

Dossier

Honoraires de location :
« Nous sommes prêts au contentieux »

Justice

Matera condamnée
pour concurrence déloyale

Le magazine de l'Union des syndicats de l'immobilier

TRANSVERSALES

immobilières

170
HIVER
2024



Portrait d'adhérent

Patrick Durand, syndic UNIS
de la Cité radieuse (Marseille)

Déverrouiller les syndicats ?

Le Premier ministre se trompe de cible

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**



MULTIRISQUE IMMEUBLE
Protégez votre patrimoine
immobilier



LOYERS IMPAYÉS
Garantissez-vous contre
ce risque



DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de
construction / rénovation



ASSURANCE PNO - CNO



PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



**PJ SYNDICAT
DES COPROPRIÉTAIRES**
Couvrez-vous contre les risques juridiques



SÉCUR'TRÉSO® +
Sécurisez vos copropriétés
en cas d'impayés de charges

01 49 64 47 61 - marketing@verspieren.com - www.immobilier.verspieren.com

SOMMAIRE

Actualités 4-8

« Déverrouiller les syndicats ? », le Premier ministre se trompe de cible

Vie des commissions 9

Vie des régions 11-15

Portrait d'adhérent 16-17

Patrick Durand

Vie des collègues 18-19

Dossier 21-26

Honoraires de locations
La revalorisation tient en un mot !



Le cahier juridique 29-39

La performance énergétique des bâtiments : promesse ou illusion ?

Assurances 40-41

Quels travaux requièrent l'assurance Dommages-Ouvrage (DO) ?

Formations UN+ 43-46

Réseaux sociaux 47

Partenaires 48-49

Optimisez votre chaufferie collective au gaz

Billet d'humeur 50

David Chouraqui : les professionnels de l'immobilier sont des tiers de confiance

 Retrouvez Unis en ligne sur
<https://www.unis-immo.fr>



ÉDITO

Un nouveau Premier ministre, Gabriel Attal. Un nouveau Ministre délégué chargé du Logement, Guillaume Kasbarian. De grandes attentes exprimées par la profession. Et l'espoir. Celui du rebond, qui sera le thème de notre congrès en octobre prochain à Rennes. Mais qu'en sera-t-il d'ici là ? La volonté affichée de renforcer l'offre – « De l'offre, de l'offre, de l'offre » dit le nouveau Ministre – sera-t-elle suffisante ? Doit-on voir dans le souhait de « déverrouiller les syndicats » du Premier ministre une maladresse ? Ou la volonté délibérée de remettre en cause nos métiers ? Au bénéfice ou au détriment de nos clients ? La simplification voulue par le Président de la République sera-t-elle celle que nous attendons ? N'en doutons pas, les prochaines semaines seront cruciales pour nos métiers, et l'Unis, vos élus ; toutes les commissions métiers de notre organisation s'y préparent.

À Strasbourg les 30 novembre et 1^{er} décembre, vos élus se sont penchés sur les missions de l'Unis, et la façon d'améliorer le service apporté à chacun d'entre vous. À l'occasion d'un séminaire des Présidents de régions et de structures, ils ont travaillé sur les outils à votre disposition pour continuer à aller de l'avant, y compris et même malgré la crise immobilière qui nous affecte.

2024 est une année de changement. Vous tenez entre les mains ou regardez sur notre site le nouveau Transversales Immobilières, tourné vers l'actualité de nos métiers et la vie syndicale. Merci à tous les élus et à toutes les équipes qui ont permis cette évolution. Vous découvrirez cette année le nouveau site de l'Unis, qui vous permettra une expérience personnalisée selon vos pôles d'intérêt, et vous pourrez aussi découvrir d'ici la fin 2024 le nouvel Administrer dématérialisé, une publication bien connue de notre syndicat qui franchira un pas supplémentaire vers la modernité.

Bonne lecture,

Danielle Dubrac

Présidente de l'Unis

Transversales immobilières - ISSN 1958-136X - Trimestriel

Union des Syndicats de l'Immobilier - Syndicat professionnel - 32 rue Rennequin - 75017 Paris

Tél. : 01 55 32 01 06 - transversales@unis-immo.fr

Dépôt légal : février 2024 - Directeur de la publication : Danielle Dubrac - Rédacteur en chef : Christophe Maurisset Latour - Revue des agents immobiliers, syndicats de copropriété, administrateurs de biens, experts immobiliers et promoteurs-rénovateurs - Comité de rédaction : Danielle Dubrac, Camille Faloci et la Commission communication, Sophie Abiven ; Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats) - Crédit photos : Unis, Adobe Stock. - Mise en page :  **agencescoop** communication 14805-MEP - Impression : Groupe RENARD, tél. 02 33 73 10 10



LE TRI
+ FACILE



LE TRI
DE TOUT



Déverrouiller les syndicats ?

Le Premier ministre se trompe de cible



Le Premier ministre a prononcé son discours de politique générale à l'Assemblée nationale le 30 janvier dernier.

Nous avons désormais un Premier ministre, Gabriel Attal, et un ministre du Logement, Guillaume Kasbarian. Tant mieux. Mais lors de la déclaration de politique générale, où le Premier ministre a annoncé son intention de « déverrouiller le secteur du logement », peu d'annonces concrètes à la hauteur des enjeux, et une vraie maladresse en direction des syndicats.

Et de fait, l'Unis s'étonne et se désole de mesures annoncées qui ne répondent pas aux besoins des

Français et ne permettent pas de résoudre la crise du logement qui affecte simultanément toute la chaîne de l'immobilier.

L'Unis constate l'absence de propositions concrètes dans des secteurs critiques où l'action de l'État est pourtant attendue :

- Rien sur l'accès au logement par l'accès au crédit.
- Rien sur le renforcement du parc locatif privé qui se délite.

Certes, le DPE est évoqué par le Premier ministre. Il serait temps !

Plus d'un an qu'il est promis de rectifier cet outil fondateur du Plan Climat. Certes, MaPrimeRénov' est l'objet d'une volonté simplificatrice, mais les décrets d'application sont incompréhensibles pour ceux à qui ils s'adressent. Certes, l'intégration du logement intermédiaire dans les plans locaux est évoquée, mais elle était déjà prévue depuis la loi Elan 2019.

L'Unis est scandalisée par les propos du Premier ministre pointant arbitrairement du doigt les syndicats, qualifiés de profession à « déverrouiller ».

Pour l'Unis, « déverrouiller » un secteur qui n'est pas fermé

n'a pas de sens. En revanche, c'est l'exercice du métier de syndic qui est particulièrement complexe parce que les professionnels respectent une réglementation qui protège à juste titre le consommateur. Et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle les startups et autres nouveaux entrants ne veulent pas être syndics : ils veulent simplement proposer des prestations au syndic sans assumer les tâches inhérentes au métier et validées par une carte professionnelle, proposer des services sans tenir les assemblées générales, sans endosser les responsabilités. C'est facile. Mais ce n'est pas ce que demandent les copropriétaires. « *Le Premier ministre se trompe de cible en visant les Syndics qui méritent au contraire d'être encouragés, soutenus.* » estime **Danielle Dubrac**, présidente de

l'UNIS, rappelant aussi que « *les syndics sont le fer de lance de la politique de rénovation massive* ».

« Oui à la simplification, non à une dérégulation aveugle » demande l'Unis.

De nombreuses mesures que porte l'Unis existent pour **simplifier la copropriété** : pour les dossiers de demandes de subventions des copropriétaires, pour une meilleure articulation entre les contrats de gestion courts et les projets de travaux nécessairement de long

terme, ou encore pour la réécriture du contrat de syndic dans une version plus dynamique...

« *L'Unis attend des futurs textes de Loi qu'ils déverrouillent les conditions d'exercice du métier ; et non pas l'accès au métier qui déjà est libre et concurrentiel.* », pointe Danielle Dubrac qui rappelle que « *l'Unis est prête au dialogue avec le Gouvernement et espère moins d'a priori et plus de volonté à solutionner la crise que nous connaissons aujourd'hui* ».

Les mesures concernant le logement annoncées par le Premier ministre lors de son discours de politique générale

- Simplification massive des normes (DPE, MaPrimeRénov', densification, zonage)
- Désignation de 20 territoires engagés pour le logement
- Réquisition pour des bâtiments vides, notamment les bureaux
- Maintien du taux du livret A
- 2 mds € distribués par la Banque des territoires

ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

» Danielle Dubrac appelle à la simplification

Mais que faut-il pour être entendu sur la crise du logement, et obtenir des mesures à la hauteur des enjeux ?

Le 24 janvier dernier, les présidentes et présidents des 10 fédérations et organisations que compte l'Alliance pour le logement se sont retrouvés pour interpellier le Gouvernement et demander une véritable politique du logement. En rappelant que les



Simplifions le recours aux professionnels, simplifions les règles du marché locatif privé, simplifions la copropriété.

Danielle Dubrac,
Présidente de l'Unis

Français, comme les professionnels de l'immobilier, subissent une crise majeure de plein fouet.

À cette occasion, ils ont rendu public un sondage inédit réalisé par Viaoice qui montre que 83 % de nos concitoyens ont conscience de la crise du logement que nous connaissons et que 76 % estiment que le Gouvernement ne prend pas la mesure de la crise et ne fait pas le nécessaire pour la résoudre. Les membres de l'Alliance ont présenté de multiples propositions pour accompagner les Français dans leur demande légitime de parcours résidentiel, et notamment le rétablissement du prêt à taux zéro, l'exonération temporaire des droits de mutation dans le neuf, la limitation des refus de crédit, la facilitation de la transmission entre membres d'une





même famille pour la résidence principale, la mise en place d'un statut du bailleur privé, des mesures pour massifier la rénovation énergétique pour tous les ménages, et la possibilité de revenir sur la baisse des APL, et à un taux de TVA de 5,5 % pour les bailleurs sociaux. Pour la Présidente de l'Unis, Danielle Dubrac, c'était l'occasion de prendre au mot le président de la République qui annonçait quelques jours plus tôt, une grande loi de simplification : « Prenons au mot le président de la République : simplifions ».

Simplifier les règles du marché locatif privé

En France, les lois de simplification s'accumulent depuis plus de vingt ans. Du côté du marché locatif privé, l'empilement est désormais

à son comble. « Arrêtons ce qui est empilement, taxations, interdictions, permis de louer, IRL bloqué, etc. », lance Danielle Dubrac qui poursuit en réclamant un vrai bilan de l'encadrement des loyers. « D'ailleurs, c'était prévu ! Pourquoi ne pas le faire ? ». Il est vrai que l'Observatoire Clameur dispose de chiffres fiables, rappelle-t-elle, avant de convoquer au débat le statut du bailleur privé particulier.

Simplifier le recours aux professionnels

Faire avancer la politique du logement ? Danielle Dubrac y croit encore, à certaines conditions toutefois. « Les professionnels sont des tiers de confiance. Ils sont contrôlés et réglementés. » Et de poursuivre : « Aujourd'hui, on nous consulte certes, mais seulement après coup, sans tenir compte de ce

qui a été dit en amont. Le Conseil National de la Refondation pour le logement a été un échec. Quant au Conseil National de l'Habitat, les cinq propositions qui ont été faites ne sont pas du tout mises sur la table pour le moment. »

Simplifier la copropriété

L'appel venait du cœur, et de l'expérience. Massifier la rénovation énergétique ? Bien sûr, dit l'élue. « Mais s'il vous plaît ! Aujourd'hui, on empile systématiquement les règles et on crée une sorte de droit parallèle. Il y a eu SRU, Elan, puis des ordonnances. On a empilé et rendu complexe le sujet de la copropriété. Or, pour être efficaces, il faut écrire clairement les procédures, simplifier et faire appel aux professionnels. » Faire appel aux professionnels, leur faire confiance et les écouter. Le Gouvernement entendra-t-il ce message ? Rendez-vous dans les semaines à venir ...

83 %

des Français pensent qu'il y a une crise du logement aujourd'hui en France, et près d'un tiers le pensent tout à fait...

Source : Les Français et leurs perceptions de la crise du logement – Janvier 2024 - Enquête réalisée par VIAVOICE auprès d'un échantillon représentatif de la population française de 1 005 personnes de plus de 18 ans.

Outre l'Unis, les membres de l'Alliance pour le Logement sont la FFB (Fédération Française du Bâtiment), l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), la Fnaim, la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), le Pôle Habitat FFB, PROCIVIS, l'UNNE (Union Nationale des Notaires Employeurs), l'UNSA (Union des Architectes) et l'UNTEC (Union nationale des Économistes de la Construction).

JUSTICE

» **Matera condamnée pour concurrence déloyale**

Mobilisés depuis l'origine pour défendre la profession et combattre la stigmatisation du métier et les pratiques de concurrence déloyale, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) et la Fnaim, gagnent en première instance contre la société Matera dans un jugement rendu le 30 novembre dernier par le Tribunal Judiciaire de Paris.

C'est une condamnation qui tombe bien à propos. On aurait même pu penser qu'elle aurait apporté un peu de prudence aux messages du Premier ministre dans son envie de « déverrouiller » les professions de l'immobilier, et notamment les syndicats. Mais cela ne semble malheureusement pas avoir été le cas. Pourtant, il n'y a pas d'équivoque. Dans un jugement du Tribunal Judiciaire de Paris rendu le 30 novembre 2023, L'Unis et la Fnaim ont obtenu la condamnation de la société Matera pour concurrence déloyale et pratiques commerciales déloyales pour sa campagne « *Merci syndic* » de mars 2020. Cette procédure avait été engagée tant la mise en cause de la profession était outrancière et inacceptable, avec un dénigrement caractérisé du métier de syndic, dans une campagne de communication destinée à entretenir la confusion pour le consommateur. En première instance, le Tribunal a suivi les arguments présentés par les deux organisations professionnelles en confirmant que Matera s'est rendue coupable de concurrence déloyale et de pratiques commerciales déloyales au sens du code de la consommation. Ce jugement est susceptible d'appel. Et c'est d'ailleurs le choix du Conseil National qui a décidé en fin d'année, malgré cette première victoire, de faire appel de ce jugement. En effet, pour les élus de l'Unis, il convient d'aller plus loin, notamment sur l'exercice illégal de la profession. Et à faire valoir les arguments des professionnels sur l'ensemble des points soulevés dans la procédure.

Cette condamnation suit un premier jugement rendu le 8 septembre dernier cette fois, par le Tribunal de Commerce de Paris, dans lequel la société Matera avait déjà été condamnée, à l'initiative de l'Unis et de la Fnaim, pour « actes de concurrence déloyale en établissant un classement non objectif des syndicats » après une autre campagne de communication en 2022. Cette série de condamnations prouve, s'il en était besoin, que l'outrance n'a pas sa place pour les professions réglementées que nous représentons et que seuls, la compétence, le sérieux et l'engagement des professionnels au bénéfice de leurs clients sont de nature à les départager dans les cadres légaux.



#SYNDICUNVRAIMETIER

« Je suis heureuse que cette démarche commune des syndicats professionnels ait abouti positivement », indique Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS. « Le mensonge n'a pas sa place dans nos activités. On ne peut pas laisser dire ou faire n'importe quoi. Nos métiers sont des métiers sérieux, encadrés par la Loi, avec des professionnels dévoués et au service de leur client. On le voit aujourd'hui dans cette affaire comme dans d'autres : le dénigrement à bon compte, ça ne sert à rien. »

UN FAUX SYNDIC EN LIGNE, CE N'EST PAS UN VRAI SYNDIC

« Si vous hésitez entre un syndic professionnel et un faux syndic en ligne, posez-vous ces questions... »

À travers trois vidéos informatives et factuelles, l'Unis avait choisi dès 2021 de rappeler aux copropriétaires toute la différence qui peut exister entre un véritable syndic professionnel qui assume une gestion responsable et efficace des copropriétés et des prestataires de services (« faux syndicats en ligne ») qui donnent l'illusion de pratiquer le métier de syndic, mais ne sont pas habilités à le faire.

Ils n'ont pas le pouvoir de représenter les copropriétaires, ne tiennent pas les assemblées générales, n'endossent pas de responsabilité, laquelle ne pèse que sur les épaules du syndic bénévole qui est un copropriétaire élu.

Ces trois vidéos déclinent les compétences d'un syndic professionnel et les garanties qu'il apporte aux copropriétés, conformément à la Loi : carte professionnelle, formation, responsabilité civile, garantie financière...

ACCÉDEZ AUX VIDÉOS SUR LA CHAÎNE YOUTUBE DE L'UNIS :



3 QUESTIONS À

OLIVIER SAFAR
Président de la commission
Copropriété de l'Unis



↓
Considérez-vous la condamnation de Matera comme une victoire ?

En tous les cas, c'est une reconnaissance. Reconnaissance du professionnalisme qu'exige notre métier. Cette nouvelle condamnation, c'est la deuxième, était attendue, et elle confirme les pratiques douteuses de cette entreprise.

↓
N'y a-t-il pas de place pour la concurrence ?

Je ne comprends pas cette question. La concurrence existe déjà dans nos métiers. Elle est saine. Ce qui n'est pas acceptable en revanche, ce sont des pratiques commerciales déloyales de faux syndicats qui induisent intentionnellement en erreur le consommateur.

↓
Craignez-vous les annonces sur le « déverrouillage » des syndicats ?

Il faut surtout « déverrouiller » la pratique de notre métier, le carcan juridique existant pour tous les syndicats. La Loi Hoguet est là pour protéger propriétaires, copropriétaires et locataires. « Déverrouiller », ce n'est pas supprimer les règles de protection.

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

Janvier 2024 – N° 582

- **Copropriété** / Impact de la fermeture des loggias au regard du droit de la copropriété et du droit de l'urbanisme (Agnès Lebatteux)
- **Copropriété** / Les punaises de lit (Pascaline Déchelette-Tolot / Maxime Hoareau)
- **Fiscalité** / Panorama de l'évolution en 2023 de la réglementation et de la jurisprudence en matière de fiscalité immobilière (Samuel Drouin)

Février 2024 – N° 583

- **Urbanisme** / Principe de proportionnalité (Nicolas Boullez)
- **Copropriété** / Le harcèlement en copropriété (Frédéric Bérenger)

Mars 2024 – N° 584

- **Bail commercial** / La durée des procédures à l'expiration du bail commercial : profits et pertes (Jehan-Denis Barbier)
- **Expropriation** / Expropriation et relogement (Yves Broussolle)



› Copropriété

Le travail de la Commission est actuellement concentré sur le projet de loi « Habitat dégradé » afin d'améliorer les dispositions initialement prévues, notamment sur le nouveau « prêt global collectif » ainsi que sur les autres dispositions pouvant impacter les copropriétés et leur syndic : dématérialisation, travaux de rénovation énergétique, etc...

› Transaction

Mi-janvier, le premier comité de rédaction des petits RDV transaction s'est réuni pour discuter de la rédaction des posts d'information sur la page LinkedIn de l'Unis. La commission transaction continue de se mobiliser, dans la continuité du dernier rapport sur le marché de l'entremise immobilière de l'ADLC. Ainsi, à la demande de la Présidente Martine Cardouat, le groupe de travail Ad hoc poursuivra ses travaux.

› Expertise

La commission se félicite de l'intégration des formations Expertise de l'Unis au sein de la filiale de Formations UN+ dès cette année. Conséquence des lois climat et résilience, les travaux au sein d'un groupe de travail commun avec la CEIF avancent bien sur la valeur verte, une note de synthèse est en cours de finition pour diffusion par l'Unis auprès des pouvoirs publics. Une garantie financière pour les experts judiciaires a été négociée avec GFC.

› Immobilier d'entreprise

La Commission se réjouit de la victoire de l'Unis dans le cadre du contentieux OPERAT. Après plus de deux ans de procédure, le ministère a revu sa copie. L'arrêté modificatif a été publié au JO du 10 décembre 2023 ! Plus aucun doute possible, un syndicat des copropriétaires n'est pas une entité fonctionnelle assujettie au dispositif Eco Énergie tertiaire. Il ne reste plus qu'à mettre la plateforme OPERAT en harmonie... La Commission y veillera en 2024. La mise en œuvre de la formation pour les commerciaux en Immobilier d'Entreprise par UN+ est également une belle victoire 2023.



› Gestion locative

Nous avons engagé une Question Prioritaire de constitutionnalité sur la loi Climat et Résilience, sur laquelle le Conseil d'État ne nous a pas suivis, considérant que la planète est plus importante que le droit de copropriété et le droit au logement. La Commission est toujours active sur la revalorisation des honoraires de location. En 2024, la Commission se focalisera, notamment, sur la révision du décret charges locatives.

› Formation

La contribution conventionnelle est collectée par l'OPCO EP au premier trimestre 2024. La commission formation de l'Unis rappelle que pour bénéficier des fonds de l'OPCO EP, l'entreprise doit s'acquitter de sa contribution. Dans le cas contraire, une fois que la contribution conventionnelle prend le relais après épuisement du budget du plan de développement des compétences, elle se verra refuser la prise en charge de ses formations.

› Rénovation énergétique / RSE

Ces derniers temps, la commission Rénovation énergétique et RSE s'est penchée sur la question des panneaux solaires et photovoltaïques tant dans les immeubles d'habitation (maisons, immeubles collectifs) que dans le secteur tertiaire (ombrières photovoltaïques notamment). En 2024, la commission continuera son travail sur des sujets qui intéressent nos différents métiers : DPE individuel et collectif, travaux de rénovation énergétique en copropriété comme en gestion locative, formations, etc.

› Promoteurs-Rénovateurs

La dernière commission s'est réunie en décembre dernier. L'occasion de poursuivre la refonte des formations proposées aux promoteurs rénovateurs. Dans cette perspective, plusieurs formations test auront lieu courant 2024, l'objectif étant de proposer des formations axées sur la pratique.

› Affaires sociales

À la demande des Commissions Affaires sociales et Transaction, l'Unis a œuvré avec succès afin d'obtenir du ministère des Comptes publics et de la Direction de la sécurité sociale des tolérances substantielles concernant les modalités d'application de la Déduction forfaitaire spécifique pour frais professionnels des négociateurs immobilier VRP. Ces démarches ont été couronnées de succès avec l'obtention de tolérances substantielles applicables jusqu'au 31 décembre 2037.

hellio

Réussir la transition énergétique en copropriété

- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- + Audit énergétique
- + Assistance à maîtrise d'ouvrage et rénovation globale
- + Travaux pris en charge jusqu'à 100 %
- + Certificats d'Économies d'Énergie et MaPrimeRénov'
- + Photovoltaïque et bornes de recharge



**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**



habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com
01 84 80 06 71



Vie des RÉGIONS

L'actualité des régions



février

Lundi 19 février

Unis Centre-Val De Loire – Atelier UC (Orléans)

Judi 29 février

Unis Languedoc – Salon de la Copropriété (Nîmes)

mars

Vendredi 1^{er} mars

Unis Languedoc – Atelier UC (Uzès)

Mardi 5 mars

Unis Auvergne – Soirée Rénovation énergétique (Clermont-Ferrand)

Judi 7 mars

Unis Loire – 11^{es} Rencontres de l'immobilier (Saint-Étienne)

Lundi 11 mars

Unis Lyon-Rhône – Rencontre propriétaires / bailleurs (Lyon)

Judi 21 mars

Forum Unis Idf (12h/21h Paris-CESE)

Vendredi 29 mars

Unis Landes/Pays Basque – Atelier UC (Biarritz)

avril

Judi 4 avril

Conseil Unis – 14h (Zoom)

Vendredi 6 avril

UNIS Normandie – Atelier UC (Villers s/ Mer)

Mardi 9 avril

16^{es} JCS De Lyon (Palais des Congrès)

Vendredi 12 avril

Unis Pays De La Loire – Réunion de pôle

Vendredi 19 avril

Unis Bretagne (Rennes) AG de pôle

Mardi 23 avril

UNIS Bourgogne/Franche-Comté (Chalon s/S) – AG de Pôle

Judi 25 avril

Unis Occitanie (Carcassonne) AG de pôle

mai

15 et 16 mai

Salon Solucop (Toulouse)

Vendredi 24 mai

Unis Normandie (Deauville) AG de pôle

29 et 30 mai

Journée des pros de l'immo (Marseille)

juin

Vendredi 7 juin

Unis Côte D'azur – AG structure

Judi 13 juin

Unis Grand Est – Salon de l'immobilier (Strasbourg)

Vendredi 14 juin

Unis Pays De La Loire – Nantes – AG de pôle

Mardi 18 juin

AG Unis Lyon-Rhône + AG Unis Auvergne/Rhône-Alpes

Mardi 18 juin

Unis Hauts-De-France (Lille) AG de pôle

Judi 20 juin

Conseil Unis – 14h (Présentiel + Zoom)

Vendredi 21 juin

AG Unis Paca + AG Unis Mpc + AG Unis Var (Le Castellet)

Lundi 24 juin

AG Unis IDF et AG Unis Grand Paris

Mardi 25 juin

Assises Nationales du logement et de la ville

Vendredi 28 juin

Unis Grand Est – AG de Pôle (Strasbourg)

septembre

Judi 12 septembre

Conseil Unis – 14h (Présentiel + Zoom)

Judi 12 septembre

Unis Night

octobre

9, 10 et 11 octobre

XV^e Congrès – Rennes

novembre

lundi 5 novembre

Unis Idf – Réunion de pôle

6 et 7 novembre

Salon copro/habitat et Salon rent

décembre

jeudi 12 décembre

Conseil Unis – 14h (Présentiel + Zoom)

Pour toute communication relative à l'agenda UNIS, écrivez à communication@unis-immo.fr

UNIS NOUVELLE AQUITAINE



SALON DE LA COPROPRIÉTÉ DE BORDEAUX

Le premier Salon de la Copropriété de la Gironde a eu lieu à Bordeaux le 23 novembre 2023. Plus de 50 exposants présents pour offrir des solutions innovantes et échanger des idées avec les visiteurs. Camille Faloci et Édouard Morlot ont animé une conférence sur les enjeux juridiques liés à la rénovation énergétique. Leur expertise a été un atout majeur pour les participants qui ont profité de cette occasion unique pour acquérir des connaissances dans un domaine en constante évolution. Opportunité riche en découvertes, échanges et synergies, ce salon est d'ores et déjà un nouvel événement incontournable pour tous les professionnels de la copropriété. Des représentants de grandes entreprises, ainsi que des startups innovantes, ont présenté leurs dernières technologies et produits pour la gestion des copropriétés. Des solutions pour la gestion des déchets, la sécurité, la maintenance, l'efficacité énergétique et bien plus encore. Les organisateurs ont déjà annoncé la tenue d'une deuxième édition l'année prochaine, avec encore plus de conférences et d'exposants pour répondre aux attentes.

UNIS ÎLE-DE-FRANCE et GRAND PARIS

RÉUNION DU PÔLE IDF ET GRAND PARIS AU PAVILLON DAUPHINE

L'Unis IDF et Grand Paris a tenu sa dernière réunion de l'année le 20 novembre au Pavillon Dauphine. Près de 250 adhérents et partenaires, ont offert un programme et des débats pointus au cœur des enjeux immobiliers du Grand Paris. Plus qu'une simple rencontre professionnelle, cette manifestation a permis une véritable immersion dans les tendances, les défis et les opportunités qui influencent le secteur immobilier de la région. Les intervenants ont abordé des sujets-clés tels que les nouvelles réglementations, les perspectives économiques et les dernières innovations technologiques. L'occasion d'échanger sur les bonnes pratiques professionnelles et les expériences réussies dans le secteur, de renforcer les liens entre les membres de l'Unis IDF et Grand Paris, et de favoriser le networking entre les professionnels de la région. La qualité des échanges et la richesse des informations partagées ont été saluées par tous les



participants qui ont exprimé leur satisfaction quant à ces rencontres trimestrielles, confirmant le rôle-clé de l'Unis IDF et Grand Paris dans le développement et la promotion du secteur immobilier francilien.

NATIONAL

SOIRÉE DES PARTENAIRES

Le 11 janvier dernier, l'Unis a organisé une soirée pour ses partenaires dans ses locaux de la rue Rennequin. Lors de cet événement, Danielle Dubrac, Édouard Morlot, Catherine Dos et Jean-Luc Jouan ont présenté le XV^e Congrès, qui se tiendra les 10 et

11 octobre prochains à Rennes. Les invités ont eu l'opportunité de découvrir les lieux et de commencer à planifier leur stand. Le thème principal du congrès a également été dévoilé : « Le Rebond Immobilier », une position assumée par l'Unis pour une année pleine de

renouveau et de rebondissements. Les partenaires de l'Unis ont été enchantés de l'initiative de cette soirée, qui leur a permis de rencontrer d'autres professionnels du secteur, de discuter des tendances actuelles et de partager des idées pour l'avenir. La soirée a également été l'occasion pour les invités de découvrir les nouveaux projets de l'Unis pour l'année à venir. En somme, cette réunion de l'Unis a été un moment privilégié de partage et de convivialité, qui a permis aux professionnels présents de se retrouver et de renforcer leurs liens dans un environnement agréable et détendu.



UNIS ÎLE-DE-FRANCE et GRAND PARIS

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ DE PARIS

Le Salon de la Copropriété de Paris est un événement majeur pour les copropriétaires et les gestionnaires immobiliers. Cette année, il s'est déroulé les 8 et 9 novembre 2023, en présence du ministre Patrice Vergriete. L'Unis a animé deux ateliers de son Université de la copropriété. Le premier portait sur « La transition énergétique : Comment la mettre en œuvre ? », et le second sur « ELAN, Climat & Résilience (nouveaux textes) ». Les professionnels de la gestion immobilière ont également bénéficié d'une

formation indispensable sur la comptabilité en copropriété pendant l'événement. Deux tables rondes et cinq conférences ont complété le programme éducatif, offrant aux participants des pistes éclairées pour réussir leur rénovation énergétique. Cette édition est depuis toujours une vitrine exceptionnelle pour l'Unis, suscitant un intérêt accru et de nombreuses demandes de partenariats. Cela témoigne de l'impact significatif de l'Unis dans le secteur de la copropriété.





UNIS PACA-CORSE / Côte d'Azur

SOLUCOP DE NICE

Le salon SOLUCOP s'est tenu à Nice les 6 et 7 octobre derniers en présence de M^{me} le Sénateur Estrosi Sassone. Pas moins de 317 syndicats et collaborateurs d'agences ont fait le déplacement. Au cœur des débats, les formations ont pris une place centrale avec des thématiques

pointues. Maître Benjamin Naudin est intervenu sur les subtilités complexes d'Airbnb, dévoilant les intrications légales et pratiques de la gestion de ces locations. L'intelligence artificielle a également été au centre des attentions, démontrant comment les avancées technologiques révolutionnent la

gestion immobilière moderne. Le salon a été rythmé par 12 conférences, dont trois réservées exclusivement aux professionnels. Tous les acteurs de l'immobilier ont pu débattre des enjeux cruciaux et échanger sur leurs perspectives. SOLUCOP a donc été une réussite.

UNIS OCCITANIE



UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ DE TOULOUSE

L'Université de la Copropriété qui s'est tenue à Toulouse le 22 novembre dernier a abordé le thème « Valoriser ma copropriété » à travers trois sujets : l'avenir électrique, l'expertise juridique sur la question des fonds travaux, et les clés pour réussir une rénovation énergétique.

Les intervenants ont offert des pistes concrètes pour améliorer la performance énergétique de la copropriété. Les participants n'ont pas manqué d'échanger avec des professionnels de la copropriété et de poser des questions sur les sujets abordés. L'avenir électrique, développé par David Caulet (EDF) et Karen Croise (ZEPLUG), a suscité beaucoup d'intérêt de la part des copropriétaires présents. Les experts ont expliqué les avantages de l'installation de bornes de recharge pour les voitures électriques dans les parkings de copropriétés et ont présenté des solutions adaptées à tous les types de bâtiments. Florence Jammes, Professeure de droit et spécialiste en copropriété, a clarifié les différentes obligations légales des copropriétaires et les a informés des démarches à suivre pour s'assurer de la bonne gestion des fonds travaux. M. Villeneuve, expert en maîtrise d'œuvre, a expliqué comment réaliser un audit énergétique efficace et a conseillé sur les travaux prioritaires à effectuer pour améliorer la performance énergétique de la copropriété. Véritable succès, cette journée a permis aux copropriétaires de mieux comprendre les enjeux liés à la valorisation de leur copropriété et de découvrir des solutions concrètes pour améliorer leur performance énergétique.

UNIS NATIONAL



RENT 2023

Au cœur du Salon RENT 2023, événement incontournable pour les professionnels de l'immobilier et de la Proptech, les 8 et 9 novembre 2023, les professionnels du secteur ont pu échanger sur les idées innovantes et les meilleures pratiques pour façonner l'avenir de l'immobilier.

Au sommet de ce salon, notre Présidente a pu partager ses perspectives sur le marché immobilier actuel et les défis à venir. L'interview, réalisée par Stephanie Muru, offre un aperçu privilégié de ces moments-clés, capturant la vision de

l'Unis dans cette ère en constante évolution.

Sur le Rent Channel, la télévision du salon, Danielle Dubrac, et Loïc Cantin (Président de la Fnaim) ont interpellé le ministre du Logement. Pour l'Unis, priorité doit être donnée aux crédits immobiliers pour les primo-accédants, et aux prêts pour les copropriétés permettant la rénovation.

Les participants ont pu assister à des démonstrations de technologies immobilières de pointe, telles que des logiciels de gestion locative, des outils de marketing en ligne et des applications de réalité virtuelle pour la visite de biens.

L'Unis a également organisé des ateliers pratiques pour aider les professionnels du secteur à mieux comprendre les enjeux juridiques et fiscaux liés à l'immobilier.

Au-delà de la simple exposition aux dernières tendances et technologies de l'immobilier, RENT a été une occasion unique de développer des relations professionnelles solides et de renforcer les liens entre les différents acteurs de l'industrie. Là encore, l'Unis a suscité pléthore de demandes de partenariats et d'adhésions.

UNIS NATIONAL

SÉMINAIRE DES PRÉSIDENTS À STRASBOURG

À l'invitation de Catherine Dos, Présidente de l'Unis Grand Est, le désormais traditionnel séminaire des Présidents de Régions et de structures de l'Unis, en présence des Présidents de commissions métiers, s'est déroulé fin novembre à Strasbourg. L'occasion d'une réunion très qualitative, sur les enjeux stratégiques de l'Unis et les questions liées à la crise que nous connaissons.

Cet événement a permis d'aborder toutes les questions qui se posent à nos élus bénévoles dans la vie syndicale, et notamment :

- Les outils à disposition des régions et structures,
- Le rôle d'un élu en tant que représentant local de l'Unis : l'impact et l'importance de cette fonction au sein de l'organisation,
- L'importance croissante des réseaux sociaux dans la communication,
- Les liens avec les partenaires indispensables à l'action syndicale,
- L'importance de la formation continue pour rester à jour avec les dernières tendances et évolutions du marché immobilier.
- Les développements futurs de l'Unis

Une rencontre essentielle à la vie syndicale riche de nombreux témoignages de terrain, souvent émouvants, et en prise directe avec l'actualité de nos métiers. À la clé, une question : comment rendre un meilleur service à nos adhérents, au plus près de leurs besoins. Formation, communication sont au cœur de l'efficacité de notre action ; complété par une collaboration efficace entre les différentes régions.

UNIS OCCITANIE / Béarn Hautes-Pyrénées

UC DE PAU

Un nouvel atelier de l'université de la Copropriété s'est tenu à Pau sur les enjeux de la rénovation thermique des copropriétés : Lutter contre le dérèglement climatique.

Éric Latisnière, président Unis Béarn/ Hautes-Pyrénées, a mobilisé plus d'une centaine de copropriétaires, venus se former à la loi climat et résilience.

Les intervenants, tels qu'ACCEO bureau d'études (Simon Marin, Bertrand Marsan), La Centrale de Financement sur les prêts collectifs (Christophe Bouldouyre), GRDF (Arnaud Bergounhon), STO les isolants performants (Loïc Palière), ainsi que les collectivités locales sur les financements des aides publiques, telle que la Ville de Pau représentée par Marianne Larque et l'Adil 64 par Marjorie Senaud ont discuté des enjeux de la rénovation thermique des copropriétés pour lutter contre le dérèglement climatique.

La rénovation thermique des copropriétés est un enjeu majeur pour la lutte contre le dérèglement climatique. Les bâtiments représentent une part importante des émissions de gaz à effet de serre, et la rénovation énergétique permet de réduire ces émissions tout en améliorant le confort des habitants et en diminuant leurs factures d'énergie. Les intervenants ont présenté les différentes solutions techniques et financières pour réaliser ces travaux, ainsi que les aides publiques disponibles pour les copropriétaires.

PATRICK DURAND

Syndic de la Cité radieuse à Marseille

380 lots de haute précision

Depuis 20 ans, Patrick Durand est le syndic de la Cité radieuse édifée entre 1947 et 1952 par Le Corbusier à Marseille et inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco. Pour cet adhérent de l'Unis Marseille Provence Corse, ce mandat de syndic de l'œuvre majeure d'un immense architecte est unique.

La copropriété est singulière et remarquable. Elle porte bien des noms et peut paraître changeante... **unité d'habitation de Marseille, Cité radieuse de Marseille, Cité radieuse, Cité Le Corbusier** ou plus familièrement comme on aime parfois l'appeler avec affection, **La Maison du fada**. Mais la vénérable et iconique œuvre d'un architecte visionnaire aime la constance et ses copropriétaires font confiance à Patrick Durand depuis presque vingt ans.

La première épreuve fut celle du feu

Patrick Durand pèse ses mots. « Avec la Cité radieuse, l'histoire commence exactement avec ce que tout syndic espère éviter. » En février 2012, un incendie se déclare au cœur de la copropriété. Le feu affecte une centaine d'appartements et en ravage complètement treize. Passés les huit jours d'évacuation totale des lieux, tout le monde s'implique et pendant une période de deux longues années, creuset de la confiance qui lie désormais cette copropriété à son syndic, « la reconstruction s'est faite avec tout le monde, sans que l'on regarde le statut des personnes, et en bonne intelligence. Deux ans d'engagement complètement fou ! Je peux dire que j'ai vécu une aventure humaine qui m'a énormément marqué. »

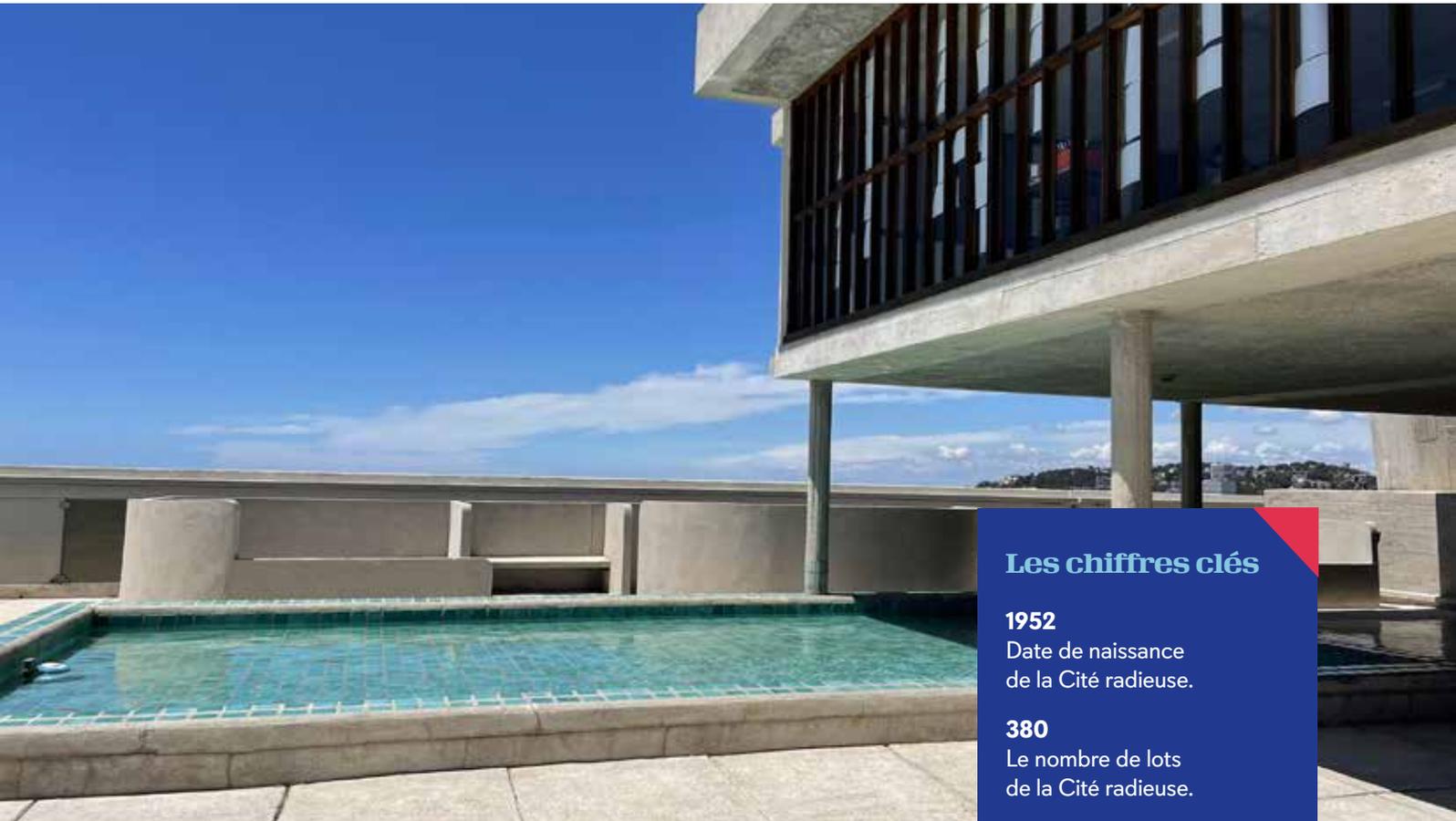
Un mandat tout en précision

Inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, la Cité radieuse est une copropriété bien entourée. Supervision des Services de la Ville de Marseille, du Conseil Général, de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), et contrôle de la comptabilité effectué puis ratifié par les services d'un commissaire aux comptes... le syndic n'est pas tout à fait libre de ses propositions et doit travailler dans un cadre extrêmement rigoureux. Mais Patrick Durand tempère. « Il n'y a pas de « flicage » au quotidien comme on peut le constater parfois. Avec le conseil syndical, nous partageons une vraie vision et on nous fait vraiment



Quand vous avez la chance de gérer une copropriété comme la Cité radieuse, vous savez pourquoi vous aimez faire ce métier.





Les chiffres clés

1952

Date de naissance de la Cité radieuse.

380

Le nombre de lots de la Cité radieuse.

40

La crise de la quarantaine comme on dit. Elle conduit Patrick Durand à créer son cabinet DURAND Immobilier.

17

L'heure idéale de tenue d'une assemblée générale à la Cité radieuse.

confiance. » Magnifique cas d'école d'un syndic qui a aiguisé ses armes de professionnel dans un environnement de travail techniquement et administrativement très complexe, mais humainement travaillé et donc porteur d'efficacité.

Du béton des années 50 à la décarbonation

En bien des aspects, les contraintes imposent leur loi. Le bâtiment classé *Monument historique* ne doit souffrir aucune modification, ni sur sa façade ni dans ses parties communes. Il revient toutefois au syndic d'imaginer l'avenir de cet immeuble, en son temps avant-gardiste, et dont certains équipements restent encore d'actualité. « Sur bon nombre des équipements collectifs, la performance est encore là. » Il n'en reste pas moins que ce bâtiment construit en béton imagine désormais sa transition énergétique, comme beaucoup de ses congénères français. Les sujets du moment ? L'hybridation des systèmes de chauffage entre le gaz et une pompe à chaleur, mais aussi une réflexion sur

l'optimisation des dépenses en eau et en électricité. « Accompagner les copropriétés dans la rénovation verte est essentiel. À nous de valoriser notre métier et notre expertise, y compris financière. » conclut Patrick Durand, avant d'appeler les jeunes générations à s'emparer de ce métier d'avenir et d'intérêt commun qu'est celui de syndic.



Le surplomb

Après le tréfonds et les surélévations d'immeubles (dent creuse ou autres) la Commission Expertise s'est penchée sur le problème du surplomb.

La loi CLIMAT et RÉSILIENCE du 22 août 2021 sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience, face à ses effets, a créé un droit de surplomb permettant la mise en place d'une isolation thermique. Le décret du 23 juin 2022 a précisé les modalités de mise en œuvre.

Ce droit permet à un propriétaire qui isole par l'extérieur, d'empiéter, sous certaines conditions sur le fonds voisin et d'accéder temporairement à la propriété voisine pour permettre la mise en place d'installations provisoires pendant les travaux. En contrepartie, une indemnité sera due :

- d'une part au titre de l'occupation temporaire,
- d'autre part, pour empiètement.

Ces travaux peuvent également concerner les parties communes d'un immeuble et porter préjudice au droit de propriété et aux conditions de jouissance. Une indemnité devra également être chiffrée.

Trois étapes principales

1. Avant les travaux

Que vous soyez le demandeur ou le « concerné », en votre qualité de gestionnaire d'immeubles ou de syndic de copropriétés, vous devez strictement respecter ce que les textes en vigueur, au moment de la démarche, vous imposent (attention à ne rien oublier). Le but de la présente n'est pas de vous rappeler ces textes, mais d'attirer votre attention, car le non-respect des formes ou



des délais, en particulier, risque de vous être reproché (acte authentique, modalités précises de la réalisation, en respectant les règles de hauteur, largeur, etc.).

2. Pendant les travaux

Il s'agit, pendant la durée de réalisation des travaux, de chiffrer la juste indemnisation que vous devrez soit verser soit recevoir. Cette indemnisation doit prendre en considération la gêne occasionnée. Cette dernière peut revêtir trois niveaux :

- Niveau peu élevé : il s'agit par exemple de travaux dans des espaces verts, avec un accès aisé.
- Niveau moyen : les travaux peuvent entraîner des nuisances matérielles, visuelles ou sonores pour le bien concerné.
- Niveau élevé : [exemple privation durant une période plus ou moins longue de l'usage de la partie concernée par les travaux (parking, sous-sol...)]

C'est un expert qui devra chiffrer le niveau de la gêne et donc l'indemnité adéquate qui peut

aller de l'euro symbolique à des sommes relativement importantes.

3. Après les travaux

Il est indéniable que nous sommes en présence d'une atteinte au droit de propriété. Cette atteinte doit également être chiffrée et justifiée à dire d'expert. Ce dernier devra prendre en considération :

- Le volume utilisé par le demandeur sur le domaine du concerné avec les notions de longueur, largeur et prix du terrain dans la zone.
- Un abatement éventuel, pour tenir compte du fait qu'il ne s'agit pas d'un transfert de propriété mais plutôt d'une servitude légale d'empiètement temporaire. Il est bien entendu que la jurisprudence viendra sûrement apporter des précisions sur les méthodes de calcul... mais il n'est pas possible d'attendre cette dernière.

Conclusion

Il est impératif, si l'on ne veut pas voir de nombreuses mises en cause de RCP, de bien chiffrer toutes les indemnités liées à la notion de surplomb.

COLLÈGE DES AGENTS COMMERCIAUX EN IMMOBILIER

Plusieurs milliers d'agents commerciaux mandataires en immobilier adhérent à l'UNIS par l'intermédiaire de la CNACIM

La CNACIM, le syndicat représentatif des Agents Commerciaux mandataires en immobilier œuvre, depuis sa création en 2004, pour le statut juridique, social et fiscal des négociateurs indépendants mandataires en immobilier. Depuis 2013, la CNACIM est membre de l'UNIS. Elle les représente au sein du conseil national de l'UNIS.

La CNACIM propose à vos agents commerciaux mandataires en immobilier :

- Une assurance RCP (Responsabilité Civile Professionnelle) à un prix mutualisé négocié avec les assureurs et défiant toute concurrence, avec des garanties élevées et des franchises faibles, au prorata mensuel.
- Une assistance juridique, sociale et fiscale, dans un délai de 24 heures, sauf week-end et jours fériés.

- Des modules de formations, pour la formation continue rendue obligatoire par la loi ALUR, sans rien dépenser, car la CNACIM s'occupe de tout.

Quand on aime son métier, on s'investit dans la CNACIM pour le défendre.

L'adhésion annuelle à la CNACIM comme « membre actif » est à 108 € TTC au prorata mensuel, soit 0,30 € TTC par jour. Elle leur propose aussi d'autres types d'adhésion que vous pouvez consulter sur son site www.cnacim.immo

Consulter les avis immodvisor et google sur notre site www.cnacim.immo

COLLÈGE DES AGENTS IMMOBILIERS « RÉSEAUX DE MANDATAIRES »

Les chiffres à fin novembre 2023



48 493

des mandataires
fin novembre 2023
(en baisse)



30 242

mandataires indépendants
du Collège UNIS
(en hausse)



185

Nombre **d'organismes de formation** gravitant autour de ces réseaux (inchangé)



190

Nombre de **réseaux de mandataires** : soit une augmentation de 5 réseaux depuis cet été





L'UNIS FAIT LA FORCE!

REJOIGNEZ L'UNIS, **LE SYNDICAT** QUI FAIT
BOUGER LES LIGNES DE **L'IMMOBILIER**

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

ADHESION.UNIS-IMMO.FR

 **Unis**
Les professionnels
de l'immobilier

DOSSIER

Honoraires de location

La **revalorisation** tient en un mot !

C'est l'histoire d'une joute légale dans laquelle l'Unis entend rendre son sens au mot « révisable » et obtenir l'application de la loi. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les honoraires de mise en location sont en effet plafonnés, révisables, mais jamais revalorisés !



“Nous sommes prêts au contentieux.”

« Au point où nous en sommes, je peux vous dire que nous sommes désormais prêts au contentieux et que, s'il le faut, nous irons en référé sur cette question », lance Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis, à la tribune de notre XIV^e congrès à Marseille. Un message clair, « franc et direct » comme on dit dans les communiqués officiels. Le Ministre de l'époque, Patrice Vergriete lui répond alors favorablement « (...) Je suis d'accord avec une revalorisation des honoraires. Nous engagerons ce travail en octobre [ndlr 2023]. »

Depuis, de l'eau a coulé sous les ponts et nous en sommes toujours au même point. Pourquoi tant de difficultés sur un principe de révision pourtant inscrit dès l'origine du texte ? C'est un vrai mystère, et le motif d'une grande irritation syndicale.

Une obligation de révision annuelle des plafonds d'origine légale

La revalorisation des honoraires de location est inscrite dans la loi, tout simplement... pourrait-on écrire. En effet, depuis la loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014, les honoraires de location appliqués par les professionnels de l'immobilier sont plafonnés pour certains actes incontournables de la mise en location : prestations de visite du preneur, de constitution de dossier, de rédaction de bail et d'état des lieux. Les plafonds sont fixés par l'article 2 du décret 2014-890 du 1^{er} août 2014, et l'article 3 du même texte prévoit expressément la révision annuelle et par simple voie réglementaire de ces plafonds. Chacun connaît la formule

maintes fois citée... Il faut dire qu'en dix ans, les professionnels ont eu le temps d'en méditer la signification.

Une histoire législative originale

L'obligation légale de révision annuelle des plafonds est prévue explicitement dans le texte de la loi ALUR, en particulier dans son article 1^{er}. Un peu d'histoire législative pourrait démontrer, si cela était nécessaire, combien la situation est pourtant « originale ». Lorsque

le projet de loi est enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 juin 2013, on lit que les honoraires seront plafonnés par un décret en Conseil d'État. Aucune procédure de révision n'était alors légalement prévue et les plafonds obéissaient à une procédure réglementaire stricte via un décret en Conseil d'État. C'est lors de la deuxième lecture à l'Assemblée nationale et à l'occasion des travaux réalisés





en commission des affaires économiques que le Gouvernement a présenté un amendement. Oui... le Gouvernement a présenté un amendement visant à modifier le

mécanisme de plafonnement des honoraires, en prévoyant un plafond fixé par simple voie réglementaire, et surtout, révisable chaque année. Mieux encore, le rapporteur écrivait que *« cette évolution importante par rapport au texte initial poursuit le sens des débats qui ont eu lieu à l'Assemblée nationale en première lecture et est conforme aux nombreux échanges menés (...) avec les professionnels de l'immobilier. »* Il était alors question d'équilibre, en permettant *« une juste rémunération des professionnels de l'immobilier correspondant à leur activité »*. Presque dix ans plus tard, le mécanisme évolutif prévu par le Gouvernement pour rendre justice au travail des professionnels n'est toujours pas mis en œuvre. Et l'histoire législative de tourner au déni de légalité.

10 ans de blocage malgré des demandes régulièrement formulées ...

Malgré leur fondement légal, les plafonds n'ont jamais été revus. Dix ans de demandes régulièrement formulées par les syndicats professionnels n'y ont d'ailleurs rien changé. *« Ce n'est pas le moment ! »* entendait-on le plus souvent. L'intervention du ministre Patrice Vergriete à Marseille à l'occasion de notre XIV^e congrès laissait pourtant un espoir... *« Sur vos honoraires, j'ai demandé à l'administration de travailler avec vous à une revalorisation qui puisse répondre à la question du pouvoir d'achat des professionnels de l'immobilier et qui n'ampute pas le pouvoir d'achat des Français »*. Nous connaissons la suite de l'histoire... Le dossier n'a pas avancé et les professionnels de l'immobilier patientent encore dans l'antichambre...





Les gouvernements se succèdent, le blocage des honoraires demeure.

Augmentation des charges et inflation complètent le tableau

Dans les agences, l'histoire sonne du timbre sourd de l'amertume.

« Quand on me parle d'honoraires de location, je me dis que je suis bloqué depuis 10 ans. Tout simplement ! Tout augmente pourtant. Les minimas sociaux ont été revus à plusieurs reprises en 2022 et les salaires aussi en

raison du déficit grave de main d'œuvre dont souffre notre secteur. S'ajoutent les coûts de déplacement, les loyers de mes locaux et les prix de l'énergie. Mais les prix de mes services de location restent bloqués. Je ne vois vraiment pas pourquoi les choses sont ainsi figées à notre détriment. » témoigne Renaud Dalbera, gérant du Cabinet Dalbera à Nice. En dix ans, les charges pesant sur les cabinets et agences ont en effet considérablement augmenté. Parmi la longue liste des augmentations, les charges salariales. En 2022, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgences pour la protection du pouvoir d'achat a incité les entreprises à augmenter les salaires, ce qui s'est concrétisé dans la branche par une révision des minimas sociaux à plusieurs reprises dès 2022. Le secteur subit, au surplus, une tension généralisée sur les salaires provoquée par une crise du



l'éclairage



RENAUD DALBERA,
Cabinet Dalbera, Nice

“Savoir faire des demandes raisonnables”

Ce combat s'inscrit dans un équilibre. À mon sens, il faut savoir faire des demandes raisonnables. Cette demande de revalorisation de nos honoraires de location a du sens pour nos entreprises mais elle doit être cohérente et s'inscrire dans un équilibre entre toutes les parties : le propriétaire, le locataire et l'agent immobilier. Au regard du coût de la vie et de l'augmentation des charges que nous subissons, il est tout à fait anormal qu'on ne nous l'accorde pas. Savoir faire des demandes raisonnables, c'est ne pas demander une augmentation de 10% de principe mais parvenir à faire comprendre que 0%

d'augmentation en presque dix ans, ce n'est pas raisonnable non plus.

J'ai fait partie de ceux qui ont beaucoup protesté ces dernières années sur ce sujet. En réalité, je suis agacé de voir que tout le monde n'est pas traité à la même enseigne, et qu'au surplus la loi n'est pas respectée. On est pourtant dans la logique pure ! Imaginez-vous dire à l'un de vos salariés que son salaire ne sera pas augmenté pendant dix ans ? Il se découragera et quittera le métier. 10 ans sans augmentation, c'est déraisonnable et décourageant.



conditions de « valoriser les équipes et surtout de les fidéliser », souligne Édouard Morlot, Président délégué de l'UNIS, alors même que la profession a joué le jeu du pouvoir d'achat locatif en proposant spontanément un plafonnement de l'indice de révision des loyers (IRL) courant 2022 et pour une durée de douze mois. De pouvoir d'achat il est pourtant question à l'échelle nationale, y compris pour les salariés du secteur immobilier.

Alors que fait-on ?

Pour l'Unis et sa Présidente, on a désormais franchi un cap. L'ensemble des organisations professionnelles a saisi le Ministère dès novembre dernier par un courrier commun, comme une dernière mise en garde, en présentant très concrètement où en sont les chiffres aujourd'hui, et où ils devraient être s'ils avaient été régulièrement révisés. Et en demandant formellement au Gouvernement de réagir. Sans cela, c'est bien un nouvel épisode qui s'annonce, avec cette fois le recours contentieux. Car désormais, alors qu'un délai de plus de deux mois s'est écoulé, on ne voit plus ce qui empêcherait l'intersyndicale de saisir la juridiction administrative de la révision des plafonds des honoraires de location portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossiers, et de rédaction de bail et d'état des lieux.



3 QUESTIONS À

CÉLINE PARADOL

Présidente de la commission
Gestion locative de l'Unis



Quels mots vous viennent à l'esprit pour évoquer la question des honoraires de location ?

À ce niveau, il n'y a plus de mots. Seulement le goût amer d'un engagement non tenu par l'État vis-à-vis de nos professions. Je peux vous dire que je comprends et partage l'indignation de nos adhérents sur cette question. Et qu'il est de notre responsabilité syndicale d'agir pour faire bouger les choses.



Jusqu'où doit-on aller sur cette question ?

Je dois vous dire que lorsque j'ai entendu notre Présidente apostropher le Ministre sur cette question à Marseille, et que celui-ci a répondu positivement, j'y ai cru.

Mais l'on voit bien que c'était insuffisant, et qu'il faut aller plus loin. Le recours contentieux vers lequel nous nous engageons avec les autres forces syndicales est devenu nécessaire. Et il faut aller vers les juridictions administratives pour faire valoir nos droits.



N'avez-vous pas peur d'un effet d'image contraire ?

Quand la cause est juste, il n'y a pas à douter. Cette revalorisation est prévue par les textes. Elle n'est jamais intervenue alors que pendant le même temps, les charges et obligations de nos entreprises se sont accrues notamment pour maintenir le pouvoir d'achat de nos collaborateurs. Nous n'avons aucune hésitation à avoir sur ce sujet, nous sommes parfaitement légitimes.

LES TÉMOIGNAGES

RENAUD DALBERA,
Cabinet Dalbera, Nice



C'est un combat pour mes collaborateurs et ceux qui travaillent dans nos agences. Le combat, il est d'abord pour eux avant même de parler d'un combat syndical de principe. Ensuite (et c'est vrai aussi), je mène ce combat pour mon entreprise. Nous vivons une crise très rude. Certaines agences immobilières, notamment celles qui ne pratiquent que le métier de la transaction, ferment. Les autres ont besoin de générer un complément de chiffre d'affaires, par exemple en faisant de la gestion locative. En ce moment, tout compte. Nous avons besoin que notre travail soit rémunéré à sa juste valeur.

ARNAUD DE ROQUEFEUIL,
Cabinet Manestel, Paris



Prenons l'exemple des tarifs aéroports pour les taxis. Ils sont réglementés sur les trajets Paris-Roissy ou Paris-Orly. C'est un forfait. Il y a quelques années, de mémoire, le tarif était de 30 € pour le trajet Paris-Orly. Il y a deux ans, le tarif est passé à 35 €. Voilà une profession réglementée, comme la nôtre, avec des tarifs réglementés, comme les nôtres. À ceci près que nos honoraires de location et d'état des lieux n'ont pas été revus et qu'à titre personnel, je ressens cela comme une injustice. Pourquoi les agents immobiliers sont-ils traités différemment ?

l'essentiel

Les honoraires de location : leur répartition entre le bailleur et le preneur ainsi que leur plafonnement sont prévus par l'article 5, I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

- **Le mécanisme du plafonnement :** il est fixé par l'article 2 du décret 2014-890 du 1^{er} août 2014.
- **Les plafonds n'ont jamais été révisés :** et ce depuis la parution du décret alors que le texte prévoit qu'ils sont « révisables chaque année au 1^{er} janvier par arrêté (...) ».
- **Demande précontentieuse de révision des plafonds :** Elle a été adressée au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires le 27 novembre 2023.
- **Absence ou refus de révision des plafonds ?** Ceci constitue une décision implicite de refus qui conduira alors à un contrôle de constitutionnalité après saisine de la juridiction administrative afin d'obtenir l'annulation de la décision.

pour aller plus loin

Où devraient en être les plafonds, en 2024, s'ils avaient été révisés selon la méthode prévue par les textes ?

Visite du preneur, constitution du dossier et rédaction du bail

9,10 € : en zone normale

11,37 € : en zone tendue

13,65 € : en zone très tendue

État des lieux

3,41 €/m² : toutes zones

Agences immobilières, administrateurs de biens,
faites confiance aux locataires intérimaires
et bénéficiez de garanties inégalées

CERTIFICATION DES CANDIDATS

après évaluation du projet
et de la solvabilité

RÈGLEMENT DU LOYER

À DATE CERTAINE QU'IL ARRIVE

chaque fois que c'est pertinent

GARANTIE CONTRE LES IMPAYÉS

(avec VISALE® d'Action Logement)

GARANTIE DÉTÉRIORATIONS

LOCATIVES (avec VISALE®
d'Action Logement)

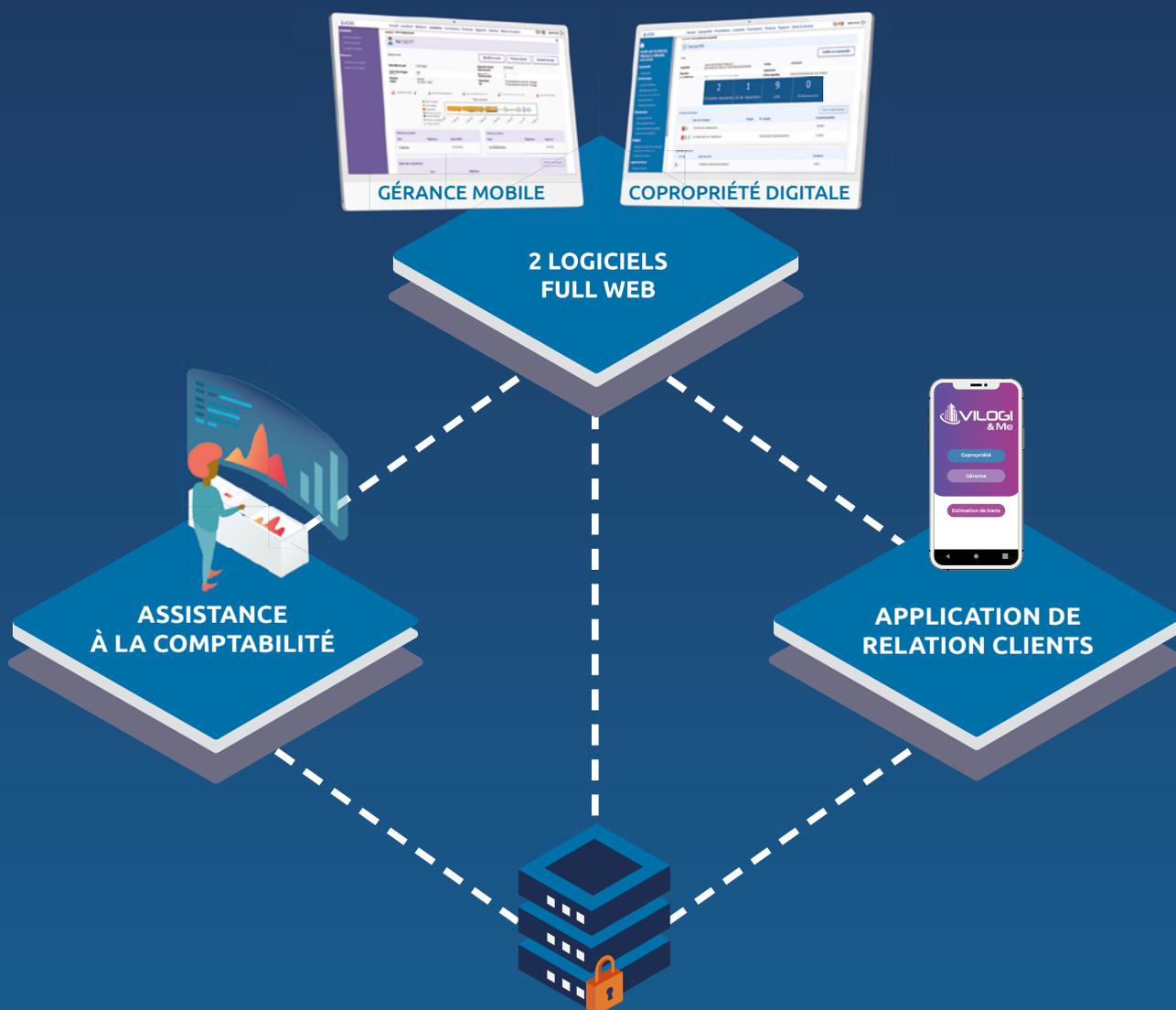
**VOUS CONSERVEZ
LA RELATION CLIENT,
NOUS NOUS OCCUPONS
DE LA SÉCURISATION**

**Le FASTT est un organisme à but non lucratif et paritaire financé
par les entreprises du travail temporaire.**

Pour en savoir plus sur les avantages FASTT CONFIANCE BAILLEUR®

02 57 28 00 13 (appel gratuit depuis un poste fixe) - infobailleur.org

PLATEFORME VILOGI, L'INTELLIGENCE D'UNE INFRASTRUCTURE PENSÉE POUR VOTRE DÉVELOPPEMENT !



Développé et hébergé
en France



Présent à
l'international



Conformité
ELAN / ALUR / RGPD



Essai gratuit



01 55 28 32 35
www.vilogi.com

P.29

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

P.37

QUESTIONS D'ADHÉRENTS

P.38

JURISPRUDENCE



ÉTUDE

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS : PROMESSE OU ILLUSION ?

Philippe REZEAU.

Avocat à la Cour d'appel de Paris, Quantum avocats



Les participants les plus assidus aux Journées d'études Transversales se souviennent que la question énergétique a été au cœur de nos débats à Palma de Majorque en 2016 lorsque nous avons étudié la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. L'objectif premier du bâti est d'assurer le clos et le couvert et de mettre ses occupants à l'abri des intempéries. L'aspect énergétique a été très tôt une préoccupation. Les bâtiments moyenâgeux et leurs austères façades en pierre démontrent une volonté de conserver à l'intérieur des murs une température plus acceptable que les températures extérieures. La révolution industrielle a éloigné les constructeurs de cette exigence. Le raffinage du pétrole, l'extraction du charbon et la découverte de l'électricité ont permis de disposer de ressources énergétiques quasi infinies. La première prise de conscience remonte à 50 ans lors du premier choc pétrolier de 1973. C'est ainsi qu'est née la réglementation thermique en France. L'accélération des phénomènes climatiques et leur analyse sur le plan mondial dopent la réglementation qui évolue sans cesse. Il n'est pas inutile d'en faire un rapide rappel.

→ **La réglementation thermique RT 1974** issue du décret du 10 avril 1974 applicable dès le 1^{er} mai 1974 aux bâtiments neufs d'habitation. L'objectif était une réduction de la consommation énergétique de 25 % par rapport à une estimation énergétique des bâtiments construits suivant les normes en vigueur entre les années 1950 et 1973, soit 300 kWh par mètre carré, soit 225 kWh.



- **La réglementation thermique RT 1982** née à la suite du 2^e choc pétrolier de 1979 instituée par arrêté du 24 mars 1982.
L'objectif est une réduction de consommation énergétique de 20 % par rapport à la RT de 1974 soit 180 kWh/m²/an.
- **En 1988, une nouvelle réglementation thermique** vient améliorer la précédente. La consommation énergétique des bâtiments est revue, une fois de plus, à la baisse avec :
 - **une diminution d'environ 20 %**
par rapport à la RT 1982 pour les bâtiments résidentiels, soit 150 kWh/m²/an ;
 - **un abaissement de 40 % pour les édifices**
non résidentiels (locaux professionnels, etc. exceptés les lieux où la température normale d'utilisation ne dépasse pas les 12 °C comme les bâtiments d'élevage, les patinoires ou encore les piscines collectives).
- **Les accords de KYOTO signés le 11 décembre 1997** lors de la COP3 entrés en vigueur le 16 février 2005
L'objectif affiché est de réduire entre 2008 et 2012 d'au moins 5 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 1990.
- **En 2000, la nouvelle réglementation thermique** s'applique aux bâtiments résidentiels et non résidentiels. Cette réglementation ne se base plus sur les calculs des déperditions de chaleur liées à l'isolation du bâtiment mais sur la consommation énergétique globale des bâtiments pour la réduire.
Les objectifs sont une réduction de la consommation maximale de 20 % par rapport à la RT 1988 afin de ne pas dépasser 130 kWh/m²/an et de réduire de 40 % la consommation maximale d'énergie des bâtiments tertiaires.
- **La réglementation thermique RT 2005**
en date du 2 septembre 2006
L'objectif est une amélioration de la performance thermique de 15 % afin de ne pas dépasser 90 kWh/m²/an.
Le principe de cette réglementation change à nouveau puisqu'elle procède à une comparaison entre le bâtiment étudié et un bâtiment de référence semblable dans ses caractéristiques géométriques, mais aux caractéristiques techniques prédéfinies dans la réglementation. Le bâtiment étudié doit être plus performant que le bâtiment de référence.
- **La réglementation thermique RT 2012**, qui fait suite au Grenelle de l'environnement, publiée le 27 octobre 2010 pour répondre à l'objectif de réduction de gaz à effet de serre de 20 %. La RT 2012 impose l'utilisation d'au moins une énergie dite renouvelable (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, pompes à chaleur).
- **La réglementation environnementale 2020 (RE 2020)** par arrêté du 22 mars 2017.
L'objectif est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010 avec des objectifs à atteindre tous les 10 ans, de 2020 jusqu'en 2050.
Cette réglementation ne contrôle plus seulement la consommation énergétique des bâtiments neufs mais aussi leur bilan carbone. Le revirement est spectaculaire puisque la RT 2012 favorisait le gaz alors que la RE 2020 favorise l'électricité afin de réduire les émissions de CO₂.

→ **La loi Energie Climat du 8 novembre 2019** fixe un objectif de neutralité carbone en 2050.

→ **La loi Climat et Résilience du 22 août 2021** vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à lutter contre l'artificialisation des sols.

Le rythme législatif s'accélère.

Nous sommes donc partis d'une exigence de consommation de 225 kWh/m²/an en 1974 à un objectif de 90 kWh/m²/an avec la RE 2020.

Ces réglementations concernent les normes de construction des bâtiments.

Le dispositif s'accompagne d'un certain nombre de mesures impératives en matière de vente ou de location d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial. Nous évoquerons successivement :

1. En matière d'habitation :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- L'impact de la performance énergétique sur la location d'un logement.

2. Pour les locaux commerciaux :

- L'annexe environnementale
- Les dispositions du décret tertiaire,
- Les impacts sur le loyer.

1. En matière d'habitation

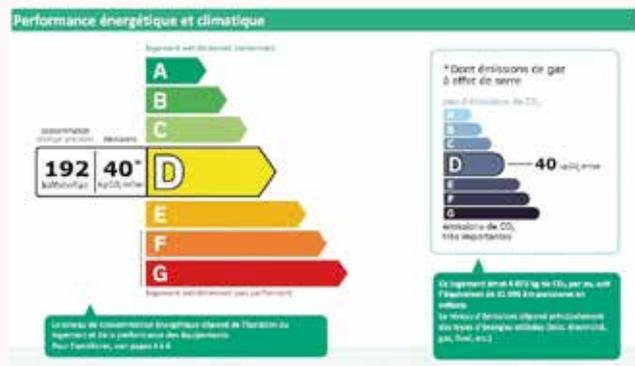
Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique a été institué par la loi ENL (Loi portant Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006. En application des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de vente, et de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 en matière locative, le propriétaire et le bailleur doivent remettre au candidat acquéreur et au locataire le diagnostic de performance énergétique. Aux termes de l'article L.126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit comporter 4 parties :

- La consommation annuelle d'énergie exprimée en kWh et en euros,
- Le positionnement en consommation d'énergie primaire par mètre carré par an et en émission de gaz à effet de serre en mètre carré par an,
- Le descriptif du local : le bâti (paroi verticale, fenêtre, plafond et plancher) et des systèmes (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation à refroidissement),
- Les recommandations d'amélioration énergétique.

Lors de la création de ce dispositif, le diagnostic de performance énergétique avait une simple valeur informative pour le candidat acquéreur et le locataire.

Le positionnement est indiqué par les classifications suivantes :



- **DPE A :** consommation d'énergie primaire de 70 kWh/m²/an, émissions de GES de 6 kg CO₂eq/m²/an.
- **DPE B :** consommation d'énergie primaire de 110 kWh/m²/an, émissions de GES de 11 kg CO₂eq/m²/an.
- **DPE C :** consommation d'énergie primaire de 180 kWh/m²/an, émissions de GES de 30 kg CO₂eq/m²/an.
- **DPE D :** consommation d'énergie primaire de 250 kWh/m²/an, émissions de GES de 50 kg CO₂eq/m²/an.
- **DPE E :** consommation d'énergie primaire de 330 kWh/m²/an, émissions de GES de 70 kg CO₂eq/m²/an.
- **DPE F :** consommation d'énergie primaire de 420 kWh/m²/an, émissions de GES de 100 kg CO₂eq/m²/an.
- **DPE G :** consommation d'énergie primaire de > 420 kWh/m²/an, émissions de GES de > 100 kg CO₂eq/m²/an.

Il convient de remarquer que seuls les logements de catégories A et B ont une consommation de 110 kWh/m²/an inférieure à l'objectif donné par la RT 2020 (90).

En 2012, l'empreinte carbone d'un logement neuf était en moyenne de 29 kg CO₂/m²/an, les objectifs fixés à 2050 seraient donc de réduire ces émissions à 3,5 kg CO₂/m²/an. Cela reviendrait à considérer que tous les logements devraient être en catégorie A en 2050.

La loi ELAN (loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 a rendu le DPE opposable à compter du 1^{er} juillet 2021. Le diagnostic de performance énergétique a désormais la même portée juridique que les autres diagnostics. Seules les recommandations de travaux contenus dans le DPE sont purement informatives. La performance énergétique du bâtiment entre donc directement dans la formation du consentement. La méthode de diagnostic a changé. Avant l'été 2021, les calculs étaient basés sur les factures d'énergie associées

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS : PROMESSE OU ILLUSION ?

aux biens. Les résultats obtenus dépendaient donc essentiellement des habitudes de vie. La réforme abandonne cette méthode pour passer à une méthode basée sur les caractéristiques physiques des logements, telles que :

- Le bâti,
- La qualité de l'isolation,
- Les types de fenêtres,
- Le système de chauffage,
- L'éclairage,
- La ventilation.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 (loi n° 2021-1104 du 24 août 2021) complète le dispositif.

Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que :

Annonces immobilières

Les annonces immobilières (vente ou location) doivent comporter depuis le 25 août 2021 :

- l'étiquette DPE de manière très visible.
- la mention « logement à consommation énergétique excessive » si l'étiquette classe le bien en catégorie F ou G,
- l'estimation des dépenses annuelles d'énergie précisant l'année de référence et les prix de l'énergie utilisée.

Audit énergétique

Un audit énergétique a été institué et est obligatoire depuis le 1^{er} avril 2023. Cet audit doit être réalisé :

« Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G. »

Le calendrier de mise en place est fixé de la manière suivante :

- Depuis le 1^{er} avril 2023 pour les logements classés F ou G (décret 2022-1143 du 9 août 2022),
- À compter du 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E,
- À compter du 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés D.

L'audit énergétique est un document d'information qui ne comporte aucune obligation de travaux à la charge du vendeur mais qui propose des schémas de travaux à réaliser pour rendre le bien plus performant. Il contient notamment :

- Une estimation de la performance du bâtiment ou de la partie du bâtiment avant travaux,
- Un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques du logement étudié,
- Au minimum 2 propositions de travaux de rénovation permettant de parvenir à une rénovation performante avec pour chaque proposition un parcours de travaux en une ou plusieurs étapes,
- Des informations propres au logement étudié sur les

conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux et le traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux.

Cet audit lorsqu'il est obligatoire fait partie du dossier de diagnostic technique prévu à l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et a une durée de validité de 5 ans.

Il convient de rappeler que les biens soumis au statut de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965 en sont exclus.

Le carnet d'information du logement

Le CIL sert à centraliser les informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux passés pour faciliter et accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. Il a été institué par la loi 2021-1104 du 22 août 2021 et son entrée en vigueur a été fixée au 1^{er} janvier 2023. Ce carnet d'information du logement doit être établi lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique. Les travaux ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement sont déterminés par le décret 2022-1674 du 27 décembre 2022 et l'arrêté du 27 décembre 2022. À titre d'exemple, on peut citer les travaux concernant l'isolation thermique des toitures, des murs, parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ou des planchers bas.

Le CIL doit comporter les éléments suivants :

- Plans de surface et coupes du logement,
- Plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement en indiquant pour chacun s'il correspond à la conception ou à l'exécution,
- Liste et caractéristiques des matériaux utilisés pour l'isolation thermique de la toiture, murs donnant sur l'extérieur, parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur, planchers bas, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement.
- Notice de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements des systèmes de chauffage ou de refroidissement, en y incluant les systèmes de ventilation économiques et performants qui y sont éventuellement associés, ou de production d'eau chaude sanitaire, lorsque ces équipements ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement.
- Notice de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable lorsque ces équipements ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement.
- Documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître

les moyens de l'améliorer lorsqu'ils ont été réalisés. (DPE, audit énergétique)

Cette obligation concerne les locaux destinés à l'habitation et leurs annexes lorsque :

- Le permis de construire ou la déclaration préalable a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2023,
- Le devis a été accepté ou lorsque les travaux ont débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le carnet d'information du logement doit être établi par le propriétaire du logement. Lorsque le propriétaire n'est pas le maître d'ouvrage de la construction, les informations lui sont transmises par le maître d'ouvrage ou par l'entreprise qui a réalisé les travaux lorsqu'il s'agit de rénovation. Le carnet d'information du logement est lié à la propriété du bien.

L'impact de la performance énergétique sur la location d'un logement

Compte-tenu du dispositif précité, la performance énergétique du bâtiment influe nécessairement sur son évaluation.

Mais beaucoup plus directement, elle va avoir un impact sur les conditions de location des logements concernés. Elle a un impact sur la possibilité de louer ou sur le montant du loyer.

Sur la possibilité de louer

→ Le logement décent

Le décret du 11 janvier 2021 modifie la définition de la décence du logement pour y intégrer un seuil maximal de consommation d'énergie finale. La performance énergétique devient donc un critère de la décence du logement telle que fixée par le décret du 30 janvier 2002. Le texte prévoit désormais que :

« En France métropolitaine le logement a une consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique définie à l'article L.126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Pour la surface c'est celle définie à l'article R.156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. »

On peut observer que ce seuil de 450 kWh/m²/an est très éloigné des objectifs fixés par les réglementations successives puisqu'on en revient à des seuils supérieurs à la première réglementation thermique de 1974.

Le caractère obligatoire de ce dispositif est confirmé par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 aux termes duquel :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale... »

On sait désormais ce qu'il en est de la mise en location de logements ne présentant pas les critères de décence prévues au décret du 30 janvier 2022. Le locataire est en droit d'obtenir du propriétaire le remboursement des loyers perçus et l'indemnisation de son trouble de jouissance. Le locataire peut également demander au propriétaire la mise en conformité du logement sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail en cours conformément aux dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux :

- lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire démontre qu'en dépit de ces demandes de résolution tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs, et ce malgré la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieure au seuil maximal. La preuve risque d'être compliquée à rapporter.
- lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales ne permettant pas d'atteindre le niveau de performance minimale malgré la réalisation de travaux.

Ce dispositif n'est mis en place que pour les contrats conclus postérieurement à l'entrée en vigueur des nouveaux critères de décence. Cela signifie que les locataires titulaires d'un bail antérieur à la loi climat et résilience ne peuvent se prévaloir de ce que les performances énergétiques du bien loué seraient inférieures au seuil nouvellement proposé par la loi.

→ Le permis de louer

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait institué dans certaines zones l'obligation d'obtenir une autorisation pour louer un logement. Le maire peut déterminer des zones géographiques et des catégories de logements soumis au permis de louer en application des dispositions de l'article L.635-3 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce dispositif avait vocation à s'appliquer à des logements insalubres.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit que l'autorisation de louer peut être refusée ou soumise à des conditions lorsque le logement concerné ne respecte pas les caractéristiques de décence incluant les critères de performance énergétique.

- Les biens considérés comme des passoires thermiques ne pourront plus être loués.

À compter du 1^{er} janvier 2023, il s'agit des logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure ou égale à 450 kWh/m²/an.

À compter du 1^{er} janvier 2025, tous les logements en classe G seront interdits à la location.

À compter du 1^{er} janvier 2028, tous les logements en classe F seront interdits à la location.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS : PROMESSE OU ILLUSION ?

À compter du 1^{er} janvier 2034, ce sont les logements classés en catégorie E.

Sur la fixation du loyer

La loi climat et résilience a modifié l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 en ajoutant que :

« III. – La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. »

L'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 est également modifié car désormais :

« II. – Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. »

Il résulte de ce dispositif qu'un propriétaire d'un logement de classe F ou G ne peut jamais augmenter le loyer puisqu'il ne peut pas :

- appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de l'établissement du nouveau bail,
- procéder à la révision annuelle du loyer en cas de bail,
- proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail.

2. Pour les locaux commerciaux

Le DPE ne fait pas partie des documents qui doivent impérativement être remis au locataire en matière de location commerciale.

Néanmoins, l'usage a été pris de communiquer à titre informatif ce document, la performance énergétique du bâtiment étant souvent encore plus décisive pour le locataire qu'en matière d'habitation.

En revanche, il existe pour les baux commerciaux d'autres dispositifs.

L'annexe environnementale

L'annexe environnementale a été instituée par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II). Elle a été insérée à l'article L.125-9 alinéa 1^{er} du Code de l'environnement.

En vertu de ce texte :

« 1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2.000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.

Un décret définit le contenu de cette annexe.

2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir les

obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés... »

Le contenu obligatoire de l'annexe environnementale est extrêmement léger. Il s'agit en effet d'une communication d'informations.

C'est ainsi qu'aux termes des articles R.137-1 et R.137-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Le bailleur doit fournir au preneur :
 - la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment,
 - les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
 - les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
 - la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.
- Le preneur doit fournir au bailleur les mêmes informations pour les éléments d'équipement dont il a l'exploitation.

La réciprocité montre d'ores et déjà que la charge de l'information pèse sur celui qui a l'exploitation des éléments d'équipements. Dans la pratique, l'obligation pèse donc sur le preneur. L'annexe environnementale n'impose nullement des engagements de limitation des consommations énergétiques. L'annexe environnementale peut prévoir des obligations pour limiter la consommation énergétique. Le plus souvent les parties conviennent d'évaluer les consommations énergétiques sous forme d'un bilan.

En certaines circonstances, le bailleur et le preneur s'entendent sur une définition des travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser. En ce cas, le but de l'annexe est de définir les obligations de chacune des parties, tant sur la maîtrise d'ouvrage des travaux que leur financement.

En matière de travaux, le texte prévoit que :

« Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. »

Mais le plus souvent l'annexe environnementale rejette sur le preneur la réalisation des travaux d'économie dans la mesure où celles-ci lui profitent. Ces travaux sont effectivement refacturables au preneur dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les dispositions du décret tertiaire

L'article L.174-I du Code de la Construction et de l'Habitation institué par la loi ELAN du 23 novembre 2018, modifié par la loi Climat et résilience, est venu imposer des objectifs de réduction de consommation d'énergie.

Il dispose que :

« Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'État, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010. »

Le décret 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire » a fixé les modalités de mise en œuvre de ces objectifs. Il a déjà été modifié par des arrêtés et décrets successifs. Pour parvenir à atteindre ces objectifs, il convient déjà de connaître la consommation réelle d'énergie finale. Il faut également prendre les mesures pour diminuer la consommation.

Champ d'application

Les bâtiments concernés sont ceux qui disposent d'une surface de plancher dédiée aux activités tertiaires supérieure ou égale à 1.000 m², ce qui est inférieur au seuil de 2.000 m² fixé pour l'annexe environnementale. Sont également concernés les locaux situés dans un ensemble immobilier dans lequel une surface de plus de 1.000 m² est dédiée aux activités tertiaires.

Les activités tertiaires sont définies comme une activité économique (marchande ou non marchande) ne relevant pas du secteur primaire ou du secteur secondaire. Les activités marchandes du secteur tertiaire couvrent le commerce, les transports, les activités financières, l'hébergement, la restauration, l'éducation, la santé, l'action sociale, les services aux entreprises et les services aux particuliers. Les obligations introduites par le décret tertiaire pèsent sur le propriétaire comme sur l'occupant. Elles portent sur les bâtiments existants et à construire. L'année de référence est l'année 2010. La première échéance de comparaison est fixée à 2031 lorsqu'auront été déclarées les consommations de l'année 2030.

Obligations déclaratives

Dans cette attente, les consommations à partir de 2000 doivent être déclarées sur la plateforme créée par le gouvernement dénommée OPERAT.

Conformément à l'article R.174-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, les données devant être transmises sont multiples :

- activités tertiaires exercées,
- surfaces,

- consommations annuelles par type d'énergie et par bâtiment,
- année de référence et consommations de référence associées,
- indicateurs d'intensité d'usage pour déterminer l'objectif de réduction du niveau de consommation d'énergie,
- causes de modulation des objectifs,
- consommation d'énergie finale liée à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- mutualisation à l'échelle du patrimoine, etc.

Dans la mesure où le bailleur et le preneur sont tous les deux tenus des obligations fixées par le décret, les parties doivent définir qui devra procéder à la transmission des informations sur la plateforme. L'obligation de déclaration peut donc être reportée sur le preneur.

Le bailleur s'engage à faire les déclarations en ce qui concerne les parties communes.

En tout état de cause, en vertu du texte, le bailleur et le preneur sont tenus de se communiquer mutuellement les consommations annuelles énergétiques de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation. Cette obligation existait déjà au titre de l'annexe environnementale.

Cette obligation de transmission est désormais sous contrôle gouvernemental. Elle est assortie de sanctions. Le préfet peut mettre en demeure l'assujetti de respecter ses obligations dans un délai de 3 mois.

Obligation d'économie d'énergie

Les parties devront définir un programme d'action en vue de réduire les consommations. Ce programme d'action devra être déposé avant le 30 septembre 2026. Le programme d'action va nécessairement passer par des travaux. Le bail devra donc prévoir la répartition des travaux d'amélioration de la performance énergétique entre le bailleur et le preneur. En l'état, rien n'interdit au bailleur de refacturer la totalité de ces travaux, à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du Code Civil dont la refacturation est impossible en application des dispositions de la loi du 18 juin 2014.

Si les travaux deviennent obligatoires il s'agit de travaux de mise aux normes qui peuvent également être refacturés sous les mêmes réserves au preneur dès lors que les clauses du bail le permettent.

Les objectifs fixés par le décret peuvent néanmoins être modulés en fonction :

- de contraintes techniques architecturales ou patrimoniales relatives au bâtiment concerné (risque de pathologie du bâtiment, un classement ou une inscription au titre de monument historique, la sécurité des biens et des personnes, etc.),
- de modification de l'activité exercée dans les

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS : PROMESSE OU ILLUSION ?

- ou une inscription au titre de monument historique, la sécurité des biens et des personnes, etc.),
- de modification de l'activité exercée dans les bâtiments ou du volume de cette activité,
- des coûts de travaux manifestement disproportionnés par rapport aux avantages attendus en termes d'économie d'énergie finale,
- des variations climatiques.

Les objectifs peuvent également être mutualisés pour un propriétaire détenant un patrimoine immobilier comportant plusieurs bâtiments.

En cas de non-respect des objectifs, le préfet pourra mettre en demeure le propriétaire et le preneur d'établir un programme d'action. Faute de transmission de ce programme dans un délai de 6 mois, le préfet pourra mettre en demeure l'assujetti d'établir le programme d'action dans un délai de 3 mois. À défaut, l'assujetti se verra infliger une amende administrative pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales par bâtiment concerné, outre la publication sur un site internet étatique.

L'impact sur les loyers

À terme, le respect des objectifs nécessitera la réalisation de travaux destinés à réaliser des économies d'énergie. Ces travaux auront, compte-tenu de leur poids financier, un impact sur l'équilibre économique du bail.

Si le bailleur réalise les travaux d'amélioration, il pourra prétendre à une augmentation de la valeur locative. S'il s'agit de modification des caractéristiques du local ou d'améliorations, le bailleur pourra obtenir le dé plafonnement du loyer.

Si le preneur supporte le coût de réalisation de ces travaux, le preneur pourrait s'en prévaloir pour solliciter une réduction de la valeur locative.

Ces travaux d'amélioration peuvent avoir un impact dès lors que les objectifs n'ont pas de caractère impératif. Lorsque les dates fixées par le décret auront été atteintes, les bâtiments devront respecter ces objectifs de consommation. On peut donc penser qu'à cette date, le bailleur qui loue un bâtiment ne remplissant pas les objectifs de consommation manquera à son obligation de délivrance, le bâtiment n'étant pas conforme aux normes environnementales. La performance énergétique n'a donc pas qu'une incidence sur l'équilibre économique du bail mais elle impacte également la nature des obligations de chacune des parties. À terme, la charge de mise en conformité risque d'être supportée par le bailleur s'il n'a pas en amont pris les dispositions pour définir au bail les moyens d'atteindre les objectifs et de s'assurer de la refacturation des travaux ainsi déterminés dans les programmes d'action.

* * * * *

Le dispositif mis en place par le gouvernement a débuté par de l'information puis de l'incitation. Est maintenant venu le temps de l'obligation et des sanctions qui en sont le corollaire. L'analyse des seuils de consommation fixés par le DPE montre que vont sortir du marché locatif des logements qui répondaient aux critères de consommation des années 50. Il aura donc fallu 75 ans pour parvenir à améliorer la consommation énergétique des bâtiments les plus énergivores. Les objectifs quantitatifs montrent que les seuils qui devront être atteints en 2050, soit dans 25 ans, sont les seuils de consommation de la catégorie A, ce qui reviendra à exclure les logements inclus dans toutes les autres catégories. Il paraît donc évident que le rythme de la rénovation énergétique des bâtiments anciens ne pourra pas suivre les objectifs programmatiques des lois successives. Le meilleur moyen d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments réside donc dans les normes de construction, le recours à de nouveaux matériaux et à de nouvelles méthodes de construction, à de nouveaux équipements plus performants. Elle passe donc par la recherche et par l'intégration de nouveaux procédés dans les process de construction. En cela, la réglementation thermique et les différents labels de performance ont grandement contribué à améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs. L'amélioration passe donc par des programmes de construction venant en renouvellement de bâtiments anciens. Mais pour cela, encore faudrait-il que le secteur de la construction puisse obtenir des mairies les autorisations de construire. L'un des principaux obstacles à la reprise du secteur de la promotion immobilière réside bien dans la complexité à obtenir lesdites autorisations. La difficulté réside également dans l'équation économique. Tant la rénovation de bâtiments anciens que la production de logements neufs aux performances améliorées ont un coût. Or, à ce jour, les candidats acquéreurs ne sont pas prêts à supporter ces coûts alors que, au regard de l'augmentation des taux d'intérêt, leur capacité à accéder à la propriété est de plus en plus complexe. Les bailleurs ne sont pas davantage prêts à assumer ces coûts alors qu'ils sont surchargés de taxes. Les preneurs ne le sont pas davantage, qu'il s'agisse des particuliers dont le pouvoir d'achat ne cesse de s'éroder, ou des entreprises qui peinent pour beaucoup à se relever de difficultés conjuguées liées aux crises sociales, à la crise sanitaire, à une modification profonde des modes de distribution et à une baisse de la consommation. La meilleure chance réside dans la capacité des industriels de la filière à produire de moins en moins cher les outils et matériaux destinés à réduire la consommation énergétique des bâtiments. Cela se fera, mais le retour sur les décennies écoulées depuis les années 70 montre que le chemin sera certainement beaucoup plus long que les objectifs programmatiques fixés par nos gouvernements successifs.

Quels sont les impacts de la modification de la notion de zone tendue sur la location d'un logement (*dispositifs fiscaux et non fiscaux*) ?



EMMANUELLE BENHAMOU,
Juriste Unis

La liste des zones tendues a été élargie par le décret 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. Désormais, il existe 2 catégories de communes dites « tendues »

1) Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (annexe 1 du décret 2013-392 du 10 mai 2013 actualisé).

2) Les communes ayant une proportion élevée de logements affectés à l'habitation, autres que l'habitation principale, ce sont les communes dites touristiques (annexe 2 du décret 2013-392 du 10 mai 2013 actualisé).

Conséquences :

- **Les dispositifs fiscaux** : taxe sur les logements vacants (TLV) – taxe d'habitation résidence secondaire (THRS) ou taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) s'appliquent sur l'intégralité du zonage (communes de + 50 000 habitants + communes touristiques.

- **Impact sur les dispositifs non fiscaux** :

→ Le blocage des loyers et le

préavis réduit sont applicables uniquement dans les communes de + de 50 000 habitants listées dans la seule annexe 1 du décret du 10 mai 2013 actualisé.

→ Le plafonnement des honoraires de location imputables au locataire et la réglementation du changement d'usage (L631-39 CCH), sont applicables dans l'ensemble des communes citées dans les annexes 1 et 2 du décret du 10 mai 2013 actualisé.

Retrouvez notre post sur LinkedIn :
« Petits rendez-vous de la Gestion Locative n°3 » :



Comment mettre en œuvre l'obligation de compostage entrée en vigueur le 1^{er} janvier ?



YSOLINE REGNAULT DE LA MOTHE,
Juriste Unis

L'article L.541-21-1 du code de l'environnement prévoit une obligation générale de compostage des biodéchets. **Depuis le 1^{er} janvier 2024, le tri des biodéchets à la source est obligatoire pour tous les ménages et entreprises :**

- soit par une valorisation sur place ;
- soit par une collecte séparée des biodéchets pour en permettre la valorisation.

La mise en œuvre de cette disposition, introduite par la loi du 10 février 2020 contre le gaspillage et pour l'économie circulaire, **repose sur les collectivités territoriales (communes ou communautés de**

communes), qui doivent proposer des solutions permettant d'effectuer ce tri à la source.

S'agissant des copropriétés, le code de l'environnement ne les mentionne pas spécialement. L'installation de bacs à compost dans les parties communes ne semble pas obligatoire mais une possibilité. Si des copropriétaires souhaitent en installer dans les parties communes, cette question devra être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. La majorité requise serait celle de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (« amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux »). L'assemblée générale devra se prononcer sur le modèle du ou

des composteurs à installer; le lieu d'installation, la personne qui devra l'entretenir de manière très régulière afin d'éviter les nuisances (mauvaises odeurs, rats, etc.). Il faut également envisager la valorisation sur place ou la collecte du compost. À ce jour, de nombreuses collectivités proposent des composteurs de tailles variables (pour appartement, maison, etc.) mais peu d'informations sont disponibles sur la collecte du compost. Certaines communes ont également installé sur la voie publique des bornes à compost dont la collecte et l'entretien sont effectués très régulièrement par leurs services.

Retrouvez notre post sur LinkedIn : « **Petits rendez-vous de la copropriété n°3** » :



JURISPRUDENCE

RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER, ENTRE SATISFACTION ET INQUIÉTUDE



Philippe REZEAU.
Avocat à la Cour d'appel
de Paris, Quantum avocats

**(1) CA Toulouse, 1^{re} Chambre,
Section I, 23 mai
2023, n° 21/01979**

**(2) Cass. Civ. I, 28 juin
2023, n° 21-21.181**

1. La Cour d'Appel consacre le principe selon lequel l'agent immobilier n'est pas un professionnel de la fiscalité.

Dans cette affaire, l'agent immobilier titulaire d'un mandat de vente a fait régulariser une offre d'acquisition du bien aux prix et conditions du mandat. Néanmoins, le propriétaire-vendeur a refusé de régulariser le compromis de vente considérant qu'il aurait à payer une imposition sur la plus-value d'un montant excessif.

L'agent immobilier a engagé la procédure afin d'obtenir le paiement de sa rémunération. Le propriétaire lui oppose que l'agent immobilier est tenu d'un devoir d'information et de conseil qui l'oblige à alerter ses mandants sur les risques propres à la vente projetée et à s'assurer de la réunion des conditions nécessaires à la validité et à l'efficacité de l'acte signé.

Le Tribunal a fait droit à la demande de l'agent immobilier considérant que le propriétaire-vendeur a refusé de conclure la vente sans motif légitime. Il a considéré que l'agent immobilier n'a pas commis de faute engageant sa responsabilité et le privant de son droit à rémunération.

La Cour d'Appel de TOULOUSE confirme le jugement sur le premier point considérant que le devoir d'information et de conseil de l'agent immobilier se limite à son domaine de compétence qui ne s'étend pas à la fiscalité. Si l'agent immobilier avait expressément indiqué au vendeur l'absence d'imposition sur la plus-value, sa responsabilité aurait pu être engagée. Mais dès lors qu'il n'a pas donné d'information inexacte, sa responsabilité ne peut être engagée du fait qu'il n'a pas donné d'information sur ce sujet.

Il est à noter que la Cour d'Appel de TOULOUSE infirme le jugement en ce qu'il a fait droit à la demande de l'agent immobilier tendant au paiement de sa rémunération. En effet, sur ce point, la décision de première instance est contraire à la jurisprudence d'application de la loi du 2 janvier 1970. En effet, il est désormais constant que, tant que la vente n'est pas définitivement conclue, l'intermédiaire ne dispose d'aucun droit à rémunération par application des dispositions de l'article 6 de la loi.

Il est également constant que le simple fait pour le mandant de ne pas régulariser un compromis de vente, même si l'offre est recueillie au prix du mandat, ne constitue pas une faute engageant la responsabilité du vendeur.

2. Il est acquis que l'agent immobilier est tenu d'une information vis-à-vis de son client sur la solvabilité de l'acquéreur sous peine d'engager sa responsabilité. (**Cass. Civ. I, 11 décembre 2019, n° 18-24.381**) L'agent immobilier doit donc se renseigner sur la solvabilité réelle de l'acquéreur et doit, le cas échéant, conseiller au vendeur de prendre des garanties ou le mettre en garde contre ce risque d'insolvabilité. Il s'agit bien entendu d'une simple obligation de moyens mais l'agent immobilier doit pouvoir justifier qu'il a donné à son client une information sur la solvabilité de l'acquéreur.

Cette décision de la Cour de cassation est beaucoup plus surprenante puisqu'elle retient le principe d'une responsabilité de l'agent immobilier en cas d'insolvabilité du vendeur.

En l'espèce, l'acquéreur a engagé une procédure d'annulation de la vente pour vice du consentement. L'acquéreur considère avoir été victime d'un dol car il n'a pas été informé des aléas financiers de l'opération qui portait sur

l'acquisition d'un chalet au sein d'un ensemble immobilier pour de la location à usage de résidence de tourisme au profit d'une société exploitante. L'exploitant a été placé en redressement judiciaire, de sorte que les loyers n'ont plus été payés, ce qui a décidé l'acquéreur à agir.

La Cour de cassation considère que si la restitution du prix par suite de l'annulation du contrat

de vente ne constitue pas un préjudice indemnisable, l'agent immobilier dont la faute a concouru à l'anéantissement de l'acte peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée du vendeur. Certes, les circonstances sont spécifiques puisque la responsabilité de l'agent immobilier est recherchée à la suite de l'annulation de la transaction pour un dol auquel

il a participé en ne remplissant pas son devoir d'information et de conseil, mais il consacre un principe de responsabilité du fait de l'insolvabilité du vendeur.

L'agent immobilier doit donc s'assurer d'une part, des capacités financières de l'acquéreur mais aussi d'autre part de celles du vendeur dans l'hypothèse où la vente ferait l'objet d'une annulation.



Assurances

Quels travaux requièrent l'assurance Dommages-ouvrage (DO) ?

Protéger les maîtres d'ouvrage des aléas qui peuvent survenir après la construction ou la rénovation d'un bâtiment constitue l'essence même de l'assurance dommages-ouvrage (DO). Cette assurance fait partie des obligations du syndic dans le cadre de son activité vis-à-vis de la copropriété, mais tous les travaux ne sont pas concernés.



Aurélien MERLIN.
Verspieren Immobilier
Directrice Dommages-
ouvrage - Multitravaux®

Le fonctionnement de l'assurance DO

La garantie dommages-ouvrage est une assurance qui a pour objet de financer rapidement les réparations des vices de construction relevant de la garantie décennale sans recherche de responsabilité. L'assureur doit organiser les réparations pour remédier au sinistre dans un délai de 90 jours après sa déclaration. Par la suite, l'assureur pourra se retourner contre les auteurs des malfaçons identifiés par un expert. **Il est obligatoire pour tout syndic entreprenant des travaux de rénovation de souscrire à une assurance dommages-ouvrage,** comme le stipule l'article L.242-1 du Code des Assurances.

La détermination du montant de la prime s'effectue sur la base de divers critères, comme le coût de la construction, la compétence professionnelle des constructeurs, ainsi que l'adhésion à des garanties optionnelles.

Le cycle de vie de l'assurance DO

Avant de lancer des travaux dans une copropriété, le syndic a l'obligation de souscrire une garantie dommages-ouvrage. Pour ce faire, il peut

proposer plusieurs devis concurrents aux copropriétaires qui pourront faire leur choix en assemblée générale. Lorsque les travaux sont achevés, il existe plusieurs phases temporelles qui sont couvertes par les assurances, dont la DO :

- **La garantie de parfait achèvement** est d'une durée d'un an suivant la réception de l'ouvrage. Elle est souscrite par l'entreprise et couvre les défauts de conformité et malfaçons ayant fait l'objet de réserves lors de la réception.
- **La garantie de bon fonctionnement** est d'une durée de deux ans suivant la réception de l'ouvrage (sa souscription est facultative et s'applique aux éléments d'équipement dissociables)
- **La garantie décennale** est d'une durée de dix ans et **c'est elle qui constitue la garantie principale du contrat dommages-ouvrage.**

Les travaux garantis par l'assurance DO

L'objectif de la garantie dommages-ouvrage est d'assurer la couverture des désordres pouvant affecter une construction après des travaux. Bien qu'il n'existe pas de liste exhaustive ou de définition formelle des constructions obligatoirement assurées, cela concerne les bâtiments avec une emprise au sol, et remplissant des fonctions telles que l'enveloppe extérieure, la structure, l'accessibilité ou les fondations. Cette assurance est applicable à tous les travaux de

construction ou de rénovation, y compris, mais sans s'y limiter :

- La construction de résidences individuelles ou d'immeubles résidentiels.
- Les travaux de rénovation majeurs.
- Les extensions et les surélévations de bâtiments.
- La construction de piscines enterrées.
- L'édification de terrasses, vérandas ou abris de jardin.
- L'installation de fenêtres de toit.
- Les travaux relatifs à l'accessibilité et l'aménagement extérieur du bâtiment.
- La reprise d'étanchéité de toiture.
- Les modifications de gros œuvre (ravalements, reprise de planchers, murs, charpente, etc.).
- Rénovation de chauffage collectif.

Pour que la garantie du contrat dommages-ouvrage puisse s'appliquer, il faut que le dommage compromette la solidité de l'ouvrage ou porte atteinte à sa destination. Concrètement, un défaut d'entretien comme un dégât des eaux consécutif à des joints de douche abîmés ne peut entraîner la mise en jeu de la garantie.

Le rôle du syndic en cas de sinistre

Si un sinistre est constaté en lien avec la garantie dommages-ouvrage, le syndic doit effectuer une déclaration de sinistre en respectant un formalisme précis de manière qu'elle soit réputée constituée par l'assureur.

À réception de la déclaration



de sinistre, l'assureur a 10 jours calendaires pour réclamer les renseignements manquants. À réception de la déclaration complète de sinistre, il a 60 jours calendaires pour faire expertiser les dommages, communiquer le rapport de l'expert et notifier le syndic de sa décision. L'assureur se basera sur le rapport d'expertise, puisque l'expertise est obligatoire pour toute déclaration de sinistre constituée adressée à l'assureur.

Dans les situations où le sinistre compromet la possibilité laissée aux copropriétaires de rester dans leur logement, ou que des travaux d'urgence sont nécessaires, l'assurance couvre le relogement et les travaux à réaliser. Connaître les spécificités de l'assurance DO est important, car c'est au syndic qu'il revient de faire les procédures le cas échéant. Pour choisir le bon contrat et disposer de plusieurs devis, il est important d'être bien accompagné.

DES QUESTIONS ?

> Retrouvez nos offres de garanties via le lien ci-dessous :



<https://www.assurance-pro-immobilier.com/simulateur-assurance-do>

Le contrat Multitravaux® Verspieren Immobilier :

Le contrat Multitravaux® Verspieren Immobilier :

- La Multitravaux® est un package de garanties composées de DO-CNR / TRC – RCMO pour une tarification unique : La DO au-delà des seuls dommages à « l'ouvrage », nous garantissons vos **dommages immatériels** (ex : frais de relogement pendant les réparations) et vos **dommages aux existants** (ex : infiltration par toiture endommageant des embellissements d'origine). En complément de la DO, Verspieren Immobilier propose également dans son contrat, la **Garantie de Bon Fonctionnement des éléments d'équipement** (ex : panne de VM) et la **Garantie des dommages matériels aux éléments d'équipement inertes** (ex : défaut sur revêtement de sol souple). Les garanties TRC et RCMO couvrent pendant la réalisation des travaux jusqu'à leur réception, les dommages matériels survenant de manière soudaine et fortuite sur les biens assurés mais

également les conséquences pécuniaires subis par les tiers.

Les garanties « TOUS RISQUES CHANTIER » (TRC) du pack Multitravaux

Objet : Garantir pendant la durée des travaux, les dommages survenant de façon soudaine et fortuite et affectant les biens assurés.

Exemple : Dommages sur la toiture lors de la rénovation de celle-ci.

Période de garantie : Début du chantier jusqu'à la réception.

Les garanties « CONSTRUCTEUR NON RÉALISATEUR » (CNR) du pack Multitravaux

Objet : Couvrir la responsabilité civile décennale d'un constructeur non réalisateur.

Exemple : Lorsque le syndic de copropriété accomplit une mission assimilable à un locateur d'ouvrage (architecte).

Période de garantie : 10 ans à compter de la réception

La garantie « RESPONSABILITÉ CIVILE DU MAÎTRE D'OUVRAGE » (RCMO) du pack Multitravaux

Objet : Couvrir les conséquences pécuniaires de la RCMO à la suite de dommages corporels, matériels et immatériels subis par des tiers du fait de l'exécution des travaux.

Exemple : Projection de peinture sur un véhicule garé au pied de l'immeuble.

Période de garantie : Début du chantier jusqu'à réception

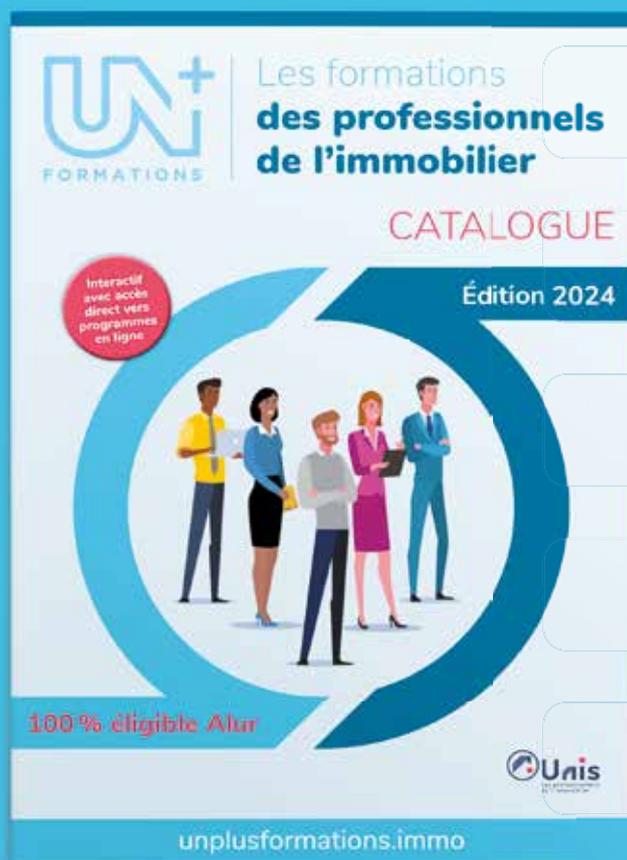
- Des assureurs de premiers choix : AXA et MMA.

- Une analyse technique de vos demandes de souscriptions.

- Une gestion de vos sinistres.

Verspieren vous accompagne et vous conseille tout au long de votre parcours travaux, de la souscription aux éventuels désordres. En vous proposant des outils simplifiés, des tarifs négociés et compétitifs et surtout un suivi de vos sinistres.

Votre catalogue **en ligne**
pour planifier vos
formations à l'année



Plus de 250 formations
Alur



Organisé avec tous
les métiers de l'immobilier



L'accès direct aux
programmes en ligne



Une aide à l'utilisation
de la Plateforme de formation



La liste de vos **Correspondants**
Emploi et Formation en région



UTILE



PRATIQUE



INTERACTIF





Président délégué de UN+ Formations depuis 2021, Jean Berthoz a de multiples casquettes. Il est élu de l'Unis en tant que vice-président de l'Unis Marseille-Provence-Corse, et dirige le cabinet familial créé en 1927.

En dehors de son parcours qui représente un atout précieux pour l'immobilier, sa vision de la formation constitue un engagement fort dans l'intérêt de la profession.

Vision qu'il partage aujourd'hui avec nous.

Bonjour Jean et merci de nous accorder votre temps.

Vous êtes à la tête de UN+ Formations depuis 3 ans. Que reprenez-vous de cette période ?

Houlà ! Il y a trop de choses à dire. Ce qui est sûr c'est que la formation est une opportunité formidable pour soutenir la profession. Avec l'équipe UN+ et l'appui du syndicat, nous avons porté de nombreux projets passionnants. Et l'objectif est toujours le même : proposer des formations de qualité à moindre coût pour les professionnels.

Vous intervenez à titre bénévole. N'est-ce pas difficile de concilier l'ensemble de vos activités ?

Certaines périodes sont plus chargées que d'autres ! Mais quel plaisir de travailler pour une mission vraiment utile. Utile pour les adhérents. Utile pour la profession. Le plaisir est donc supérieur au labeur. Nous avons à cœur d'avoir des formations de haute, très haute qualité.

Dans une période où nous voyons des formations dégradées, à prix bradé, nous tenons le cap.

Nos formations sont de grande qualité avec des prix adaptés aux difficultés rencontrées par les adhérents. Nous

nous battons pour remporter des appels d'offres qui permettent aux adhérents de se former gratuitement. Cette année promet aussi des surprises. Les nouvelles technologies, les nouveaux métiers méritent des formations. Soyez attentif ! 2024 sera plein de belles surprises avec des formations sur ces sujets.

Que représente la formation professionnelle pour vous ?

Il est certain que la formation professionnelle est différente de mon métier. Il y a bien sûr la réglementation comme dans l'immobilier. Mais, l'organisation et la mise en œuvre demandent du temps. Concrètement, à chacune de nos problématiques quotidiennes, la formation apporte une solution. Vous avez des collaborateurs qui montent en compétences ? Inscrivez-les aux parcours métier. Vous ne savez pas quel est votre style de management ? Venez en formation. Vous avez besoin qu'un collaborateur revoie la comptabilité des copropriétés ? Formation. Les exemples ne manquent pas.

Un dernier mot peut-être ?

Quatre : formez-vous avec UN+ !

Organisé par



La déontologie des professionnels de l'immobilier

2 heures

La non-discrimination à l'accès au logement

2 heures

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (TRACFIN)

2 heures

Règlement Général de la Protection des Données dans l'immobilier (RGPD)

1 heure

Se former en ligne à n'importe quel moment !

1 heure

30 €^{HT}

2 heures

60 €^{HT}

Rendez-vous sur <https://unplusformations.immo/formations/e-learning>

COLLÈGE DES EXPERTS



Les formations expertise : l'atout + de votre métier

Comment devenir Expert Certifié Unis ?

Vous participez activement à un parcours de formation élaboré par des professionnels reconnus pour leur parfaite maîtrise juridique du métier de l'immobilier.

Obtenir le titre d'Expert Certifié Unis, c'est :

- élargir vos compétences en transactions, administration de biens, évaluations, foncières et achat/rénovation ;
- améliorer les services rendus à vos clients ;
- être référencé dans les parutions de l'Unis.

L'Expert Certifié Unis peut déposer sa candidature à une Cour d'Appel en vue d'être Auxiliaire de Justice auprès de magistrats.

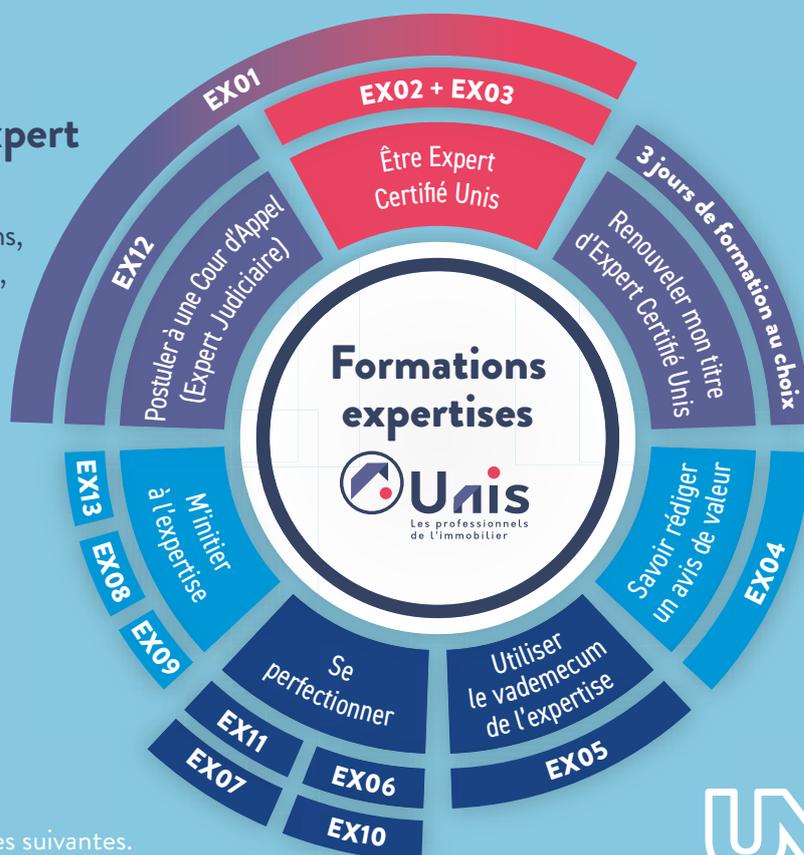
Pour toute question complémentaire, contactez Jean-André Martin.

✉ martin.expertimmo@laposte.net

☎ 06 34 13 41 56

Découvrez le programme complet en pages suivantes.

Tarif unique : 220 € HT/JOUR



Organisé par



CALENDRIER 2024 DES FORMATIONS EXPERTISES

Éligibles au renouvellement de la carte professionnelle des ADB (loi Hoguet)

FORMATIONS INITIALES

ÊTRE ADHÉRENT DE L'UNIS

| | | | | |
|-------------------------|---|-------------|-----------------------|--|
| Certification 100 % | Formation Expert Certifié Unis (10 jours) • Devenir Expert Amiable • Avoir les pré-requis pour devenir Expert Judiciaire (déposer sa candidature à une Cour d'Appel) | EX01 | 18, 19, 20 et 21 mars | |
| | | | 27, 28, 29 et 30 mai | |
| | | | 2 et 3 décembre | |
| Certification partielle | Expertise non commerciale (2 jours) Remise à niveau | EX02 | 8 et 9 avril | |
| | Expertise commerciale (2 jours) Remise à niveau | EX03 | 10 et 11 avril | |

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT ET DE RENOUELEMENT AU TITRE D'EXPERT CERTIFIÉ UNIS

AVOIR PARTICIPÉ À EX01 OU EX02+EX03

| | | | |
|--|-------------|---|--|
| Les cas particuliers (2 jours) | EX06 | 16 et 17 mai | |
| Rédaction d'un rapport (1 jour) | EX04 | 5 juin | |
| Utilisation du Vademecum et état des lieux « expertise » (1 jour) | EX05 | 6 juin | |
| L'Expertise de A à Z (1 jour) | EX07 | 10 et 11 juin | |
| Étude collégiale de cas pratiques (1 jour) | EX11 | 4 décembre | |
| Formation annuelle de perfectionnement (2 jours) | EX10 | 25 et 26 mars ou 14 et 15 mai ou 5 et/ou 6 décembre | |

3 sessions au choix

FORMATIONS DE PERFECTIONNEMENT

OUVERTES À TOUS LES ADHÉRENTS DE L'UNIS, Y COMPRIS LES NON-EXPERTS

| | | | |
|--|-------------|-------------|--|
| Initiation à l'Expertise non commerciale (1 jour) | EX08 | 15 avril | |
| Initiation à l'Expertise commerciale (1 jour) | EX09 | 16 avril | |
| L'Expertise au secours de la R.C.P. (1 jour) | EX13 | 17 avril | |
| Gestion d'immeubles et copropriétés (2 jours) | EX12 | 3 et 4 juin | |

Pour la version numérique, cliquez sur le titre de la formation pour s'inscrire en ligne.

Pour toute information, contactez l'équipe UN+ Formations à contact@unplusformations.immo

Conditions d'obtention du titre Expert Certifié Unis

Participer à la formation initiale (10 jours), et avoir validé des formations de perfectionnement pour une durée totale de 21 heures (3 jours).

La carte Expert Certifié Unis est délivrée à l'issue de la formation pour une durée d'un an.

Prise en charge financière des formations professionnelles : nouveaux plafonds 2024

Se former est essentiel pour rester compétitif et performant dans le secteur de l'immobilier. Des dispositifs de financement sont utilisables selon certaines conditions.

DÉCOUVREZ CI-DESSOUS LES CRITÈRES, BARÈMES ET PRIORITÉS DE FINANCEMENT APPLICABLES EN 2024.

DIRIGEANTS ET SALARIÉS

| OPCO-EP | Entreprises moins de 50 salariés | Entreprises de 50 salariés et plus |
|---|--|------------------------------------|
| Limite de financement pour les formations individuelles de courte durée | - 2 000 € pour les entreprises de moins de 11 salariés, - 4 000 € pour les entreprises de 11 à 49 salariés. | 100 % de la cotisation versée |
| Formations spécifiques obligatoires | 40 € HT/h | 40 € HT/h |
| Formations cœur de métiers | 30 € HT/h | 30 € HT/h |
| Formations transverses | 25 € HT/h | |
| Formations spécifiques aux résidences de tourisme | 25 € HT/h | 25 € HT/h |



EN SAVOIR PLUS :
[OPCOEP.FR](https://www.opcoep.fr)

TRAVAILLEURS INDÉPENDANTS

| AGEFICE | Cotisant \geq 7 € (y compris conjoint-collaborateur) | Cotisant $<$ 7 € (y compris conjoint-collaborateur) |
|-----------------|---|--|
| Accès | Sous condition de CFP \geq 7 € | Sous condition de CFP $>$ 0 € |
| Plafond annuel | 3 000 € | 500 € |
| Plafond horaire | Varie selon les formats (présentiel, distanciel synchrone ou asynchrone). | |



EN SAVOIR PLUS :
[COMMUNICATION-AGEFICE.FR](https://www.agefice.fr)

| FIF-PL | Agents immobiliers Code NAF 6831 Z |
|----------------------------|--|
| Plafond annuel | - 600 € dans la limite du budget de la profession. - E-learning : plafonné à 50 % des critères journaliers et limité à 50 % des critères annuels. |
| Formations cœur de métiers | 200 € par jour, limitée à 600 € par an et par professionnel |
| Formations transverses | 200 € par an (100 € la 1/2 journée) et par professionnel. En déduction du forfait de prise en charge des formations prioritaires. |



EN SAVOIR PLUS :
[FIFPL.FR](https://www.fifpl.fr)



Alliance pour le logement

Ce matin, les présidentes et présidents des 10 fédérations et organisations que compte l'Alliance pour le logement se sont retrouvés pour interpellier le Gouvernement et demander une véritable politique du logement. En rappelant que les Français comme les professionnels de l'immobilier subissent une crise majeure de plein fouet. À cette occasion, ils ont rendu public un sondage inédit réalisé par Viavoice qui montre que 83 % de nos concitoyens ont conscience de la crise du logement que nous connaissons et que 76 % estiment que le Gouvernement ne prend pas la mesure de la crise et ne fait pas le nécessaire pour la résoudre. [...]

Retrouvez l'intégralité du dossier de presse ici :
> <https://bit.ly/3UeyGRy>



Salon UNISMOUV' Rennes

Beaucoup de monde à #Rennes ce mardi 6 février pour accueillir les professionnels de l'immobilier et leurs clients dans le cadre du salon des propriétaires Salon UNISMOUV' Pour la réussite de cet événement, toute l'équipe de UNIS BRETAGNE s'est mobilisée avec les élus de l'Unis, et les très nombreux partenaires présents qui présentent leur offre et leurs solutions immobilières. [...]



Maintien de la déduction forfaitaire spécifique (#DFS) en 2024

Alors que l'administration s'oriente vers une extinction progressive du dispositif de déduction forfaitaire des frais professionnels des VRP, l'UNIS - Les professionnels de l'Immobilier et la FNAIM, avec le soutien de la CPME nationale, ont interpellé les pouvoirs publics et obtenu le maintien du dispositif en 2024 pour nos VRP immobiliers, ainsi qu'un moratoire en 2023. [...]
> <https://lnkd.in/eiUPjE4V>



L'Agence n° 80 - 2023
Trimestre 04
« Nous réclamons un traitement de choc »
Réélue à la présidence de l'Union des Syndicats de l'Immobilier en juin, Danielle Dubrac partage les combats qu'elle mènera au cours de son nouveau mandat de trois ans.



LeParisien.fr - 12 février 2024
Cérémonie d'ouverture des JO : faut-il contrôler tous les balcons et terrasses pour prévenir les effondrements
Les spectateurs pourraient s'entasser sur les milliers de balcons le long de la Seine le 26 juillet, lors de la parade nautique olympique. Les syndics de copropriété demandent que les ouvrages soient contrôlés en amont pour vérifier s'ils peuvent encaisser le choc.



LeMoniteur - 2 février 2024
Une réunion historique pour affronter la crise



FigaroImmo.fr - Le 25 janvier 2024
« Macron n'aime pas l'immobilier » : le cri d'alarme des professionnels du logement
Le logement est en crise et les professionnels sonnent la mobilisation générale pour alerter le président de la République

Optimisez votre chaufferie collective au gaz

Découvrez l'expérimentation réalisée dans une copropriété gérée par le syndic Clardim à Arcueil (92), adhérent UNIS.

Photo d'illustration - ©AdobeStock



Recenser toutes les actions d'économies d'énergies immédiates

Julien Galli, de Réon Ingénierie, qui est intervenu sur la chaufferie le confirme et explique la démarche : « Pour chaque action, des indicateurs ont été définis sur le gaz et l'électricité avec une fourchette de gain estimée, en termes de consommation, de bénéfice environnemental et sur le plan financier. »

Cette démarche comprend plusieurs étapes concrètes et propres à chaque copropriété :

- 1. Collecter les données sur l'immeuble.
- 2. Effectuer une visite technique des installations.
- 3. Confronter les données à la réalité du terrain.
- 4. Évaluer les gains énergétiques et financiers.

Réduction immédiate des consommations de 10 % à 20 %

« Il s'agit d'une copropriété de 108 appartements dans le 92, équipée d'une chaufferie installée en 1998, et nous voulions en améliorer la consommation énergétique », explique Laurent Carlier, co-gérant de Clardim. Une visite sur place a permis de faire l'inventaire des installations, évaluer les besoins en puissance et analyser le réseau de chauffage. « Grâce à de simples réglages, les gains immédiats sont de 10 % sur le poste gaz (chauffage et eau chaude sanitaire) et de 20 % pour l'électricité consommée par les équipements de la chaufferie », détaille Julien Galli.

La mise en place d'actions de conduite, de réglage ou d'entretien permettent de réaliser des économies d'énergie immédiates, et sans travaux.



Orisha Real Estate : l'écosystème digital innovant

L'industrie immobilière a connu des évolutions significatives, façonnées par l'innovation et la technologie. Orisha Real Estate émerge de ces évolutions avec son écosystème digital novateur. Ce groupe est né de l'union stratégique de plusieurs grands acteurs du marché tels que EGIDE, IMMOFACILE, JESTIMO et GERCOP.

Sa mission fondamentale : accompagner les professionnels de l'immobilier bien au-delà de la simple fourniture de solutions logicielles. Le groupe

s'engage à conseiller, catalyser le changement, à anticiper les tendances et à permettre aux acteurs de l'industrie de redéfinir leurs métiers via des solutions dynamiques et flexibles. Grâce à un panel de solutions allant de la transaction à l'administration de biens en passant par la communication digitale, Orisha propose des offres personnalisées et favorise un échange continu d'idées, de connaissances et de bonnes pratiques. Cet esprit collaboratif contribue à renforcer la résilience de l'écosystème immobilier dans son ensemble.



Athome expose les taux de LRE des SDC !

En ce début d'année 2024, les clients de la société Athome (spécialiste des envois de Convocations et de PV d'AG pour les Syndics) qui utilisent la solution AKOR-LRE sont particulièrement heureux de constater des taux de pénétrations de LRE qui progressent de plus d'un tiers dès les premières semaines de mise en place.



Il s'agit d'un enjeu majeur pour tous les ADB Syndic que d'accroître le taux de LRE dans leurs immeubles. En effet, les coûts des LRE sont intégralement supportés par l'immeuble puisqu'il s'agit de frais d'acheminement au même titre que l'affranchissement en recommandé. C'est deux fois moins cher pour les SDC et beaucoup plus écologique pour tous.

Obtenir 35 % de LRE dès le début de l'année, c'est la promesse d'une amélioration forte du REX 2024 des cabinets concernés. AKOR-LRE récupérant facilement les fichiers, les envois sont massivement effectués. Les résultats sont déjà significatifs dans les 48h.

À toutes fins utiles :
<https://www.athome.fr/contact>

EN BREF

FYNLINK,

Événements 2024

Différents cycles de conférences, formations et soirées, vous sont proposés. Découvrez le programme sur : www.billetweb.fr/immobilier-pass-fynevent-2024

DÉCLARATIONS LÉGALES

La plateforme de conformité pour les syndicats fait partie du groupe Once For All, plus grand réseau européen d'entreprises du BTP. www.declarations-legales.fr

BOLDEE

Application de mise en relation de travaux de copropriété entre syndic, artisans et prestataires; <https://boldee.co/p/login>

DANIM

Obtenez le Guide Complet 2024 de Danim ▶ <http://danim.com/guide>. Soyez le référent immobilier avec la vidéo. Quoi créer ? Où diffuser ? Comment s'y prendre, pas à pas ? Tout y est.

MON SUIVI LOGEMENT

Le Carnet d'Information du Logement, dispositif obligatoire dans les projets démarrés après le 1^{er} janvier 2023 : www.monsuivilogement-pro.fr

Les professionnels de l'immobilier sont des tiers de confiance

Les lois en préparation (copropriétés dégradées, simplification), ou encore la volonté de "déverrouiller" les syndicats, sont autant d'occasions de faire ressurgir des critiques caricaturales sur la profession.



DAVID CHOURAQUI

Directeur Général de Crédit Agricole Services Immobiliers



Les syndicats ne sont pas le problème, ils sont la solution.

Cette méfiance, voire cette défiance, n'est pas inédite, et elle est profonde. Pourtant, quelle profession est plus « sous contrôle » ?

Diplômes ou expérience requis pour s'installer, formation continue obligatoire, garantie financière indispensable, contrôle régulier par l'administration et les caisses de garantie, fixation administrative des prix, encadrement impératif des conditions commerciales, mise en concurrence fréquente, audit et validation formelle de la gestion comptable, mise en jeu de la responsabilité personnelle des dirigeants : sans compter la normalisation très pointilleuse du cadre d'exercice pour garantir la transparence et la sécurité des consommateurs. Il est difficile de faire plus et de donner plus de gages de notre sérieux !

Les complexités et les risques ne viennent pas des syndicats, ils viennent de la réalité du terrain et des enjeux eux-mêmes.

Ne nous trompons pas de colère. Les syndicats ne sont pas le problème, ils sont la solution. Celui qui le comprendra et en fera des partenaires de confiance aura une formidable clé pour accélérer les grands chantiers qui sont devant nous : et notamment celui de la rénovation énergétique. Celui qui en fera un partenaire de long terme, à qui il donnera les moyens de travailler sérieusement et avec pragmatisme, pourra déployer largement ses politiques. Qui connaît mieux les immeubles et les acteurs de terrain, qui est plus qualifié pour porter des chantiers pluridisciplinaires, qui connaît le mieux les habitants et sait aligner les intérêts hétérogènes ?

À nous de mieux démontrer l'utilité sociale de nos métiers et l'importance de nos missions pour les millions de Français dont nous gérons les immeubles et les logements (et qui sont globalement satisfaits de nos services, sondages à l'appui). Faire bien et bien faire savoir : à nous d'aller chercher la confiance !

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, SÉCURISEZ L'EXERCICE DE VOTRE ACTIVITÉ AVEC UN PARTENAIRE DE CONFIANCE.

CEGC, vous propose une **offre complète et évolutive**
qui s'adapte à vos projets :

- Garantie Financière loi Hoguet : gestion, syndic, transaction
- Garantie des Loyers Impayés
- Responsabilité Civile Professionnelle ⁽¹⁾
- Protection Juridique ⁽²⁾
- Responsabilité Civile du Dirigeant ⁽¹⁾
- Cyber-Risques ⁽⁴⁾
- Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale ⁽³⁾

Pour en savoir plus,
contactez-nous :



www.vosgarantiesfinancieresimmo.com
puis « demander un devis »



Julie NAHUM
+33 (0)9 69 36 09 40
aiadbdev-cegc@c-garanties.com

⁽¹⁾Commercialisée par CEGC et assurée par Generali. ⁽²⁾Commercialisée par CEGC et assurée par L'Equité. ⁽³⁾Commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par SMA SA. ⁽⁴⁾Offre proposée uniquement aux Administrateurs de biens et Agents immobiliers clients de CEGC, commercialisée par CEGC Conseil, courtier en assurance, et assurée par AIG Europe SA.

Pourquoi chauffer là-bas quand on est ici ?

Avec le service gratuit **Mon Pilotage Élec**, contrôlez vos radiateurs à distance, pièce par pièce, directement depuis votre application afin d'optimiser votre consommation d'énergie.

Nos clients Mon Pilotage Élec ont réduit en moyenne de 18 % leur consommation d'électricité.⁽¹⁾

Plus d'infos sur particuliers.engie.fr

J'agis
avec
ENGIE



ENGIE

L'énergie est notre avenir, économisons-la!

(1) Réduction moyenne constatée sur la consommation d'électricité d'un panel de 519 utilisateurs Mon Pilotage Élec, pour lesquels ENGIE dispose d'un historique de consommation, entre la période novembre-décembre 2021 avant l'installation du matériel et novembre-décembre 2022 après son installation. Source : étude interne ENGIE - Janvier 2023.

ENGIE : SA AU CAPITAL DE 2 435 285 011 € - RCS NANTERRE 542 107 651. © Shutterstock.