



Mieux vivre l'immobilier

COMMISSION TRANSACTION

PROCES-VERBAL DU 27 JUIN 2019

Participants :

Bruno AUSSENAC, Olivier COLCOMBET, Aurélien COLLIER, Benoît COSTE, Martine CARDOUAT, Philippe DESCAMPIAUX, Aurélien DELANDREA, Jacques de CARNE, Sandra FRACONNET, Jean-Philippe HAMON, Christian HESSE, Dominique MAUMEJEAN, Tony MERCIER, Gilles MICHEL DE CHABANNES, Maxime PY, Gilles RAMEL, Guy ROCHE, Karin TOURDIAT / Anne MARCHAND

Absents et excusés : Frédéric CHAMINADE, Nicolas GUILLOTTE, Alain LIEUTAUD, Alain MILLET, Gabriel PACHECO, Jocelyn PLANTARD, Didier SIOUNATH, Alexandre SLANSKY, Roland TRIPARD,

Ordre du jour

- Accueil des nouveaux membres..... 1
- Les points de contrôle DGCCRF 2
- La campagne PAP..... 2
- Les « *bon pour paiement* » exigés des notaires..... 2
- Actualité juridique 2
- RGPD en pratique : retour d'expérience 4
- Les problématiques rencontrées par les agents immobiliers 4
- L'AMEPI..... 4
- L'apporteur d'affaires 4
- La garantie VISALE 5
- Tour de table des marchés immobiliers..... 5
- Questions diverses 6

Alain MILLET étant dans l'incapacité de se déplacer pour la réunion, il a donné mandat à Philippe DESCAMPIAUX, qui l'a accepté, de le représenter et de présider la commission.

L'ensemble des membres de commission souhaite à Alain MILLET un prompt rétablissement.

- **Accueil des nouveaux membres**

La Commission accueille :

Aurélien COLLIER (Régie COLLIER) – Chalon sur Saône (Président Transaction Bourgogne Franche Comté)

Nicolas GUILLOTTE (ORPI)– Le Havre (Président Transaction Normandie)

Martine CARDOUAT (IMMO DE France) – Toulouse (Président Transaction Occitanie)

Tony MERCIER (Cabinet immobilier Mercier – CIM) – Couëron (Président Transaction Pays de la Loire)

UNIS – 15 rue Chateaubriand – 75008 PARIS
unis-immo.fr / Tel : 01 55 32 01 00 / unis@unis-immo.fr

Maxime PY (Cabinet GIDE), Strasbourg (Président Transaction Grand Est)
Alexandre SLANSKY (CITYA) – Orléans (Président Transaction Centre-Val de Loire)

Les membres de la Commission leur souhaitent la bienvenue.
Un tour de table de présentation est réalisé.

- **Les points de contrôle DGCCRF**

Le service juridique de l'UNIS a recensé les points de réglementation qui pourraient faire l'objet d'un contrôle DGCCRF

La Commission souhaite que le travail réalisé par le service juridique constitue un outil adéquat d'audit interne au service des membres de l'UNIS.
A ce propos, les membres de la Commission proposent que soit mis en place un service d'audit par l'UNIS à destination de ses membres, avec possibilité d'exclusion du syndicat (quand infractions importantes ou nombreuses).

Quid des obligations de formation continue en matière de LCB FT ? Est-ce opportun de l'intégrer dans l'obligation de formation de continue ?

La Commission y est favorable.

- **La campagne PAP**

PAP lance un produit appelé MIEUX QU'UNE AGENCE proposant aux propriétaires un coaching immobilier qui comprend une estimation du prix de vente, des photos professionnelles, une visite virtuelle du logement, le filtrage des contacts et une assistance juridique, pour un tarif forfaitaire de 690 euros – 990 euros.

Corinne Jolly, Présidente de PAP, qui a dénigré ouvertement le 17 janvier dernier au micro de France Info les services proposés par les agents immobiliers allant même jusqu'à répondre « Oui » à la question du journaliste « Voulez-vous la mort des agences ? ».

La FNAIM assigne PAP en dénigrement de la profession et fait notamment valoir que le nouveau service promu par PAP est illicite au regard des dispositions de la loi Hoguet et de son décret d'application, car PAP se présente comme une société offrant un service identique à celui fourni par les agents immobiliers.

Position de la Commission : les membres votent à main levée. Une légère majorité (9 contre 7) vote pour ne pas suivre la FNAIM dans une action judiciaire

- **Les « bon pour paiement » exigés des notaires**

Au jour de la signature de l'acte authentique, les notaires demandent une facture (ce qui est normal) et sollicitent l'acquéreur pour qu'il appose la mention « bon pour paiement », alors que l'acte authentique mentionne bien que les honoraires sont dus par l'acquéreur.

Les membres de la commission sont-ils confrontés à ce problème ?

Certains membres de la Commission ont également rencontré ce problème. Il est décidé de demander un rendez-vous avec le CSN. La question des mandats réclamés par les notaires sera aussi posée.

- **Actualité juridique**

Point rapide sur ce qui est déjà paru.

Diagnostic BRUIT

Le projet de loi d'orientation des mobilités « LOM » a été adopté en 1ère lecture au Sénat et à l'Assemblée nationale le 18 juin. Il sera ensuite examiné en commission mixte paritaire dont la date de réunion est inconnue à ce jour.

Le projet de loi crée un « diagnostic bruit » pour les immeubles à usage d'habitation, mixte (professionnel et habitation) et pour les terrains constructibles situés dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

La nouvelle rédaction de l'article L 112-11 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de location réglementée par la loi du 6 juillet 1989 ou de vente un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire.

Ce document comportera :

- L'indication claire et précise de la zone de bruit ;
- L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

Il sera :

- Intégré au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ou au bail. Il sera annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;
- Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

L'acquéreur ou le locataire ne pourront se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'aura qu'une valeur indicative.

Si ce document n'est pas intégré au DDT ou annexé à l'acte, l'acquéreur pourra poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. Les articles 3-3 de la loi de 1989 et L 271-4 du CCH sont modifiés en conséquence.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le premier jour du sixième mois suivant celui de la publication de la loi.

Séquestre du prix de vente – diagnostic F et G

Article 3 *quater* (nouveau) insérant un article L111-10-4-1 au CCH - PJ CLIMAT et ENERGIE - Actuellement en discussion à l'Assemblée Nationale.

À titre expérimental, pour une durée de deux ans, à compter du 1^{er} janvier 2021, en cas de vente d'un bien immobilier situé en zone tendue et dont le niveau de performance énergétique correspond à une consommation supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par an et par mètre carré pour une utilisation standardisée au sens du diagnostic de performance énergétique une part du produit de vente est mise sous séquestre.

Cette part correspond au coût des travaux nécessaires pour atteindre un niveau de performance énergétique correspondant à une consommation inférieure à 331 kilowattheures d'énergie primaire par an et par mètre carré au sens du diagnostic de performance énergétique prévu au même article L. 134-1. Cette part ne peut excéder 5 % du produit total de la vente. Cette somme est débloquée au profit de l'acquéreur ou d'une entreprise choisie par lui pour mener lesdits travaux.

Un décret fixe les modalités d'application du présent dispositif.

Exposé de l'amendement : La rénovation énergétique doit être une priorité nationale. Cet amendement contribuera à l'atteinte de nos objectifs en termes de rénovation des passoires thermiques (c'est-à-dire des logements classés F et G dans le diagnostic de performance énergétique, dont la consommation est supérieure à 330 kilowattheure d'énergie primaire par an et par mètre carré.).

L'amendement prévoit, lors de la vente d'une passoire thermique, qu'une part du produit de cette vente est mise sous séquestre pour financer des travaux de rénovation énergétique. Cette part ne pourra excéder 5 % du produit total de la vente. L'amendement est de nature à inciter fortement l'acquéreur à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Rapport NOGAL :

Les membres de la Commission font entièrement confiance aux présidents de l'UNIS pour défendre les intérêts de la profession.

- **RGPD en pratique : retour d'expérience**

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

Sollicité par la CNIL, l'UNIS a intégré un groupe de travail dans le but d'établir une norme simplifiée spécifique à la transaction.

Quelles sont les observations, remarques, difficultés rencontrées par les membres de la commission ?

Certains membres de la commission notent que le principal problème se situe au stade du retrait des données

- **Les problématiques rencontrées par les agents immobiliers**

Le service juridique est régulièrement saisi de questions des agents immobiliers concernant leur droit à l'égard de clients indélicats. L'objectif est de recensé les cas de figure **qu'ils peuvent rencontrer**.

La commission ne note pas de situation supplémentaire à la liste énoncée par le service juridique. Elle encourage le service juridique à faire aboutir ce projet de FAQ.

- **L'AMEPI**

Brice CARDI est élu président de l'AMEPI.

- **L'apporteur d'affaires**

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

Notre interrogation porte sur plusieurs points :

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

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

Un avocat est sollicité pour répondre à ces interrogations. La consultation est en cours.

- **La garantie VISALE**

Dans le cadre du dispositif VISALE, le gouvernement, par l'intermédiaire d'Action Logement, sollicite les syndicats professionnels et les réseaux. L'objectif est de promouvoir VISALE et de faciliter son déploiement durant 1 an.

Ainsi, un appel d'offre est actuellement ouvert. Il s'agit d'un **accord-cadre multi-attributaire à bons de commandes*** : Les syndicats et les réseaux sont appelés à répondre au lot n° 1 visant à la promotion du dispositif VISALE sur le territoire national « mise en œuvre opérationnelle d'une expérimentation de promotion et de distribution de contrats VISALE ».

Lorsque le marché sera attribué, chaque fédération contractualisera avec ses membres volontaires un contrat de sous-traitance, qui devra être communiqué à Action Logement et validé par son Président. Un contrat VISALE souscrit + un bail = 50 euros.

Il appartiendra à la Fédération titulaire de gérer la transmission des fonds.

*Multi-attributaires : plusieurs candidatures peuvent être acceptées.

*Bons de commandes : Lorsque le marché est attribué, Action Logement donne au titulaire (le syndicat ou le réseau) des bons de commandes définissant un seuil maximum à atteindre, sachant qu'il ne s'agit pas d'un engagement (si le bon de commande impose de conclure 1000 contrats VISALE et baux corrélatifs, et que simplement 50 signatures ont lieu, la rémunération sera versée).

- Toutes les communications passent obligatoirement par la **plateforme AWS**

Calendrier

Appel d'offre publié le 6 juin 2019 : <https://groupe.actionlogement.fr/appel-d-offres>

✓ **Phase 1 : attribution du marché aux syndicats et réseaux**

- Date limite de réponse : le 8 juillet 2019
- Le 5 août 2019 : notification de l'attribution du marché

✓ **Phase 2 : Les contrats de sous-traitance : rédaction – transmission – validation**

- Le titulaire du marché conclut avec ses membres un contrat de sous-traitance qui devra être transmis à Action logement et validé.

Durée de l'expérimentation : 1 an : du 5/08/2019 au 31/07/2020

Un seul membre de la Commission propose VISALE. Il sera attentif aux communications de l'UNIS à ce propos.

- **Tour de table des marchés immobiliers***

*ce point a été vu en dernier, il n'a pas pu être complet

Bruno AUSSENAC, Paris : Manque de stock.

Olivier COLCOMBET, France : les rétractations sont de l'ordre du 10%. On constate une augmentation des mandats de recherche sans partage d'honoraires.

Philippe DESCAMPIAUX - Nord Pas de Calais : c'est actuellement la course aux mandats avec des prix en hausse. Il existe peu de biens à vendre dans certains quartiers.

Aurélien DELANDREA, Lyon : une nouvelle tendance apparaît, celle de la vente en blockchain via l'acquisition d'actions.

Dominique MAUMEJEAN, le Cannet des Maures : il manque de stock.

Gilles MICHEL DE CHABANNES, Marseille : il existe un problème de stock. On constate également une progression des rétractations des acquéreurs de l'ordre d'un tiers des compromis conclus.

Karin TOURDIAT, Nîmes : manque de stock également

- **Questions diverses**

- ✓ Congrès 2019

Aurélien DELANDREA annonce que le congrès 2019 sera l'occasion de découvrir un village de start up au sein même du Grand Palais.

La commission TRANSACTION invite tous les agents immobiliers de l'UNIS à y participer.

- ✓ Logiciel ORIS

La société ORIS a développé avec la DGCCRF belge un logiciel permettant aux assujettis au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme de déterminer si une situation mérite ou non une déclaration de soupçon.

Benoît COSTE, Christophe TANAY et Gilles DELESTRE ont assisté à une présentation de leur logiciel.

Une présentation sommaire est faite aux membres de la Commission.

La Commission TRANSACTION est favorable pour travailler avec cette société.

En revanche, seule la moitié des membres est favorable à effectuer ce travail en collaboration avec la DGCCRF, le risque étant pour certains que la DGCCRF exige l'utilisation de ce logiciel en toutes circonstances.

Il revient au bureau exécutif de l'UNIS de trancher la question.

Il en va de même de celle consistant à travailler de concert avec la FNAIM

PROCHAINE REUNION : jeudi 12 décembre 2019 (de 14h à 17h)