/</a>
<b>Assiette des cotisations</b>	Recettes au taux de 22,7 % (ou 6 % pour le meublé de tourisme)	Bénéfices	Recettes -60 % (ou 87 %)
<b>Abattement fiscal du résultat</b>	50 % ou 71 %	N/A	N/A

	LOCATION DE LOGEMENT DE COURTE DURÉE DE CHAMBRES D'HÔTES	
<b>Seuil rendant l'affiliation obligatoire</b>	5.165 €	
<b>Régimes</b>	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
<b>Maximum</b>	82.800 €	Pas de limite
<b>Démarche d'affiliation</b>	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>
<b>Informations</b>	<a href="https://www.lautoentrepreneur.fr/">https://www.lautoentrepreneur.fr/</a>	<a href="https://www.rsi.fr/">https://www.rsi.fr/</a>
<b>Assiette des cotisations</b>	Recettes au taux de 13,1 %	Bénéfices
<b>Abattement fiscal</b>	71 %	N/A

On constate donc que la situation est devenue des plus compliquées ; il est devenu illusoire de prétendre donner un conseil en la matière.

Concernant les non-résidents, la Loi de financement pour la sécurité sociale est venue clarifier les choses (pour une fois) qui se résume comme suit :

- Non-résidents de l'EEE, de l'UE et de Suisse couverts dans leur pays par une sécurité sociale ; ils ne doivent plus la CCS-CRDS, mais « seulement » le prélèvement de solidarité de 7,5 %.
- Autres non-résidents ; ils sont redevables de la totalité des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Pour information, on notera que le taux d'imposition à l'impôt sur le revenu des non-résidents est dorénavant de 30 % et non de 20 % minimum.

Le Trésor reprend d'une main ce qu'il a donné de l'autre.

### l'IFI (IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE)

On l'a dit, dans un des articles précédents : la condition d'inscription au RCS pour être qualifié de professionnel est désormais caduque à la suite d'un arrêt du Conseil Constitutionnel.

Dorénavant pour être professionnel seulement 2 conditions doivent être remplies (BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608) :

- réaliser plus de 23.000 € de recettes par an,
- et que les revenus (et non les recettes comme pour la qualification de professionnel) représentent plus de 50 % des revenus professionnels (ce qui signifie que les pensions et retraites ne sont pas prises en compte dans le calcul).

On notera que l'on parle ici de revenus et non de recettes à comparer aux autres

revenus ; la conséquence est assez lourde : en l'absence de bénéfice comptable, aucune exonération d'IFI n'est possible. Cette règle n'est pas nouvelle, et avait en 2016 fait l'objet de la Réponse MARINI.

Enfin, on notera avec intérêt que l'administration fiscale, dans ses commentaires sur l'IFI a précisé quelque chose d'assez intéressant au BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608 :

- Paragraphe 1 : En application du premier alinéa du I de l'article 975 du code général des impôts (CGI), l'exonération des actifs professionnels est subordonnée à la condition que l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale soit exercée à titre principal par le redevable.
- Paragraphe 20, 3<sup>ème</sup> phrase : Par ailleurs, lorsqu'un loueur en meublé professionnel exerce une activité salariée ou une autre profession à plein temps, l'activité de location ne peut pas en général être considérée comme la profession principale, même si elle procure des revenus supérieurs aux autres revenus de l'intéressé.

Pour le coup, l'administration semble rajouter une condition aux deux indiquées ci-dessus.

On se dit donc, que si un contribuable remplit les conditions de bénéfice net et de recettes, il pourrait ne pas bénéficier de l'exonération au titre de l'IFI dès lors qu'il a d'autres activités, comme celle de salarié.

En ce qui concerne plus spécifiquement les non-résidents, il a été précisé (Réponse Ministérielle FRASSA du 17/05/2018) que seuls les revenus de sources Françaises ou imposables en France devaient être pris en compte ; cela signifie que la très grande majorité des non-résidents, depuis l'arrêt de

Conseil d'État sont des professionnels sans s'en rendre compte.

Cette situation n'est d'ailleurs pas spécifique aux non-résidents, mais à des résidents Français avec toutes les conséquences qui en découlent, notamment au niveau de la revente.

En ce qui concerne le calcul pour déterminer le fait de savoir si le pourcentage des 50 % est atteint, le BOFIP précise : « Pour la détermination du seuil de 50 %, Il convient de retenir le bénéfice commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée.

Ce bénéfice correspond au bénéfice net déterminé dans les conditions prévues au 2 de l'article 38 du CGI. Il s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances des tiers, les amortissements et les provisions justifiés.

Il doit être comparé avec le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements, du foyer fiscal dans les catégories d'imposition précitées, y compris le bénéfice tiré de la location ».

Exemple :

Dans le cadre de votre activité, votre compte de résultat se présente comme suit :

- Recettes pour 25.000 €.
  - Charges (y compris les amortissements) pour 13.000 €.
- Soit un résultat net de 12.000 €.
- Vos autres revenus sont les suivants :
- Traitements et salaires d'un des 2 conjoints : 8.000 €.
  - Revenus fonciers : 64.000 €.
  - Pensions et retraites : 7.000 €.

Pour savoir si vous pouvez bénéficier de l'exonération au titre de l'IFI, vous devez faire la comparaison entre votre résultat net de la location meublée et le



total de vos autres revenus, y compris le résultat de la location meublée, (voir aussi réponse Kert, AN 6 mars 2007) mais sans tenir compte des revenus fonciers et des pensions et retraites soit :  $12.000 \text{ €} / (12.000 + 8.000) = 60\%$ . Votre taux étant supérieur à 50 %, vous pouvez être exonéré de l'IFI.

### LA SARL DE FAMILLE, UNE BONNE IDÉE ?

Nous ne nous lancerons pas ici dans une analyse technique de la SARL de famille car nous avons prévu de le faire dans un prochain article tant ce sujet est complexe en ce qui concerne la détermination du résultat fiscal et notamment du traitement du résultat lorsque les associés ont des situations différentes (professionnels et non professionnels).

Nous attirons seulement l'attention du lecteur sur un point particulier : lorsqu'

une activité de location est exercée à titre individuel, il est assez courant que le résultat comptable soit une perte mais que le contribuable puisse prélever la trésorerie qui reste après paiement des échéances d'emprunt.

En cas de recours à une SARL, il est bon de rappeler un principe de base du droit des sociétés, à savoir qu'un dividende ne peut être prélevé qu'en présence de bénéfice comptable ; or en cas de perte, point de dividende ne sera disponible et les associés s'en trouveront fort dépourvus.

Pour pallier cet inconvénient majeur, le gérant peut se faire octroyer des rémunérations, mais cela suppose l'approbation de l'assemblée et surtout que sa rémunération ne soit pas disproportionnée au regard des services rendus.

On imagine qu'en cas de dissensions entre membres de la même famille ou

en cas d'impayé, que les fournisseurs rappellent au gérant ses obligations au regard du droit des sociétés.

### CONCLUSION

On a vu au long des 3 articles que la location meublée, d'apparence simple, nécessite en fait d'être un véritable expert en la matière et que même le professionnel du chiffre peut avoir parfois des interrogations.

Celui qui donne des conseils doit se garder comme souvent en fiscalité de croire que les choses sont faciles et ce sujet en est l'illustration, tant il est technique et mouvant.

Il n'en reste pas moins que la location meublée reste à ce jour un OVNI fiscal qui est une niche fiscale qui ne porte pas son nom et qui est une arme de destruction massive de la base fiscale, sous réserve de se comporter comme un orfèvre.

## 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





**Élodie PHÉLIPPOT**  
Avocat Associé  
QUANTUM avocats

Outre la loi de finances pour 2019<sup>1</sup>, ont attiré notre attention les mesures fiscales suivantes votées au cours de l'année 2018 :

► **Loi relative à la lutte contre la fraude fiscale du 23 octobre 2018** : suppression du fameux « verrou de Bercy » qui met fin au monopole de l'administration fiscale en matière de poursuites pénales (désormais : obligation de transmettre au Parquet les redressements en droits supérieurs à 100.000 € accompagnés de certaines pénalités de 100 %/opposition à contrôle fiscal, 80 %/activité occulte/abus de droit/comptes à l'étranger entre autres, et 40 %/manquement délibéré), publicité obligatoire des condamnations pour fraude fiscale, amende fiscale de 50 % à l'encontre des professionnels ayant fourni des conseils à des contribuables passibles de la pénalité de 80 %.

<sup>1</sup> La loi de finances rectificative pour 2018 ne comporte aucune disposition fiscale

► **Loi pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC) du 10 août 2018** : extension de la procédure de régularisation spontanée en cours de contrôle aux contrôles sur pièces et aux examens contradictoires de situation fiscale personnelle, réduction de 0.4 % à 0.2 % (voire 0.1 % dans certains cas) du taux mensuel de l'intérêt de retard en cas de rectification spontanée avant tout contrôle d'une erreur de déclaration, possibilité d'opposer une position de l'administration prise en toute connaissance de cause dans le cadre d'une vérification de comptabilité ou d'un examen contradictoire de la situation fiscale personnelle, y compris tacitement par une absence de rectification.

► **Loi portant mesures d'urgence économiques et sociales du 24 décembre 2018** : introduction de mesures d'allègements à l'occasion des mouvements sociaux du 4<sup>ème</sup> trimestre (prime de 1.000 € exonérée de charges sociales et d'impôts sous conditions (notamment : rémunération perçue en 2018 inférieure à 3 fois la valeur du SMIC calculée sur un an sur la base de la durée légale du travail, soit 53.946 € pour les entreprises rémunérant leurs salariés sur la base de 151,67 heures + versement entre le 11 décembre 2018 et le 31 mars 2019), défiscalisation partielle des heures supplémentaires et création d'un taux intermédiaire de CSG de 6.6 % sur les pensions de retraite).

► **Loi de Financement de la Sécurité Sociale (LFSS) du 22 décembre 2018** : exonération (conséquences de la jurisprudence de Ruyter) de CSG et de CRDS pour les revenus du capital des personnes qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire français de sécurité sociale, mais qui relèvent d'un régime de sécurité sociale d'un autre État membre de l'Espace économique européen (EEE) ou de la Suisse, et modification de

la composition et de certains taux des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et de placement (notamment prélèvement de solidarité porté à 7,5 % et suppression du prélèvement social et de sa contribution additionnelle), le taux global d'imposition demeurant inchangé à 17,2 %.

Les principales mesures introduites par la LF 2019 vous sont présentées en deux parties : la fiscalité des particuliers et la fiscalité des entreprises.

### A - FISCALITÉ DES PARTICULIERS

#### **FISCALITÉ CONCERNANT L'IMMOBILIER**

##### **A.1 - Prorogation du dispositif Censi-Bouvard**

Pour rappel, ce dispositif donne droit à une réduction d'impôt en faveur des personnes physiques qui acquièrent un logement neuf en vue de sa location meublée (Loueur Meublé Professionnel exclu) dans les résidences accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées (EHPAD) et les résidences pour étudiants avec services.

Le montant de la réduction s'établit à 11 % du prix de vente HT, dans un plafond de 300.000 €. La réduction d'impôt maximale sur 9 ans est donc de 33.000 €.

##### **Prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.**

##### **A.2 - Aménagement du dispositif Pinel**

Pour rappel, ce dispositif donne droit à une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des particuliers qui acquièrent ou font construire des logements neufs et non meublés destinés à la location dans

le secteur intermédiaire (plafonds de loyers et de ressources des locataires) pendant au moins 6, 9 ou 12 ans.

Le montant de la réduction s'établit à 12 %, 18 % ou 21 % selon la durée de la location, dans un plafond de 5.500 €/m<sup>2</sup> et de 300.000 € par an. La réduction d'impôt maximale est donc de 63.000 € sur 12 ans.

**Conservation du dispositif pour les contribuables qui deviennent non-résidents.**

**Extension du dispositif** aux opérations de rénovation sous condition, ainsi qu'aux communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

**Précisions sur le plafonnement des frais et commissions des intermédiaires** (versés par le promoteur ou le

vendeur aux intermédiaires, estimation à communiquer à l'acquéreur lors de la signature du contrat de réservation, à faire figurer dans l'acte authentique, amende due pas le vendeur).

**A.3 - Crédit d'impôt sur le Revenu afférent aux dépenses en faveur de la Transition Energétique (CITE) réalisées dans l'habitation principale**

**Prorogation jusqu'au 31 décembre 2019.**

**Nouvelles dépenses éligibles** : dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant en remplacement de parois de simple vitrage.

**Certaines dépenses éligibles sont désormais placées sous conditions de ressources** (pose d'équipements de chauffage utilisant des énergies re-

nouvelables et dépenses pour dépose d'une cuve à fioul) ou **sous un plafond spécifique de dépenses** (dépenses d'acquisition de chaudières à très haute performance énergétique et chaudières à micro-génération).

**A.4 - Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France**

Cette taxe est désormais étendue aux **parkings commerciaux** (qui demeurent exonérés en cas de surface < 500 m<sup>2</sup> ou si situés dans une ZFU).

Les tarifs pour 2019 sont **révisés** : augmentation de 10 % pour les bureaux et les surfaces de stationnement situés dans les communes de Paris et des Hauts-de-Seine.

Pour 2019, les tarifs par mètre carré sont ainsi fixés comme suit :

		BUREAUX		COMMERCE	STOCKAGE	STATIONNEMENT		
		TARIF NORMAL	TARIF RÉDUIT			TAXE ANNUELLE	TAXE ADDITIONNELLE	TOTAL
<b>ZONE 1</b>	Tarifs 2018	17,55 €	8,71 €	7,75 €	4,01 €	2,34 €		
	Tarifs 2019	19,31 €	9,59 €	7,86 €	4,07 €	2,58 €	4,41 €	7,00 €
<b>ZONE 2</b>	Tarifs 2018	10,41 €	6,25 €	4,00 €	2,02 €	1,36 €		
	Tarifs 2019	10,55 €	6,34 €	4,06 €	2,05 €	1,38 €	2,55 €	3,93 €
<b>ZONE 3</b>	Tarifs 2018	5,01 €	4,53 €	2,02 €	1,03 €	0,70 €		
	Tarifs 2019	5,08 €	4,59 €	2,05 €	1,05 €	0,71 €	1,29 €	2,00 €

**ZONE 1** : Paris et communes des Hauts-de-Seine.

**ZONE 2** : Autres communes de l'unité urbaine de Paris délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget du 31-12-2012.

**ZONE 3** : Autres communes de la région Île-de-France.



### A.5 - Plus-values immobilières réalisées par les non-résidents : assouplissement des conditions d'exonération

➤ Exonération de l'ancienne résidence principale en France à la date du transfert, par l'expatrié, de son domicile fiscal hors de France vers un État membre de l'Union Européenne ou un État ayant signé avec la France une convention d'assistance administrative et une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôt, sous réserve que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert.

➤ Exonération à hauteur de 150.000 € de la cession d'un logement autre que la résidence principale en France par un non-résident sous réserve que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la dixième année (et non plus la cinquième) suivant celle du transfert hors de France du domicile fiscal.

### A.6 - Fiscalité Outre-Mer

➤ Prorogation de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025, des dispositifs réservés aux entreprises d'aide fiscale à l'investissement dans les DOM et à Saint-Martin.

➤ Durée minimale d'exploitation des investissements réalisés dans le secteur hôtelier portée à quinze ans (au lieu de 5/7 ans).

➤ Suppression des deux dispositifs relatifs à l'acquisition et à la construction de logements sociaux dans les DOM (réduction d'impôt de l'article 199 undecies C du CGI en faveur des personnes physiques, et déduction d'impôt de l'article 217 undecies I du CGI en faveur des sociétés passibles de l'IS). Le crédit d'impôt en faveur du logement social est dès lors applicable de plein droit. Le volet concernant les investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-Mer et

en Nouvelle-Calédonie reste applicable sans modification jusqu'en 2025.

➤ Allongement du délai de mise en location des immeubles acquis dans le cadre des différents dispositifs en faveur des secteurs locatifs et intermédiaires et achevés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, porté à douze mois (au lieu de 6).

➤ Création d'une nouvelle génération de zones franches d'activité dans les DOM : dispositifs d'abattements (IS, CFE, taxe foncières sur les propriétés bâties) pérennisés sans limitation dans le temps :

- Taux normaux et majorés des abattements sur le bénéfice imposable relevés (35 % portés à 50 % et 60 % portés à 80 %) et recentrés à certaines zones géographiques et certains secteurs d'activité.

- Taux d'abattement CFE portés de 70 % à 80 % pour le taux de droit commun et de 90 % à 100 % pour le taux majoré.

- Taux d'abattement Taxes Foncières portés de 40 % à 50 % pour le taux de droit commun et de 70 % à 80 % pour le taux majoré.

➤ Suppression de la TVA Non Perçue Récupérable (NPR).

### A.7 - Aménagements IFI

Sont exclues pour la valorisation des parts ou actions de sociétés les dettes contractées pour l'acquisition d'un bien, d'un droit immobilier mais aussi désormais celles contractées pour l'acquisition de titres de sociétés (ayant un sous-jacent immobilier).

Limitées jusqu'à présent aux prêts contractés par un redevable pour l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier, les règles des prêts *in fine* visent dorénavant également les prêts contractés pour l'acquisition de titres de sociétés ainsi que les prêts contractés directement ou indirectement par une société ou un organisme.

### AUTRES MESURES FISCALES

### A.8 - Apport-Cession : aménagement des conditions de emploi du produit de la cession

Pour rappel, le dispositif prévu par l'article 150-0-B ter du CGI permet un report



d'imposition de la plus-value dégagée lors de l'apport de titres réalisés par des personnes physiques à une société soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par l'apporteur. Il est cependant mis fin à ce report en cas de (1) cession des titres reçus en rémunération de l'apport ou (2) en cas de cession dans les deux ans des titres apportés sauf à ce que la société bénéficiaire de l'apport procède, dans un délai de deux ans, à un réinvestissement économique d'une part substantielle du produit de la cession.

La part de réinvestissement est désormais fixée à 60 % (au lieu de 50 %).

Le champ du réinvestissement **est élargi aux souscriptions de FCPR, FPCI, SLP et SCR** dont l'actif est composé à hauteur de 75 % au moins de sociétés opérationnelles et à hauteur de 50 % au moins de sociétés non cotées ou cotées sur un marché réservé aux PME.

**A.9 - Les retraits anticipés sur un PEA avant l'expiration de la cinquième année sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique de 12.8 % + 17.2 % sauf option globale pour le barème progressif**

**A.10 - Les limites des tranches du barème de l'IRPP sont revalorisées de 1,6 %**

**A.11 - Aménagement du pacte Dutreil-Transmission**

Pour rappel, ce dispositif prévoit, dans le cas d'une transmission (entre vifs ou par décès) de titres de sociétés, une exonération de Droits de Mutation à Titre Gratuit à concurrence de 75 % de la valeur des titres transmis. Le bénéfice de ce dispositif est soumis à un certain nombre de conditions parmi lesquelles une obligation de conservation des titres tout au long de deux périodes d'engagement collectif puis individuel de conservation.

Les seuils de détention des droits financiers visés par l'engagement collectif de conservation sont abaissés de moitié (soit 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote en cas de titres de sociétés cotées, 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote en cas de titres de sociétés non cotées).

L'engagement collectif de conservation peut désormais être pris par une seule personne (ce qui permet d'étendre le dispositif aux EURL, SASU...).

Le bénéfice du pacte Dutreil « réputé acquis » est ouvert en cas d'interposition de sociétés.

Les apports des titres à une société holding sont ouverts aussi bien en période d'engagement individuel que désormais en période d'engagement collectif. Les conditions d'objet, de détention et de direction de la holding sont parallèlement assouplies.

La cession ou la donation de titres en engagement collectif à un autre signataire du pacte n'entraîne désormais plus qu'une remise partielle et non totale du régime pour son bénéficiaire.

Enfin, l'attestation annuelle qui était obligatoire pendant toute la durée des engagements collectifs et individuels ne le reste plus qu'en début et en fin de régime.

**A.12 - Changement de régime matrimonial en vue de l'adoption d'un régime communautaire : fin de l'exonération pour les actes passés à compter de 2020**

L'acte du notaire portant changement sera désormais soumis au droit fixe et à la Taxe de Publicité Foncière s'il emporte transmission de droits réels immobiliers.



**A.13 - Imposition des gains réalisés par les particuliers lors de la cession occasionnelle de crypto-monnaies au taux global de 30 % sans option possible au barème progressif**

**A.14 - Prorogation de la réduction d'impôt Madelin d'un an jusqu'au 31 décembre 2019 (dans l'attente néanmoins de la réponse de la Commission Européenne sur la conformité de la majoration du taux de la réduction de 18 % à 25 %)**

**A.15 - Nouveaux aménagements du prélèvement à la source (PAS)**

Le taux de l'avance versée dès le 15 janvier 2019 aux bénéficiaires des crédits d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile et pour la garde de jeunes enfants a été porté de 30 % à 60 % des avantages éligibles obtenus au titre de l'imposition des revenus 2017.

La faculté de report des acomptes ouverte aux titulaires de BIC, BNC et BA est désormais ouverte aux fonctionnaires chercheurs, agents généraux d'assurances, écrivains, compositeurs et artistes.

Le taux de prélèvement calculé par l'administration pour chaque foyer fiscal devra être mis à la disposition des contribuables, assorti des modalités de calcul.

Les rémunérations versées par des particuliers employeurs à leurs salariés feront l'objet d'un acompte prélevé par l'administration sur le compte bancaire du salarié (et non d'une retenue à la source opérée par le particulier employeur) de septembre à décembre 2019, calculé en retenant le montant net imposable des salaires versés en 2018 par les particuliers multiplié par un taux établi selon les modalités de calcul du taux de PAS.

La grille de taux par défaut est revalorisée (0 % pour une base inférieure à 1.404 euros, 43 % pour une base supérieure à 47.417 euros).

### **B - FISCALITÉ DES ENTREPRISES**

En cette matière, les principales mesures (B.1, B.2, B.3) avaient fait l'objet d'une consultation publique au printemps 2018.

#### **B.1 - Nouveau dispositif de limitation de déduction des charges financières**

La déductibilité des charges financières supportées par une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés est soumise à un certain nombre de dispositifs de limitation (① taux maximum fiscalement déductible, ② dispositif anti-hybride/imposition minimale des entreprises

prêteuses liées, à raison de ces intérêts, sur les bénéficiaires, ③ amendement Charasse dans le cadre de l'intégration fiscale, ④ dispositif de lutte contre la sous-capitalisation, ⑤ mécanisme anti-abus - amendement Carrez - en matière de charges financières afférentes à l'acquisition de titres, ⑥ plafonnement général des charges financières couramment appelé « rabout »).

La LF 2019 a procédé à une réforme d'ensemble du régime visant notamment à transposer la Directive UE 2016/1164 du 12 juillet 2016 (Directive ATAD destinée à lutter contre les pratiques fiscales dommageables), en substituant à ces trois derniers dispositifs (④ ⑤ ⑥) un nouveau plafond de charges déductibles calculé sur l'EBITDA fiscal (= résultat fiscal avant imputation des déficits fiscaux, des charges financières nettes, des provisions pour dépréciation et des amortissements). Ce dispositif relativement complexe peut être résumé de la façon suivante : (cf. tableau ci contre).

#### **B.2 - Aménagement du régime de la propriété industrielle pour mise en conformité avec les recommandations de l'OCDE et de l'UE**

Le bénéfice d'un régime préférentiel applicable aux revenus des actifs de propriété industrielle est désormais conditionné à la réalisation par le contribuable d'activités de R&D génératrices de revenus sur le territoire national (approche dite « Nexus »).

**Étape 1 :** détermination du résultat éligible au régime spécial par différence entre (1) les produits des opérations de concession, sous-concession et cession et (2) les dépenses de R&D.

**Étape 2 :** si ce résultat est positif, application du ratio Nexus correspondant au rapport entre (1) les dépenses de

R&D directement réalisées par l'entreprise, majorées dans certains cas de 30 %, ou par des entreprises sans lien de dépendance et (2) les dépenses de R&D totales (i.e. (1) + dépenses externalisées auprès d'entreprises liées + coûts d'acquisition de l'actif).

**Étape 3 :** imposition (sur option à formuler pour chaque actif/bien/service ou par famille d'actifs/biens/services) du résultat net au taux de 10 % de l'IS (au lieu de 15 % actuellement) ou de l'IR (au lieu de 12.8 % actuellement).

Pour les groupes fiscalement intégrés, le résultat net éligible ainsi que le ratio Nexus sont calculés au niveau du groupe fiscal.

Parallèlement, la déductibilité des redevances de concession de licences d'exploitation de droits de propriété industrielle versées à un bénéficiaire « lié » établi dans un État situé hors de l'UE ou de l'Espace économique européen (EEE) et qui bénéficie dans cet État -au titre de ces redevances- d'un régime fiscal considéré comme dommageable par l'OCDE, est limitée.

#### **B.3 - Aménagement des règles de l'intégration fiscale**

► Extension, sous certaines conditions, du taux de 1 % de la quote-part de frais et charges aux distributions éligibles au régime mère-fille réalisées par une filiale étrangère UE ou EEE au bénéfice d'une société non-membre d'un groupe fiscal en France.

► Neutralisation sous condition à hauteur de 99 % pour les distributions (intra-groupe ou par une société UE ou par une société non intégrée) non éligibles au régime mère-fille.

► Suppression de la neutralisation de la quote-part de frais et charges de 12 % en cas de cession de titre de participation.



**Test de sous-capitalisation** : une société est considérée comme sous-capitalisée lorsque le montant moyen de ses dettes vis-à-vis d'entreprises liées excède une fois et demie le montant de ses fonds propres (= Ratio d'endettement).



**Une entreprise qui n'est pas sous-capitalisée** est en droit de déduire ses charges financières nettes dans la limite du montant le plus élevé entre :

- 3 M € par exercice
- 30% de l'EBITDA fiscal

**Une entreprise qui est sous-capitalisée** peut déduire les intérêts relatifs à la dette vis-à-vis d'entreprises non liées et la dette vis-à-vis d'entreprises liées n'excédant pas une fois et demie ses fonds propres à hauteur du montant le plus élevé de 30% de l'EBITDA fiscal proratisé ou de 3 M € proratisés.

**Une entreprise qui est sous-capitalisée** peut déduire les intérêts relatifs à la dette vis-à-vis d'entreprises liées excédant une fois et demie ses fonds propres à hauteur du montant le plus élevé de 10% de l'EBITDA fiscal proratisé ou de 1 M € proratisés.

**Clause de sauvegarde** : une entreprise membre d'un groupe consolidé peut bénéficier d'une déduction supplémentaire dans le cas où son ratio fonds propres/ensemble de ses actifs est égal ou supérieur à celui du groupe ☞ Déduction supplémentaire limitée à 75% du montant des charges financières nettes non déduites en application des plafonds de droits commun (3 M €/30% EBITDA fiscal).

**Clause de sauvegarde** : une entreprise membre d'un groupe consolidé peut bénéficier d'une déduction supplémentaire dans le cas où son Ratio d'endettement (dettes/fonds propres) est inférieur ou égal à celui du groupe ☞ Déduction supplémentaire limitée à 75% du montant des charges financières nettes non déduites en application des plafonds de droits commun (3 M €/30% EBITDA fiscal).

Report possible des charges financières non admises en déduction sans limite de temps, sans

Report possible de la capacité de déduction inemployée (par rapport à la limite de droit commun 3M€/30% EBITDA fiscal) au titre des cinq exercices suivants.

#### **Cas de sociétés membres d'une intégration fiscale**

La situation de sous-capitalisation s'apprécie au niveau du groupe fiscal.

La règle de plafonnement s'applique aux bornes de cette intégration et non au niveau de chacune des sociétés du groupe.



- Suppression de la neutralisation des subventions et abandons de créances intra-groupe.
- Légalisation de la possibilité de facturer à prix coutant des livraisons de biens ou des prestations de services intra-groupe (≠ droit commun qui considère cette renonciation à toute contrepartie comme un acte anormal de gestion).
- L'absorption de la société mère par une société de son groupe n'entraîne désormais plus la cessation du groupe.

### **B.4 - Instauration ou extension de dispositifs de suramortissement**

- Investissements dans la robotique et la transformation numérique pour les PME exerçant une activité industrielle : instauration d'une déduction supplémentaire de 40 % de la valeur d'origine répartie linéairement sur la durée normale d'utilisation de l'équipement dans la limite d'un plafond d'intensité de l'aide fixé à 10 % (moyennes entreprises) ou 20 % (petites entreprises).
- Investissements dans les poids lourds moins polluants : prorogation jusqu'au 31 décembre 2021 et extension du champ d'application.
- Investissements dans les équipements de réfrigération et traitement de l'air acquis jusqu'au 31 décembre 2022 : instauration d'une déduction supplémentaire à hauteur de 40 % de la valeur d'origine du bien répartie linéairement sur la durée d'utilisation du bien.

### **B.5 - Crédit d'Impôt Mécénat de 60 % des dons**

Les entreprises peuvent désormais choisir entre un plafond de 10.000 €, ou, s'il est plus élevé, le plafond de 5 pour mille du chiffre d'affaires.

### **B.6 - Extension des régimes de faveur (exonération IS, CFE, TFPB) attachés aux Bassins Urbains à Dynamiser aux**

### **communes limitrophes et instauration d'allègements fiscaux dans les Zones de Développement Prioritaire (exonération d'IS pendant 5 ans et exonération temporaire de CFE et TFPB)**

### **B.7 - Assouplissement du principe d'irrévocabilité de l'option pour l'IS exercée par les sociétés de personne**

Une renonciation à l'option est dorénavant possible jusqu'au cinquième exercice suivant celui au titre duquel ladite option est exercée (à défaut, l'option devient irrévocable).

### **B.8 - Gratuité de l'enregistrement des actes relatifs à la vie des sociétés (Actes réalisés lors de la constitution et de l'augmentation de capital, Réduction de capital, Changement de régime fiscal rendant la société passible de l'IS, Fusions, Prorogations pures et simples de sociétés, Dissolutions de sociétés entre autres)**

### **B.9 - Une clause anti-abus générale est instituée en matière d'IS**

L'administration est désormais en droit d'écarter, pour l'établissement de l'IS, tout montage ou série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir à titre d'**objectif principal** (et non exclusif) un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du droit fiscal applicable, n'est pas authentique, compte-tenu de l'ensemble des faits et des circonstances de l'espèce, sauf si le contribuable justifie que l'opération a été effectuée pour des motifs commerciaux valables (parmi lesquels pourraient être avancés, bien que le texte soit rédigé en termes très généraux, des objectifs patrimoniaux, organisationnels...).

Outre cette clause générale, la LF institue de surcroît une nouvelle procédure de « mini-abus de droit », applicable aux

opérations réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, permettant à l'administration fiscale d'écarter comme abusifs les montages ayant un but principalement fiscal.

On relèvera à ce titre que le ministère de l'Action et des Comptes publics a publié le 19 janvier dernier un communiqué de presse en précisant que ce mini-abus de droit ne remettra pas en cause les « *transmission anticipées de patrimoine, notamment celles pour lesquelles le donateur se réserve l'usufruit des biens transmis, sous réserve bien entendu que les transmissions concernées ne soient pas fictives* ».

Cette nouvelle mesure, qui n'est pas sans susciter de nombreuses interrogations au regard notamment de son articulation avec toutes les autres mesures anti-abus désormais existantes dans le droit fiscal, appelle les contribuables, de par les incertitudes qu'elle soulève, à la plus grande vigilance.





Partenaire de



**Chauffez-vous**  
( au gaz, à l'électricité )  
**bien accompagné**



Proche de ses **500 000 clients copropriétaires** et **expert confirmé** dans la fourniture d'énergie, Gaz Européen, société du Groupe Butagaz, vous propose des **solutions simples, économiques et un accompagnement sur mesure** pour réduire vos factures de gaz naturel et d'électricité.

Pour des conseils personnalisés, contactez-nous :

**0 810 109 610**

Service 0,06 € / min  
+ prix appel

E-mail : [info@gaz-europeen.com](mailto:info@gaz-europeen.com)

[www.gaz-europeen.com](http://www.gaz-europeen.com)

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Gaz de Paris, SAS au capital de 16 058 376 €, immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le n°510 764 335, 47-53 rue Raspail - 92300 Levallois-Perret. Crédit Photos : Corbis





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

## COPROPRIÉTÉ

### **NULLITÉ DU MANDAT DU SYNDIC À DÉFAUT D'INDICATION DE SA DATE D'ÉCHÉANCE**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2018, n° 17-18046**

**Selon un arrêt de la Cour de cassation du 31 mai 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2018, n° 17-18046), la décision nommant le syndic « jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice » doit être annulée en l'absence de mention, dans son contrat, de la date calendaire de son échéance.**

Lors d'une assemblée générale réunie en 2014, le syndic est nommé « jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 ».

Il en est de même de son contrat qui stipule être consenti pour une durée minimale d'un an qui se terminera lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre.

Des copropriétaires sollicitent l'annulation de la décision de nomination du syndic.

Ils invoquent l'absence de terme précis contrairement aux prescriptions de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, lesquelles exigent non plus seulement que « le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et sa date de prise d'effet », mais désormais, depuis le décret du 20 avril 2010, qu'il « précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance [...] ».

Cet arrêt de la Cour de cassation est donc le premier à intervenir depuis cette modification réglementaire.

Auparavant, la Cour de cassation décidait que lorsque le syndic était nommé pour une durée d'un an devant se terminer le jour de l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos, le mandat ne pouvait se prolonger au-delà d'une année, de date à date (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 sept. 2006, n° 05-15.987).

Les clauses de prorogation étaient écartées, mais le mandat du syndic était néanmoins valable pour la durée initialement fixée.

Or, la Cour de cassation décide ici pour la première fois que la résolution nommant le syndic n'est pas valable lorsque son contrat ne respecte pas l'exigence de la mention de la date calendaire de son échéance.

Il s'agit d'une sanction très sévère.

La conséquence en est l'annulation de la désignation du syndic lorsque l'échéance de son mandat n'est pas correctement fixée dans son contrat.

Heureusement, le risque de contentieux restera limité à l'avenir.

En effet, le contrat-type de syndic, rendu obligatoire par le décret du 26 mars 2015 et désormais applicable à tous

les contrats conclus depuis le 2 juillet 2015, mentionne impérativement à la fois sa durée ainsi que sa date d'effet et d'échéance, en sorte que l'on peut raisonnablement penser que cette exigence sera désormais nécessairement respectée.

\* \* \*

## **LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE EST CONTRAIRE À LA DESTINATION D'UN IMMEUBLE À USAGE D'HABITATION**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mars 2018, n° 14-15.864**

**Aux termes d'un arrêt du 8 mars 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mars 2018, n° 14-15.864) la Cour de cassation décide que la location meublée, pour de brèves périodes dans des studios meublés est incompatible avec le caractère résidentiel d'un immeuble à usage d'habitation.**

Plusieurs appartements sont divisés en différents studios donnés en location meublée de courte durée.

Ils sont situés dans un immeuble destiné à l'habitation, mais permettant néanmoins l'usage mixte professionnel et d'habitation.

Cette location s'effectue dans le cadre d'une réservation en ligne faisant état d'« hôtels studios meublés » et offrant un véritable service hôtelier.

Se plaignant des nuisances, plusieurs copropriétaires de l'immeuble sollicitent la remise en état des lieux dans leur configuration d'origine.

La Cour de cassation fait droit à leur demande.

Elle décide que l'installation d'occupants dans les lieux pour de très brèves

# VERLINGUE

COURTIER EN ASSURANCES

IMMOBILIER

Courtier en assurances, Verlingue Immobilier accompagne les professionnels de l'immobilier, des syndicats aux administrateurs de biens, de la promotion à la construction, en apportant des solutions assurantielles adaptées. Pour conseiller ses clients et négocier avec les assureurs, Verlingue Immobilier s'est entouré des meilleures compétences du Marché.

Aujourd'hui, Verlingue Immobilier s'est imposé comme l'un des leaders en France en proposant des services sur-mesure en matière de Responsabilité civile et professionnelle, Multirisque immeuble, Dommage-ouvrage, Protection juridique copropriété, Loyers impayés, Propriétaire non occupant... ainsi qu'une expérience clients renouvelée grâce à la forte digitalisation de ses services.

10 000  
immeubles  
assurés

50  
experts  
dédiés

100 000  
lots de gérance  
assurés

2 000  
clients

20 000  
sinistres traités  
par an

**NOUVEAU**

**2 plateformes 100 % digitales**

**La digitalisation des services Verlingue en immobilier**

## Immo@ccess

Le portail web dédié à votre activité :  
gestion de vos contrats, déclaration  
et suivi de vos sinistres...



## DO@ccess

Le site de demande de souscription dématérialisé  
pour les assurances de vos chantiers



Pour tout complément d'informations, contactez Stéphane Grandchamp : 01 58 86 78 29

[immobilier@verlingue.fr](mailto:immobilier@verlingue.fr)  
[www.verlingueimmobilier.fr](http://www.verlingueimmobilier.fr)

QUIMPER PARIS AIX-EN-PROVENCE BORDEAUX DIJON LILLE LYON MULHOUSE NANTES RENNES STRASBOURG TOULOUSE VANNES  
LONDRES MANCHESTER EGHAM REDHILL SHEFFIELD ZURICH LUCERNE

SAS au capital de 2 200 294 € - Siège social : 12 rue de Kérogan - CS 44012 - 29335 QUIMPER cedex - Code NAF/APE 6622Z - Siren 440 315 943 RCS QUIMPER - N° Orias : 07 000 840 www.orias.fr  
N° de TVA intracommunautaire FR 95 440 315 943 - Relevant du contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) 4, place de Budapest CS 92459 75436 PARIS cedex 09 www.acpr.banque-france.fr [11.18]



périodes ou même de longs séjours dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de service, ne correspondait pas à la destination de l'immeuble.

Il s'agit de la première décision rendue en ce sens par la Cour de cassation. Cet arrêt constitue un revirement de la jurisprudence antérieure. Celle-ci s'était montrée en effet trop libérale face au développement de Airbnb en décidant que la location entraînerait des inconvénients similaires à l'usage à titre professionnel (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juin 2011, n° 10-15.891, Rev. loyers 2011, p. 378, note Guégan-Gélinet L.*).

Désormais, on peut supposer que dans un immeuble à usage d'habitation et même à usage mixte professionnel et d'habitation, cette activité sera incompatible avec la destination à l'habitation des logements.

\* \* \*

## **PAS DE NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DE COPROPRIÉTÉ SANS CONSTATATION PRÉALABLE DE LA NULLITÉ DU MANDAT DU SYNDIC**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ, 5 juillet 2018, n° 17-21.034**

**Dans un arrêt du 5 juillet 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 5 juillet 2018, n° 17-21.034), la Cour de cassation décide que la demande de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété fondée sur la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute d'ouverture d'un compte bancaire séparé dans les délais requis, est irrecevable à défaut de constatation préalable de cette nullité à l'issue d'une procédure antérieure contradictoire.**

Un copropriétaire présente une requête à fin de désignation d'un administrateur provisoire.

Il se prévaut de la nullité du mandat de syndic de copropriété pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndic dans le délai de trois mois de sa nomination, délai requis par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Il agit sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 applicable lorsque le syndic est dépourvu de syndic.

La Cour de cassation rejette sa demande.

Elle décide que la requête en désignation d'un administrateur provisoire est irrecevable en raison du défaut de constatation préalable de la nullité du mandat du syndic au terme d'une procédure contradictoire.

C'est la première fois que la Cour de cassation se prononce en ce sens.

La question est en effet de savoir si le syndic des copropriétaires peut être considéré comme étant « dépourvu de syndic », en l'absence de toute décision judiciaire constatant préalablement la nullité de plein droit de son mandat.

La jurisprudence répondait par l'affirmative jusqu'à présent, au motif qu'il s'agissait d'une nullité exceptionnelle « de plein droit » et donc différente de celle qui doit être prononcée par une décision judiciaire lorsque le mandat est contesté sur d'autres fondements (*Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 juin 1995, n° 93-19.125; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 1<sup>er</sup> déc. 2009; n° 08-21.227*).

L'arrêt de la Cour de cassation opère donc ici un revirement bienvenu.

C'est le caractère non contradictoire de la procédure sur requête qui est ici en jeu car le syndic en place, voire le syndic, possède des éléments en défense permettant d'établir l'existence d'un compte séparé ouvert dans les délais.

Or, la désignation d'un administrateur provisoire, en application de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, s'effectue dans le cadre d'une procédure non contradictoire et ni le syndic, ni le syndic des copropriétaires ne sont informés de l'existence de la requête, ces derniers ne pouvant que solliciter éventuellement la rétractation de l'ordonnance qu'ils se voient ensuite notifier, ce qui pose des difficultés de gestion de la copropriété dans cet intervalle.

\* \* \*

## **UN DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIVE SUR UNE PARTIE COMMUNE PEUT ÊTRE DONNÉ À TITRE PERSONNEL ET TEMPORAIRE**

**Aux termes d'un arrêt du 6 septembre 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 sept. 2018, n° 17-22.180), la Cour de cassation décide qu'un droit de jouissance privative sur une partie commune peut être consenti à titre temporaire et au bénéfice des seuls copropriétaires nommément désignés.**

**Le droit de jouissance constitue dès lors un droit personnel qui n'est donc pas attaché au lot et donc intransmissible et insusceptible de prescription acquisitive.**

Un copropriétaire conteste une décision d'assemblée générale ayant refusé de lui reconnaître, sur une terrasse commune, un droit de jouissance privative attaché à son lot, alors qu'une précédente assemblée générale avait consenti ce droit.

Sa demande est rejetée.

Par cette décision, la Cour de cassation rappelle que le droit de jouissance privative ne constitue pas nécessairement un droit réel et perpétuel.

Tout dépend en effet du titre constitutif instituant ce droit.

Si un droit de jouissance attaché à un lot et décrit dans l'état descriptif de division constitue, *a priori*, un droit réel c'est-à-dire attaché au lot, tel peut ne pas être le cas d'une décision d'assemblée générale qui a autorisé un copropriétaire nommément désigné à bénéficier de la jouissance exclusive d'une terrasse.

Ce droit étant attaché à la personne à laquelle il a été consenti et non au lot lui-même, il n'est pas transférable à l'acquéreur du lot.

Celui-ci ne peut donc en solliciter la jouissance aux termes d'une action réelle en revendication, non plus qu'aux termes d'une prescription trentenaire en usucapion.

\* \* \*

## **BAUX COMMERCIAUX**

### **DÉPÔT DE GARANTIE ET VENTE DES LOCAUX**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n° 17-18.100**

Aux termes d'un arrêt inédit du 28 juin 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n° 17-18.100), la Cour de cassation décide qu'en cas de vente de locaux donnés à bail commercial, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et ne se transmet pas à son ayant-cause à titre particulier.

La Cour de cassation confirme, dans le présent arrêt, sa jurisprudence en matière de restitution du dépôt de garantie dans le cadre d'une vente du local commercial.

Les faits étaient les suivants : le bailleur a donné congé à son locataire à qui était

consenti un bail commercial. Ce dernier a demandé la condamnation du bailleur à lui restituer le dépôt de garantie versé lors de son entrée dans les lieux.

Pour condamner le bailleur à restituer le montant du dépôt de garantie versé par la locataire lors de l'entrée dans les lieux, la Cour d'appel de Paris a retenu que le bailleur était, à l'égard du locataire, substitué au vendeur dans l'intégralité des clauses, conditions du bail et de ses accessoires, dont celle prévoyant de restituer le dépôt de garantie au preneur en fin de jouissance.

Au visa de l'article 1743 du Code civil, l'arrêt est censuré aux motifs qu'en cas de vente de locaux donnés à bail commercial, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et ne se transmet pas à son ayant-cause à titre particulier.

Cet arrêt est conforme à la jurisprudence qui estime que le dépôt de garantie est une dette personnelle qui incombe à celui qui l'a reçue, même s'il a vendu l'immeuble dans l'intervalle (CA Paris, 6<sup>e</sup> ch. B, 30 avr. 1987 : *Juris-Data* n° 1987-022438).

En conséquence, les stipulations relatives à la transmission du dépôt de garantie au nouveau propriétaire contenues dans l'acte de vente ne sont pas opposables au preneur qui n'y était pas partie (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 1983 : *Rev. adm. Juill.* 1983, p. 24).

\* \* \*

### **TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ ET BAIL COMMERCIAL**

**Dans un arrêt inédit du 14 juin 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 juin 2018, n° 17-15.426), la Cour de cassation décide que les travaux de mise en conformité du bien**

**loué aux normes de sécurité prescrits par l'administration sont, sauf stipulation contraire expresse, à la charge du bailleur sous réserve que le locataire informe le bailleur de la réalisation des travaux nécessaires.**

La Cour de cassation confirme, dans le présent arrêt, sa jurisprudence en matière d'exonération de la responsabilité du bailleur en matière de travaux prescrits par l'administration.

Les faits étaient les suivants : un locataire exploitait un fonds de commerce d'hôtel-restaurant dans le cadre d'un bail commercial.

La commission de sécurité a rendu un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation et un arrêté municipal a prescrit des travaux de mise en conformité des lieux aux normes de sécurité.

Les locataires ont alors assigné la bailleuse en exécution de ces travaux et, subsidiairement, ont sollicité la résiliation du bail pour perte de la chose louée avec en contrepartie paiement d'une indemnité d'éviction.

La Cour d'appel de Pau, dans un arrêt du 31 janvier 2017, a jugé que la résiliation du bail pour perte de la chose louée devait être prononcée sans dédommagement des preneurs aux motifs qu'aucune faute dans l'exécution de ses obligations ne pouvait être mise à la charge du bailleur.

Au soutien de leur pourvoi, les locataires font grief à l'arrêt susvisé d'avoir constaté que le bail était résilié de plein droit et de les avoir déboutés de leur demande d'indemnité formulée à l'encontre des bailleurs.

Les locataires ont estimé que le bail était résilié de plein droit sur le fondement de

l'article 1722 du Code civil pour « perte juridique » de l'immeuble.

L'article 1722 du Code civil prévoit en effet que si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

Dès lors, selon les locataires, lorsque le bailleur est contraint de faire des travaux importants dans l'immeuble loué, qui ne sont pas provoqués par un défaut d'entretien ou de réparations de son fait, tels que ceux qui résultent d'une mise aux normes, et que ces travaux sont impossibles à réaliser techniquement ou s'ils excèdent ou représentent une part importante de la valeur des locaux loués, le bail est résilié de plein droit, sur le fondement de l'article 1722 du code civil.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en reprenant l'argumentation de la Cour d'appel qui avait relevé d'une part, que les travaux de mise aux normes prescrits par l'autorité administrative résultaient de l'évolution constante de la réglementation, d'autre part que le coût de ceux-ci était équivalent à la valeur vénale de l'immeuble et enfin que les preneurs ne justifiaient pas avoir d'avoir mis en demeure les bailleurs de procéder à leur exécution.

Cet arrêt confirme la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle en application des dispositions de l'article 1719 alinéa 2 du code civil, les travaux de mise en conformité du bien loué aux normes de sécurité prescrits par l'administration sont, sauf stipulation contraire expresse, à la charge du bailleur [Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 avr. 1996 : *JurisData* n° 1996-001644 ; *JCP G* 1996, IV, 1358 ; *AJPI* 1997, p. 36. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 janv. 1998 : *JurisData* n° 1998-000124. - *CA Paris*, 16<sup>e</sup> ch. B, 5 mars 1999 : *JurisData* n° 1999-

020375. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 mai 2003, n° 01-17.779 : *JurisData* n° 2003-019339. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2003, n° 02-14.605 : *JurisData* n° 2003-021123].

Si le bailleur ne s'exécute pas, il voit sa responsabilité engagée.

Toutefois, le bailleur peut être exonéré de sa responsabilité par le comportement fautif du preneur, ce qu'illustre le présent arrêt de la Cour de cassation.

Il incombe au locataire d'informer le bailleur des travaux à réaliser.

À défaut, le locataire ne peut obtenir un dédommagement consécutivement à la résiliation du bail.

\* \* \*

## CONSTRUCTION

### LA FAUTE LOURDE DU CONSTRUCTEUR N'EST PAS ASSIMILABLE AU DOL

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 sept. 2018, n° 17-19.701**

**Il est de jurisprudence constante que le constructeur est contractuellement tenu, à l'égard du maître d'ouvrage, de sa faute dolosive, bien que la garantie décennale soit expirée, lorsqu'il viole ses obligations contractuelles de propos délibéré, par dissimulation ou par fraude.**

**Un arrêt du 12 juillet 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 sept. 2018, n° 17-19.701) vient de confirmer l'évolution actuelle de la jurisprudence de la Cour de cassation vers une conception restrictive en matière de faute dolosive du constructeur.**

La jurisprudence de la Cour de cassation était très libérale et considérait, jusqu'à ces dernières années, que le constructeur était censé avoir commis

une faute dolosive de nature à engager sa responsabilité contractuelle toutes les fois qu'il ne pouvait ignorer avoir pris un risque de nature à entraîner presque inéluctablement un désordre [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 sept. 2009, n° 08.17.336].

Plusieurs décisions avaient été rendues en ce sens.

Il en était ainsi, par exemple, lorsqu'il pouvait être reproché au constructeur de ne pas avoir procédé à une étude préalable du sol, au motif qu'il ne pouvait dès lors ignorer qu'il prenait un risque de nature à entraîner l'effondrement de l'ouvrage [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 mars 2014, n° 13-11.184].

L'arrêt du 12 juillet 2018 illustre le retour vers une conception plus restrictive du dol du constructeur.

Il en résulte qu'une faute dolosive ne saurait être assimilée à l'absence de précaution élémentaire dans une construction.

En l'espèce, le plancher souffrait de deux graves défauts majeurs, à savoir que les caractéristiques mécaniques du béton étaient faibles, proches de la valeur minimale imposée pour qu'un ouvrage en béton puisse être apte au béton armé, et le plan d'armature établi par le bureau d'études techniques n'était pas conforme et conduisait à un déficit en armature de 83 %.

En réalité, la dalle ne pouvait résister que grâce aux cloisons installées au-dessous alors qu'elles n'étaient pas prévues pour cet usage.

L'arrêt de la Cour de cassation décide que l'on ne saurait reprocher, dans ce cas, au bureau d'études techniques une violation de ses obligations par dissimulation ou par fraude.



SI VOUS ETIEZ COMME LES AUTRES...



...VOUS AURIEZ UNE BANQUE  
COMME LES AUTRES.

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





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

## LE REFUS DU MANDANT DE VENDRE AUX CONDITIONS DU MANDAT NE CONSTITUE PAS UNE FAUTE OUVRANT DROIT À DOMMAGES ET INTÉRÊTS POUR LE MANDATAIRE.

**Cass, Civ 1, 3 mai 2018, n° 17-16.657**

Il résulte de l'article 6-I de la loi du 2 janvier 1970 que, tant que l'opération n'a pas été constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties, l'agent immobilier ne peut prétendre au paiement d'une rémunération.

En revanche, dans certaines circonstances, l'agent immobilier est en droit de solliciter le paiement de dommages et intérêts, notamment lorsque le mandant, engagé dans les termes d'une promesse, ne réitère pas la vente alors que toutes les conditions sont remplies. En ce cas, l'agent immobilier est en droit de solliciter l'indemnisation de son préjudice qui constitue un préjudice de perte de chance d'obtenir le paiement de ses honoraires.

Par ailleurs, la jurisprudence considère que l'agent immobilier, titulaire d'un mandat de vente, ne peut engager son mandant dans la mesure où le mandat constitue un mandat de recherche

d'acquéreur. Le mandant est libre de vendre ou de ne pas vendre tant qu'il n'a pas expressément accepté une offre d'acquisition. La Cour de Cassation fait une nouvelle application de ces deux principes.

Dans cette affaire, le propriétaire avait consenti à l'agent immobilier un mandat exclusif de vente d'un appartement. L'agent immobilier a informé ses mandants qu'il avait trouvé un acquéreur au prix du mandat. Les propriétaires ont refusé de signer une promesse de vente avec l'acquéreur présenté par l'agent immobilier, et ont résilié le mandat. L'agent immobilier a engagé la procédure afin d'obtenir le paiement de dommages et intérêts, la clause du mandat prévoyant que le mandant s'engageait irrévocablement à signer au prix, charges et conditions, convenu toute promesse de vente avec tout acquéreur présenté par le mandataire. La Cour d'Appel a fait droit à ses demandes indemnitaires.

La Cour de Cassation censure cet arrêt en considérant : « *Qu'il résultait de ces constatations que la vente n'avait pas été effectivement conclue, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause litigieuse, la Cour d'Appel a violé les textes susvisés.* » Il s'agit d'une nouvelle confirmation de la rigueur de la jurisprudence à l'égard des droits des agents immobiliers.

\*\*\*

## LA NULLITÉ DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE ENTRAÎNE LA NULLITÉ DE LA VENTE.

**Cass, Civ 3, 12 avril 2018 n°17-13.118**

La vente en l'état futur d'achèvement s'effectue en deux temps, signature d'un contrat de réservation puis signature de

l'acte authentique de vente. Il s'agit de deux contrats distincts et autonomes, ce qui avait amené la jurisprudence à considérer que l'absence de purge du délai de réflexion résultant de l'article L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation lors du contrat de réservation pouvait être couverte par la signature par les acquéreurs de l'acte de vente. (Cass, Civ 3, 7 avril 2019 n° 15-13.064, Cass, Civ 3, 27 avril 2017 n° 16-15.519).

En l'espèce, le contrat de réservation conclu en 2007 n'avait pas purgé le délai de réflexion de l'article L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation. La vente en l'état futur d'achèvement est intervenue en 2008 et l'immeuble a été livré en 2009. L'acquéreur a engagé la procédure afin d'obtenir l'annulation de la vente en se prévalant de ce texte. La Cour d'Appel a fait droit à sa demande.

Il résulte de l'article L.271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation que :

- Lorsque le contrat de vente est précédé d'un contrat préliminaire, la purge du droit ne s'applique qu'à ce contrat,
- Lorsque la vente n'est pas précédée d'un contrat préliminaire, le délai de réflexion de 10 jours s'applique à cette vente. En l'espèce, le délai de réflexion n'avait été purgé ni lors de la conclusion du contrat de réservation, ni lors de la vente.

La Cour de Cassation rejette le pourvoi en considérant que : « *Le contrat de réservation, qui était un contrat distinct et autonome du contrat de vente, étant nul, M. X... se trouvait dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et constaté qu'il n'avait pas bénéficié d'un délai de réflexion, la Cour d'Appel a déduit, à bon droit, de ces seuls motifs que la vente devait être annulée.* »



## L'UNIS a retenu la solution Déclarations Légales

pour mutualiser les efforts et aider ses membres à répondre gratuitement à leur obligation de vigilance.

### LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULÉ / OBLIGATION DE VIGILANCE : LES ENJEUX ET LES RISQUES



**LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULÉ**

## L'OBLIGATION DE VIGILANCE

Votre entreprise, en sa qualité de donneur d'ordres, doit dorénavant, dans le cadre de **la lutte contre le travail dissimulé, pour tous ses fournisseurs ≥ à 5000 € HT de CA**, se faire remettre tous les 6 mois plusieurs documents et vérifier leurs authenticités.

Les documents à collecter et à vérifier sont : extrait Kbis / D1, attestations de vigilance URSSAF, URSSAF des indépendants (ex RSI), MSA, attestation sur l'honneur concernant les travailleurs étrangers hors EEE - avec liste si besoin.

**Important :** Au-delà de collecter les documents, il vous faudra également vérifier manuellement leurs authenticités et leurs validités à l'aide des codes de sécurité inscrits sur ces attestations.

**La collecte et la vérification sont à recommencer tous les 6 mois.**

**IMPORTANT :** Les sanctions étant très lourdes et cumulables, en cas de non-respect de cette obligation, il convient à votre cabinet de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour y répondre.



### LES SANCTIONS :

- 1 Payer solidairement les cotisations, impôts et taxes que votre fournisseur n'a pas payé
- 2 Rembourser les 3 ans de CICE et aides Fillon que votre entreprise a perçu
- 3 Payer une amende de 75 000 euros pour non diligence



Partenaire de l'UNIS

**VOIR LA VIDÉO DE 4 MINUTES**  
pour bien comprendre les enjeux et les risques  
[www.declarations-legales.fr/formation/unisad](http://www.declarations-legales.fr/formation/unisad)



### DECLARATIONS LEGALES

23 ter route du fort de l'Eve - 44600 Saint Nazaire - Tel : 02 40 53 85 85  
Contact : Monsieur Jacques Chauvel - Email : [jacques.chauvel@declarations-legales.fr](mailto:jacques.chauvel@declarations-legales.fr)  
RCS 830 835 401 - Capital :10 000 €

La Cour de Cassation considère que, lorsque le droit de rétraction n'a pas été purgé, le contrat préliminaire est nul, ce qui place les parties dans le champ d'application de l'article L.271.1 alinéa 5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cela signifie que, si la vente n'est pas précédée d'un contrat préliminaire, le délai de rétraction doit être purgé lors de la vente.

\* \* \*

## LES AGENTS IMMOBILIERS QUI VENDENT DES PRODUITS DE DÉFISCALISATION SONT COUVERTS PAR LEUR ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE AU TITRE DE LEUR ACTIVITÉ DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE.

**Cass, Civ 1, 14 novembre 2018 n° 16-23.730 et Cass, Civ 1, 14 novembre 2018, n° 16-24.168**

Ce débat oppose les agents immobiliers à leurs compagnies d'assurances responsabilité civile depuis plusieurs années.

La question est de savoir si l'agent immobilier qui vend un produit de défiscalisation exerce une activité de conseil en gestion de patrimoine qui ne serait donc pas couverte par la compagnie d'assurance responsabilité civile dans le cadre de ses opérations soumises aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ou au contraire est intermédiaire d'une opération immobilière et couvert à ce titre par sa compagnie d'assurances.

La Cour de Cassation répond à cette interrogation par deux arrêts.

Ce type d'affaires est lié à des circonstances désormais bien connues. Un agent immobilier qui commercialise des biens ouvrant droit à des avantages fiscaux présente un bien à un candidat acquéreur. Pour cet acquéreur, l'acqui-

sition porte davantage sur un avantage fiscal que sur un bien immobilier qu'il n'a le plus souvent pas visité et dont les caractéristiques immobilières lui importent peu. L'agent immobilier est amené à effectuer ou à répercuter au candidat acquéreur des simulations des avantages fiscaux qu'il retirera de l'acquisition. Postérieurement à l'acquisition, le bien immobilier reste vacant ou produit un revenu locatif inférieur à ce qui était annoncé dans la simulation, parfois même la valeur du bien immobilier devient inférieure au prix d'acquisition. Les acquéreurs recherchent donc la responsabilité de l'agent immobilier au titre d'un manquement à son obligation de conseil. La question se pose alors de savoir si l'agent immobilier intervient comme intermédiaire en investissement patrimonial ou s'il intervient comme intermédiaire dans une opération de vente immobilière.

Dans le premier arrêt, l'acquéreur a conclu avec l'intermédiaire un contrat intitulé « Plan d'épargne fiscal et patrimonial », puis un contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement, puis le contrat de vente financé par un prêt. L'acquéreur s'est ensuite plaint d'une inadaptation de l'opération à sa situation personnelle et a recherché ainsi que sa compagnie d'assurance en responsabilité pour manquement à son obligation de conseil. La Cour d'Appel a considéré que l'intermédiaire a fourni une prestation de conseil en investissement patrimonial aux fins de défiscalisation et non une prestation d'agent immobilier. La Cour de Cassation considère qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 janvier 1970 que relève de l'activité de transactions immobilières le fait de prêter son concours de manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations portant sur la vente de biens immobiliers, qu'il s'ensuit qu'à défaut de condition particulière limitant la garan-



tie, ou de clause d'exclusion, le contrat d'assurance couvrant une activité déclarée de transactions immobilières ou l'ensemble des activités entrant dans le champ d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 est susceptible de garantir la responsabilité de l'assuré dans la délivrance de conseils à l'occasion d'une vente immobilière notamment au titre de conseils en investissement ou en défiscalisation.

La Cour de Cassation considère que le conseil en investissement et défiscalisation fourni par l'agent immobilier constituait l'accessoire de l'activité de transactions immobilières et se trouvait donc couvert par la police.

Dans le deuxième arrêt, la Cour de Cassation retient que l'activité accessoire de conseils en investissement et en défiscalisation était garantie par le contrat d'assurance.

Les agents immobiliers ne peuvent que se féliciter de ces deux arrêts de la Cour de Cassation qui les protègent dans la relation avec le client. Le rôle de l'agent immobilier dans une opération d'acquisition d'un bien immobilier en défiscalisation comprend une part de conseils en matière fiscale qui constitue l'accessoire de la prestation principale qui constitue bien à vendre à un bien immobilier.

La jurisprudence ne fait donc que tirer les conséquences de l'institution, par le législateur lui-même, d'incitations fiscales à l'achat de biens immobiliers.



TRANSMISSION DE CABINETS  
D'ADMINISTRATION DE BIENS

1920  
2020

Nos 100 ans d'expérience  
font toute la différence



Pour vos transmissions, faites confiance  
à l'intermédiaire historique.

72, Boulevard Haussmann - 75008 Paris  
[vgconseil@viou-gouron.fr](mailto:vgconseil@viou-gouron.fr) - 01 53 43 86 86  
[www.viou-gouron.fr](http://www.viou-gouron.fr)

**VG**  
**Viou & Gouron**  
FONDÉ EN 1920



CONTACTEZ UN  
EXPERT-CONSEIL



# NOUVEAU SERVICE À PARTIR DE L'INTRANET UNIS :



## Dans votre espace Adhérent

La mise à jour est accessible à partir du « Menu Burger » (et uniquement aux contacts « Dirigeant »).

Elle vous permet :

- 1/ de gérer vos coordonnées société et de créer les succursales qui ne sont pas encore dans l'annuaire UNIS ;
- 2/ de gérer (créer, supprimer ou modifier) tous vos contacts Dirigeants/Collaborateurs ;
- 3/ de transmettre des documents et visualiser ceux existants ;
- 4/ de gérer vos inscriptions aux événements UNIS (opérationnel depuis 2018).



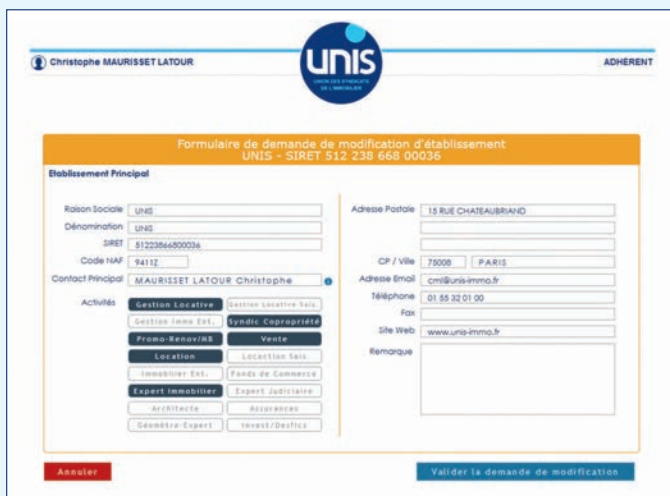
Vous pouvez ajouter vos succursales qui apparaîtront dans l'annuaire UNIS en ligne



Tout contact dans la base UNIS doit être identifié avec Prénom + Nom + email (Attention : un email ne peut servir à 2 contacts différents)



La sélection de vos activités entraîne votre classification dans les 5 métiers de l'UNIS :  
 GL : Gestion Locative  
 SY : Copropriété  
 TR : Agent Immobilier  
 PR : Promo-Rénov.  
 EX : Expert Immobilier



Le service devrait être accessible au moment où vous tiendrez la revue dans vos mains. Si cela n'était toutefois pas le cas, ce serait une question de jours...

# LA MISE À JOUR DE VOS DONNÉES SOCIÉTÉ(S) / CONTACT(S)

**Mes sociétés / Mes collaborateurs : Accueil**

**Configuration de contact**

**MES INSCRIPTIONS**

**Circulaire** : le contact est destinataire des newsletters UNIS (juridique hebdomadaire, E-letter mensuelle, et autres emailings en fonction de son statut de Dirigeant ou Collaborateur)

L'édition 2019 de l'annuaire UNIS paraîtra avant l'été.  
N'oubliez pas de mettre à jour vos données société.

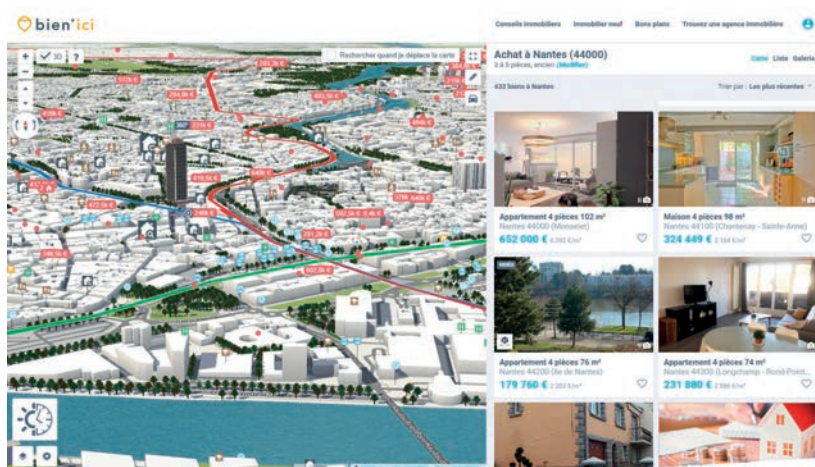
## LE portail d'annonces partenaire des Professionnels de l'immobilier



### Une audience et des performances multipliées par deux

Bien'ici fait aujourd'hui partie des portails immobiliers leaders en France, atteignant désormais plus de **6,83 millions de visites mensuelles en janvier 2019**<sup>1</sup>. Son trafic a ainsi été multiplié par deux en un an, de même que le nombre de contacts qualifiés générés pour nos agences partenaires.

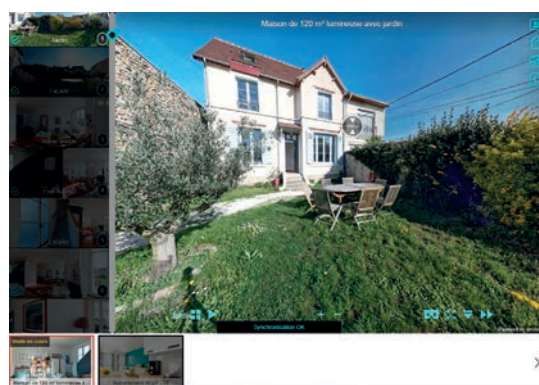
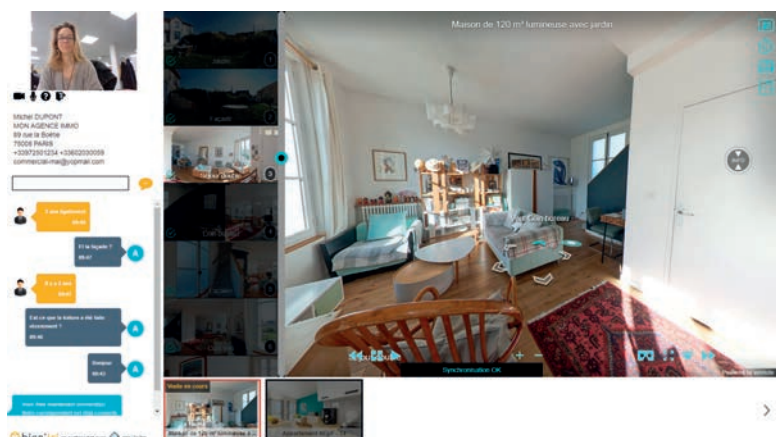
Cette croissance, c'est grâce à vous, Professionnels de l'immobilier que nous la devons. Ces chiffres démontrent également l'adhésion toujours renouvelée des internautes qui placent Bien'ici comme un des sites incontournables pour leurs recherches.



### La visite commentée à distance : l'atout gain de temps !

La visite commentée à distance est un **service innovant de mise en relation avec les futurs acheteurs**, mis à disposition en partenariat avec enVisite.fr. Elle vous permet de présenter vos visites virtuelles à un acheteur potentiel grâce à un système de **webconférence** et de synchronisation des écrans.

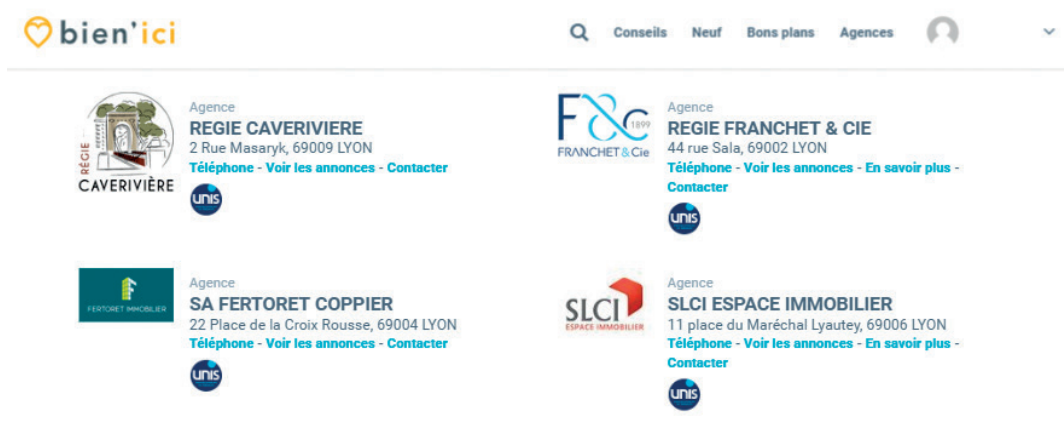
Vous pouvez **interagir avec votre client** en commentant et en répondant à ses questions comme lors d'une visite classique... et lui présenter d'autres biens de votre catalogue s'il est indécis. La visite guidée s'effectue **sur rendez-vous** avec un internaute ou plusieurs simultanément. C'est **un gain de temps pour vous** et une plus grande efficacité dans la prise de contact !





## Spécial adhérents UNIS !

Affirmez votre appartenance en ajoutant le logo UNIS sur la fiche agence de votre établissement dans l'annuaire Bien'ici ! Il suffit de vous connecter à votre espace Pro et de modifier votre compte.



### Bien'ici offre des solutions adaptées pour tous les besoins des Professionnels

Pour répondre à chaque profil d'agence et offrir toujours plus de performances à ses adhérents, Bien'ici propose trois forfaits de diffusion :

- Le forfait **Liberté<sup>PLUS</sup>** offre la possibilité de **diffuser l'ensemble de vos offres et générer des contacts très qualifiés** ;
- Le forfait **Premium<sup>PLUS</sup>** répond à tous vos objectifs et **augmente la performance de votre agence** ;
- Le forfait **Platinum** propose encore plus de performances pour vos annonces et **améliore la notoriété de votre agence**.

Les tarifs de diffusion 2019\* :

**Liberté<sup>PLUS</sup>**  
89 € HT/mois\*

**Premium<sup>PLUS</sup>**  
179 € HT/mois\*

**Platinum**  
289 € HT/mois\*

\*Abonnement mensuel par point de vente.

### Vous souhaitez publier vos annonces sur Bien'ici et disposer du meilleur de nos services pour vos offres ?

Nos conseillers sont à votre écoute pour vous accompagner dans la mise en place de la diffusion de vos annonces sur Bien'ici et vous guider dans le choix de nos solutions digitales :

- Par téléphone au **09 72 50 12 34** du lundi au vendredi de 9h à 18h (appel non surtaxé)
- Par mail : [agences@bienici.com](mailto:agences@bienici.com)

Retrouvez plus d'infos sur le site dédié aux Professionnels : <https://pro.bienici.com>

**N'attendez plus pour donner à vos annonces la visibilité qu'elles méritent et proposer à vos futurs clients la meilleure expérience de recherche !**



Retrouvez Bien'ici au prochain Forum de l'UNIS le 4 avril 2019.

**En tant que promoteur-rénovateur, je vais acquérir une unité foncière composée d'un terrain et d'une maison. Je compte diviser et revendre le terrain en terrain à bâtir. Quel sera le régime de TVA applicable ?**

Depuis mars 2010, le régime de la TVA immobilière a subi une importante réforme. La loi de finances rectificative pour 2010 a en effet modifié en profondeur le régime de la TVA immobilière et des droits d'enregistrement, répondant ainsi (avec retard) à des impératifs européens en assurant la transposition de la directive n° 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée.

Le régime fiscal a fait table rase de l'ancien (et de la spécificité du régime des marchands de biens d'achat/revente) en désignant le vendeur comme redevable de la TVA et en reposant sur la distinction entre :

- les opérations réalisées par les assujettis à la TVA immobilière dans le cadre d'une activité économique (incluant les marchands de biens/promoteurs-rénovateurs) et les opérations réalisées en dehors d'une activité économique (par exemple, par un particulier dans un intérêt purement patrimonial) ;
- la nature du bien vendu : terrain à bâtir, terrain non à bâtir, bâti, immeuble neuf (achevé depuis 5 ans au plus).

Concernant la vente d'un terrain à bâtir après acquisition d'une unité foncière composée d'un bâti et d'un terrain à bâtir, après avoir exposé la règle issue du code général des impôts, nous nous attarderons sur l'analyse de l'administration fiscale, la position jurisprudentielle et enfin le récent revirement ministériel.

## LE PRINCIPE : TVA SUR MARGE LORSQU'IL S'AGIT POUR UN ASSUJETTI DE VENDRE UN TAB À BÂTIR

Dès lors que votre projet est la vente d'un terrain situé dans un secteur constructible au vu des documents d'urbanisme (PLU, carte communale...), il s'agit effectivement de la vente d'un terrain à bâtir (TAB). À ce sujet, l'article 268 du CGI dispose que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre :*

- 1° d'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent ;
- 2° d'autre part, [...] : les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du terrain ou de l'immeuble ».

De fait, si le vendeur n'a pas opéré de déduction de TVA lors de son acquisition, seule la marge dégagée lors de la revente sera taxée.

A ce principe fort clair, l'administration a cependant apporté des nuances lourdes de conséquences fiscalement.

## EXCEPTION TIRÉE DE LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE

En plus d'une absence de déduction de TVA lors de l'acquisition, l'administration exige, pour que la TVA soit calculée uniquement sur la marge, **une identité de qualification juridique et caractéristiques physiques** (superficie) entre bien revendu et bien acquis (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20160302).

Si vous avez acquis une unité foncière composée d'un terrain et d'un bâti, l'unité sera qualifiée de bâti. Lors de la revente du terrain à bâtir après division, il n'y aura donc pas identité juridique :

vous avez acquis un bâti, vous revendez un terrain à bâtir.

L'administration fiscale exige pour bénéficier de la TVA sur la marge que **la division parcellaire soit antérieure à l'acte d'acquisition initial** ou qu'un document d'arpentage ait été établi pour les besoins de la cession, permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte. Ainsi, une division de l'unité doit être réalisée avant que vous vous en portiez acquéreur.

La position de l'administration a été confirmée par le Ministre de l'économie et des finances dans une réponse ministérielle en date du 30 août 2016 (RM, n°94061 AN) :

« S'agissant des dispositions applicables en matière de TVA, l'article 268 du CGI prévoit que la cession d'un terrain à bâtir est soumise à la TVA sur la marge lorsqu'il n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale. La mise en œuvre de ce régime dérogeant au principe selon lequel la TVA est calculée sur le prix total, **suppose ainsi nécessairement que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique.**

Ainsi, en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession, ayant entraîné **un changement de qualification ou un changement physique telle une modification des superficies** vendues par rapport à l'acte d'acquisition, la taxation doit se faire sur le prix de vente total en application des articles 266 et 267 du CGI.

En revanche, lorsque **la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial ou qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession**, permettant d'identi-

fier les différentes parcelles dans l'acte, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente ».

Ainsi, pour pouvoir bénéficier de la TVA sur marge, il convient de procéder à la division parcellaire avant la signature de l'acte authentique d'acquisition et à la ventilation du prix.

Ce n'est qu'à cette condition et sous réserve de l'absence de déduction de TVA lors de l'acquisition, que la revente de votre terrain à bâtir pourra faire l'objet d'une taxation uniquement sur la marge. Depuis deux ans, nous assistons cependant à une opposition jurisprudentielle de la part des tribunaux administratifs dans le cadre de contentieux en redressement opposant l'administration fiscale et des contribuables.

## LA POSITION JURISPRUDENTIELLE

Le Tribunal Administratif de Grenoble a, dans un jugement en date du 16 novembre 2016, considéré que « l'application de la TVA sur la marge en matière de livraison de terrain à bâtir est conditionnée **au seul fait** que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert de droit de déduction de la TVA. Contrairement à ce que soutient l'administration, il ne ressort pas des dispositions de l'article 268 du code général des impôts que les terrains revendus comme terrains à bâtir doivent nécessairement avoir été acquis comme terrain n'ayant pas le caractère d'immeuble bâti ; que dès lors, le fait pour la société requérante de procéder à la vente de terrains à bâtir issus d'acquisitions portant sur des immeubles bâtis et leurs terrains d'assiette ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 268 précitées. » ;

Le Tribunal écarte par ailleurs la condition de division parcellaire au stade de l'acquisition : « Dans le cas de la revente par lots d'un immeuble acheté en une seule fois pour un prix global, chaque vente de lot constitue une opération distincte, à raison de laquelle le vendeur doit acquitter une taxe calculée sur la base de la différence entre, d'une part, le prix de vente de ce lot et, d'autre part, son prix de revient estimé en imputant à ce lot une fraction du prix d'achat global de l'immeuble ; il appartient au contribuable de procéder à l'imputation par la méthode de son choix, sous réserve du droit de vérification de l'administration et sous le contrôle du juge de l'impôt [...] l'administration **ne saurait exiger l'existence d'une division parcellaire** et d'une ventilation du prix d'achat au stade de l'acquisition initiale pour refuser l'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge ».

Cette position a été partagée par le tribunal administratif de Montpellier dans un jugement en date du 20 novembre 2017.

Plus récemment, la Cour administrative d'appel de Lyon a confirmé la jurisprudence existante dans un arrêt en date du 20 décembre 2018.

## LE REVIREMENT PARTIEL MINISTÉRIEL

En mars dernier, suite aux différents jugements rendus par les tribunaux administratifs de Grenoble et de Montpellier, l'UNIS a sollicité à nouveau la position du Ministère de l'économie et des finances quant à l'application de la TVA sur la marge dégagée par la revente d'un terrain à bâtir issu de la division parcellaire d'une seule unité foncière composée d'un bâti et d'un terrain.

Le Ministre apporte une souplesse en admettant que la condition d'identité

physique ne soit pas remplie : la TVA s'applique sur la marge dégagée par la revente du terrain à bâtir lorsque celui-ci a été acquis dans le cadre d'une unité foncière qualifiée de terrain à bâtir et dès lors que l'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction.

Extrait : « afin de tenir compte des difficultés d'application [...] et de rétablir la sécurité juridique des opérations d'aménagement foncier, il est admis, y compris pour les opérations en cours, dans le cas de l'acquisition d'un terrain [...] qui n'a pas ouvert droit à déduction [...] que ces ventes puissent bénéficier du régime de la marge dès lors que seule la condition d'identité juridique est respectée ».

En revanche, il confirme l'interprétation de son administration concernant l'exigence d'identité juridique entre le bien acquis et le bien revendu : la TVA s'applique sur le prix total de revente et non sur la seule marge dégagée lorsque le terrain à bâtir a été préalablement acquis dans le cadre d'une unité foncière comportant un bâti.

Pour appliquer la TVA sur la marge, il est nécessaire que :

- l'acquisition de l'unité foncière n'ait pas ouvert droit à déduction,
- une division parcellaire ait été effectuée au moment de l'acquisition.

**Dans l'attente d'une position du Conseil d'État ou d'un revirement de l'administration quant à la condition d'identité juridique, nous ne pouvons que recommander d'être prudent et de procéder à la division du terrain et du bâti avant l'acquisition de l'unité foncière. Cette division devra être mentionnée dans l'acte d'achat avec indication de la parcelle « bâti » et l'indication de la parcelle « terrain à bâtir ». Ainsi, lors de la revente, la condition d'identité du bien vendu sera remplie.**



**Syndic de copropriété, je suis interrogé par un copropriétaire sur la présence éventuelle d'amiante dans les parties communes. Quelles sont les obligations du syndicat des copropriétaires et quelles informations dois-je transmettre ?**

## LA RECHERCHE DE LA PRÉSENCE D'AMIANTE

Le code de la santé publique oblige les propriétaires d'immeuble à rechercher la présence d'amiante :

« Les propriétaires, ou à défaut les exploitants des immeubles bâtis y font rechercher la présence d'amiante ; en cas de présence d'amiante, ils font établir un diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés et mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition. » [art L.1334-12-1 Code de la santé publique]. Cette obligation de repérage s'applique à tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 [art R.1334-14 CSP].

S'agissant des parties communes des immeubles collectifs d'habitation, les propriétaires doivent faire réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A (flocages, calorifugeages, faux plafonds) et B (autres matériaux de construction) contenant de l'amiante [R.1334-17 CSP]. Le rapport du repérage est intégré dans le « dossier technique amiante » que doit constituer et conserver le propriétaire [art R.1334-29-5 CSP].

## CONTENU DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le « dossier technique amiante » [DTA] contient, outre le rapport de repérage, les informations suivantes :

- date, nature, localisation, résultats des évaluations de l'état de conservation, mesures d'empoussièrement, travaux de retrait ou de confinement
- recommandations générales de sécurité,
- fiche récapitulative.

Ce DTA doit être tenu à jour régulièrement : il est actualisé lors de toute opération de repérage, de surveillance ou de travaux portant sur des matériaux contenant de l'amiante.

Les DTA établis avant le 1<sup>er</sup> février 2012 doivent être mis à jour avant le 1<sup>er</sup> février 2021 [art 4 II et 5 du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011].

## L'OBLIGATION DE SUPPRIMER LE RISQUE D'EXPOSITION À L'AMIANTE

Le propriétaire de l'immeuble doit prendre toutes les mesures nécessaires pour réduire l'exposition à l'amiante repéré dans l'immeuble [art L.1334-12-1 CSP]. Il peut s'agir de l'évaluation périodique (tous les 3 ans) de l'état de conservation des matériaux de la liste A, de meure de confinement ou de retrait de matériaux contenant de l'amiante. En cas d'inaction du propriétaire, le préfet peut le mettre en demeure de faire effectuer les travaux nécessaires [art L.1334-15 CSP], voire même faire effectuer d'office les travaux aux frais du propriétaire [art L.1334-16 CSP].

## INFORMATION DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE [R 1334-29-5 CSP]

Le DTA est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble, des employeurs et des représentants du personnel lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Le propriétaire doit communiquer la fiche récapitulative du DTA aux occupants de l'immeuble dans un délai d'un mois qui suit sa constitution ou sa mise

à jour. Dans un immeuble en copropriété, c'est le syndic qui communique la fiche récapitulative du DTA à tout occupant qui lui en fait la demande. Enfin, le DTA doit également être communiqué, sur demande, à différentes autorités administratives et sociales ainsi qu'à toute personne qui effectuera des travaux dans l'immeuble.

## SANCTION

L'absence d'établissement et de communication du DTA est sanctionnée par une amende pénale de 5<sup>ème</sup> classe de 1.500 € au plus [art R.1337-3-2 CSP].

\* \* \*

**Les propriétaires de la maison voisine de mes clients ont percé des fenêtres dans un mur qui surplombe leur jardin. Ils ont désormais une vue sur leur piscine. Quel est le droit en vigueur en la matière, que peuvent-ils faire pour faire cesser le trouble ?**

Le Code civil [art. 678] qualifie de vue les « fenêtres, balcons et autre semblables saillies » donnant sur le fonds voisin. En dehors des exemples cités par le Code, tous les ouvrages permettant effectivement de regarder sur le fonds voisin, sans effort particulier, de manière constante et normale, peuvent être qualifiés de vue (exemples : un peron formant une saillie sur une façade ; un toit-terrasse).

## DÉFINITION DES VUES DROITES ET OBLIQUES

Il convient de distinguer les vues droites et les vues obliques.

Leur qualification est une question de fait qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

# Rénovation BBC d'une copropriété de 1969 à Villeurbanne

Construite en 1969, cette copropriété de 27 logements, chauffée par une chaudière gaz collective, présentait une isolation thermique médiocre.

La réalisation d'un audit énergétique effectuée par ASCAUDIT Énergie a montré les gains potentiels des travaux de rénovation énergétique. L'opportunité des aides financières a été l'élément déclencheur pour viser une rénovation BBC (ce qui correspond à une diminution de 50% environ de la consommation énergétique).

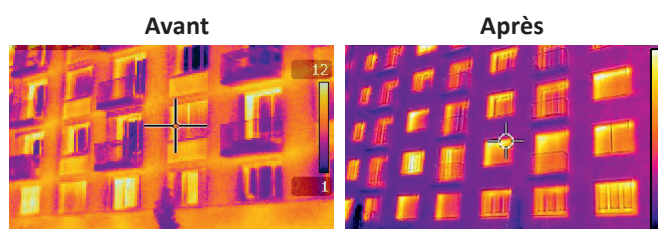
En 2016, l'Assemblée Générale a voté les travaux du scénario BBC.



«Le bâtiment de notre copropriété, construit en 1969, avait besoin d'entretien (ravalement à prévoir). La réalisation d'un audit énergétique nous a fait prendre conscience qu'il était possible d'entreprendre des travaux permettant de réduire les consommations d'énergie et d'améliorer le confort. Le travail d'ASCAUDIT Énergie, Maître d'œuvre, a validé la faisabilité et les gains d'énergie possibles» témoigne un des membres du Conseil Syndical.

En parallèle du travail sur le budget des travaux, une action a été menée avec l'Agence Locale de l'Énergie pour valider les aides possibles. Le scénario de travaux BBC comprend : l'isolation thermique par l'extérieur (murs, terrasse, plancher bas), les menuiseries (double vitrage) et la mise en place d'une ventilation hybride hygro réglable.

Ces travaux ont permis de passer d'une consommation d'énergie de 205 à 88 kWhEP/m<sup>2</sup>/an .



## L'avis du syndic

**Quelles sont, selon vous, les clés de la réussite d'une rénovation énergétique?**

«Se faire accompagner d'un bon bureau d'étude, c'est le point de départ pour la réussite de ce type de projet. Il est important que le bureau d'étude soit également Maître d'œuvre! C'est la garantie d'avoir un projet fiable, en adéquation avec les travaux qui seront réalisés. Nous avons réussi à obtenir des subventions grâce à un dossier bien construit.

Toutes les équipes intervenantes ont fait preuve d'une excellence collaboration et réactivité tout au long des travaux.»

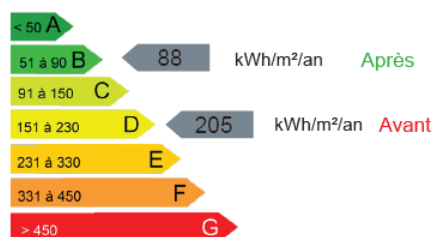
Le confort de vie et la valorisation de l'immeuble sont les principales motivations des copropriétés qui font de la rénovation énergétique. Les économies de consommations énergétiques sont un pré requis et les aides sont un déclencheur.

La réussite de ces projets implique de savoir mener ces différents leviers.

## Quelques chiffres Clés

### Consommation

Chauffage + eau chaude + électricité (ventilation, éclairage, auxiliaires)



### Coûts

Coût total : 350 643 € TTC

- 191 000 € d'isolation des façades
- 49 000 € d'isolation de toitures
- 32 000 € de menuiseries
- 11 000 € TTC pour les planchers (caves, locaux communs et passage cocher)

Soit un coût total pour un appartement moyen de 13 000 € (sans aides)

### Aides financières

- Aides au syndicat de copropriétaire
- CORENO'V : 94 500 €
  - Ville de Villeurbanne : 67 500 €
  - Certificat d'économie d'énergie : 21 800 €

Aides individuelles  
A titre individuel, les propriétaires ont pu bénéficier d'aides de l'ANAH.  
Tous les copropriétaires pourront demander un crédit d'impôt pour les travaux prévus.

## Pilote du projet

Syndic : Régie Chomette

Conseil syndical : copropriété 163 route de Genas

Maîtrise d'œuvre : ASCAUDIT Énergie

Les vues droites sont celles qui donnent directement sur le fonds voisin telles qu'une ouverture établie parallèlement à la ligne séparative des deux propriétés. La vue est droite lorsque l'ouverture permet de voir directement chez le voisin sans être obligé de tourner la tête.

Les vues obliques (ou latérales) sont celles qui donnent par côté ou de biais sur le fonds voisin. La vue est oblique lorsque l'ouverture oblige à tourner la tête pour voir chez le voisin (exemple : une ouverture créée dans un mur perpendiculaire à la ligne divisoire des deux propriétés).

## **DISTANCES MINIMALES À RESPECTER**

Le Code civil impose des distances minimales pour ouvrir des fenêtres (ou créer toute autre sorte d'ouverture, porte, balcon, terrasse) donnant des vues sur les propriétés voisines.

Cette distance minimale est fixée à 1,90 mètre pour les vues droites (article 678 c. civ.), et à 0,6 mètre pour les vues obliques (art. 679 c. civ.).

La mesure de la distance « *se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés* » (art 680 c. civ.).

Si la séparation des deux propriétés est matérialisée par un mur, l'épaisseur du mur n'est incluse dans la distance que s'il appartient au propriétaire qui souhaite ouvrir une fenêtre. S'il est mitoyen, on arrêtera la mesure au milieu du mur.

Des règles locales d'urbanisme peuvent imposer des distances plus impor-

tantes, il convient de se rapprocher de la Mairie pour le vérifier.

## **CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES DE DISTANCES MINIMALES À RESPECTER**

Les règles édictées en matière de vues ne s'appliquent qu'entre des propriétés privées contiguës (c'est-à-dire accolées).

En revanche, il n'y pas de distance à respecter si l'ouverture donne sur la voie publique ; sur un terrain privé appartenant à un tiers ; sur un mur « aveugle » de la maison voisine ; sur un toit fermé ; ou encore sur le ciel.

## **ACTION EN SUPPRESSION DES VUES IRRÉGULIÈRES**

Pour contester l'ouverture irrégulière créée par un voisin, il faut saisir le tribunal de grande instance (le ministère d'avocat est obligatoire).

Le voisin victime de la création de vues irrégulières peut demander la démolition des ouvrages litigieux. Le juge peut toutefois y substituer des mesures d'aménagements propres à faire disparaître la gêne occasionnée au voisin, ou l'irrégularité elle-même. En fonction du cas d'espèce, les tribunaux peuvent ainsi prescrire par exemple la pose sur l'escalier nouvellement édifié et la terrasse, d'une cloison translucide de nature à interdire toute vue plongeante ou oblique sur le fonds voisin ; ou bien le rehaussement du mur mitoyen sur lequel la terrasse litigieuse vient prendre appui, ou encore la transformation d'une vue en simple jour de souffrance par la pose d'un verre dormant.

Pour être recevables les solutions pleinement efficaces et durables sont admises à titre de correctif. Tel n'est pas le cas de la pose d'un grillage garni de

végétation qui n'est pas de nature à rétablir le voisin dans l'état antérieur, dans la mesure où celui-ci ne peut imposer une plantation de végétaux à feuillage persistant et n'a, par ailleurs, aucune maîtrise sur les phénomènes naturels qui peuvent détruire ces plantations. La pose d'un pare-vue en rez-de-jardin et l'installation d'un simple claustra sur une avancée de balcon, peuvent également se révéler insuffisantes pour empêcher l'exercice de vues droites irrégulières.

## **VUES PROTÉGÉES PAR UNE SERVITUDE DE VUE**

La servitude de vue permet de créer ou de maintenir des vues donnant sur le fonds voisin à une distance inférieure à celles légalement imposées par les articles 678 et 679 du Code civil.

La servitude de vue peut naître d'un accord conclu entre voisins. Il s'agira alors d'un acte écrit autorisant la création d'une ouverture à une distance inférieure à celle prévue par la loi. Pour plus de sécurité juridique, il conviendra toutefois de publier cet accord au Service de la publicité foncière.

La servitude de vue peut également naître par prescription. Ainsi, une vue illégale qui n'aurait fait l'objet d'aucune contestation pendant 30 ans, crée une servitude au profit du terrain voisin.

Passé ce délai, il sera impossible d'exiger la suppression de cette ouverture.

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

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





# La révolution énergétique ne se passe pas dans la rue mais dans les tuyaux.

Peu d'entre nous le savent, mais aujourd'hui circule dans les tuyaux, du gaz vert ! Local et renouvelable, il est produit à partir de déchets organiques agricoles ou ménagers. Et d'ici à 2050, 100% de gaz vert pourrait circuler dans les tuyaux pour se chauffer, cuisiner ou se déplacer, dans un plus grand respect de la planète.

**CHOISIR LE GAZ  
C'EST AUSSI  
CHOISIR L'AVENIR**

**GRDF**

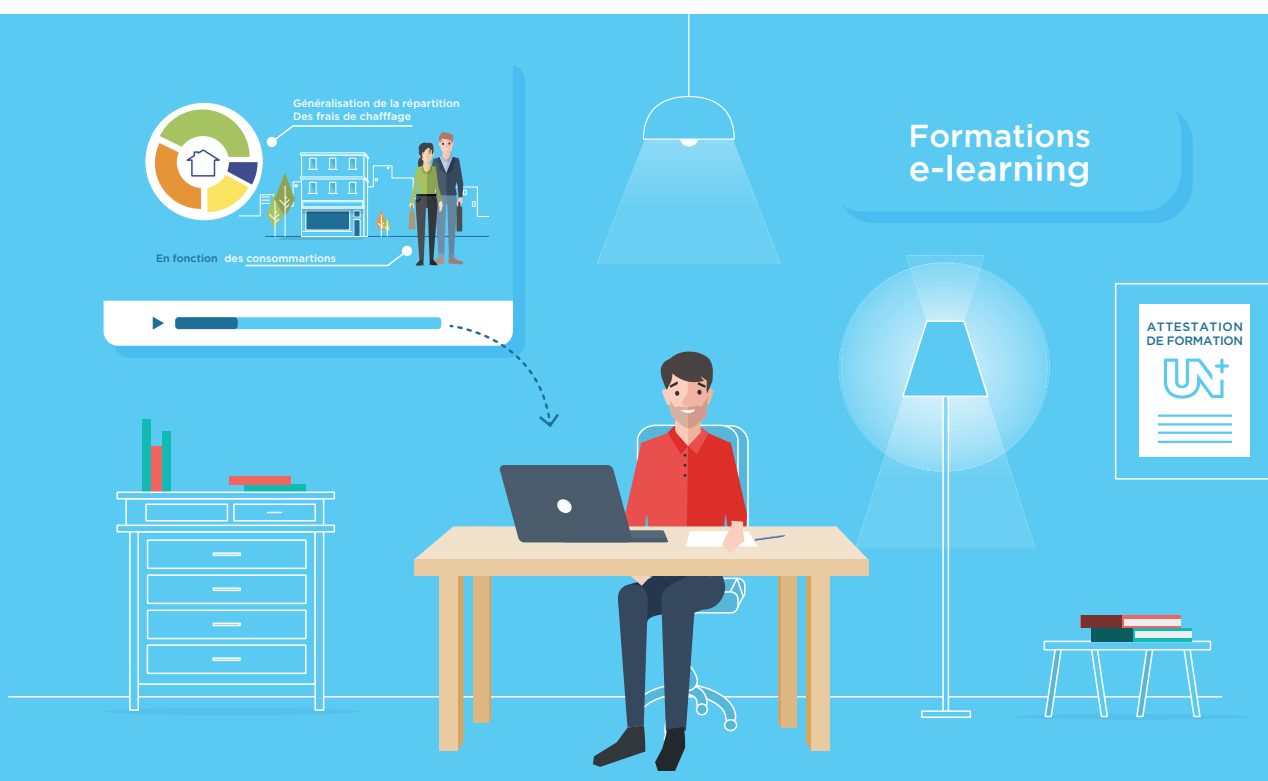
GAZ RÉSEAU  
DISTRIBUTION FRANCE

**#LeGazCestLavenir**

Plus d'informations sur [www.legazcestlavenir.fr](http://www.legazcestlavenir.fr)



Les **formations e-learning** de l'**UNIS** c'est **UN +** pour répondre à vos **obligations de formation**.



## Qualité + Souplesse + Economies

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

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

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



Plateforme de formation **UNIS**



# 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)







**Ludovic NAESSENS**  
 Directeur du marché PME  
 lnaessens@verspieren.com  
 Tél. : 03 20 45 77 67



Mesure phare du programme santé du président de la République, la concertation entre les acteurs, a été initiée le 23 janvier dernier pour mettre en œuvre l'engagement d'un reste à charge zéro (RAC 0) pour les dépenses liées à l'optique, aux prothèses dentaires et auditives.

Le but de la réforme « 100% santé », englobant le RAC 0, est de garantir à l'ensemble de la population un accès à un panier de soins nécessaires et de qualité sans reste à charge par des actions cumulatives sur:

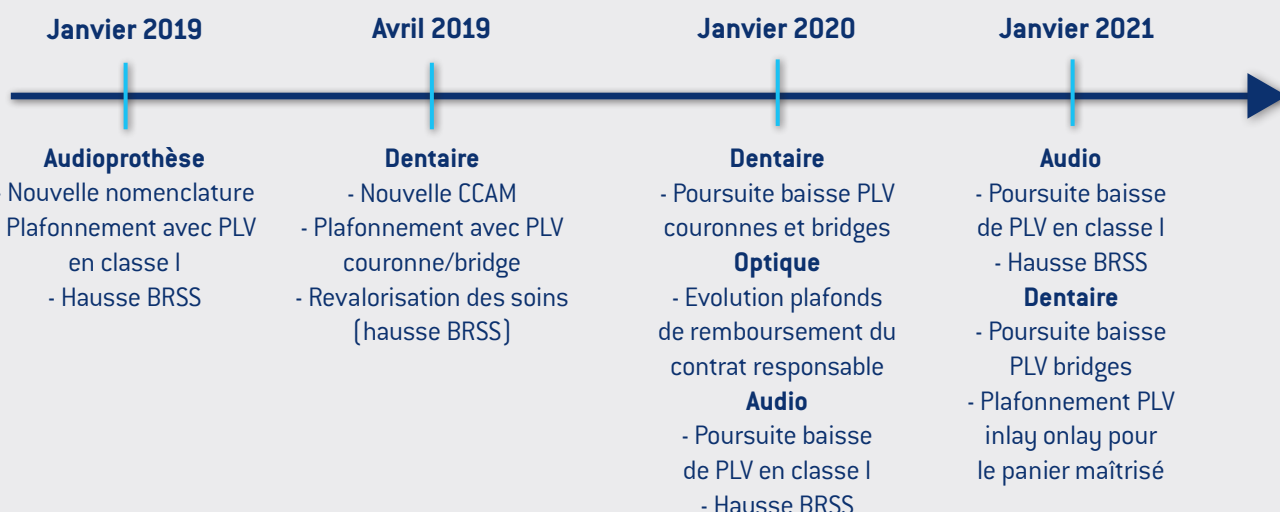
- les tarifs des équipements (optique, prothèses dentaires et auditives) avec des prix limites de vente,
- le montant des bases de remboursement de la Sécurité Sociale,
- le montant des remboursements des complémentaires santé par une révision du cahier des charges du contrat responsable,
- les professionnels de santé, avec une obligation de proposer un panier d'équi-

pement sans reste à charge mais une liberté de choix préservée pour l'assuré avec un panier à « tarifs libres »,

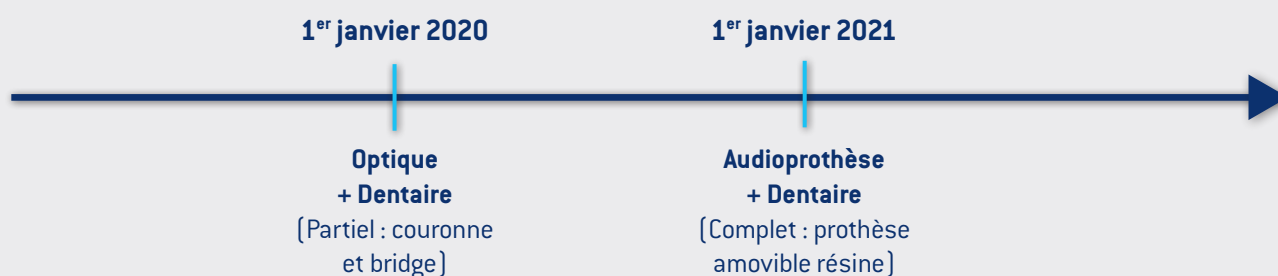
- la prévention, avec un renforcement notamment pour les adolescents (8-9, 11-13 et 15-16 ans).

Les contrats d'assurance complémentaire couvrant les prestations concernées devront proposer le reste à charge zéro, qui sera inclus dans les obligations au titre des contrats responsables.

### LE CALENDRIER DE LA MISE EN ŒUVRE



## LE CALENDRIER DE L'ÉVOLUTION DU CONTRAT RESPONSABLE



## LES CHANGEMENTS POUR L'ASSURÉ

### En audioprothèse

PANIER 100 % SANTÉ CLASSE 1	PANIER LIBRE CLASSE 2
Appareils pour tous types de défauts auditifs (3 options minimum de la liste A)	Appareils pour tous types de défauts auditifs (6 options minimum de la liste A)
Aucun reste à charge à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2021	Reste à charge selon le niveau de garanties Plafond de prise en charge fixé à 1.700 € par oreille tous les 4 ans dans le cadre du contrat responsable (tous remboursements confondus)
Tarifs plafonnés 1.300 € en 2019, 1.100 € en 2020 et 950 € en 2021	Tarifs libres
Augmentation de la base de remboursement de la Sécurité Sociale 300 € en 2019, au lieu de 200 € en 2018 et 400 € en 2021	

S'ajoute à ces deux paniers de soins et à leurs spécificités, la mise en place d'examens obligatoires pour les - 16 ans : un bilan auditif intégralement pris en charge (tous remboursements confondus).

### LES CHANGEMENTS POUR L'ASSURÉ

#### En optique

PANIER 100 % SANTÉ CLASSE A	PANIER LIBRE CLASSE B
Verres pour tous types de défauts visuels	
Aucun reste à charge à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2020	Reste à charge selon le niveau de garanties Plafonds de prise en charge fixés selon le défaut visuel dans le cadre du contrat responsable Prise en charge limitée à un équipement tous les 2 ans dans le cadre du contrat responsable
Monture dont le prix est plafonné à 30 €	Monture prise en charge dans la limite de 100 € dans le cadre du contrat responsable
Anti-reflet, anti-rayures et aminci obligatoire	Anti-reflet, anti-rayures et aminci facultatif
Tarifs plafonnés à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2020	Tarifs libres
Augmentation de la base de remboursement de la Sécurité Sociale	Diminution de la base de remboursement de la Sécurité Sociale (5 centimes d'euros)

#### Dentaire

PANIER 100 % SANTÉ	PANIER MAITRISÉ	PANIER LIBRE
Prothèses céramiques monolithiques et ceramo-métalliques sur les dents visibles, et métalliques sur les dents visibles	Prothèses céramiques monolithiques et ceramo-métalliques sur les dents non visibles	Autres prothèses
Aucun reste à charge à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2020 ou 1 <sup>er</sup> janvier 2021 selon les actes	Reste à charge selon le niveau de garanties	Reste à charge selon le niveau de garanties
Tarifs plafonnés et dégressifs à partir du 1 <sup>er</sup> avril 2019 et jusqu'en 2013	Tarifs plafonnés et dégressifs à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2020 et jusqu'en 2013	Tarifs libres
Augmentation de la base de remboursement de la Sécurité Sociale		

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

# Régions

## L'actualité des régions

### Réunions et événements en régions

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

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

**Vendredi 22 mars, Cap Malo** : AG Pôle régional UNIS Bretagne

**Lundi 25 mars, Lyon** : Réunion propriétaires-bailleurs  
UNIS Lyon-Rhône

**Jeudi 28 mars, St Étienne** : Journée des Conseils Syndicaux

**Vendredi 29 mars, St Médard d'Eyrans** : AG Pôle régional  
UNIS Nouvelle Aquitaine

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

**Mardi 16 avril, Montpellier** : Réunion Languedoc-Roussillon

**Jeudi 25 avril, Marcq-en-Barœul** : 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

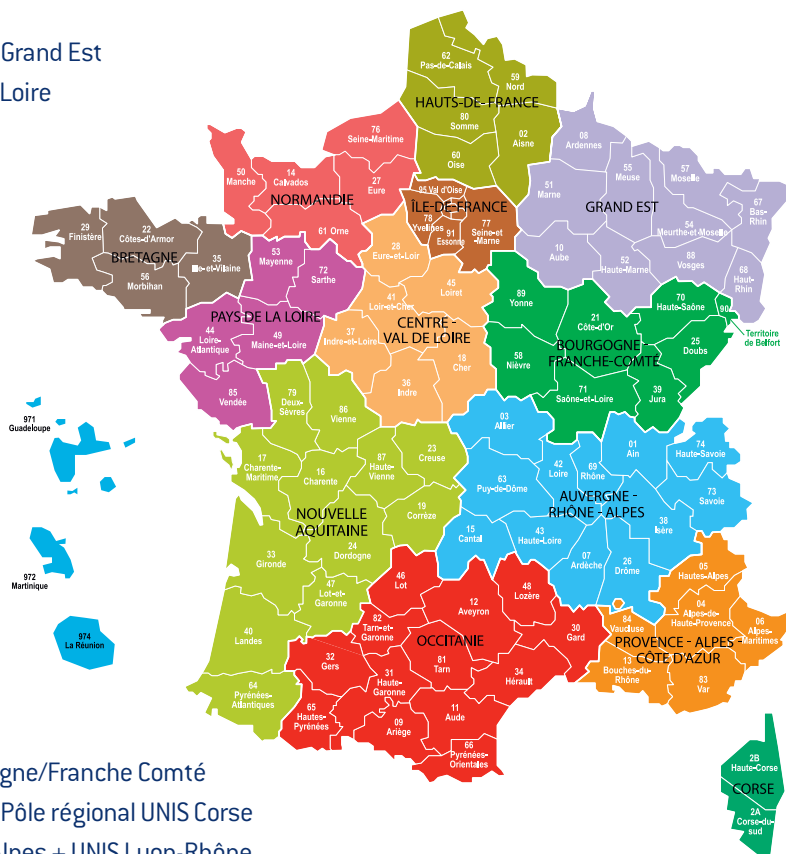
**Jeudi 16 mai, Narbonne** : AG Pôle régional UNIS Occitanie

**Jeudi 23 mai, Verdun s/Doubs** : 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**

7<sup>ème</sup> FORUM UNIS, 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, Grand Palais - **Du 20 au 22 novembre**

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

### Université de la Copropriété

**Jeudi 18 avril, Strasbourg,**

Atelier 1, les organes de la Copropriété

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



# Actualités juridiques

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

- Les informations relatives aux valeurs foncières librement accessibles au public
  - Crédit d'impôt transition énergétique :  
le décret fixant les conditions de ressources est paru

## TEXTES OFFICIELS

### Décret 2019-88 du 11 février 2019

fixant les conditions de ressources pour le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique au titre des coûts de dépose de cuve à fioul et de pose d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables

■ JORF n° 0037 du 13 février 2019

### Décret 2019-184 du 11 mars 2019

relatif aux conditions d'application de l'ordonnance 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation

■ JORF n° 0060 du 12 mars 2019

### Décret 2019-179 du 7 mars 2019

pris pour l'application de l'article 4-2 de la loi 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

■ JORF n° 0058 du 9 mars 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)



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 à distance en e-learning

RÉF.	THÈMES	DURÉE
<b>F001</b>	Pack Syndic de Copropriété F001 (P001 + P002 + P005)	7h00
<b>F002</b>	Pack Gestion locative F002 (P001 + P002 + P003 + P009 + P010)	7h00
<b>F003</b>	Pack Transaction F003 (P001 + P002 + P007 + M016)	7h00
<b>F004</b>	Pack Transaction F004 (P001 + P002 + P006 + P008 + M015 + M016)	7h00
<b>P001</b>	Code de déontologie des professionnels de l'immobilier	2h00
<b>P002</b>	Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	2h00
<b>P003</b>	Bail d'habitation depuis la loi ALUR	1h00
<b>P005</b>	La rénovation énergétique	3h00
<b>P006</b>	L'impact des servitudes naturelles, légales et conventionnelles dans la mise en vente d'un bien immobilier	1h20
<b>P007</b>	Les conditions d'exercice des droits de préemption pouvant impacter l'activité de transaction immobilière	2h40
<b>P008</b>	Préparation de la mise en vente d'un bien immobilier en copropriété	1h00
<b>P009</b>	Le bail meublé	1h00
<b>P010</b>	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>			
Administrateur de biens	AB02	Les troubles de voisinage : aspects juridiques et pratiques	Vendredi 26 avril 2019
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Jeudi 13 juin 2019
<b>BORDEAUX</b>			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mercredi 10 avril 2019
Gestion Locative	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mercredi 3 avril 2019
	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Jeudi 4 avril 2019
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Mercredi 24 avril 2019
<b>CLERMONT-FERRAND</b>			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 2019
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Complet Vendredi 5 avril 2019
<b>HONFLEUR</b>			
Gestion Locative	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Jeudi 23 mai 2019
Transaction	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Jeudi 25 avril 2019
<b>LE CANNET DES MAURES</b>			
Administrateur de biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 11 juin 2019
Transaction	TR22	La signature d'un compromis de vente par un agent immobilier	Jeudi 3 octobre 2019
<b>LYON</b>			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 5 avril 2019
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Lundi 8 avril 2019
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Mardi 9 avril 2019
	SY01	Les missions du Syndic	Mercredi 10 avril 2019
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Vendredi 12 avril 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Lundi 29 avril 2019
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Mardi 30 avril 2019
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Mardi 30 avril 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 16 mai 2019
	SY09	Les travaux en copropriété	Vendredi 17 mai 2019
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Mardi 21 mai 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mardi 28 mai 2019
	SY03	Vendre et défendre ses honoraires	Jeudi 6 juin 2019
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Vendredi 7 juin 2019
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Mardi 11 juin 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mercredi 12 juin 2019
SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	Mercredi 12 juin 2019	



# Formations

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

## Formations en salle

LYON			
Syndic de Copropriété	<b>SY14</b>	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Lundi 17 juin 2019
	<b>SY04</b>	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Lundi 17 juin 2019
	<b>SY11</b>	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Mercredi 19 juin 2019
	<b>SY23</b>	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 28 juin 2019
Gestion Locative	<b>GL12</b>	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mercredi 3 avril 2019
	<b>GL17</b>	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Jeudi 4 avril 2019
	<b>GL01</b>	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 8 avril 2019
	<b>GL20</b>	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Vendredi 12 avril 2019
	<b>GL01</b>	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 29 avril 2019
	<b>GL01</b>	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mercredi 22 mai 2019
	<b>GL01</b>	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 4 juin 2019
	<b>GL03</b>	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Mercredi 5 juin 2019
	<b>GL11</b>	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Mardi 18 juin 2019
Administration de Biens	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 9 avril 2019
	<b>AB03</b>	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 11 avril 2019
	<b>AB12</b>	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Lundi 13 mai 2019
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Lundi 13 mai 2019
	<b>AB05</b>	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Vendredi 24 mai 2019
	<b>AB04</b>	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 4 juin 2019
	<b>AB18</b>	Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	Jeudi 13 juin 2019
	<b>AB07</b>	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mardi 18 juin 2019
	<b>AB03</b>	Pathologie et terminologie du bâtiment	Mardi 25 juin 2019
	<b>AB10</b>	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Mercredi 26 juin 2019
	<b>AB09</b>	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Jeudi 27 juin 2019
Marchand de Biens	<b>MB05</b>	Les ventes en l'état futur	Mercredi 17 avril 2019
Immobilier Commercial	<b>IC01</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Mercredi 10 avril 2019
	<b>IC02</b>	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Vendredi 17 mai 2019
	<b>IC05</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir sur les loyers et les charges	Lundi 27 mai 2019
	<b>IC01</b>	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Jeudi 6 juin 2019
Gestion d'Entreprise	<b>GE06</b>	Les aspects pratiques de la gestion du personnel d'un cabinet ou d'une agence immobilière	Vendredi 12 avril 2019
	<b>GE09</b>	Gestion des clients difficiles et des conflits	Lundi 15 avril 2019
	<b>GE12</b>	Entretiens professionnels et formation des salariés	Jeudi 18 avril 2019
	<b>GE20</b>	Manager dans les professions immobilières : Visez la qualité de vie au travail	Vendredi 19 avril 2019
	<b>GE16</b>	Optimiser la gestion du personnel et la relation client avec la PNL	Mercredi 15 mai 2019
	<b>GE10</b>	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Lundi 27 et mardi 28 mai 2019

<b>LYON</b>			
Gestion d'Entreprise	<b>GE14</b>	Analyser et décrypter les attitudes afin d'optimiser sa relation client	Lundi 3 juin 2019
	<b>GE21</b>	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Mercredi 12 juin 2019
	<b>GE08</b>	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Jeudi 13 juin 2019
Transaction	<b>TR05</b>	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mardi 16 avril 2019
	<b>TR12</b>	Techniques de prospection	Mercredi 17 avril 2019
	<b>TR17</b>	Conserver les honoraires du barème	Jeudi 18 avril 2019
	<b>TR05</b>	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mardi 14 mai 2019
	<b>TR08</b>	Initiation au viager et au réméré	Jeudi 16 mai 2019
	<b>TR03</b>	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mardi 21 mai 2019
	<b>TR06</b>	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Mercredi 22 mai 2019
	<b>TR18</b>	Techniques de négociation finale : le closing	Mardi 4 juin 2019
	<b>TR15</b>	Vente Immobilière : Savoir répondre aux objections	Mercredi 5 juin 2019
	<b>TR10</b>	Un mandat exclusif pour gagner plus	Jeudi 6 juin 2019
	<b>TR07</b>	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Vendredi 7 juin 2019
	<b>TR17</b>	Conserver les honoraires du barème	Jeudi 13 juin 2019
	<b>TR22</b>	La signature d'un compromis de vente par un agent immobilier	Mercredi 19 juin 2019
	<b>TR03</b>	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mercredi 26 juin 2019
	Bureautique et Secrétariat	<b>BS01</b>	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle
<b>BS05</b>		Réussir l'accueil physique et téléphonique	Mardi 25 juin 2019
<b>MARSEILLE</b>			
Syndic de Copropriété	<b>SY04</b>	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 5 avril 2019
	<b>SY03</b>	Vendre et défendre ses honoraires	Jeudi 11 avril 2019
	<b>SY23</b>	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 26 avril 2019
	<b>SY21</b>	Les copropriétés fragiles et en difficulté : impayées et situation de blocage	Lundi 29 avril 2019
	<b>SY23</b>	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 7 juin 2019
Gestion Locative	<b>GL01</b>	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Lundi 13 mai 2019
	<b>GL08</b>	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Mardi 4 juin 2019
Administrateur de biens	<b>AB07</b>	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Jeudi 25 avril 2019
	<b>AB10</b>	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Vendredi 17 mai 2019
	<b>AB13</b>	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Vendredi 24 mai 2019
Immobilier Commercial	<b>IC02</b>	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Mercredi 24 avril 2019
Gestion d'Entreprise	<b>GE21</b>	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Lundi 1 avril 2019
	<b>GE12</b>	Entretiens professionnels et formation des salariés	Mardi 14 mai 2019
Transaction	<b>TR23</b>	Actualité transaction / urbanisme / construction et la loi ELAN	Jeudi 20 juin 2019
Colloque	<b>CC21</b>	Colloque : La conservation de l'immeuble en copropriété : Rôles et responsabilités.	Mardi 30 avril 2019

# Formations

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

## Formations en salle

MONTPELLIER			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Complet Mardi 9 avril 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Mardi 25 juin 2019
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Mardi 17 septembre 2019
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Mardi 5 novembre 2019
Gestion Locative	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 3 décembre 2019
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 4 juin 2019
Transaction	TR23	Actualité transaction / urbanisme / construction et la loi ELAN	Mardi 8 octobre 2019
NICE			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Complet Jeudi 25 avril 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Lundi 17 juin 2019
Gestion Locative	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 2019
Gestion d'Entreprise	GE101	La performance n'est plus une option !	Jeudi 20 juin 2019
	GE21	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Lundi 24 juin 2019
Transaction	TR23	Actualité transaction / urbanisme / construction et la loi ELAN	Mercredi 12 juin 2019
PARIS			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Complet Vendredi 5 avril 2019
	SY14	Assistant(e) de copropriété : Ce qu'il faut savoir	Vendredi 5 avril 2019
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 11 avril 2019
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Jeudi 11 avril 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Complet Mercredi 17 avril 2019
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Jeudi 18 avril 2019
	SY01	Les missions du Syndic	Vendredi 19 avril 2019
	SY08	Parties communes : Entretien, maintenance et travaux	Mardi 23 avril 2019
	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Vendredi 26 avril 2019
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Vendredi 26 avril 2019
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Lundi 29 avril 2019
	SY03	Vendre et défendre ses honoraires	Mardi 30 avril 2019
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Lundi 13 mai 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Complet Jeudi 16 mai 2019
	SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 23 mai 2019
	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Vendredi 24 mai 2019
	SY09	Les travaux en copropriété	Lundi 3 juin 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 14 juin 2019
	SY10	Organisation des ensembles immobiliers (ASL - AFU - Union des syndicats)	Vendredi 14 juin 2019
	SY04	Assemblée générale de copropriété : Les aspects pratiques et juridiques	Mercredi 19 juin 2019
SY12	La comptabilité des copropriétés expliquée aux gestionnaires	Jeudi 20 juin 2019	

PARIS			
Syndic de Copropriété	SY11	Comptabilité des copropriétés : Les quatre missions du comptable à jour de la loi ELAN	Vendredi 21 juin 2019
	SY06	Gestion des conflits en assemblée générale	Lundi 24 juin 2019
	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Vendredi 28 juin 2019
Gestion Locative	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 2019
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Complet Lundi 8 avril 2019
	GL20	Prélèvement à la source appliqué aux revenus fonciers	Mardi 9 avril 2019
	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Lundi 15 avril 2019
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Vendredi 19 avril 2019
	GL17	Comptabilité de la gestion locative : Les quatre missions du comptable	Mercredi 24 avril 2019
	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mardi 30 avril 2019
	GL11	Gérer efficacement les conflits avec les locataires et les propriétaires	Mardi 7 mai 2019
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	Mardi 14 mai 2019
	GL03	Bail d'habitation : Aspects juridiques et pratiques après ELAN	Mardi 4 juin 2019
	GL08	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement	Lundi 17 juin 2019
Administration de Biens	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Complet Mardi 2 avril 2019
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Mardi 9 avril 2019
	AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Mercredi 10 avril 2019
	AB07	Les travaux dans les immeubles gérés : Règles et précautions à prendre	Mercredi 10 avril 2019
	AB02	Les troubles de voisinage : aspects juridiques et pratiques	Mercredi 17 avril 2019
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 18 avril 2019
	AB10	Paie des gardiens et employés d'immeubles	Vendredi 10 mai 2019
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 14 mai 2019
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Mercredi 15 mai 2019
	AB09	Contrats des gardiens et employés d'immeubles	Jeudi 16 mai 2019
	AB12	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	Mercredi 5 juin 2019
	AB05	Gestion de l'assurance construction, assurance dommages-ouvrage et autres garanties	Jeudi 6 juin 2019
	AB03	Pathologie et terminologie du bâtiment	Jeudi 13 juin 2019
	AB04	Assurances de l'immeuble, des occupants et gestion des sinistres (à jour de la convention IRSI)	Mardi 18 juin 2019
AB16	Responsabilité pénale de l'administrateur de biens	Mercredi 19 juin 2019	
AB13	Accessibilité handicapés : Actualité et réglementation	Mardi 25 juin 2019	
Marchand de Biens	MB01	Commencer une activité de "Marchand de biens" : le promoteur	Mardi 16 avril 2019
	MB06	Lotissement et autres divisions foncières et en volumes	Mercredi 22 mai 2019
	MB08	Marchand de Biens et Assurances : Ce qu'il faut savoir	Lundi 27 mai 2019



# Formations

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

## Formations en salle

PARIS			
Immobilier Commercial	IC02	Actualité juridique des baux commerciaux : Niveau 2	Lundi 20 mai 2019
	IC01	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 1	Mardi 21 mai 2019
	IC07	Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants : Niveau 3	Mardi 21 mai 2019
	IC03	Loi Pinel et statut des baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir : Niveau 2	Mercredi 22 mai 2019
	IC05	Baux commerciaux : Ce qu'il faut savoir sur les loyers et les charges - Niveau 2	Jeudi 20 juin 2019
Gestion d'Entreprise	GE17	Recruter un négociateur immobilier : quel statut et quel profil choisir	Jeudi 11 avril 2019
	GE11	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	Vendredi 12 avril 2019
	GE08	Professionnels de l'immobilier : Mieux gérer son temps	Mercredi 15 mai 2019
	GE16	Optimiser la gestion du personnel et la relation client avec la PNL	Mardi 21 mai 2019
	GE06	Les aspects pratiques de la gestion du personnel d'un cabinet ou d'une agence immobilière	Mercredi 5 juin 2019
	GE10	Manager l'humain pour améliorer l'efficacité et le mieux-être	Jeudi 6 juin 2019
	GE21	La gestion des données personnelles (RGPD) dans le secteur immobilier	Mardi 18 juin 2019
	GE11	Rentrer de nouveaux mandats de gestion locative et copropriété	Vendredi 21 juin 2019
Immobilier d'Entreprise	IE14	Gestion comptable et fiscale en immobilier d'entreprise	Mardi 8 octobre 2019
Transaction	TR18	Techniques de négociation finale : le closing	Mercredi 3 avril 2019
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Mercredi 17 avril 2019
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mercredi 24 avril 2019
	TR07	Bases juridiques pour les nouveaux commerciaux en immobilier	Mardi 28 mai 2019
	TR06	Actualité juridique et commerciale de la transaction	Mercredi 29 mai 2019
	TR05	L'avis de valeur, savoir évaluer un bien et rentrer de bons mandats	Mercredi 12 juin 2019
	TR17	Conserver les honoraires du barème	Vendredi 14 juin 2019
	TR03	Aspects juridiques et documentation des professionnels de l'immobilier	Mardi 25 juin 2019
Bureautique et Secrétariat	BS01	Réseaux sociaux professionnels : Assurer une présence efficace pour développer et fidéliser sa clientèle	Jeudi 4 avril 2019
	BS05	Réussir l'accueil physique et téléphonique	Mardi 16 avril 2019
RENNES			
Syndic de Copropriété	SY13	La copropriété expliquée aux comptables	Jeudi 27 juin 2019
STRASBOURG			
Syndic de Copropriété	SY23	Actualité de la copropriété et la loi ELAN	Jeudi 4 avril 2019
Gestion Locative	GL12	La déclaration des revenus fonciers et de l'IFI	Mardi 23 avril 2019
	GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	<b>Complet</b> Vendredi 17 mai 2019
Marchand de Biens	MB09	Initiation au droit de l'urbanisme	Mardi 22 octobre 2019
Transaction	TR17	Conserver les honoraires du barème	Vendredi 8 novembre 2019
Immobilier Commercial	IC07	Négociation et rédaction des baux commerciaux et des avenants : Niveau 3	Lundi 3 juin 2019
VALENCE			
Gestion d'Entreprise	GE09	Gestion des clients difficiles et des conflits	Mardi 2 avril 2019

## Prise en charge des formations continues par les Agefos

Depuis début 2019, la prise en charge des formations continues pour les salariés est possible pour l'ensemble des entreprises de moins de 50 salariés (moins de 11 salariés jusqu'au 31/12/2018). Toutefois, la réforme Formation du 5 septembre 2018 conduit à un effondrement des budgets et donc des prises en charge.

### BRANCHE DES GARDIENS CONCIERGES ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

Pour 2019, la prise en charge des actions collectives des gardiens concierges et employés d'immeubles est limitée à 5 €/heure (au lieu de 17 € auparavant).

Cette baisse résulte d'une diminution de budget sur le plan de développement de compétence de 75 % environ.

### BRANCHE DE L'IMMOBILIER

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2019, les critères évoluent. Les coûts pédagogiques d'une formation continue sont pris en charge à hauteur de 30 %, dans la limite de 25 €/heure et de 1.000 €/an/entreprise de moins de 11 salariés, et de 2.500 €/an/entreprise de 11 à 49 salariés.

Exemple :

- pour une formation UN+ à 199 €/7h, la prise en charge se concrétisera par un remboursement par l'OPCO (remplaçant AGEFOS) de 59,70 €.

- pour une formation UN+ à 597 €/7h, la prise en charge se concrétisera par un remboursement par l'OPCO de 175 €.

Pour obtenir le remboursement d'une partie du coût de la formation, il est nécessaire de déposer une demande de prise en charge auprès de l'OPCO.

Ici aussi, la baisse est la conséquence de la perte de budget liée à la réforme formation et à l'intégration dans les bénéficiaires des prises en charges des entreprises entre 11 et 49 salariés.

Les coûts-contrat pour l'apprentissage sont en cours d'établissement. Un délai supplémentaire est nécessaire du fait des échanges imposés par France Compétences.

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

#### 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 Moysse)

#### 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

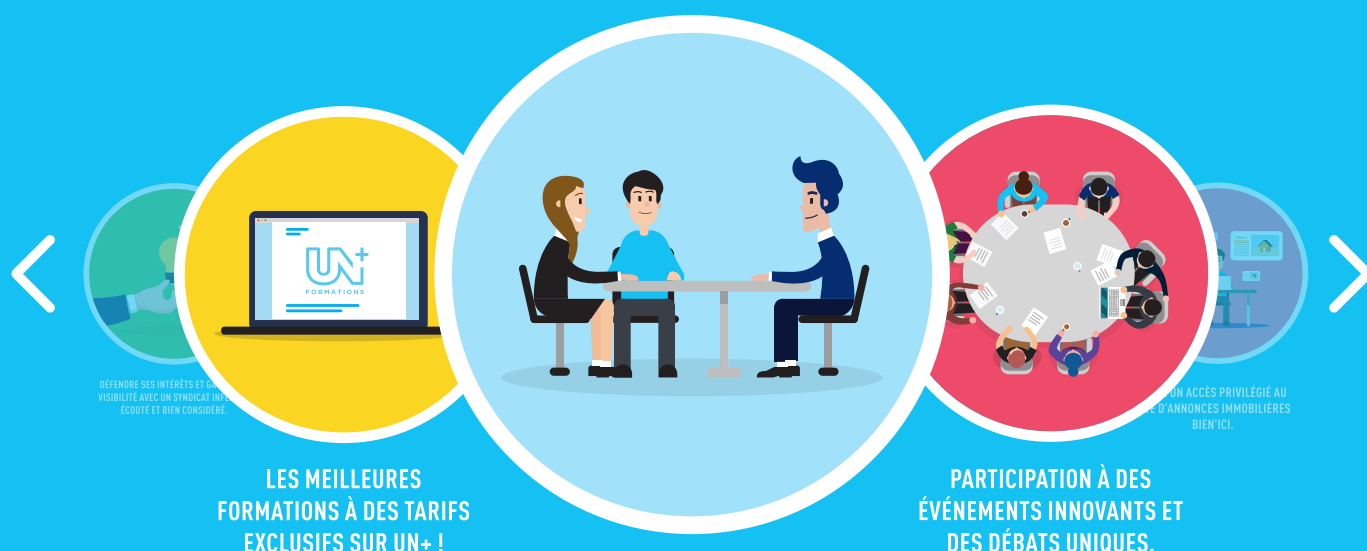
#### Avril 2019 - N° 530

- **Vente d'immeuble** - La responsabilité pour rupture des pourparlers (Olivier Beddeleem)
- **Copropriété** - Les pouvoirs publics et les copropriétés dégradées (Yves Broussolle)
- **Fiscalité** - L'impôt sur la Fortune Immobilière (Jean-Pierre Lay)



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

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



**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)