



Marseille-Provence-Corse

**Unis** LETTER  
Les professionnels  
de l'immobilier

N° **5**  
MAI  
2020



## ÉDITO de JEAN BERTHOZ

Président UNIS  
Marseille Provence Corse

**L**e déconfinement approche. Comment l'aborder vis-à-vis de nos clients ? Vis-à-vis de la sécurité sanitaire de nos équipes ? Autant de sujets qui nous animent actuellement.

Il ressort des nombreuses web-conférences tenues depuis le début du confinement notre pragmatisme qui est une vertu à conserver.

On constate un réel professionnalisme de l'ensemble de nos adhérents. Dès la première heure, les professionnels de l'immobilier se sont adaptés pour répondre aux urgences et assurer une continuité de prestation de service auprès des locataires et copropriétaires, et propriétaires.

Nous avons tous su rester proches de nos équipes et de nos clients, Cultivons le lien humain qui nous caractérise.

L'équipe de l'Unis MPC travaille au quotidien pour vous aider et vous accompagner pour cette nouvelle période qui s'annonce.

Une dernière chose, soyons attentifs à la situation que nous vivons pour en garder le positif et s'enrichir de cette expérience sans précédent.

**Restons solidaires, soyons UNIS.**



### A noter dans votre agenda

- 10 septembre : cocktail de rentrée
- 11 septembre : pétanque tour
- 25 septembre : AG de l'Unis MPC
- 17 novembre : Journée de la copropriété



### Le chiffre du mois

70 %. Les professionnels de l'immobilier et la perception de leur valeur ajoutée.

Etude IPSOS région 2020

## COVID-19, dernières ordonnances relatives à l'immobilier

Les ordonnances prises en application de la Loi d'urgence pour faire face à l'épidémie (2020-290) affectent l'ensemble des secteurs de l'immobilier. Initialement fixé jusqu'au 23 mai minuit, un projet de loi devait proroger la fin de l'état d'urgence sanitaire (EUS) jusqu'au 23 juillet 2020 minuit. Dans le cadre du processus d'adoption de cette Loi, la date du 10 juillet est désormais évoquée par le Sénat.

**Cette prorogation, sauf nouveaux textes, pourrait avoir des répercussions importantes sur certains secteurs de l'immobilier.**

### 1.) Vente immobilière : délais de rétractation et de réflexion et les conditions suspensives d'obtention de prêt.

Une ordonnance du 25/03/20 (2020-306) a instauré une « période juridiquement protégée » (allant du 12/03/20 à un mois après la fin de l'EUS). Les délais échus (acte, recours, action en justice, formalité, déclaration, sanction, prescription, péremption...) pendant cette période doivent être prorogés. Ce texte a suscité de nombreuses interrogations chez les professionnels de l'immobilier. Une ordonnance du 15/04/20 (2020-427) précise que ces dispositions ne sont pas applicables aux « **délais de réflexions, de rétractation ou de renonciation prévus par la loi ou le règlement** ».

Une note du ministère de la justice (16/04/20) ajoute que les conditions suspensives d'obtention de prêt, **arrivées à échéance pendant la période protégée, ne seront pas prorogées.**

Enfin, un décret du 3/04/20 (2020-395) a autorisé, pendant la « période juridiquement protégée » **le recours à l'acte notarié à distance sur support électronique.**

### 2.) Urbanisme : l'ordonnance du 15/04/20 (2020-427) prévoit notamment :

- **La suspension des délais d'instruction** pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, ou d'émission d'avis par les entités publiques, jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire.
- **La suspension des délais de recours contre les autorisations d'urbanisme**, non expirés avant le 12/03/20, jusqu'à la fin de l'EUS. Ils recommenceront donc à courir, pour leur durée restante, qui ne saurait être inférieure à 7 jours, à compter de la fin de l'EUS.

Attention, la date de fin de l'EUS étant prorogée, il est fort probable que, pour ne pas pénaliser le secteur de la construction, les dates évoquées soient décorrélées de l'EUS par un prochain texte.

### 3.) Baux d'habitation : une ordonnance du 25/03/20 (2020-331) a prolongé la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2020.

**4.) Baux commerciaux et professionnels :** Une ordonnance du 25/03/20 (2020-316) a précisé que les entreprises éligibles au fonds de solidarité pourront demander un report du paiement de leurs loyers, factures d'électricité, de gaz et d'eau et ce sans subir aucune pénalité, intérêts de retard, dommages et intérêts ou mise en jeu des cautions ou des clauses résolutoires. Pour les autres entreprises, une ordonnance du même jour (2020-306), prévoit que ce report pourra être sollicité sans subir de pénalités financières ou le jeu de la clause résolutoire.

**5.) Construction :** Publication le 02/04/2020 (mise à jour le 10/04/20) à l'initiative des organisations interprofessionnelles du secteur de la construction, d'un « *guide des préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction en période d'épidémie de coronavirus COVID-19* ».

### 6.) Copropriété : nouvelle Ordonnance du 22/04/20 (2020-460) :

Les contrats de syndic expirés entre **le 12/03 et deux mois après la fin de l'EUS** seront renouvelés dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale.

Cette assemblée devra intervenir **au plus tard 8 mois après la date de cessation de l'EUS.** La rémunération du syndic sera fixée selon les termes du contrat arrivé à expiration, au prorata de la durée du renouvellement.

Les mandats des conseillers syndicaux, expirés dans la même période **sont également renouvelés.** Rappelons que les dates retenues doivent être appréciées au filtre des futurs textes à intervenir.

Me Benjamin Naudin - [www.cabinetnaudin.com](http://www.cabinetnaudin.com)



www.unis-immo.fr



## ADHÉRENT de l'UNIS RÉSEAU SYNEO



Le réseau SYNEO est composé de 18 cabinets indépendants exerçant les 3 métiers de l'immobilier répartis principalement en région SUD et sur Paris en plus d'un cabinet situé à L'île Maurice. Il regroupe plus de 150 salariés.

En 2010 les cabinets Immobilière Marseille Provence et SIGAMA se sont associés pour donner naissance au cabinet Immobilière Patrimoine et Finance.

À partir de cette date ses dirigeants Laurent PONSOT et Pascal MAUBE ont souhaité développer leur réseau en acquérant de nouveaux cabinets.

La philosophie 10 ans après reste la même, la modernité dans la continuité. Chacun des cabinets ayant rejoint le réseau a conservé son identité et son personnel mais a acquis de nouvelles méthodes et outils de travail pour encore plus de satisfaction client. **Il a bien sûr rejoint l'UNIS pour les services juridiques, de formation et bien sûr de convivialité que ce syndicat lui apporte.**

En perpétuelle évolution afin de toujours mieux répondre à sa clientèle, le réseau SYNEO avait en 2013 créé le syndicat en ligne **LEBONSYNDIC.COM**.

En 2019 avec **SYNEO Services**, SYNEO a créé un service de petits travaux pour les copropriétés avec à la clé une diminution des coûts d'entretien pour les copropriétaires puisque seules les fournitures sont facturées aux copropriétés.

Présent sur l'ensemble des métiers qui composent l'administration de biens, le réseau SYNEO continue sa croissance avec une présence depuis 2019 à Aix-en-Provence au travers de sa filiale de transaction de biens haut de gamme Georges Haussmann qui va bientôt être rejoint par un nouveau cabinet d'administration de biens.

Adhérent à l'Unis, l'ensemble des cabinets du réseau SYNEO participe activement aux différentes manifestations, formations et activités proposées.

Dans la crise sanitaire que traverse notre pays aujourd'hui le réseau SYNEO grâce à son organisation interne a su **en moins de 48 heures** réorganiser le travail de l'ensemble de ses collaborateurs. Et grâce au travail formidable de Jean BERTHOZ et des équipes de l'Unis l'activité a pu continuer dans les meilleures conditions possible au regard de la situation.

Fier d'être Unis chez SYNEO.



[www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr) - [www.unplus.fr](http://www.unplus.fr)  
<https://www.unis-immo.fr/covid-19-FAQ>



## PARTENAIRE de l'UNIS EDF



### EDF, votre partenaire énergétique

**EDF Commerce Méditerranée** vous accompagne dans votre activité de Syndic gestion d'immeuble sur l'ensemble du territoire. Une équipe dédiée d'interlocuteurs commerciaux est à votre disposition ainsi qu'un accueil téléphonique spécialisé sur Montpellier. Notre expertise nous permet de vous accompagner dans vos choix énergétiques, les services adaptés ainsi que la mobilité électrique (filiale Izivia) et le financement (Domofinance).

### Actualité

#### Syndics de copropriété : fin des tarifs réglementés, les critères changent et EDF vous accompagne.

La loi relative à l'énergie et au climat n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 prévoit que les consommateurs finaux non domestiques (collectivités, entreprises, associations) qui emploient 10 personnes ou plus, ou dont le chiffre d'affaires, les recettes et le total de bilan annuel excèdent 2 millions d'euros, ne seront plus éligibles au tarif réglementé de vente d'électricité, à compter du 1er janvier 2021.

#### Êtes-vous concerné ?

Pour les communs d'immeuble des syndicats de copropriétaires et propriétaires uniques d'un immeuble à usage d'habitation : NON.

Vous avez la possibilité de conserver le tarif réglementé de vente.

Seuls vos locaux professionnels, vos agences, sont concernés si votre CA est > 2M euros et/ ou vous employez plus de 10 salariés.

#### Comment vous préparer ?

Contactez votre interlocuteur commercial ou appelez le **0 811 333 633**.



## NOUVEL ADHÉRENT de l'UNIS

IMMOBILIÈRE PUJOL  
STÉPHANE PUJOL  
04 91 37 38 39  
[www.immobiliere-pujol.fr](http://www.immobiliere-pujol.fr)