

**Commission Transaction**  
**Procès-verbal de la réunion du jeudi 22 juin 2023**

**Date de la réunion :** jeudi 22 juin 2023

**Lieu de la réunion :** Zoom et locaux de l'Unis 32  
rue Rennequin Paris 17<sup>ème</sup>

**Personnes présentes :**

<b>DESCAMPIAUX</b>	<b>Philippe</b>	Absent
<b>LIEUTAUD</b>	<b>Alain</b>	Absent
<b>GUILLOTTE</b>	<b>Nicolas</b>	<b>Présent</b>
<b>PLANTARD</b>	<b>Jocelyn</b>	Absent
<b>ROCHE</b>	<b>Guy</b>	Absent
<b>COSTE</b>	<b>Benoit</b>	<b>Présent</b>
<b>DE ROQUEFEUIL</b>	<b>Arnaud</b>	Absent
<b>DE CARNE</b>	<b>Jacques</b>	Absent
<b>AUSSENAC</b>	<b>Bruno</b>	Absent
<b>MAUMEJEAN</b>	<b>Dominique</b>	<b>Présente</b>
<b>DELANDREA</b>	<b>Aurélien</b>	Absent
<b>TOURDIAT</b>	<b>Karin</b>	<b>Présente</b>
<b>COLLIER</b>	<b>Aurélien</b>	Absent
<b>PACTEAU</b>	<b>Benjamin</b>	Absent
<b>GRETENER</b>	<b>Noreen</b>	Absente
<b>COLCOMBET</b>	<b>Olivier</b>	<b>Présent</b>
<b>SIOUNATH</b>	<b>Didier</b>	Absent
<b>MARTIN PACHECO</b>	<b>Gabriel</b>	Absent
<b>COMBE</b>	<b>Coralie</b>	Absent
<b>CARDOUAT</b>	<b>Martine</b>	<b>Présente</b>
<b>CARRÉ</b>	<b>Stéphane</b>	<b>Présent</b>
<b>DESCUDET</b>	<b>Brice</b>	Absent
<b>VAN CAPPEL</b>	<b>Sandra</b>	<b>Présente</b>
<b>GRIMAL</b>	<b>Adrien</b>	<b>Présent</b>
<b>RINGEISEN</b>	<b>Elen</b>	Absente

**Ordre du jour**

**1/ Tour de marché**

- Volume
- Prix Vente
- Impact DPE
- Financement / Crédit

**2/ Point d'actualité juridique**

- Responsabilité de l'agent immobilier en cas de diagnostic amiante erroné
- Droit de préemption subsidiaire et honoraires d'agence
- Vers un DPE pondéré pour les petites surfaces
- Décret fixant la liste des personnes politiquement exposées
- Retour d'expérience audit énergétique

### 3/ Divers

- Congrès : ouverture des inscriptions
- Appel à témoins vente/ location des passoires thermiques détenues en monopropriété
- Adoption nouvelle solution My Notary
- Election le 22.06 présidence de l'Unis
- Prix RénoVert
- Piste de réflexion pour faciliter l'accèsion à la propriété
- Point communication

## S.1 Tour de marché

REGION/VILLE	Observations
<b>Strasbourg</b>	Volume de 200 transactions par an. Actuellement baisse du CA de 20 %. Ce sont les biens qui sont les plus éloignés des centres villes qui souffrent le plus de la baisse. Difficultés de recrutement et de qualification.
<b>Barcelonnette</b>	On observe une baisse de notre CA de l'ordre de -20 %. Il faut néanmoins relativiser car le marché avait atteint des niveaux très élevés. Le DPE commence à être un sujet sur notre marché (résidence secondaire principalement). Audit énergétique entraine baisse du prix des biens de l'ordre de 20 %.
<b>Lyon</b>	C'est la fin des hausses de prix. Ambiance morose boostée par les annonces médiatiques. Baisse des financements par les banques de 20 %. Refus des reports de crédits relais. Nombres d'appels et de visites en baisse. Cela impact toute la chaine : étude notariale a fermé, artisans mettent la clef sous la porte également et bien sûr agences immobilières qui ferment également.
<b>Paris/ile de France</b>	Nous projetons baisse de 20 % sur l'année 2023. Grosses difficultés de recrutement
<b>Marseille</b>	Baisse des prix mais on reste sur une tendance haussière (+ 5% sur les prix). Les délais de vente sont plus longs. On note un regain du marché et un retour des primo-accédants; Grosse négociations sur les petites surfaces disposant d'un mauvais DPE. Globalement positif. Difficultés de recrutement.
<b>Rennes</b>	Le DPE à fort impact notamment sur la délivrance des prêts. Les acquéreurs de sont pas fiables et se rétractent très facilement. Les délais de vente sont rallongés. En juin observe petite reprise sur grâce aux paiements comptants et gros apports. Les prix se maintiennent.
<b>Toulouse</b>	Marché en dent de scie. Moins d'acquéreurs : -40 %. Les équipes recommencent le travail commercial afin de travailler l'argumentaire. Hausse des rétractations sur compromis et des refus de prêts. Moral des équipes est morose. En difficulté face au marché
<b>Le Havre</b>	Le DPE commence à faire des dégâts. Baisse de chiffre d'affaires de 20 à 30 %. Refus de prêts lorsque la note est mauvaise.

<b>Nîmes</b>	Érosion du marché -25 % d'appels, nous constatons donc une baisse du CA (7 à 10 %). Seuls les dossiers acquéreurs ayant un paiement comptant fonctionnent. Disparition des primo-accédants; seuls résistent les personnes qui avaient un bien à vendre et les gros budgets. Faire entrer des mandats devient difficile.
<b>Nantes</b>	Disparition des primo-accédants. Seules les personnes payant comptant achètent actuellement. On observe également beaucoup de rétractations et des offres à la casse.

## S.2 Point d'actualité juridique

### - Responsabilité de l'agent immobilier en cas de diagnostic amiante erroné

#### Responsabilité de l'agent immobilier en cas de diagnostic amiante erroné

Un arrêt de la [Cour de Cassation du 16 mars 2023](#) est venu préciser que le professionnel de l'immobilier doit avertir l'acquéreur qu'un pavillon du type « Mondial Pratic » est susceptible de contenir de l'amiante même si le diagnostic est négatif, car il lui incombe de mentionner la date et le type de construction de la maison dans la promesse de vente, s'agissant de caractéristiques essentielles du bien vendu.

**L'agent est donc condamné pour faute, solidairement avec le diagnostiqueur qui n'avait pas détecté d'amiante, s'étant fautivement contenté d'un examen visuel des lieux.** Ils doivent verser près de 186 000 € à l'acheteur, à hauteur de 85 % pour le diagnostiqueur et de **15 % pour l'agent immobilier**. La date de l'édification et le type de construction du bien auraient dû donner un indice à l'agent sur la possible présence d'amiante. Son erreur lui coûte cher puisque la maison devant être démolie puis reconstruite, il est condamné à partager un sixième de la facture avec le diagnostiqueur défaillant.

### - Droit de préemption subsidiaire et honoraires d'agence

La Cour de cassation clôt le débat concernant le droit de préemption subsidiaire du locataire avec son [Arrêt du 1<sup>er</sup> mars 2023](#).

Elle rappelle ainsi que le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

Par une motivation identique à celle employée pour le droit de préemption « initial » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juill. 2013, n° 12-19.442, n° 811 FS-P+B), la troisième chambre civile ici refuse d'imposer au locataire, dans l'exercice de son droit de préemption subsidiaire sur une seconde offre de vente de son logement à un prix plus avantageux, la charge des honoraires de l'agent immobilier mandaté par le bailleur pour rechercher un acquéreur.

Le locataire n'a pas à être présenté par l'agent immobilier au vendeur et ne peut ainsi se voir imposer le paiement d'une commission (notons que la Haute juridiction n'emploie pas le terme « d'honoraires », qui s'est pourtant substitué à celui de « commission » depuis la loi ALUR du 24 mars 2014) renchérissant le prix du bien.

### - Vers un DPE pondéré pour les petites surfaces

Deux fédérations du diagnostic immobilier proposent de mettre en place des coefficients de pondération pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup>, qui représentent actuellement une grande part des passoires thermiques.

Selon les statistiques de l'Ademe, répertoriées en 2022 par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), près de 34 % des logements de moins de 30 m<sup>2</sup> ont une étiquette F ou G, contre seulement 13 % des logements de plus de 100 m<sup>2</sup>. Partant de ce constat chiffré, la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers (CDI FNAIM) et la **Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI) ont décidé, par un courrier du 28 avril dernier, de saisir le ministre délégué chargé de la ville et du logement afin d'adapter certaines règles d'élaboration du DPE qui se révèlent être pénalisantes pour les petites surfaces.**

Pour éviter des erreurs de classement dues à ces critères, il s'agirait donc de créer des coefficients de pondération qui tiendraient compte des particularités des petits logements de moins de 30 m<sup>2</sup>, sans qu'il soit pour autant

nécessaire de modifier entièrement la méthode de calcul 3CL-DPE 2021. La balle est désormais dans le camp du ministre.

- **Arrêté fixant la liste des personnes politiquement exposées**

Parution de l'arrêté fixant la liste

[Consulter le décret](#)

- **Retour d'expérience audit énergétique**

Difficultés pour trouver des prestataires. Les vendeurs sont récalcitrants et ne veulent pas y procéder.

## S.4 Points divers / actualités de l'Unis

- **Rapport ADLC**

La Présidente souhaite recueillir les réactions à la suite de la publication du rapport sur la situation concurrentielle du marché de l'entremise immobilière.

Globalement ce rapport semble exprimer du mépris pour la profession. Il faut rappeler que 60 % des français se tournent aujourd'hui vers un agent immobilier. Il convient de se défendre et de mieux former nos équipes. La loi Hoguet qui est remis en cause dans ce rapport a permis une nette amélioration de la profession.

La Présidente Martine CARDOUAT propose la mise en place d'un groupe de travail sur le sujet. Les volontaires sont :

- Adrien Grimal
- Dominique MAUMEJEAN
- Benoit Coste
- Olivier CALCOMBET

- **Congrès**

Le prochain congrès se déroulera à Marseille du 14 septembre 2023 au 15 septembre 2023. Les inscriptions sont ouvertes.

Lien pour les inscriptions : [UNIS Syndicat immobilier \(unis-immo.fr\)](https://unis-immobilier.com)

- **Adoption nouvelle solution My Notary**

L'Unis a conclu un nouveau partenariat avec my Notary solution permettant de rédiger différents contrats et mettant gratuitement à disposition des adhérents une contrathèque.

- **Élection le 22.06 présidence de l'Unis**

L'élection aura lieu lors du conseil de ce jour

- **Prix RénoVert**

- Fin juin 2023 : Jury final.
- 13 ou 15 septembre 2023 : Remise de prix lors du Congrès de l'UNIS à Marseille en présence de la sénatrice Provence Alpes D. ESTROSI-SASSONE

- **Point communication (report à la prochaine commission)**

**La prochaine commission aura lieu le 19 octobre 2023**