

Procès-verbal de la Commission Immobilier d'Entreprise du 23 janvier 2020

Participants :

Frédéric BUFFARD – Jérôme DAUCHEZ– Jean-François TRABLY – Muriel TRICHASSON
Emmanuelle BENHAMOU
Avec la participation d'Hervé LASSEIGNE d'ASCAUDIT
Excusés : Jean-Luc GUILMARD - Jean-Luc VERGUET

Ordre du jour :

- 1) Concertation arrêté tertiaire et Plateforme OPERAT
- 2) Convention dérogatoire au statut de la copropriété pour les immeubles exclusivement tertiaire
- 3) Modèles de BEFA
- 4) Formations
- 5) Divers

1) Concertation arrêté tertiaire et plateforme OPERAT

❖ **Réflexion sur les implications en copropriété pour le guide d'accompagnement**

La commission immobilier d'entreprise est associée à la concertation. Nous avons la confirmation que les questions relatives à la copropriété seront développées dans le guide d'accompagnement de l'arrêté encore en cours de rédaction.

Hervé LASSEIGNE d'ASCAUDIT rejoint la commission afin de développer les exemples de situations et les questions relatives à la copropriété.

La commission réfléchit et va mettre au point à des exemples concrets qui seront communiqués au plus vite à nos interlocuteurs.

L'objectif du Ministère est que la plateforme soit finalisée fin septembre 2021.

❖ **Formation APOGEE**

APOGEE propose une formation intitulée « **Comment mettre en œuvre, pratiquement, le DÉCRET TERTIAIRE sur vos immeubles, vos patrimoines ?** »

La commission décide de se rapprocher d'APOGEE afin d'intégrer le programme proposé sur la plateforme UN +.

❖ **Modèle de résolution à établir**

La commission décide d'élaborer très rapidement une résolution pour désigner un prestataire pour le calcul de l'année de référence ; ainsi qu'une note d'information pour les copropriétés concernées.

Il est convenu de travailler avec la commission copropriété.

2) Convention dérogatoire au statut de la copropriété pour les immeubles exclusivement tertiaire

A compter du 1^{er} juin 2020, pour les copropriétés purement tertiaires, le droit de la copropriété défini par la loi du 10 juillet 1965 ne s'appliquera qu'à défaut, en application de la réforme de la copropriété prévu par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, modifiant l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965.

Les immeubles à destination totale autre que d'habitation sont soumis au statut de la copropriété par défaut : en l'absence de l'adoption d'une **convention y dérogeant et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, adoptée à l'unanimité.**

❖ **Les questions à résoudre**

La commission pointe deux questions principales :

- **La personnalité morale** : sachant que le syndicat des copropriétaires a la personnalité morale, dans le cas où une convention dérogeant au statut de la copropriété est adoptée, y a-t-il des formalités spécifiques à accomplir pour doter l'organisation de la personnalité morale ? ou bien « le syndicat des copropriétaires » reste l'entité de référence sans avoir besoin de formalités spécifiques ?
- Les immeubles purement tertiaires construits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance sont-ils automatiquement exclus du statut de la copropriété ? ou bien l'adoption d'une convention est nécessaire ?

❖ **Réflexion sur un modèle**

Compte tenu de la multiplicité des situations possibles (l'exemple du « retail park » est évoqué - expression anglaise consacrée pour désigner un parc d'activités commerciales), il est convenu de ne pas élaborer un modèle, mais un simple cadre.

L'idée est de garder un socle constitué des dispositions de la loi de 1965 ; et de définir les domaines dans lesquels des règles simplifiées seraient opportunes (délais de convocation ; organisation des réunions ; règles de majorité...)

La commission souhaite prendre contact avec les notaires pour constituer un groupe de travail.

La commission va se rapprocher de la commission copropriété pour développer ce sujet.

3) Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)

Un plan est élaboré.

La commission constate qu'il est très délicat d'élaborer un modèle puisque les situations de fait sont très variables, et ce bail dépend beaucoup de la négociation des parties.

La commission décide de mettre à disposition des adhérents une fiche pratique et de conseiller de se faire aider au cas par cas par un avocat spécialiste.

4) Formations Immobilier d'Entreprise

❖ Point sur la rencontre de formateurs spécialisés (3 et 4 octobre 2019)

Frédéric LORIOT

De formation métreur et conducteur de travaux, et après plusieurs années de pratique opérationnelle dans des entreprises de BTP, Frédéric LORIOT participe depuis 1995 à la mise en œuvre de projets de gestion technique pour de nombreux propriétaires et gestionnaires de patrimoine immobilier. Spécialisé en tant que prescripteur des systèmes d'information de gestion des bâtiments, et directeur des études techniques tous corps d'états, les missions réalisées s'inscrivent dans la mise en application d'un plan stratégique patrimonial.

Rémi NERRIERE

Formateur indépendant en droit immobilier. Juriste de droit privé de formation ayant exercé pendant 16 ans dans une étude notariale à Paris. Il était en charge des recherches pour les juristes, la veille et la diffusion de l'information juridique. Son rôle était également de former les collaborateurs (assistantes et juristes) tout particulièrement dans le domaine du droit immobilier et de veiller à la bonne rédaction des contrats. Son métier lui a permis d'avoir une expérience étendue dans plusieurs domaines ce qui lui a permis de diversifier ses interventions. Il intervient régulièrement depuis 2002 auprès d'organismes de formation de référence dans le domaine du droit et particulièrement celui du droit immobilier.

La commission décide de transmettre les contacts au service formation de l'UNIS pour UN +.

❖ Nouveaux programmes

Deux propositions de programme ont été élaborés avec Isabelle BERENGER du service formation, et doivent être précisés :

- Vente bloc et la vente à la découpe
- Achat, vente, location d'un actif en immobilier d'entreprise

La commission souhaite qu'ils soient communiqués à la commission transaction pour vérification.

5) Divers

❖ Baux soumis à TVA

La commission rappelle que lorsque le bailleur a opté pour la TVA, elle s'applique aussi aux loyers, aux charges, ainsi qu'à toutes les taxes, y compris la taxe foncière.

Constatant que cette règle est largement méconnue en pratique, une note d'information va être diffusée aux adhérents.

❖ Start up

La commission décide de faire venir des stats up en lien avec l'immobilier d'entreprise lors des réunions.