

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

TRANSVERSALES

immobilières

174

HIVER
2025



**AJP Immobilier,
l'âge de raison**

*Sébastien Merlet, Directeur général
adjoint d'AJP Immobilier*

Transaction :

L'atterrissage se confirme-t-il ?



Simplifiez vos envois avec la Lettre Recommandée Électronique ClearBUS

Gagnez du temps et optimisez vos démarches avec la LRE ClearBUS. Une solution 100 % numérique, légale, et rapide pour vos envois recommandés.

ClearBUS, votre prestataire certifié

Votre prestataire certifié pour des envois recommandés électroniques sécurisés. L'entreprise propose un service d'envoi recommandés électroniques conforme à l'article L.100 du code des postes et communications électroniques et faisant l'objet d'une qualification de la part de l'ANSSI.

La solution ClearBUS permet d'envoyer des LRE directement depuis un ordinateur (24h/24, 7j/7) et assure une validité juridique grâce à une certification conforme aux normes Européennes (eIDAS).



Les différentes typologies de courriers ClearBUS

La Lettre Recommandée Électronique Qualifiée :

Courrier conforme à l'article 44 du règlement eIDAS. Elle bénéficie de la même valeur légale qu'une lettre recommandée classique, mais à un prix bien plus avantageux.

La Lettre Recommandée Électronique Confirmée :

Une déclinaison de la LRE, destinée aux syndicats de copropriété pour envoyer leurs communications réglementées (convocation d'AG, procès-verbaux, mise en demeure ...).

Pourquoi choisir ClearBUS ?

- Simplicité : Plus besoin d'imprimer ou de vous déplacer.
- Rapidité : Envoi immédiat en quelques clics.
- Économies : Réduisez vos coûts postaux.
- Disponibilité : Notre service est disponible 24h/24 et 7j/7.
- Développement durable : Réduction de l'empreinte carbone.

Nous contacter

Arnaud TRIOLEYRE
Responsable Commercial
06 80 50 36 88
arnaud.trioleyre@clearbus.fr
26 rue Gustave Eiffel, 38000 Grenoble



SOMMAIRE

Actualités

4-7

- Les 60 ans de la loi copropriété : Colloque au CESE, le 10 avril
- Nouveau Gouvernement : des attentes fortes pour le Logement
- L'UNIS poursuit ses actions de défense de la profession
- Une cellule d'aide gratuite et confidentielle pour les chefs d'entreprise en difficulté ou découragés

Vie des commissions

8-9

Vie des régions

11-13

Portrait d'adhérent

14-15

Sébastien Merlet,
AJP Immobilier, l'âge de raison

Vie des collègues

16-17

Dossier

19-25

Transaction :
L'atterrissage se confirme-t-il ?



Le cahier juridique

27-39

- Entre exigence, pragmatisme et impératifs budgétaires
- Immobilier et égalité

Assurances

40-41

Formations

42-46

Réseaux sociaux / Médias

47

Partenaires

48-49

Billet d'humeur

50

Yannick Borde
L'immobilier en 2025 : s'adapter
à un nouvel équilibre du marché

 Retrouvez Unis en ligne sur
unis-immo.fr



ÉDITO

Cet hiver a été marqué par l'absence de censure du gouvernement **Bayrou** avec, par suite, l'adoption d'un **budget** mi-figue mi-raisin pour l'immobilier. Notre secteur semble reprendre de la vigueur pour l'activité de vente. C'est le **Dossier Transaction** du présent numéro. Pour autant, la crise des **locations G** a grandement assombri les espoirs de sortie de crise.

D'autant que ce début d'année pâtit d'une grande nervosité sur le plan **géopolitique** qui aura des conséquences sur l'économie de notre pays déjà enlisée dans un **déficit** inégalé et ce, malgré un volontarisme dans le champ de l'innovation.

De ce fait, trouver des **motifs d'optimisme** reste un chemin étroit. Nous en trouvons dans l'admirable **dynamisme** de nos adhérents et de vos élus, dans nos régions, partout à travers la France. La cadence des événements, salons et rencontres ne faiblit pas. L'action de l'Unis, nationale et régionale, a atteint un **haut niveau**. De quoi nourrir le trimestre qui s'ouvre sur la rénovation, le bilan des encadrements des loyers et la réflexion sur l'avenir de la filière des syndicats.

J'encourage chacun à poursuivre cet élan de partage d'expérience, de **solidarité** et de recherche de solutions en ces moments de tensions. Je salue sur ce point les services experts proposés par l'association **Entre-Head** qui se dévoue à croiser les regards des chefs d'entreprise sur les difficultés rencontrées dans le marasme ambiant.

Un syndicat professionnel, c'est évidemment le **lieu d'interactions** entre ses membres et avec toute la filière. Ces échanges sont **bénéfiques**, tant pour le moment présent que pour envisager l'avenir.

La **confraternité** est une **force** que nous avons tous. Utilisons-la !

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 2025 – Directeur de la publication : Danielle Dubrac – Rédacteur en chef : Caroline Duc – 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, Sandra Abémonty-Marchand ; Maîtres Laurence Guégan-Gélinet, Philippe Rezeau, Benoît Jorion, Élodie Phélipot (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo – Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Zen-Studio – Mise en page :

agencescoopcommunication 15342-MEP – Impression : Groupe CHIRAT, tél. 02 33 73 10 10



LE TRI
+ FACILE



IMPRIM'VERT®

JEUDI 10 AVRIL 2025 - PARIS
**AU CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL
ET ENVIRONNEMENTAL (CESE)**

1965-2025

Les 60 ans de la Copropriété, entre héritage et renouveau

INVITÉS D'HONNEUR

Valérie Létard
Ministre du Logement

Gérald Darmanin
Garde des Sceaux

Hugues Périnet-Marquet
Président du CNTGI

Et nombre d'intervenants
majeurs du secteur

INVITATION RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS



**PARCE QUE L'UNIS FAIT LA FORCE,
DEVENEZ ADHÉRENT !**

ADHESION.UNIS-IMMO.FR



Unis
Les professionnels
de l'immobilier



ÎLE-DE-FRANCE ET GRAND PARIS

Unis
Les professionnels
de l'immobilier

ÉVÈNEMENT CO-ORGANISÉ PAR L'UNIS, L'UNIS IDF ET GRAND PARIS, PLURIENCE, PROCIVIS ET L'UNPI

» Nouveau Gouvernement : des attentes fortes pour le Logement



Le gouvernement de compromis dirigé par François Bayrou apporte une certaine stabilité et continuité, notamment en matière de logement et de rénovation. L'UNIS s'est ainsi félicitée en particulier du maintien de Valérie Létard au poste de ministre déléguée au Logement, garantissant ainsi le suivi des dossiers en cours. Toutefois, l'UNIS attend de la nouvelle équipe gouvernementale des mesures concrètes et équilibrées pour dynamiser l'accession à la propriété, la construction et la rénovation. Ces leviers sont essentiels pour fluidifier les parcours résidentiels et soutenir à la fois l'emploi et la croissance économique.

Budget 2025 : l'accompagnement crucial par un professionnel de l'immobilier

Les mesures relatives au logement ont fait l'objet d'un consensus rapide et cela malgré les coupes budgétaires générales. Parmi les principales mesures, on retient l'exonération des droits de donation **et de succession jusqu'à 100 000 € pour l'achat de logements neufs ; l'extension du prêt à taux zéro (PTZ) à tout le territoire**, mais uniquement pour les logements neufs (les logements anciens avec travaux en sont exclus) ; **le maintien**

de MaPrimeRénov' avec un budget proche de celui de 2024 et une augmentation de 0,5 point des droits de mutation, excepté pour les primo-accédants afin de ne pas freiner l'achat du premier logement. La prolongation du Locavantage donne une indication sur l'approche gouvernementale sur le traitement du bailleur privé, surtout avec l'attaque en règle contre le statut LMNP (Location meublée non professionnelle). L'augmentation des DMTO, à la main des collectivités, constitue pour nous un mépris des classes moyennes. Aucune aide directe n'est prévue pour l'achat de logements anciens, afin d'éviter une inflation artificielle des prix. Dans ce contexte, l'accompagnement par des négociateurs professionnels devient crucial pour optimiser les transactions. *« Y recourir revient à sécuriser une cession ou une acquisition, en particulier lorsque le prix est la variable d'ajustement fondamentale (...) »* rappelle Danielle Dubrac dans sa tribune du 6 février 2025.

Le statut du bailleur privé toujours à la peine

Si on ne peut douter de l'engagement de Valérie Létard pour soutenir une politique du logement ambitieuse, le vote du budget 2025 a montré également

à quel point le chemin sera long et semé d'embûches, en particulier sur le sujet du statut du bailleur privé. Pour preuve, l'annonce faite par la ministre à l'occasion de la cérémonie des vœux d'Action Logement. La création d'un comité placé sous l'égide de Bercy avec pour mission de rendre un rapport sur le statut du bailleur privé d'ici la fin de l'année est-elle une bonne nouvelle ? L'annonce suscite des interrogations. En effet, pourquoi retarder encore une fois l'action quand toutes les études existent déjà ? Pourquoi placer ce comité sous la direction de Bercy, si ce n'est pour masquer une absence de volonté réelle d'avancer sur le sujet ? La France traverse *« un moment politique et économique complexe »*, observe Danielle Dubrac. Dès lors, est-il judicieux d'engager un travail qui pourrait rapidement devenir caduc au regard des possibles évolutions politiques ?

L'Unis restera vigilante

Si la déclaration de politique générale de François Bayrou marque une prise de conscience de l'urgence du logement, les attentes restent élevées quant à la mise en place de mesures concrètes. L'UNIS restera vigilante quant à la pertinence et l'efficacité des actions gouvernementales.

» L'UNIS poursuit ses actions de défense de la profession

L'année 2025 sera faite de défis. L'UNIS demeure donc plus que jamais mobilisée pour défendre les professionnels de l'immobilier. Que ce soit en matière d'honoraires, de réglementation des marchés ou de protection des professions, notre syndicat poursuit ses actions avec détermination et aiguisé toujours plus sa stratégie. Les sujets de contentieux n'ont pas manqué et notre syndicat continue de mener des actions décisives sur plusieurs fronts.



Nos honoraires : pré-états datés et location

L'UNIS a plaidé en faveur des honoraires de syndic sur les pré-états datés devant le tribunal correctionnel dans une affaire de diffamation. Si la diffamation n'a pas été retenue, l'UNIS a marqué une victoire essentielle puisque le principe des honoraires et la légalité des pré-états datés n'ont pas été remis en cause. Par ailleurs, aux côtés de la FNAIM et du SNPI, l'UNIS avait formé un recours devant le Conseil d'État afin de demander la revalorisation des honoraires de location dont le plafond est fixé par décret depuis 2015. Malgré le rejet du recours par le Conseil d'État, l'UNIS entend reprendre l'offensive sur le plan politique. Un seul objectif : obtenir une revalorisation automatique de tous nos plafonds d'honoraires.

Nos marchés : des clarifications et un meilleur contrôle juridique à la clé

Autre tribunal, autre cause. C'est ainsi que, devant le Conseil Constitutionnel, et bien avant la crise des interdictions de location des biens classés en G, l'UNIS et l'UNPI avaient souhaité interroger la question de l'« indécence

énergétique ». Le Conseil d'État a toutefois rejeté la demande de QPC (Question prioritaire de constitutionnalité). Le droit de l'environnement a donc primé sur le droit de propriété mais on retient que, face aux difficultés engendrées par la loi Climat, l'UNIS multiplie les actions politiques et contentieuses depuis déjà 2021. Sur le dispositif Éco-Énergie-Tertiaire et OPERAT, là encore, une clarification était nécessaire. Forte d'un arrêt rendu par le Conseil d'État, l'UNIS a obtenu une modification du dispositif Éco-Énergie-Tertiaire ainsi que de la plateforme OPERAT. Nous sommes désormais assurés du fait que le syndicat des copropriétaires n'est pas une « entité fonctionnelle assujettie ». Enfin, l'UNIS a obtenu, en collaboration avec l'UNPI et la FNAIM, une décision en cassation du Conseil d'État. Cette décision impose un meilleur contrôle du juge du fond sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris. Une décision de la Cour administrative d'appel de renvoi est attendue avec l'espoir d'une reconnaissance des incohérences et des conséquences néfastes du dispositif actuel.

Nos professions : pratiques commerciales déloyales, diffamation, concurrence déloyale. L'UNIS intraitable.

La société Matera a de nouveau été condamnée pour pratiques commerciales déloyales à la suite d'une procédure engagée par l'UNIS et la FNAIM. Cette nouvelle sanction s'ajoute à une série de condamnations visant la société dont la campagne publicitaire de 2020 continue d'être désapprouvée. Le jugement du tribunal judiciaire de Paris a fait l'objet d'un appel. De son côté, le collège des réseaux de l'UNIS a intenté une action en diffamation contre une association relevant de la Loi 1901 ayant publiquement dénigré les trois principaux acteurs du secteur. L'affaire est en cours et pourrait aboutir à une reconnaissance des préjudices subis par ces allégations. Enfin, l'UNIS a attaqué le décret permettant aux commissaires de justice (ex-huissiers) de pratiquer la transaction à titre accessoire pour les biens qu'ils gèrent. Concurrence déloyale auprès d'une clientèle captive ? L'affaire suit son cours.

ENTRE HEAD

Une cellule d'aide gratuite et confidentielle pour les chefs d'entreprise en difficulté ou découragés

La Journée ENTRE HEAD

Le vendredi 3 octobre 2025 de 8 h 30 à 18 h, Nice accueillera la Journée Entre Head, un événement inédit dédié à l'accompagnement entrepreneurial. Objectif : ne plus jamais laisser seul un entrepreneur en proie aux doutes !!



Lancement réussi pour l'antenne parisienne d'Entre Head dans les locaux de l'UNIS avec Laurent TISSINIÉ, Éric Durand, Patrice Petit, Christophe Haudeguand, Danielle Dubrac

En quatre ans d'existence, l'association ENTRE HEAD a accompagné 233 dirigeants d'entreprise dont 38 issus du secteur immobilier. Sa mission : offrir aux entrepreneurs en difficulté financière, organisationnelle ou morale un espace d'écoute active et des solutions concrètes pour les aider « à remettre leurs talents sur le devant de la scène ». Quelques jours après le lancement de la cellule parisienne, nous avons échangé avec Laurent TISSINIÉ, Président fondateur de l'association et agent immobilier niçois. L'histoire qu'il raconte est presque commune et pourtant... « La création d'ENTRE HEAD a été suscitée par mon histoire personnelle et celle de mon agence. Des départs en cascade en un seul trimestre et un grand sentiment de solitude. Ce qui m'a sauvé, c'est d'avoir osé demander de l'aide à des proches, à la famille et même à ma belle-mère pour ne rien vous cacher. Elle me le rappelle souvent... » dit-il, le sourire dans la voix. Après avoir tutoyé le burn-out et

s'être relevé grâce à l'aide de ses proches, Laurent TISSINIÉ crée une première plateforme d'entraide au sein de l'UNIS Côte d'Azur en 2018, accueilli par son président Renaud Dalbera. En 2020, il crée l'association ENTRE HEAD, désormais ouverte à divers secteurs d'activité. « Notre force, c'est la réactivité. Quand un dirigeant nous contacte, nous sommes capables de lui proposer un premier entretien de 30 minutes en l'espace de 24 heures. Nous souhaitons lui montrer qu'il n'est pas seul et que nous pouvons lui proposer des solutions », ajoute Laurent TISSINIÉ. Viendront ensuite des séances d'aide classique ou l'orientation vers des associations partenaires du Portail de la Prévention pour les entreprises en difficulté économique et financière. Les possibilités sont diverses mais restent toujours pragmatiques. Et d'ajouter avec énormément de bienveillance dans la voix : « Nous n'inventons rien de particulier. C'est assez simple. Juste un

espace d'écoute qui permet aux gens de se remettre en selle. Socrate le faisait au V^e siècle dans l'Agora », conclut-il. Avec des antennes situées dans le Var, à Nice, Valbonne, Cannes, La Motte et désormais à Paris, l'association ENTRE HEAD entre dans une phase nouvelle de son développement que l'UNIS est fière d'accompagner, dans le cadre d'un partenariat national.

EN SAVOIR +
<https://www.entre-head.com>

À noter

45 % des décideurs se sentent isolés

+ de 1 dirigeant de TPE / PME sur 6 est en état d'épuisement professionnel

1 à 2 dirigeants se suicideraient chaque jour en France (Source Amarok)

IMPACT EN GESTION LOCATIVE ET GESTION DES ASSURANCES

Comment réagir face aux catastrophes naturelles ?

À la suite des événements et catastrophes naturelles ayant touché récemment Mayotte, le Calvados, la Mayenne et le Maine-et-Loire, le service juridique de l'UNIS et notre partenaire privilégié Verspieren répondent aux questions relatives aux conséquences en gestion locative (logement rendu inhabitable, prorata des loyers pour

logements inhabités, refus de quitter un logement...) et aux déclarations de sinistres auprès des assurances.



Retrouvez nos réponses et le Qui fait quoi après un événement naturel majeur ?

» Transaction

La commission Transaction de l'Unis s'est réunie le 23 janvier 2025 pour une séance importante. Lors de cette réunion, Bruno Aussenac a été accueilli comme nouveau président de la commission, prenant la succession de Martine Cardouat. Bruno Aussenac a profité de l'occasion pour exposer ses objectifs et sa vision pour l'avenir de la commission, incluant une restructuration organisationnelle. Dans le cadre de ces changements, Elen Ringeisen a été nommée vice-présidente de la commission.

Les élus ont également pu échanger sur le marché de la transaction dont la situation actuelle reflète un marché en transition avec des signes de reprise progressive malgré des difficultés persistantes.

» Copropriété

Différentes mesures de la loi Habitat Dégagé nécessitent la publication de textes d'application : emprunt global collectif, Registre des copropriétés, syndicat d'intérêt collectif, Diagnostic structurel de l'immeuble, etc. Plusieurs textes sont en cours de rédaction. La Commission a donc fait part de diverses observations à leur sujet afin de les améliorer.

Par ailleurs, la Commission est particulièrement attentive à l'actualité législative susceptible d'impacter les copropriétés et les syndicats.

La Commission poursuit également son travail visant à améliorer le contrat type de syndicat : les opérations de rénovation énergétique nécessitent un travail très important des syndicats et doivent de ce fait être rémunérées correctement. De plus, le nouvel agrément « syndicat d'intérêt collectif » pour les copropriétés fragiles ou dégradées doit induire une évolution du contrat type de syndicat.

La Commission poursuit son travail sur d'autres sujets : l'impact de la dématérialisation sur les copropriétaires et sur les relations avec les notaires, les copropriétés fragiles et en difficulté, la facturation électronique, etc.

» Promoteur – Rénovateur

La commission des promoteurs-rénovateurs s'est rassemblée le 12 décembre 2024.

L'occasion pour les élus de faire le point sur le marché. Les échanges ont mis en lumière un climat économique peu favorable. Les élus ont également exprimé des inquiétudes quant à la solvabilité des acheteurs potentiels, ajoutant une dimension d'incertitude dans le cadre de la revente des biens rénovés.

La réunion a également été marquée par la présentation de solutions logicielles innovantes. Plusieurs intervenants ont proposé des outils informatiques spécialisés, conçus pour répondre aux besoins spécifiques des promoteurs-rénovateurs. Ces démonstrations visent à optimiser les processus de travail et à améliorer l'efficacité des professionnels du secteur.

Cette session a ainsi permis aux acteurs de l'immobilier de faire le point sur les défis actuels tout en explorant des pistes d'amélioration pour l'avenir de leur activité.



» Affaires sociales

La Commission des affaires sociales rappelle avec insistance qu'il résultait de l'article 7 de la Convention collective nationale du 14 mars 1947 que les VRP non cadres dont la rémunération excédait le plafond annuel de la sécurité sociale étaient bénéficiaires en matière de prévoyance, au même titre que les VRP cadres, de l'obligation patronale de financement minimal égal à 1,50 % de la tranche I de rémunération.

Cette disposition qui pouvait, par tolérance, perdurer jusqu'au 31 décembre 2024 ne pourra plus s'appliquer au 1^{er} janvier 2025.

Par conséquent, les entreprises de la branche doivent faire bénéficier leurs VRP respectivement du régime de prévoyance de leurs salariés cadres ou non cadres (lorsque l'entreprise pratique une telle distinction) selon le statut cadres ou non cadres desdits VRP. Les VRP ne peuvent pas constituer une catégorie dite « objective » bénéficiant d'un régime propre.

» Formation

La Commission Formation a validé la programmation des formations Viager et Nue-propriété sur le premier semestre 2025.

Les prochaines dates sont fixées :

Longévité & Viager : 10/03/2025

Longévité & Viager : 13/05/2025

Longévité & Viager : 07/07/2025

Longévité & Nue-propriété : 14/04/2025

Longévité & Nue-propriété : 09/06/2025

Vous pouvez vous inscrire sur le site : <https://unplusformations.immo/>



» Expertise

Yves Le Marrec succède à Jean-André Martin à la présidence de la Commission. Il souhaite poursuivre le travail de reconnaissance et de visibilité sur le plan national et européen initié par son prédécesseur à qui il rend hommage pour ses actions et son dévouement. Sous l'impulsion de J-A MARTIN, la commission a renforcé sa présence au sein de TEGOVA grâce à Jean-François TRABLY et au sein du CACEEI. Les membres de la commission sont sollicités pour mettre à jour le point de la Charte relatif aux Incidences des normes techniques et de développement durable. La commission propose un Tour de France par région pour présenter le Collège des Experts lors des réunions des pôles.



» Immobilier d'entreprise

Cette année, nous conjuguerons nos compétences, envies, désirs, rêves et motivations, pour donner au « **métier Immobilier d'Entreprise** », toute la reconnaissance qu'il mérite. Nous continuerons d'œuvrer pour la meilleure information et la mise à disposition d'outils pour nos adhérents.

» Gestion locative

En 2025, la Commission Gestion Locative mobilisera toutes ses forces et énergies pour maintenir le cap et assurer à nos adhérents le maximum d'informations, conseils et le meilleur soutien.



» Rénovation énergétique et RSE

Lors de la dernière réunion de janvier, de multiples sujets d'actualité ont été abordés : banque de la rénovation, DPE, proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique, projet GORENO, etc.

La signature du partenariat avec Rénov'acteurs a été mise en lumière. Plusieurs événements auront lieu en région et à Paris entre février et juin 2025 (La Tournée 2025). Les adhérents de l'UNIS y seront les bienvenus !

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



P3 LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



**P3 SYNDICAT
DES COPROPRIÉTAIRES**
Couvrez-vous contre les risques juridiques



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

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

Verspieren - UNIS 07 008 542 - www.unis.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR - Place de Budapest - CS30159 - 75436 PARIS Cedex 09

Vie des RÉGIONS

L'actualité des régions

mars

Vendredi 14 mars
Unis Pays de la Loire -
Réunion trimestrielle
Nantes

Mercredi 26 mars
Unis Grand Est -
Salon de la Copropriété
Strasbourg

Jeudi 27 mars
Conseil National UNIS
Paris

avril

2 et 3 avril
UNIS Occitanie - SOLUCOP
Toulouse

Jeudi 3 avril
UNIS AURA -
12^{es} Rencontres de l'immobilier
Saint-Étienne

Jeudi 3 avril
Unis Languedoc/ Roussillon -
Atelier UC
Nîmes

Jeudi 10 avril
Forum CESE -
60 ans de la loi de 1965
CESE -Paris

Mardi 15 avril
UNIS Lyon Rhône -
17^e Journée de la copropriété
Lyon

Mardi 29 avril
UNIS Bretagne -
Salon UNIS'MOUV
Rennes

mai

14 et 15 mai
Unis PACA -
Journée des Pros de l'immo
Marseille

Jeudi 15 mai
Unis Bretagne - AG de Pôle

juin

Vendredi 6 juin
Unis Pays de la Loire - AG de Pôle
Nantes

Vendredi 13 juin
Unis Occitanie - Atelier UC
Alès

Vendredi 13 juin
Unis PACA - Unis Var - Unis
Côte d'Azur - AG de Pôle et des
structures

Jeudi 19 juin
Conseil National UNIS
Paris

Vendredi 20 juin
UNIS MPC - AG de structure
Aix-en-Provence

Lundi 30 juin
UNIS IDF - Réunion de Pôle
et AG
Paris



septembre

Jeudi 11 septembre
Conseil National UNIS
Paris

Jeudi 25 septembre
UNIS Occitanie -
Salon de la Copropriété
Montpellier

29 septembre au 1^{er} octobre
XVI^e CONGRÈS
Strasbourg

décembre

Jeudi 11 décembre
Conseil National UNIS
Paris



NATIONAL

CONSEIL NATIONAL ET SÉMINAIRE DES PRÉSIDENTS

Les commissions métiers de l'Unis se sont réunies en amont du **Conseil National** qui s'est tenu le 12 décembre, un événement comme d'usage riche d'échanges et d'interactions.

Le désormais traditionnel **Séminaire des Présidents**, quant à lui, s'est tenu le lendemain 13 décembre. Ce fut l'occasion d'aborder l'actualité du syndicat et, pour ses membres, de se retrouver et d'échanger entre confrères au sujet des défis à venir.

PACA / UNIS CÔTE D'AZUR

RÉUNION D'ADHÉRENTS À NICE



Le 11 février dernier, Renaud Dalbera a organisé un déjeuner de travail avec les adhérents de l'Unis Côte d'Azur

autour d'Alain Millet pour aborder la réglementation TRACFIN et savoir comment se préparer à un contrôle DGCCRF et de Laurent Tissinié sur le bien-être au travail et la qualité de vie dans une entreprise.

NOUVELLE-AQUITAINE / UNIS BÉARN HAUTES-PYRÉNÉES

RENCONTRE PROFESSIONNELLE SUR LES "COPROS EN DIFFICULTÉ"



Le 29 janvier dernier, l'Unis Béarn Hautes-Pyrénées et son président de pôle, Éric Latisnère, ont organisé, à Pau, une rencontre essentielle sur le thème : *quelles solutions pour les copropriétés en difficulté ?* En présence d'Olivier Safar et Camille Faloci, les présentations de l'Adil 64, de l'agglomération de Pau, Synergiec pour le financement et QualiSR sont venues apporter une vraie valeur ajoutée à la cinquantaine de personnes présentes.

UNIS NOUVELLE-AQUITAINE



SALON DE LA COPROPRIÉTÉ À BORDEAUX

La 2^e édition du Salon de la Copropriété de Bordeaux s'est tenue le mardi 26 novembre dernier, en présence de Camille Faloci, Éric Latisnère et Édouard Morlot pour parler rénovation et innovation dans le monde de la copropriété. Une grande mobilisation avec plus de 800 professionnels et copropriétaires sur la journée. Un véritable succès devenu incontournable pour la ville de Bordeaux. Rendez-vous en 2025 pour une prochaine édition !

VŒUX UNIS 2025



UN MOMENT DE RASSEMBLEMENT ET D'ÉCHANGES

Courant janvier, l'UNIS a célébré la nouvelle année dans plusieurs régions, réunissant adhérents, partenaires et professionnels du secteur immobilier.

À Paris, les vœux de l'UNIS Île-de-France et Grand Paris se sont tenus au Pavillon Dauphine sous l'égide d'Olivier Safar et en présence de Danielle Dubrac. Cet événement a marqué le lancement

des célébrations des 60 ans de la loi du 10 juillet 1965, soulignant l'importance de la copropriété et du rôle des syndicats. Bertrand de Feydeau a partagé son regard sur le chantier de Notre-Dame, à quelques jours de sa réouverture.

À Lyon, Patrick Lozano a salué une rencontre empreinte de convivialité et d'humanité, un moment essentiel avant de replonger dans le rythme effréné du quotidien.

À Marseille, Sébastien Lieutaud a clôturé l'année écoulée et rappelé les enjeux à venir lors des vœux de l'UNIS Marseille Provence Corse. Ces rencontres ont renforcé les liens entre les acteurs du secteur et affirmé l'engagement collectif pour l'avenir de la profession.

PACA / UNIS MPC



BILAN DE FIN D'ANNÉE POUR LES PARTENAIRES DE L'UNIS MPC

Le **17 décembre 2024**, l'Unis Marseille Provence Corse a participé à deux rendez-vous majeurs pour le secteur immobilier régional. D'une part, **l'assemblée générale de l'Observatoire Immobilier de Provence**, présidée par Grégoire Charpentier, a marqué un tournant avec son repositionnement en tant qu'acteur fédérateur des professionnels de l'immobilier en Provence. Cyril Cartagena et Anthony Michel de Chabannes étaient présents pour accompagner cette dynamique. D'autre part, **l'ADIL des Bouches-du-Rhône** a tenu son dernier conseil d'administration de l'année, en présence de Sébastien Lieutaud, président de l'Unis MPC. L'occasion de faire le bilan des actions menées et de valoriser deux outils essentiels pour une meilleure compréhension du marché : **l'Observatoire des loyers du parc locatif privé et l'Observatoire des charges de copropriété**. Ces rencontres confirment l'engagement de l'Unis MPC aux côtés de ses partenaires pour un immobilier mieux encadré et plus transparent.

OCCITANIE / UNIS LANGUEDOC-ROUSSILLON

RÉUNION PROFESSIONNELLE À MONTPELLIER

À l'invitation de Ludovic Tourdiat, l'Unis Languedoc-Roussillon a organisé une Rencontre des professionnels le 11 février dernier à Montpellier. À cette occasion, sont intervenues Sylvie Baudon de CLAMEUR sur l'observatoire des loyers et Emma Freyd d'OPTIMMO, lauréate des Trophées de l'Innovation au Congrès Rennes 2024, sur Rénovation énergétique des logements et DPE.



UNIS NORMANDIE



RÉUNION DE PÔLE À DEAUVILLE

Le **31 janvier dernier**, **Nicolas Guillotte** a réuni le pôle

Normandie au Clos Saint-Gatien à Deauville : une journée dense et enrichissante, en présence d'Édouard Morlot. À l'ordre du jour : retour sur les événements 2024 et préparation de ceux à venir, rapport des commissions métiers, présentation de Jacques Chauvel pour Déclaration légale. Sylvain Castaigne, président Fnaim Normandie, était également présent pour parler de l'organisation du prochain Solucop 2027. Géraud Delvolvé, Délégué Général de l'Unis, a fait une présentation captivante de l'actualité politique.

RÉUNION SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Le **30 janvier à Deauville**, GRDF a réuni tous les acteurs de la rénovation énergétique au niveau local pour une Matinale

copropriété, en présence d'Édouard Morlot. Une cinquantaine de professionnels étaient présents pour parler de leurs expériences et de leur vécu au travers d'échanges très concrets. Une prochaine édition sera programmée au Havre !

AUVERGNE RHÔNE-ALPES / UNIS LYON-RHÔNE



CONFÉRENCE DE PRESSE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

En fin d'année 2024, l'Unis Lyon-Rhône a multiplié les rendez-vous pour éclairer les enjeux du secteur immobilier et préparer l'avenir. Le **5 décembre**, lors d'une conférence de presse, l'association a réuni les médias locaux pour faire le point sur **la crise du logement à Lyon**, l'état du marché locatif et les conséquences de l'encadrement des loyers. Un échange essentiel pour sensibiliser et informer sur les défis rencontrés par les professionnels et les habitants.

Le **20 décembre**, le **conseil d'administration** s'est réuni afin de faire le bilan de l'année écoulée et d'avancer sur les événements à venir. Une occasion de structurer les actions futures et de poursuivre l'engagement de l'Unis en faveur d'un immobilier responsable et innovant en Auvergne-Rhône-Alpes.

SÉBASTIEN MERLET

Directeur Général adjoint AJP Immobilier

AJP Immobilier, l'âge de raison

Fondé en 1998 à Nantes par Jean-Philippe Hamon, AJP Immobilier se présente comme un réseau intégré atypique, en phase avec son époque et prêt à ouvrir un nouveau chapitre de son histoire.

« Le Groupe de l'Atlantique »

« Nous sommes aujourd'hui chez AJP Immobilier près de 500 collaborateurs. » La syntaxe est singulière et très révélatrice. Ce « nous » qui sonne comme l'une des priorités de ce groupe et qui s'impose dès 1998. En effet, si l'ambition première de Jean-Philippe Hamon, Directeur général et fondateur du groupe, n'était pas de développer un réseau, elle l'est devenue pour celles et ceux qui ont écrit l'histoire du groupe, les collaborateurs. « Ce sont les collaborateurs d'AJP Immobilier qui ont fait l'histoire et le développement du groupe. Depuis le premier jour, nous partageons notre savoir et nous partons du principe que l'épanouissement passe par l'autonomie », confirme Sébastien Merlet. « Certains ont souhaité évoluer. Ils ont alors proposé des projets d'ouverture d'agences qui se sont concrétisés ; et c'est ainsi que le réseau s'est exclusivement développé jusque dans les années 2009-2010 », continue-t-il.

L'histoire de demain s'écrit aujourd'hui

À la sortie de la crise des « subprimes », AJP Immobilier, initialement centré autour du métier de la transaction immobilière, a élargi son expertise en développant l'administration de biens et le syndic. « À l'époque, nous étions convaincus que, pour rester libres et indépendants, nous allions devoir renforcer les bases de cette société. Nous nous sommes alors lancés dans une croissance externe dynamique. » Objectifs atteints ? Oui, mais l'envie de développement demeure aussi vive qu'aux débuts du groupe.

Depuis Saint-Malo jusqu'à Biarritz, « Le Groupe de l'Atlantique » s'est construit et il est aujourd'hui réparti sur 110 sites.

Quels sont alors les projets à venir ? Sébastien Merlet répond : « Nous avons atteint l'âge de raison. Mais faut-il être raisonnable quand on est entrepreneur ? Pas sûr ! Malgré l'âge de raison, nous avons des projets et la franchise est un axe important de développement, devenu réalité depuis plusieurs mois. » Il continue : « Nous sommes un groupe qui vit bien dans son époque. Au cœur de nos priorités, l'animation et la gestion de la data. C'est une fois que la vente est faite que tout commence pour développer le réseau et le relationnel. J'aime bien répéter qu'une fois l'acte passé, c'est là où tout commence. » Et puis l'intelligence artificielle évidemment ! « Oui, ce sujet occupe une partie importante de nos réflexions. Nous sommes en veille permanente sur ces nouvelles technologies. »



Les 500 collaborateurs d'AJP Immobilier ont le numéro de Jean-Philippe Hamon et de moi-même pour pouvoir échanger, nous appeler lorsqu'ils en ressentent le besoin et quand ils en ont envie. Et pour la petite anecdote (qui n'en est pas une) : les collaborateurs reçoivent un coup de fil de Jean-Philippe Hamon le jour de leur anniversaire. La proximité dans les relations, c'est essentiel chez AJP Immobilier. »

**(Sébastien Merlet,
DGA AJP Immobilier)**





Avec une culture d'entreprise « familiale », une attention constante à la satisfaction client et une stratégie centrée sur l'innovation et le lancement de son modèle de franchise, AJP Immobilier écrit son histoire d'un trait de plume assuré.

AJP Immobilier, adhérent historique de l'UNIS

AJP Immobilier a très tôt choisi d'adhérer à l'UNIS. Ce choix, porté par Jean-Philippe Hamon, est né de rencontres avec des professionnels partageant des valeurs communes. « Nous avons rencontré à l'UNIS des personnes qui partagent nos valeurs et qui ont l'humilité de les incarner pleinement au service de leurs adhérents », complète Sébastien Merlet. « Il faut aussi rappeler que les équipes d'AJP Immobilier ont joué un rôle actif au sein de l'UNIS. Jean-Philippe Hamon a notamment été Président de la région Pays de la Loire, contribuant au développement et à

l'organisation d'événements majeurs comme le congrès de Nantes. »

Lorsqu'un adhérent de longue date témoigne, il est naturel de s'interroger sur l'évolution éventuelle de la nature de son engagement. Et, après 25 ans, le regard porté sur le syndicat s'est forcément transformé. Dans un premier temps, l'adhésion d'AJP Immobilier à l'UNIS a joué un rôle clé dans la sécurisation et l'accompagnement de sa croissance, en lui offrant un accès précieux à des services juridiques et à des formations de qualité. Avec le temps, l'entreprise a renforcé ses propres ressources internes, redéfinissant ainsi sa relation au syndicat. Aujourd'hui, l'adhésion d'AJP Immobilier repose moins sur un besoin opérationnel direct que sur une volonté d'accompagnement et de réassurance, notamment auprès des candidats à la franchise. Une preuve que l'engagement dans un syndicat est une démarche vivante qui évolue au fil des années.



Bio express

1998

Année de naissance

110 sites

(agences immobilières, bureaux de gestion et cabinets de syndics réunis)

13 000 lots de gestion

30 000 lots de syndic

Près de 500 collaborateurs

60 % des responsables d'agence ont intégré AJP Immobilier en tant que négociateurs

Formations Expertise de décembre 2024

Comme chaque année, Rémy Pelletier, formateur Expertise de l'Unis, a terminé la saison 2024 par une semaine en présentiel au siège de l'Unis.

3 formations étaient au programme :

- Formation initiale Expert certifié Unis (EX01)
- Études collégiales de cas pratiques (EX11)
- Formation annuelle de perfectionnement (EX10-3)

Ces 7 jours de formation ont réuni plus d'une quarantaine de stagiaires passionnés.

UN+ Formation entame une nouvelle étape en 2025 avec une plateforme repensée et la mise en place d'un programme de formations adaptées et spécialisées permettant à chacune et chacun de



se perfectionner et de se positionner comme expert indispensable dans un marché immobilier complexe, difficile, exigeant.

> Le programme des formations Expertise 2025 est disponible sur le site <https://unplusformations.immo/>

Saisissez l'occasion de devenir Expert Certifié Unis (code EX01)

Participez au parcours de formation élaboré par des professionnels reconnus pour leur parfaite maîtrise juridique du métier de l'immobilier.

Les dates 2025 de cette formation en 3 sessions :

7 au 10 avril – 2 au 5 juin – 1^{er} et 2 décembre 2025

La formation initiale se déroule sur 10 jours (visio et présentiel)

- Se former à l'Expertise amiable et judiciaire
- Devenir Expert Certifié Unis (Agrément Tegova)
- Déposer éventuellement sa candidature à une Cour d'Appel pour devenir Expert de Justice

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

- Élargir vos compétences en transaction, administration de biens, évaluation foncière et achat/rénovation
- Améliorer les services rendus à vos clients
- Être référencé comme tel dans l'annuaire 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



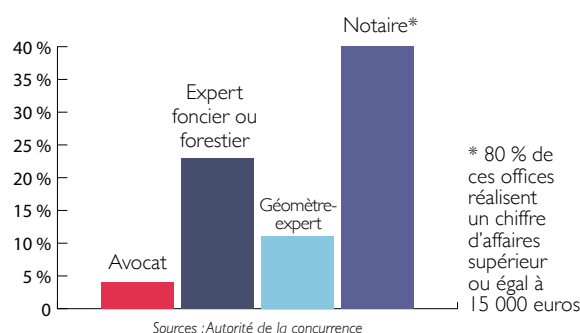
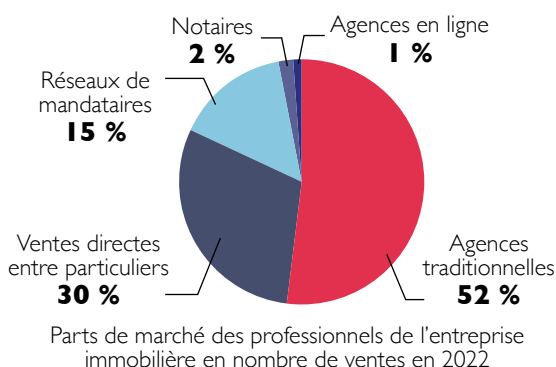
COLLÈGE DES AGENTS IMMOBILIERS RÉSEAUX DE MANDATAIRES

Depuis le 1^{er} septembre 2024, les **Commissaires de justice** sont autorisés à exercer l'activité de Transaction, uniquement sur les biens dont ils ont la gestion et à titre accessoire.

L'Unis a contesté ce décret auprès du ministre de la Justice en engageant un recours en annulation devant le Conseil d'État (contentieux en cours).

		1.1.2025	1.1.2024	Écart
Titulaires de Cartes :				
Transaction	Cartes T	42.221	43.832	-1.611
Gestion	Cartes G	15.437	15.613	-176
Syndics	Cartes S	5.088	5.229	-141
Récépissés de Déclarations préalables d'activité :				
Avec directeur		8.038	8.383	-345
Sans directeur		8.173	7.556	+617
Attestations collaborateurs :				
Salariés		60.750	65.697	-4.947
Agents commerciaux		80.424	91.301	-10.877

Source : CCI France



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

Décembre 2024 – N° 592

- **Congé donné par le bailleur / Jurisprudence** (Ornella Giannetti et Bertrand Raclet)
- **Congé donné par le locataire en loi de 1989 / Jurisprudence** (Olivier Beddeleem)

Janvier 2025 – N° 593

- **Le Bail mobilité / Premières jurisprudences** (Olivier Beddeleem)
- **Le nouveau droit des troubles de voisinage** après la loi n° 2024-246 du 15/04/24 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels (Philippe Brun)

Février 2025 – N° 594

- **Panorama de l'évolution en 2024 de la réglementation et de la jurisprudence en matière de fiscalité immobilière** (Samuel Drouin)
- **La caution du preneur en baux commerciaux** (Christophe Mounet)
- **Loi Le Meur et copropriété** (Marine Parmentier et Laurence Guégan-Gélinet)



administrer@unis-immo.fr



L'UNIS FAIT LA FORCE!

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

« AVEC L'UNIS, JE BÉNÉFICIE GRATUITEMENT
D'UNE PLATEFORME D'AIDE À LA
RÉDACTION DE CONTRATS »

DÉCOUVREZ NOS SERVICES ET
ADHÉREZ DÈS MAINTENANT SUR

ADHESION.UNIS-IMMO.FR



Unis Actes
par  MyNotary

Transaction

L'atterrissage se confirme-t-il ?

Après trois années de recul marqué, le marché immobilier français donne-t-il enfin des signes de stabilisation ? La confiance des candidats acquéreurs est au cœur de toutes les interrogations. Entre ajustements économiques et effets psychologiques, 2025 n'a pas encore tout dit...



Le retour de la confiance ?

En ce premier trimestre 2025, le marché immobilier français présenterait-il quelques signes encourageants ?

Dans le live de décembre 2024, les experts du Baro de l'UNIS notaient une chute de 35,1 % du volume des ventes en 3 ans sur la France entière ainsi qu'une chute plus importante encore à Paris avec - 33,4 % et en Île-de-France avec - 44 %. Des chiffres qui méritent d'être complétés d'une analyse des perspectives pour l'année 2025. « En 2024, nous avons reculé quasiment de 10 ans en arrière avec une volumétrie proche de celle que nous connaissions en 2015. » Frédéric Violeau, Notaire en charge des statistiques immobilières, Notaires du Grand Paris.

« La baisse des volumes est globalisée mais pas homogène »

Le marché immobilier français traverserait une phase de transformation avec une évolution contrastée des volumes de transactions et des prix. Du côté des volumes, les experts du Baro de l'Unis, munis des statistiques produites par les Notaires à la fin de l'année 2024, constatent une baisse des volumes mais aussi des disparités régionales assez marquées. Ainsi, on observe une baisse des volumes dans l'ensemble des départements mais aussi une différence nette se dessine entre le nord et le sud du pays. En effet, les régions situées sous la Loire sont plus fortement impactées par cette diminution des transactions que celles du nord. L'Île-de-France illustre une tendance encore plus marquée avec une chute impressionnante des ventes sur trois ans atteignant - 50 %,

notamment dans des départements comme le Val-d'Oise (-51 %).

Du côté des prix, nos experts notent qu'ils ont résisté malgré la baisse des volumes de transactions. Ainsi, même si la diminution des volumes exerce nécessairement une pression à la baisse sur les prix, la corrélation entre ces deux éléments n'est pas mécanique. « Il y a évidemment une corrélation entre les volumes et les prix, cela va de soi. Mais il ne faut pas penser qu'il y ait une homothétie entre la variation des volumes et la variation des prix », note Frédéric Violeau, Notaire en charge des statistiques immobilières, Notaires du Grand Paris. Les prix des appartements anciens reculent en moyenne de 3,9 % en France, avec des écarts selon les régions. En Île-de-France, la baisse est de - 5,2 % tandis que, en province, elle est de - 3 %. Le même constat s'applique aux maisons confirmant une correction des prix progressive plutôt qu'un effondrement. Cette tendance sera-t-elle confirmée par les prochaines publications des notaires ? Nous vous donnons rendez-vous dans le prochain live du Baro de l'UNIS.

Le pouvoir d'achat immobilier : une amorce de reprise

Le pouvoir d'achat immobilier, qui avait fortement chuté entre 2021 et 2023, semble se stabiliser, note Frédéric Violeau. Après la forte activité post-Covid, l'augmentation brutale des taux d'intérêt a entraîné un effondrement de la capacité d'achat, les taux ayant triplé en seulement 18 mois. Cette hausse des taux, couplée à des prix qui n'avaient pas encore amorcé leur baisse, a considérablement réduit la surface achetable pour un même apport et une mensualité identique.

Aujourd'hui, la tendance commence à s'inverser : les prix de l'immobilier reculent, et, bien que cette baisse soit moins marquée que celle des volumes de transactions, elle est suffisamment significative pour être observée. Parallèlement, les premiers signes d'une diminution des taux d'intérêt apparaissent. Si cette tendance se confirme et que la baisse des taux n'est pas perturbée, le pouvoir d'achat immobilier pourrait repartir à la hausse, offrant ainsi de nouvelles opportunités aux acheteurs.

Crédit aux particuliers : le bon signal ?

Nouvelle confirmation d'une tendance positive ? La Banque de France a mis en ligne le 6 février 2025 son traditionnel point sur l'état du crédit aux particuliers en France. Commentant les chiffres à la fin du mois de décembre 2024, l'organisme confirme que l'année 2024 s'est terminée avec une reprise de la production de crédits aux particuliers, notamment dans l'immobilier. Ainsi, peut-on lire que « le rebond entamé au printemps se poursuit en décembre, avec une production mensuelle CVS de crédit à l'habitat (hors renégociations) qui atteint un





plus haut sur l'année à 11,6 Mds€ (après 10,7 Mds€ en novembre et un point bas de 6,8 Mds€ en février) ». Une reprise qui s'inscrit dans « un contexte de baisse marqué du coût des nouveaux crédits à l'habitat dont le taux d'intérêt moyen tombe à 3,30 % en décembre, en recul de 87 points de base par rapport au pic à 4,17 % de janvier 2024 ». Enfin, toujours selon la Banque de France, l'utilisation de la marge de flexibilité autorisée par la norme HCSF augmente sensiblement à 16,9 %, toujours en dessous toutefois de la limite de 20 %.

Quel sera donc l'élément déclencheur de la reprise ?

« L'atterrissage semble se confirmer », note Éric Brico, Président UNIS de la Commission Promoteurs-Rénovateurs. Et de continuer : « Pour autant, il ne pourra être durable que si la confiance qui est un élément majeur de l'économie se confirme avec une stabilité au

niveau politique ainsi qu'au niveau bancaire, grâce à la baisse des taux de crédit et des conditions d'emprunt. » Rebondissant sur le propos, Thierry Delesalle, porte-parole des notaires du Grand Paris, ajoute : « Chacun se pose la question de savoir quel sera le déclencheur pour que le marché reparte. Je me souviens qu'entre 2011 et 2015 le marché avait baissé un peu partout sur le territoire national. Puis, nous avons eu une annonce d'augmentation des taux qui n'était en réalité que très faible, puisqu'elle était de l'ordre de 20 centimes. Ces taux n'avaient en réalité pas vraiment augmenté mais l'annonce a brisé l'attentisme qui perdurait alors même que les prix baissaient. En 2024, on a annoncé une baisse des taux et des prix mais, visiblement, les gens n'ont pas confiance et préfèrent malheureusement attendre. L'effet psychologique est essentiel. Et je pose donc la question : Quel sera l'élément déclencheur ? » Rendez-vous d'ici quelques mois !



La progression des ventes de logements anciens a été rapide au 4^e trimestre (+8.7 % sur un an) contre - 31.3 % en 2023. Et le recul des prix a nettement ralenti : - 0.9 % pour l'ensemble du marché en 2024 contre 4.6 % en avril au plus fort de la baisse. D'ailleurs, les prix des appartements ont augmenté dans 49 % des villes de Province (contre 23 % en juin) et dans 16 % des villes franciliennes. Et elle a concerné la moitié des villes de plus de 100 000 habitants...

Michel Mouillart, Professeur d'Économie, FRICS et porte-parole du baromètre LPI-IAD

EN CHIFFRES



3 223 €
Prix du m² signé en France dans l'ancien



7,9 %
Marge de négociation dans l'ancien, tous biens confondus



-0,7 %
Prix du m² signé (Évolution en France dans l'ancien sur 3 mois)



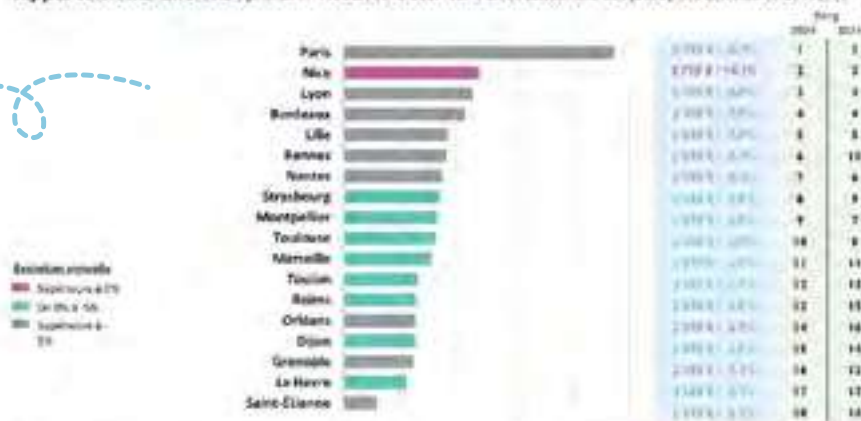
+8,7 %
Volume de transactions (Évolution en rythme trimestriel glissant)

COMPRENDRE

Analyses par ville
et agglomération

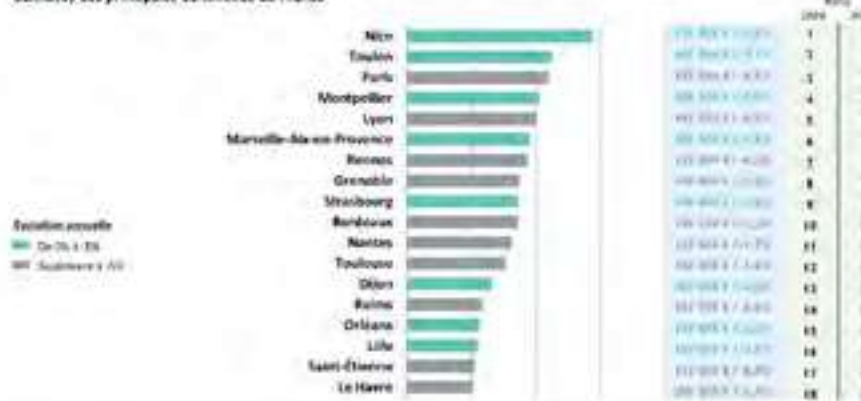
Niveau et évolution des prix par ville

Appartements anciens : prix au m² médian*, évolution sur 1 an et classement des principales communes de France



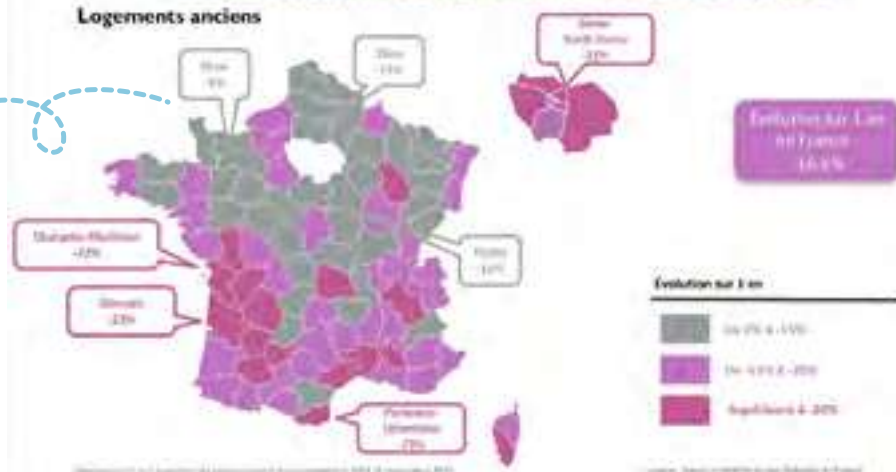
Niveau et évolution des prix par agglomération

Maisons anciennes : prix de vente médian*, évolution sur 1 an et classement dans les agglomérations (ville centre + banlieue) des principales communes de France



Évolutions annuelles des volumes de ventes

Logements anciens



3 QUESTIONS À

BRUNO AUSSENAC

*Président de la Commission
Transaction de l'UNIS*

Nommé il y a quelques semaines à la présidence de la Commission Transaction de l'UNIS, Bruno Aussenac, agent immobilier et gérant d'une agence dans le 4^e arrondissement de Paris, s'engage dans une mission précise et ambitieuse. Son objectif : renforcer le poids et la visibilité des professionnels de la transaction au sein de l'UNIS.



Quelle a été votre première décision en tant que Président de la Commission Transaction ?

J'ai immédiatement souhaité la nomination d'une Vice-présidente. Pour moi, une organisation doit être dirigée par un Président mais aussi par un Vice-président pour garantir un équilibre. Il me semblait essentiel que ce rôle soit confié à une femme, par souci de parité. De plus, étant moi-même parisien, il était important que cette personne exerce en région afin d'éviter toute vision trop centrée sur la capitale. Je suis un pur Parisien, j'y vis et j'y mourrai mais je refuse l'idée que Paris soit le centre de la France. Les idées ne sont pas exclusivement parisiennes et je n'aime pas le centrisme. C'est pourquoi je suis ravi de collaborer avec Elen Ringeisen, notre Vice-présidente qui exerce à Strasbourg et préside la région Alsace au sein de l'UNIS.



Quelles sont vos priorités pour ce mandat ?

Je tiens d'abord à rappeler que l'UNIS est aussi un syndicat de professionnels de la transaction immobilière, un aspect qui fait partie de son histoire. En effet, l'UNIS est née de l'union de trois syndicats, avec la transaction comme lien fondateur. Ensuite, je souhaite instaurer une charte des bonnes pratiques entre professionnels. L'objectif est de mieux comprendre le travail de chacun et de favoriser une collaboration efficace et courtoise. Enfin, la Commission Transaction prendra davantage la parole sur les enjeux du logement affirmant ainsi son rôle et son engagement.



Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS, vous a-t-elle donné des orientations précises pour ce mandat ?

Bien sûr ! Si je me suis fixé trois objectifs, elle m'en a également assigné trois autres, parfaitement complémentaires. D'abord, nous mettrons en place un Observatoire afin de fournir à tous, et en particulier à la presse, des statistiques de qualité. Ensuite, nous créerons un événement dédié à la transaction, dans la continuité de nos Journées d'Études Transversales (JET). Enfin, nous veillerons à une meilleure coordination entre toutes nos commissions, afin que les transactionnaires communiquent plus efficacement avec les syndicats et les gestionnaires locatifs.



A

B

C

D

E

F

G

l'éclairage

**FRÉDÉRIC VIOLEAU***Notaire en charge des statistiques immobilières, Notaires du Grand Paris*

"La classe D reine des ventes dans le logement ancien"

Un vrai tournant s'est produit entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Avant la réforme du DPE en juillet, la classe D dominait largement les ventes de logements anciens, représentant 38 % des transactions. Mais, dès l'entrée en vigueur du texte, cette part a chuté de près de 5 % en seulement deux trimestres au profit des logements classés F ou G. Il y a eu une véritable réaction du marché : face à une réglementation perçue comme plus contraignante, de nombreux

propriétaires ont cherché à vendre rapidement leurs biens énergivores. Avec le recul, on constate que cette tendance s'essouffle. Entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, les logements les plus énergivores représentaient encore 18 % des ventes. Aujourd'hui, au troisième trimestre 2024, on observe une normalisation autour de 13 % contre 11 % avant la réforme. Le marché semble donc se stabiliser progressivement à ce niveau.

LES TÉMOIGNAGES

ALAIN LIEUTAUD

Représentant de l'UNIS
au Fichier AMEPI

On parle beaucoup des taux d'intérêt, mais est-ce vraiment le cœur du problème ? Ce qui bloque aujourd'hui le marché, c'est surtout l'accès au crédit. Les banques prêtent, certes, mais sous quelles conditions ? Là est toute la question. Aujourd'hui, les banques se montrent frileuses : elles prêtent sur **25 ou 30 ans** mais avec des **apports personnels de plus en plus élevés**, souvent **30 % du montant total**.

Et encore, cela dépend des catégories socio-professionnelles. Résultat : de nombreux acheteurs potentiels restent sur le carreau, faute de financement suffisant. Si les banques retrouvaient des critères plus souples, comme il y a une décennie, une partie du marché pourrait enfin se débloquer. Finalement, ce n'est pas seulement une question de taux mais bien de conditions d'emprunt.



NICOLAS GUILLOTTE

Président Unis Normandie –
Agent immobilier au Havre

Nous abordons le marché des transactions immobilières au Havre avec l'éclairage et le bilan de l'année 2024.

Un constat s'impose en premier lieu : les ventes dans le neuf sont à l'arrêt. L'offre en VEFA est très limitée et le foncier disponible est dominé par les bailleurs sociaux. Les jeunes retraités délaissent leur propriété autour du Havre, au profit de logements en ville, de ce fait nous constatons une hausse des prix des appartements dans l'hyper centre. Les primo-accédants peinent à trouver un achat dans leur budget, entre la fin du prêt à taux zéro et les refus de prêt pour une habitation mal notée énergétiquement. Les investisseurs se font rares tandis que l'accès aux prêts devient plus défendable auprès des banques. En 2025 des solutions existent et les demandes en logements sont réelles. À nous d'accompagner au mieux nos clients notamment dans le financement de leur projet et de renforcer notre professionnalisme en maîtrisant au plus près les notes énergétiques.



l'essentiel

2024 aura été marquée par des incertitudes politico-économiques et une activité encore en retrait. Toutefois, à partir du printemps, on a pu observer une dynamique de rebond favorisée par l'amélioration des conditions de crédit.

La tendance s'est accélérée en fin d'année, avec une hausse marquée des ventes. Mesurées en niveau trimestriel glissant, elles ont progressé de 8,7 % en glissement annuel, contrastant fortement avec la chute de 31,3 % observée un an plus tôt. Ce phénomène a été d'autant plus remarquable qu'il s'est inscrit dans un contexte de reprise après plusieurs années de recul.

Si l'élan de 2024 est indéniable, le marché reste fragilisé par quatre années de baisse continue des ventes, avec une perte d'activité de près de 32 % depuis 2019. Le rebond de la fin d'année suffira-t-il à compenser les difficultés structurelles qui pèsent encore sur le secteur immobilier ? Rien n'est moins sûr.

L'année 2025 s'annonce pleine de questions. Si les conditions de crédit continuent de s'améliorer légèrement, la situation politique instable de la France reste un sujet avec en toile de fond la crainte d'une remontée du chômage et un affaiblissement de la confiance des acheteurs.

pour aller plus loin

En 2024, les taux de crédit immobilier ont marqué une baisse à plusieurs reprises fort bien venue, après 1 an et demi de hausse continue. Débutée avec un taux moyen de 4,10 % sur 20 ans (source CAFPI), l'année s'est terminée avec un taux moyen de 3,31 % sur la même durée. Toutefois, cette érosion progressive des taux s'est ralentie en ce début d'année 2025 en raison de l'instabilité politique notamment.

L'année 2025 sera-t-elle celle de la stabilisation des taux ? On note que la Banque Centrale Européenne (BCE) devrait maintenir sa politique de détente sur ses taux directeurs. Des baisses seraient-elles donc encore possibles ? En tout cas, elle a décidé d'une première baisse de 0,25 % le 30 janvier.

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 QUOI 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

LE CAHIER JURIDIQUE

P.27-31

ENTRE EXIGENCE, PRAGMATISME
ET IMPÉRATIFS BUDGÉTAIRES

P.32-38

IMMOBILIER ET ÉGALITÉ

P.39

QUESTIONS D'ADHÉRENTS



ÉGALITÉ, FISCALITÉ, IMMOBILIER

ENTRE EXIGENCE, PRAGMATISME ET IMPÉRATIFS BUDGÉTAIRES

Élodie PHÉLIPPOT

Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats



→ « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés » (Article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen)

Le cycle annuel des lois de finances et les questions de rétroactivité qu'il appelle, particulièrement exceptionnels et prégnants cette année, mettent en lumière l'inégalité structurelle du processus d'imposition en France (I).

Pour autant, l'égalité devant l'impôt est une exigence constitutionnelle (II).

Mais l'impôt est également un instrument de politique économique qui appelle des mesures incitatives par construction génératrices de différenciations de traitement (III).

Enfin, le contrôle de constitutionnalité est une garantie du principe d'égalité fiscale (IV).

ENTRE EXIGENCE, PRAGMATISME ET IMPÉRATIFS BUDGÉTAIRES

I – UN PRINCIPE D'ÉGALITÉ EN MATIÈRE FISCALE MALMENÉ PAR L'ANNUALITÉ BUDGÉTAIRE

1 - Le système fiscal en France évolue chaque année au gré notamment des lois de finances.

Cette instabilité permanente des normes fiscales, souvent au cœur des critiques, soulève également la question du point de départ des nouvelles dispositions votées.

« La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif »¹.

En matière fiscale, un impôt nouveau ne peut être perçu que pour autant que le fait générateur de cet impôt s'est produit sous le régime de la loi nouvelle.²

Néanmoins, selon le Conseil Constitutionnel³, « par exception aux dispositions de valeur législative de l'article 2 du Code civil, **le législateur peut, pour des raisons d'intérêt général, modifier rétroactivement les règles régissant l'activité de l'administration fiscale** ou que celle-ci a, sous le contrôle du juge de l'impôt, pour mission d'appliquer ; que, toutefois, [...] **conformément au principe de non-rétroactivité des lois répressives** posé par l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, [cette application rétroactive] ne saurait permettre d'infliger des sanctions à des contribuables à raison d'agissements antérieurs à la publication des nouvelles dispositions qui ne tombaient pas également sous le coup de la loi ancienne [...] ».

À ce titre, si, au regard de l'impôt sur le revenu, la législation applicable est, sauf dispositions contraires de la loi, celle en vigueur à la fin de l'année au titre de laquelle l'impôt est établi⁴, soit le **31 décembre**, le législateur peut, dans le cadre de sa souveraineté et par une disposition expresse, y déroger.⁵ C'est ainsi que la revalorisation du barème, votée en 2025, est applicable, pour des raisons d'intérêt général évidentes, à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2024.

2 - Le périlleux processus d'adoption du texte de la loi de finances pour 2025 présenté le 14 octobre 2024, et dont l'essentiel vient d'être adopté par le Conseil Constitutionnel dans sa décision n°2025-874 DC du 13 février dernier illustre ce délicat équilibre entre contraintes budgétaires et couperet de la non-rétroactivité de dispositions moins favorables aux contribuables.

Ainsi, parmi les dispositions phares pouvant intéresser le secteur de l'immobilier, on citera :

• **La Contribution Différentielle des Hauts Revenus qui vise à assurer une imposition minimale de 20 % pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés (supérieurs à 250 000 euros pour une personne seule, à 500 000 euros pour un couple)** : initialement prévue pour l'imposition des revenus 2024, elle le sera finalement à compter de l'imposition des revenus de l'année 2025 avec néanmoins dès décembre 2025 le versement d'un acompte égal à 95 % du montant de la contribution estimée par le contribuable.

• **Le durcissement du meublé locatif avec la réintégration, dans l'assiette de la plus-value de cession, des amortissements déduits pendant la période de détention (hors résidences étudiantes, résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, établissement délivrant des soins de longue durée)** : cette mauvaise nouvelle ne concernera les propriétaires vendeurs qu'à compter non pas du 1^{er} janvier 2025 comme initialement prévu mais à compter du lendemain de la promulgation de la loi.

• **La possibilité laissée aux conseils départementaux de relever le taux de la taxe de publicité foncière au-delà de 4,50 % dans la limite de 5 %, hors première acquisition de la résidence principale (sans notion de plafond)**, ne concernera que les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

• **L'exonération de droits de mutation à titre gratuit dans la double limite (i) de 100 000 euros par un même donateur à un même donataire et de (ii) 300 000 euros par donataire, des dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété aux enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, ou, à défaut neveux ou nièces, affectées dans les six mois suivant le versement à (i) l'acquisition par ces derniers de leur résidence principale ou à (ii) des travaux éligibles à MaPrimeRénov', sous réserve de la conservation de la résidence principale pendant 5 ans (3 ans dans la première version du texte)** sera quant à elle applicable aux sommes versées entre le lendemain de la promulgation de la loi de finances pour 2025 et le 31 décembre 2026.

Force est de constater que l'évolution de la règle fiscale dans le temps ne place pas les contribuables sur un pied d'égalité.

Le saviez-vous ? L'Impôt sur la Fortune Improductive approuvé par le Sénat le 23 janvier 2025 qui devait remplacer l'Impôt sur la Fortune Immobilière a finalement été écarté dans le texte définitif.

II – UN PRINCIPE ÉGALITAIRE POURTANT ANCRÉ DANS LES PRINCIPES CONSTITUTIONNELS

2.1 Une égalité qui va bien au-delà de la simple application uniforme des règles fiscales et qui se décline en deux notions : l'universalité et la progressivité de l'impôt.

Tous les citoyens sont appelés à contribuer de manière équitable à l'effort collectif. L'impôt doit être universel et non discriminatoire et s'appliquer à toutes les personnes (physiques ou morales) et toutes les catégories sociales.

Il n'en demeure pas moins que le droit fiscal doit être différencié en fonction de la situation personnelle du contribuable et de ses facultés contributives.

Ainsi l'impôt sur le revenu se base sur un double système pour assurer la progressivité de l'impôt :

¹ Article 2 du Code civil

² BOI-CTX-DG-20-10-20 n°290, 29-03-2013

³ Décision n° 88-250 DC du 29 déc. 1988

⁴ BOI-CTX-DG-20-10-20 n°230, 29-03-2013

⁵ BOI-CTX-DG-20-10-20 n°230 et 310, 29-03-2013

⁶ Décret 2024-1162 du 4-12-2024 ; Arrêté BCE2427862A du 4-12-2024

⁷ <https://www.geoportail.gouv.fr/>

- **Le barème avec des taux d'imposition qui augmentent en fonction des tranches de revenu ;**
- **Le quotient familial qui permet de tenir compte des charges de famille.**

2.2 Une égalité qui sous-tend des obligations déclaratives et des moyens de contrôle efficaces au service de cet objectif.

Des obligations déclaratives à la charge du contribuable, nombreuses et contraignantes, source de précieuses informations pour les services des impôts leur permettant d'attribuer à chaque contribuable la correcte charge d'impôt qui lui incombe.

a) Ainsi, le service « Gérer Mes Biens Immobiliers », lancé en 2023, accessible via les espaces sécurisés impôts. gouv, permet de recueillir des informations sur les occupants effectifs des locaux d'habitation et de fournir à l'administration des données fiables, actualisables pour établir le rôle des impôts subsistants.

Un décret du 4 décembre 2024⁶, repris dans le texte de la loi de finances, est venu préciser l'objet de la **déclaration d'occupation** des locaux d'habitation à souscrire chaque année avant le 1^{er} juillet, sauf absence de changement : cette déclaration est demandée à des fins de gestion de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires et de la Taxe Annuelle sur les Logements Vacants.

Il est donc clair qu'elle s'inscrit dans la démarche plus globale de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et permet d'identifier de façon exhaustive les biens soumis à ces taxes locales afin d'éviter toute déperdition.

Le saviez-vous ? À compter de 2028, la valeur locative des locaux d'habitation (y compris ceux à caractère exceptionnel) sera, à l'instar des locaux professionnels, déterminée selon une nouvelle méthode, fondée sur l'état du marché locatif (méthode tarifaire) ou par voie d'appréciation directe, **à la date de référence du 1^{er} janvier 2025.**

La liste des informations à fournir est par ailleurs complétée :

Les propriétaires de locaux d'habitation déclarent à l'administration fiscale, pour chaque local, s'ils se réservent la jouissance ou s'il est occupé par un tiers.

Ils déclarent également les informations suivantes :

- Adresse, nature et surface ;
- Lorsqu'ils s'en réservent la jouissance : la nature de l'occupation et, le cas échéant, la date de début et de fin de la période de la vacance ;

Pour chaque occupant :

- Les éléments d'identification de l'occupant ;
- La date de début et de fin d'occupation ;
- Lorsque l'occupant est un tiers : mode d'occupation et, le cas échéant, type de location, classement du bien en meublé de tourisme, et éléments d'identification du gestionnaire de location.

En cas de vacance du local :

- Le motif de celle-ci ;
- S'ils bénéficient ou non de l'exonération prévue de leur ancienne résidence principale en cas de résidence durable en maison de retraite ou EHPAD.

En cas de location meublée, le numéro SIREN attribué au propriétaire au titre de son activité de loueur en meublé.

Le service « Gérer mes biens immobiliers » peut également désormais, depuis le 6 décembre 2024, servir en matière de taxes foncières entre autres à :

- Déclarer des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties ou non bâties ;
- Déclarer des changements d'utilisation des locaux professionnels ;
- Déclarer des changements de caractéristiques physiques et d'environnement à la demande de l'administration fiscale ;
- Déclarer les éléments d'assiette des taxes d'urbanisme ;
- Déclarer des données relatives aux loyers en vue de la révision de la valeur locative des locaux d'habitation.

Le saviez-vous ? Cette déclaration des loyers, bien que figurant déjà dans l'outil, n'est devenue obligatoire qu'à compter de 2025.

b) Afin d'alimenter la base des valeurs locatives de locaux professionnels, les entreprises soumises à un régime réel d'imposition de leurs bénéfices doivent déclarer chaque année le montant du loyer des locaux dont elles sont locataires. Cette déclaration s'effectue dans le même délai que la déclaration de résultat, suivant la procédure spécifique DECLOYER.

Une administration fiscale dotée de moyens de contrôle de plus en plus performants grâce aux nouvelles technologies.

a) Obligation des plateformes de transactions en ligne de déclarer par voie électronique auprès de l'administration fiscale les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2023.

b) Exploitation des données ouvertes des plateformes en ligne.

En phase d'apprentissage (2020 – 2024), puis d'exploitation, cette disposition autorise l'administration fiscale à collecter et exploiter, au moyen de traitements informatisés et automatisés, les contenus accessibles sur les sites internet des opérateurs de plateformes en ligne (réseaux sociaux, applications de messagerie et sites de vente de biens et services), manifestement rendus publics par leurs utilisateurs, afin de détecter certaines infractions.

c) Enquêtes sous pseudonyme sur internet autorisant les agents des finances publiques à réaliser des enquêtes actives sous pseudonyme sur des sites internet, réseaux sociaux et applications de messagerie pour les besoins de la recherche ou de la constatation de certains manquements, notamment en cas de construction ou d'aménagement sans autorisation s'agissant de la taxe d'aménagement.

Le saviez-vous ? L'administration fiscale ne peut avoir recours à des drones pour identifier une piscine non déclarée (Rép. Min. 5 octobre 2017 n° 1425).

d) Projet Foncier Innovant 2021-2023 ou l'intelligence artificielle au service de la lutte contre la fraude à partir des prises de vue aériennes de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN).⁷

ENTRE EXIGENCE, PRAGMATISME ET IMPÉRATIFS BUDGÉTAIRES

L'expérimentation menée dans 9 départements a permis de détecter environ 20 000 piscines non déclarées, soit 10 MEUR de recettes supplémentaires pour les communes concernées, ce qui laisse présager une généralisation du dispositif à l'ensemble des départements métropolitains.

e) Base DVF⁸ pour visualiser les données (notamment les prix de vente) correspondant aux mutations à titre onéreux réalisées les cinq dernières années.

III. LE DROIT FICAL, INSTRUMENT DE POLITIQUES ÉCONOMIQUES INCITATIVES ET PAR CONSTRUCTION INÉGALITAIRES

Le Conseil constitutionnel reconnaît à ce titre la validité des mesures d'incitation, résultant de l'octroi d'avantages fiscaux, dès lors qu'elles sont fondées sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts recherchés.

3.1 Taxes locales et disparités géographiques

La fiscalité locale est un facteur décisif de l'autonomie fiscale et financière des collectivités. Mais cette décentralisation est par nature génératrice d'inégalités à l'échelle nationale.

a) Taxe Foncière sur les Propriétés bâties : des propriétaires inégalement traités sur l'ensemble du territoire



b) Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

La TLV s'applique dans des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (zones dites « tendues »), déterminées suivant des critères différents suivant qu'elles appartiennent ou non à des agglomérations de plus de 50 000 habitants : 3 697 communes étaient concernées en 2024.

c) Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale

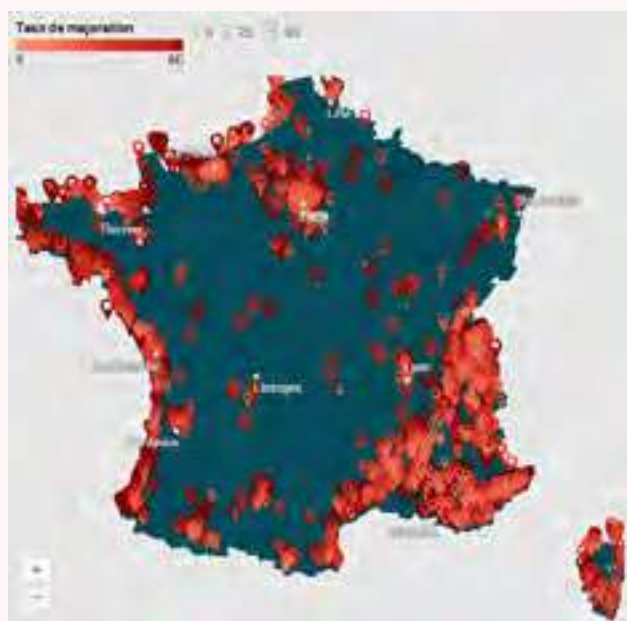
La Taxe d'Habitation sur les résidences principales a été supprimée pour l'ensemble des contribuables depuis 2023.

Pour autant, les communes conservent la capacité de délibérer en matière de TH sur les Résidences Secondaires ou de TH sur les Logements Vacants (THLV) :

Possibilité de majorer la TH sur les Résidences Secondaires entre 5 % et 60 % ;

Possibilité d'instituer la THLV pour les communes qui ne sont pas concernées par la TLV.

C'est ainsi que, en 2024, 1 461 communes ont majoré la THRS (308 en 2023, soit une augmentation de 474 % en une seule année). Un tiers d'entre elles appliquent le taux maximum de 60 %.



3.2 Fiscalité et particularités franciliennes

a) Taxe pour création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage : tarifs selon 4 circonscriptions tarifaires (Paris et départements Hauts-de-Seine, Métropole du Grand Paris, Unité urbaine de Paris, Autres communes).

b) Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement.

c) Taxe additionnelle sur les ventes de bureaux en Île-de-France au taux de 0,6 % du prix de vente, sur les mutations à titre onéreux (autres que mutations d'immeubles neufs soumises de plein droit à la TVA sur le prix total) de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage.

d) Abattement exceptionnel dans le périmètre d'opérations d'aménagement complexe en zones tendues (GOU, ORT, OIN, zone A, A bis, BI) pour la détermination de la plus-value immobilière imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

⁸ <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

⁹ <https://www.data.gouv.fr/fr/reuses/carte-interactive-du-taux-de-la-taxe-fonciere-sur-les-proprietes-baties-par-commune-en-2023/>

¹⁰ Décret n° 2023-822 du 25 août 2023

¹¹ Arrêté LRUL2432033A du 18 décembre 2024 : indexation 1,8 % pour 2025

¹² S'applique également depuis le 1^{er} janvier

2023 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

¹³ Article 150 VE du CGI

¹⁴ CE 24 juin 2010 n°338581

3.3 Un zonage au soutien économique de certains territoires/secteurs d'activité

Ces zones (BUD, ZAFR, QPPV, ZFU-TE, ZDP et autres acronymes...) présentent des régimes fiscaux spécifiques pour favoriser la création d'emplois dans des quartiers urbains difficiles, soutenir des régions en forte difficulté économique ou encore encourager le développement des zones rurales par exemple.

La Loi de Finances pour 2025 comporte notamment une série de mesures dédiées au secteur agricole visant à favoriser la transmission des activités aux jeunes agriculteurs.

3.4 Un sort différencié réservé aux résidences

	Résidence principale	Résidence secondaire
Taxe Habitation	Non applicable	
Taxi Foncière		Majoration possible
Taxe Logement Vacants	Non applicable	
Plus-value	Exemption	
IFI	Abattement 30%	
Droits de succession	Abattement : 20% sous conditions d'occupation à titre de IFI notamment par le conjoint survivant, P.M.S.	

IV – LE CONTRÔLE DE CONSTITUTIONNALITÉ : UNE GARANTIE DU PRINCIPE D'ÉGALITÉ FISCALE

Les contribuables peuvent, au cours d'une instance contentieuse, soulever la question de l'atteinte portée par une loi fiscale aux droits et libertés garantis par la Constitution (« Question Prioritaire de Constitutionnalité »).

L'atteinte au principe d'égalité des contribuables devant les charges publiques peut être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité.

Le Conseil Constitutionnel rappelle qu'il appartient au législateur en vertu de l'article 34 de la Constitution de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives.

En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, le législateur doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.



IMMOBILIER ET ÉGALITÉ

Philippe Rezeau.

Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM avocats



→ Lors d'un colloque sur l'eau, le thème étant l'eau, la vie, la ville. Jochen SOHNLE, Professeur de droit à l'Université, a effectué une présentation des grands principes du droit de l'eau. Il a notamment présenté le droit des pays sur l'eau des fleuves qui les traversent. Il est facilement compréhensible qu'un pays tente de capter l'eau du fleuve, ce qui peut se faire au détriment des pays dont le territoire est situé en aval.

Il existe plusieurs critères de répartition de l'eau :

- Un critère égalitaire : si le fleuve traverse 4 pays, la quantité d'eau prélevée par chaque pays devra être équivalente et divisée par 4,
- Un critère équitable ou proportionnel : tous les pays traversés par le fleuve n'ont pas la même quantité de population, d'industrie, de besoins énergétiques. La répartition peut donc se faire à proportion d'un critère à définir afin de rétablir un équilibre entre les pays concernés,
- Un critère social en fonction du degré de richesse des pays concernés : l'eau est considérée comme une richesse et il convient d'en attribuer davantage à un pays pauvre qu'à un pays riche.

Derrière le critère égalitaire, principe posé par la Constitution et par la Déclaration universelle des droits de l'homme (cf. intervention de Benoit JORION), se cachent des situations bien différentes.

Si la loi est faite pour tous, on constate que le législateur intervient selon les situations des personnes et des biens, crée des disparités afin de rétablir des équilibres. On le voit notamment dans le droit de la consommation qui traite différemment les professionnels des consommateurs face à des situations identiques. On le voit également à travers les territoires et les zonages créés par le législateur dans différentes matières afin de tenir compte des spécificités de chacun des territoires concernés.

Le contrat est lui-même un lieu d'équilibre (cf. intervention de VESPIEREN)

Aux termes de l'article 1103 du Code civil :

« Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

Le droit des contrats est néanmoins strictement encadré, et, derrière un principe de liberté contractuelle, on s'aperçoit rapidement qu'il est impossible de déroger à cet encadrement, notamment lorsque les dispositions de la loi sont d'ordre public.

La question de l'égalité se pose donc autant en termes d'égalité face à la loi qu'en termes d'égalité face au contrat.

Le territoire national est découpé en zones qui font que le droit applicable dans ces zones n'est pas le même, ce qui crée, en apparence du moins, une rupture d'égalité entre les citoyens. Il est impossible d'étudier tous les zonages qui ont été effectués et d'énumérer tous les rééquilibrages effectués par le législateur et par le juge.

J'ai donc choisi quelques exemples qui montrent le caractère relatif de l'égalité, tout comme celui des rééquilibrages effectués par la loi.

1. En matière de bail d'habitation

1.1. L'équilibre du contrat

Son évolution

L'équilibre du bail d'habitation n'est plus à présenter. Le législateur a développé depuis l'après-guerre toute une législation destinée à protéger le locataire face au propriétaire. Ce qui se justifiait dans la décennie qui a suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale, en raison d'une pénurie de logements, est devenu un combat idéologique destiné à protéger le locataire censé être la partie faible face au propriétaire censé être la partie forte. Aujourd'hui, le contrat de bail d'habitation est tellement réglementé qu'il ne laisse place à aucune liberté contractuelle. Sont ainsi fixés par la loi : la durée du contrat, les conditions de renouvellement et de rupture, le préavis, les clauses entraînant la résiliation du bail, etc. Aujourd'hui, la protection du locataire et les contraintes imposées au propriétaire se retournent directement contre les locataires eux-mêmes puisque certains logements sortent du parc locatif, réduisant encore les difficultés d'accès au logement.

La loi du 27 juillet 2023

Le principe

Certains ont vu dans la loi du 27 juillet 2023 un rééquilibrage puisque le délai prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyant la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire a été réduit d'un mois à 6 semaines. Mais il s'avère que cette disposition est essentiellement démagogique puisqu'elle ne produit en réalité aucun effet favorable au propriétaire. Sur le papier, la réduction du délai est censée permettre au propriétaire d'agir plus rapidement sur le plan judiciaire afin d'obtenir la résiliation du bail et

l'expulsion de son locataire. En définitive, l'engorgement des tribunaux est tel que les 15 jours gagnés sont largement compensés par les mois d'attente avant que l'affaire puisse être appelée une première fois devant le tribunal.

L'applicabilité

Il convient d'ailleurs de relever que la réduction du délai de la clause résolutoire à 6 semaines n'est pas applicable pour les baux en cours. En effet, le mécanisme de la clause résolutoire est un mécanisme contractuel. Pour les anciens baux qui contiennent une clause prévoyant la résolution du bail à l'expiration d'un délai de 2 mois, conformément à l'ancienne rédaction de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le délai reste celui mentionné au contrat. C'est en ce sens que s'est prononcée la Cour de cassation dans un avis du 13 juin 2024. (Cass. Civ. 3°, 13 juin 2024, n° 24-70.002) Ce n'est que lorsque les baux viendront en reconduction tacite que le délai pourra être réduit à 6 semaines.

1.2. Sur l'égalité des territoires

Le permis de louer

La possibilité de louer un bien immobilier est elle-même réglementée en application des dispositions des articles 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) modifiée par la loi du 9 avril 2024 et par la loi ELAN.

Ainsi il résulte des dispositions de l'article L. 635-I du Code de la construction et de l'habitation que :

« 1.-L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur, s'il existe, et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. »

Il s'agit d'un outil mis à disposition des collectivités territoriales pour veiller aux conditions de location de certains ensembles immobiliers dans certains quartiers. Dans les secteurs définis par la collectivité territoriale, la mise en location doit faire l'objet d'une déclaration accompagnée d'un dossier de diagnostic technique. L'autorisation ne peut être délivrée si l'immeuble ou le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité (péril) ou relatif à la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation. L'autorisation peut également être rejetée ou conditionnée à la mise en œuvre de certaines mesures si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique. La décision de refus de l'autorisation de mise en location est susceptible de recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. La location sans le respect de ces formalités est bien entendu sanctionnée (amende).

Le dispositif concerne déjà plus de 500 communes. Par exemple : PUTEAUX



Il résulte manifestement de certaines cartographies que certaines zones comportent des biens se trouvant dans des situations extrêmement différentes. Ces zones sont définies par la collectivité territoriale.

Les zones tendues

D'autres zones ont été définies par le législateur. Il en va ainsi des zones tendues mises en place par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Définition

Pour rappel, les zones tendues sont définies comme étant des zones d'urbanisation continues de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement, entraînant des difficultés d'accès sérieuses au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérise par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. (Article 17 I de la loi du 6 juillet 1989)

Régime

Dans ces zones, la loi ALUR (24 mars 2014) avait mis en place un dispositif d'encadrement des loyers adossé à des observatoires locaux. Dans les zones où l'encadrement s'applique, le préfet fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré exprimé au mètre carré des surfaces habitables par catégorie de logement et par secteur géographique. L'encadrement des loyers s'applique dans 48 villes (PARIS, LILLE, PLAINE COMMUNE, LYON, VILLEURBANNE, EST ENSEMBLE, MONTPELLIER, BORDEAUX, PAYS BASQUE) soit plus de 1 800 communes.

Difficulté du zonage

Pour PARIS, le dispositif d'encadrement a été mis en place à compter du 1^{er} juillet 2019 par un arrêté du 28 mai 2019 qui a fixé les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés. Cet arrêté a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de PARIS du

IMMOBILIER ET ÉGALITÉ

8 juillet 2022 (n° 1915781/6-I et 1915861/6-I). Ce jugement a été infirmé par la Cour Administrative d'Appel de PARIS le 2 octobre 2023 (n° S22PA04134 et S22PA04135). Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'État.

Par arrêt du 18 novembre 2024 (CE n° 489856), le Conseil d'État a annulé l'arrêt du 2 octobre 2023 et renvoyé le dossier à la Cour Administrative d'Appel de PARIS. Le Conseil d'État ne censure pas le principe de l'encadrement des loyers mais la méthode.

La cour avait retenu que le juge de l'excès de pouvoir peut censurer l'appréciation portée par le représentant de l'État pour déterminer les secteurs géographiques en cas d'erreur manifeste.

Le pourvoi soutenait que l'arrêté contesté n'avait pas constitué des zones homogènes en termes de niveau de loyer constaté. Il considérait que la répartition des 80 quartiers dans les 14 zones visées par l'arrêté ne permettait pas de constituer des zones homogènes en termes de niveau de loyer. Par exemple, la frontière entre les quartiers du Marais et Strasbourg-Saint-Denis, séparés seulement par une rue.

Le Conseil d'État fait grief à la Cour Administrative d'Appel de s'être fondée sur les seuls écarts entre les loyers de référence déterminés par l'arrêté entre différentes catégories de logements, notamment au regard de la période de construction de l'immeuble au sein d'un même secteur. Le Conseil d'État considère que cette méthode ne peut donner de renseignements sur la dispersion des loyers pratiqués pour des biens similaires au sein de ces secteurs, pour pouvoir en apprécier le caractère homogène.

« pour écarter le moyen tiré de ce que les secteurs géographiques délimités par l'arrêté contesté ne constitueraient pas des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés, la cour s'est fondée sur les seuls écarts entre les loyers de référence déterminés par cet arrêté entre différentes catégories de logement, notamment eu égard à la période de construction de l'immeuble, au sein d'un même secteur. En statuant ainsi, alors que des écarts entre ces loyers, qui résultent de l'arrêté contesté et sont au demeurant déterminés à partir des loyers médians observés, ne sauraient renseigner sur la dispersion des loyers pratiqués pour des biens similaires au sein de ces secteurs pour apprécier le caractère homogène de ces derniers, la cour a commis une erreur de droit. »

On voit donc toute la difficulté des zonages qui créent des disparités entre des biens ayant des caractéristiques semblables, leur seule différence étant d'être frappés par une frontière créée par l'administration.

2. En matière de bail commercial

2.1. L'équilibre du contrat

Là encore, la réglementation du bail commercial découle d'une situation de pénurie de biens immobiliers. La guerre de 14-18 avait entraîné la démolition d'un grand nombre

d'immeubles engendrant une pénurie d'offre pour les commerces. Les commerçants ont donc milité pour se voir accorder un droit au renouvellement de leur bail. C'est ainsi qu'est née l'obligation pour le preneur de verser au locataire une indemnité d'éviction par une loi du 30 juin 1926. Le statut des baux commerciaux tel que nous le connaissons est quant à lui né en 1953 dans une période d'après-guerre assez semblable. Jusque-là le bail commercial n'était régi que par les dispositions du Code civil et par l'équilibre contractuel.

Le statut des baux commerciaux comporte encore de nombreuses zones de liberté. En revanche, il existe des dispositions d'ordre public totalement incontournables.

La durée

Il résulte de l'article L. 145-4 du Code de commerce que la durée du bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans. Le bailleur est donc tenu pour cette durée.

En revanche, il résulte du même texte que le preneur peut quant à lui donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La durée d'engagement du bailleur rend nécessaire une projection quant aux travaux à réaliser. Pour effectuer cette projection, le bailleur a besoin de s'installer également dans la durée. C'est la raison pour laquelle la pratique a instauré une renonciation du preneur au bénéfice de la faculté de résiliation triennale, le bail prévoyant ainsi une durée ferme de 6 ans ou de 9 ans.

Les investisseurs ont été particulièrement friands de cette renonciation, le plus souvent à la demande des banques désireuses de sécuriser le revenu locatif permettant à l'investisseur de rembourser le crédit.

La loi PINEL du 18 juin 2014 a posé le principe de l'interdiction des baux à durée ferme, les stipulations contraires étant limitées à 4 situations :

- Les baux d'une durée supérieure à 9 ans,
- Les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation (locaux monovalents, garage, théâtre, cinéma),
- Les baux des locaux à usage exclusif de bureaux,
- Les locaux de stockage.

La limitation à certaines catégories de biens immobiliers résulte d'une réalité, à savoir que la stabilité est beaucoup plus importante pour des activités commerciales liées à une implantation géographique que pour des activités de bureaux ou de stockage qui peuvent être réalisées en tout lieu semblable sans affecter la clientèle du commerçant.

En revanche, l'insertion dans ces exclusions des baux d'une durée supérieure à 9 ans est beaucoup plus difficilement justifiable. Plus le bail est long (10 ou 12 ans), plus il est possible de stipuler une durée ferme. Cette possibilité offre une dérogation facile pour les bailleurs puisqu'il leur suffit de solliciter du preneur un bail de 10 ans pour pouvoir stipuler une durée ferme de 6 ou 9 ans.

Cet allongement de la durée du bail n'est pas sans effet sur le preneur, puisque, en application des dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, le loyer de renouvellement des baux d'une durée supérieure à 9 ans peut être fixé au-delà du plafonnement prévu selon le jeu des indices ILC ou ILAT. C'est la raison pour laquelle il est souvent insérée une clause par laquelle le bailleur renonce à solliciter le déplaçonnement du loyer au regard de la durée du bail puisque c'est lui qui a sollicité une durée allongée pour pouvoir stipuler une période ferme.

La durée fait donc partie de l'équilibre du contrat puisque le bailleur souhaite se sécuriser sur la durée en sollicitant une période ferme au-delà de la première période triennale. Cet avantage est le plus souvent compensé par l'octroi de franchises de loyer. Le montant de ces franchises est plus important en fonction de la durée ferme consentie par le preneur.

Le loyer

Contrairement au bail d'habitation, il n'existe pas pour le bail commercial de réglementation imposant un montant de loyer. Celui-ci est donc fixé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur en toute liberté.

Indexation

Le bail comporte en général une clause d'indexation. Cette clause est seulement réglementée par le fait que l'indice d'indexation doit être en rapport avec l'activité. Traditionnellement l'indice d'indexation était l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. À ce jour, l'ICC reste un indice d'indexation possible. En effet, l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ne sont impératifs que lors de la fixation du loyer en révision triennale ou lors du renouvellement.

Plafonnement

Que ce soit en révision ou en renouvellement, le loyer doit être fixé selon la variation de l'ILC ou de l'ILAT dans le cadre du plafonnement prévu à l'article L. 145-34 du Code de commerce. Ce plafonnement du loyer constitue une protection du locataire contre des augmentations qui peuvent être significatives. Cependant, de manière assez paradoxale, le plafonnement du loyer ne constitue pas une disposition d'ordre public du statut des baux commerciaux.

En conséquence, il est possible de prévoir dans les baux commerciaux une clause dérogeant au principe du plafonnement au profit d'une fixation du loyer à la valeur locative.

Sur une longue durée, l'évolution du loyer exclusivement selon le jeu des indices contribue à un tassement du loyer par rapport à la valeur locative. Il crée ainsi des disparités importantes, puisque, dans un même périmètre, un locataire titulaire d'un bail ancien va payer un loyer largement inférieur au loyer que va payer un autre commerçant voisin pour un bail neuf dont le loyer sera fixé à la valeur locative.

Aménagement du déplaçonnement

L'article L. 145-34 du Code de commerce prévoit des

possibilités de sortir du plafonnement du loyer lorsqu'il existe une modification notable des éléments ayant servi à la détermination de la valeur locative d'origine (assiette du bail, activité autorisée) ou en cas de modification des facteurs locaux de commercialité.

Lorsque le loyer de renouvellement est fixé à la valeur locative, cette fixation peut entraîner une augmentation extrêmement importante du loyer. Afin d'éviter ces effets de seuil lors des augmentations, le législateur a imposé par la loi PINEL un lissage de cette augmentation qualifiée de plafonnement du déplaçonnement. En effet, il résulte des dispositions de l'article L. 145-34 que :

« La variation de loyer qui en découle (exception au plafonnement) ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Mais cette disposition n'est pas davantage d'ordre public. Cela signifie que, même en cas de déplaçonnement du loyer, le bail peut contenir une clause excluant le lissage de l'augmentation découlant du déplaçonnement.

On le voit, les dispositions légales sont protectrices du locataire mais ces dispositions ne sont pas impératives, de sorte que le loyer n'est finalement pas un frein à l'équilibre du contrat.

La propriété commerciale

Le droit au renouvellement qui bénéficie au preneur du bail commercial est la pierre angulaire du statut des baux commerciaux. Il s'agit d'une disposition d'ordre public à laquelle il ne peut être dérogé, de sorte que le locataire ne peut être privé de l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit en cas de refus par le bailleur du renouvellement.

En effet, en fin de bail, le bailleur a plusieurs possibilités :

- Donner congé avec offre de renouvellement du bail aux mêmes clauses et conditions,
- Donner congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer augmenté,
- Donner congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction pour motif grave et légitime,
- Donner congé avec refus de renouvellement et avec offre d'indemnité d'éviction.

Évaluation de l'indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction est destinée à compenser le préjudice subi par le preneur du fait de l'éviction. Ce préjudice est équivalent à la valeur du fonds de commerce si le fonds de commerce n'est pas transférable et qu'il est perdu. Il en va ainsi pour les commerces de proximité, la valeur du fonds dépendant de la clientèle qui elle-même se trouve dans une zone de chalandise limitée. Lorsque le fonds est transférable, le preneur perd la valeur du droit au bail. En tout état de cause, le preneur a droit à la valeur la plus importante entre la valeur du fonds et la valeur du droit au bail.

La valeur du droit au bail est calculée selon la méthode du

IMMOBILIER ET ÉGALITÉ

différentiel de loyer. Le droit au renouvellement est valorisé car il constitue un droit au paiement d'un loyer plafonné. Si en fin de bail le loyer était déplafonné, le différentiel par rapport à une valeur locative de marché serait plus faible. En revanche, si le loyer de renouvellement était fixé selon la règle du plafonnement, le différentiel serait extrêmement important. Les experts appliquent à ce calcul un coefficient en fonction de la localisation du bien.

Pour les bureaux, la valeur du droit au bail est très réduite car, le loyer de renouvellement étant fixé à la valeur locative, il n'existe pas de différentiel de loyer. L'indemnité d'éviction n'est donc composée que des indemnités accessoires liées au transfert de l'activité.

Il résulte de ces principes d'indemnisation que plus le loyer est faible, plus l'indemnité d'éviction sera importante. Il s'agit d'une double peine pour le propriétaire qui, après avoir perçu un loyer faible pendant des années, se voit pénalisé par le versement d'une indemnité d'éviction importante.

Si l'indemnité d'éviction est un légitime corollaire à la perte du droit au renouvellement, les méthodes de calcul ont abouti à des disparités significatives.

Droit de préemption

La propriété commerciale dont dispose le preneur impacte considérablement la valeur du bien immobilier. En effet, l'acquéreur, s'il veut récupérer la libre disposition de son bien, devra indemniser le locataire.

Cette protection a été encore renforcée par le législateur puisque la loi PINEL a accordé au locataire commercial un droit de préemption en cas de vente du bien immobilier dans lequel il exerce son activité. Ce droit de préemption est mis en place pour les locaux à usage commercial ou artisanal, ce qui exclut les bureaux et les locaux industriels. Ce droit de préemption est également exclu en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

2.2. L'équilibre entre les contrats

En revanche, lorsque le plafonnement s'applique, il est facteur d'inégalité entre les commerçants d'un même secteur.

Le commerçant qui s'installe va payer un loyer à la valeur locative.

Celui qui est déjà en place va payer un loyer plafonné le plus souvent largement inférieur. Il pourra même valoriser cet avantage en cas de cession de son fonds de commerce. La valeur de cession est impactée par la valeur du droit au bail, à savoir le droit de payer un loyer plus faible.

3. Sur le principe de proportionnalité

La proportionnalité est la base même de la justice.

En droit pénal, la sanction doit être proportionnée à la faute commise.

On la retrouve en droit public dans l'équilibre entre la restriction de liberté des citoyens et la protection des intérêts publics.

On la retrouve également en droit international, notamment en droit européen en cas de conflit entre les réglementations nationales et la réglementation européenne.

Définition

Le principe de proportionnalité est en droit privé un mécanisme de pondération entre des principes juridiques de rang équivalent simultanément applicables mais antinomiques. Ce principe de proportionnalité s'est imposé comme un régulateur du contentieux permettant au juge d'arbitrer entre des droits concurrents.

Il a surtout été mis sur le devant de la scène par la réforme du droit des obligations en 2016 puisque l'article 1221 du Code civil issu de cette réforme dispose que :

« Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

Le législateur a donc ouvert la porte à la non-exécution d'une obligation, qu'elle découle du contrat ou de loi pour des considérations extérieures.

Ce principe de proportionnalité s'applique également en matière immobilière. Auparavant, les juridictions n'hésitaient pas à prononcer des sanctions telles que démolition ou remise en état en cas d'empiètement ou de travaux réalisés contraires au droit (atteinte aux parties communes en copropriété).

Exemples

La jurisprudence de la Cour de cassation exige désormais que le juge du fond exerce ce contrôle de proportionnalité.

Travaux non conformes

Cass. Civ. 3°, 14 février 2019, n° 18-11.836

« Mais attendu qu'ayant retenu que la solution de la destruction et de la reconstruction de l'ouvrage n'était pas la seule qui permettait de procurer aux maîtres de l'ouvrage une réparation intégrale de leur préjudice et relevé que la solution qu'elle retenait avait été validée par le conseil scientifique et technique du bâtiment et que, selon l'expert judiciaire, elle offrait des garanties supérieures à celles qui s'attachaient à la réglementation parasismique, la cour d'appel a souverainement fixé le montant du préjudice. »

La Cour de cassation refuse de procéder à une démolition/reconstruction pourtant nécessaire du fait de la non-conformité des travaux en privilégiant d'autres solutions moins coûteuses.

On le sait, la Cour de cassation a posé le principe de la réparation intégrale du préjudice. Néanmoins le juge du fond dispose d'un pouvoir d'appréciation du préjudice. En l'espèce, le principe de proportionnalité va jouer sur la nature de la réparation.

Cass. Civ. 3°, 6 juillet 2023, n° 22-10.884

« En se déterminant ainsi, sans avoir recherché, comme il le lui était demandé, si la solution réparatoire consistant en la démolition-reconstruction du complet ouvrage n'était pas manifestement disproportionnée au regard des conséquences dommageables des non-conformités retenues, la cour d'appel, qui ne s'est déterminée qu'en fonction du coût comparé des solutions réparatoires entre elles, n'a pas donné de base légale à sa décision. »

En l'espèce, la non-conformité contractuelle résultait de la hauteur insuffisante du plafond du rez-de-chaussée.

Travaux sur les parties communes

(Cass. Civ. 3°, 12 septembre 2019, n° 18-19.232)

« Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les atteintes portées aux parties communes et aux parties privatives étaient d'une gravité telle qu'elle justifiait la démolition des six bâtiments, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

La Cour de cassation impose au juge de procéder au contrôle de proportionnalité. L'arbitrage se fait entre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et le droit de propriété. En l'espèce, la gravité de la sanction (démolition) était disproportionnée par rapport à la gravité de l'atteinte aux parties communes.

Servitude de passage

(Cass. Civ. 3°, 19 décembre 2019, n° 18-25.113)

« Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la mesure de démolition n'était pas disproportionnée au regard du droit au respect du domicile de Mme L. et de M. P., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

En l'espèce, une maison d'habitation empiète sur une servitude de passage. Il existe donc un conflit entre le droit découlant de cette servitude et le droit au respect du domicile protégé par l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Règles d'urbanisme

Cass. Civ. 3°, 16 janvier 2000, n° 19-13.645

« Ayant retenu qu'il existait un besoin social impérieux de préserver la sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation et d'éviter toute construction nouvelle ou reconstruction à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'ordonner la démolition. »

Le pourvoi en cassation est rejeté car la Cour d'Appel a procédé au contrôle de proportionnalité entre les règles d'urbanisme applicables et la sanction qui est la démolition.

Cass. Civ. 3°, 16 janvier 2020, n° 19-10.375

« En se déterminant ainsi, par un motif inopérant tiré de ce que la mesure d'expulsion ne concerne que les constructions à usage d'habitation, sans rechercher concrètement,

comme il le lui était demandé, si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile de Mme G. et de M. S., la cour d'appel a privé sa décision de base légale. »

En l'espèce, la maison avait été édifée sans permis de construire dans une zone urbanisée.

Le juge doit arbitrer entre les règles d'urbanisme applicables et la protection du domicile.

Au regard de la constitution

Le droit de propriété revêt une valeur constitutionnelle. Le principe même du contrôle de proportionnalité constitue un recul du caractère absolu du droit de propriété. Surtout, le seul fait que le juge exerce un contrôle de proportionnalité constitue une porte ouverte à des solutions différentes et arbitraires.

Cette sanction de la démolition cristallise le débat de la proportionnalité.

C'est ainsi que le Conseil Constitutionnel a été amené à statuer sur une question prioritaire de constitutionnalité déposée le 2 juin 2020. La question portait sur la constitutionnalité de l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme résultant de la loi du 10 juillet 2010 qui stipule que :

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux. »

Pour le requérant, ce texte porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété consacré par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Ces dispositions permettraient pendant un délai de 10 ans la démolition de toute construction au seul motif qu'elle méconnaît une règle d'urbanisme sans qu'il soit tenu compte de la bonne foi du propriétaire ou de la possibilité d'une régularisation. Ces dispositions porteraient une atteinte disproportionnée au respect de la vie privée.

Pour le Conseil Constitutionnel, les limitations apportées par les dispositions contestées à l'exercice du droit de propriété résultant de l'article 2 de Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 sont justifiées par un motif d'intérêt général et sous la réserve énoncée au paragraphe précédent proportionnée à cet objectif.

Le Conseil Constitutionnel retient que :

« Toutefois, les dispositions contestées ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition d'un tel ouvrage lorsque le juge peut, en application de l'article L. 480-14, ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire. »

Là encore la sanction de la démolition est en recul.

IMMOBILIER ET ÉGALITÉ

4. Sur les lois relatives à l'égalité

Les lois portant sur l'égalité ne sont pas si nombreuses.

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

La loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances. La loi a pour objet de mettre fin aux situations d'inégalité des chances et aux discriminations dont sont victimes les populations des quartiers difficiles, particulièrement les jeunes.

Celles portant sur l'immobilier le sont encore moins.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dont un des volets porte sur la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat social. C'est ce texte qui a remanié les conditions d'accès au logement social.

L'évolution du système d'attribution des logements sociaux

Les règles d'attribution des logements sociaux ont été modifiées sur les points suivants :

- au moins 25 % des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs doivent être attribués aux 25 % des ménages les plus modestes.
- les cibles prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinies et élargies ;
- les collectivités et Action Logement doivent attribuer 25 % de leurs logements aux ménages prioritaires. Par ailleurs, l'État entend mieux maîtriser son contingent de logements réservés en supprimant la possibilité pour le préfet de le déléguer aux communes ;
- obligation de l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale de rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux. Ces acteurs doivent expliciter les modalités du choix des dossiers soumis à la commission d'attribution.
- la « location voulue » est encouragée. Elle consiste pour un demandeur à pouvoir se positionner sur des logements sociaux publiés et à être classé en fonction de critères de priorité connus. À cette fin, tous les bailleurs sociaux sont tenus de publier, notamment sur internet, les logements sociaux vacants.

Ces dispositions ont depuis été modifiées par la Loi ELAN.

Une nouvelle politique des loyers du parc social

Dans le logement social, les loyers sont déterminés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble.

Afin de favoriser la mixité, les bailleurs peuvent mieux répartir, à masse constante, les types de loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers. Cette règle, déjà mise en œuvre dans les opérations nouvelles, est devenue applicable aux logements déjà construits.

Le supplément de loyer de solidarité pour les ménages dépassant largement les plafonds de ressources est renforcé et la rupture de bail en cas de revenus trop importants facilitée.

La loi ELAN a habilité le gouvernement à prendre deux ordonnances en matière de loyers. Ces ordonnances ont été publiées le 16 mai 2019 :

- La première permet aux bailleurs sociaux d'expérimenter une politique des loyers en faveur des nouveaux ménages modestes entrant dans le parc social.
- La seconde porte sur l'adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité.

L'impératif de logements sociaux

En vertu de l'article 55 de la loi «solidarité et renouvellement urbains» (SRU) du 13 décembre 2000, certaines communes doivent construire 20 ou 25 % de logements sociaux.

La loi modifie les conditions d'application de ce dispositif, notamment :

- en augmentant les moyens donnés aux préfets pour imposer aux maires des programmes de logements sociaux ou leur financement ;
- en renforçant les sanctions pour les communes réfractaires ;
- en exemptant du dispositif certaines communes (par exemple là où le marché du logement ne justifie pas le développement de logements sociaux).
- Le Conseil constitutionnel a censuré une disposition de la loi qui prévoyait la suppression du bénéfice de la dotation de solidarité urbaine aux communes qui n'atteignaient pas leurs objectifs de réalisation de logements sociaux. Le Conseil a jugé cette disposition contraire au principe de libre administration des communes.

NOS RÉDACTEURS CAHIER JURIDIQUE ET ASSURANCE



SANDRA ABÉMONTY - MARCHAND
Directrice Adjointe du Pôle Responsabilité civile et Garantie Financière
Département des Professionnels de l'Immobilier
Tél. : 07 48 13 82 51
sabemontymarchand@verspieren.com



M^{re} LAURENCE GUÉGAN-GELINET
Avocate à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit immobilier
Tél. : 01 40 54 77 00 - Paris 17^e
cabinet@guegan-avocats.com



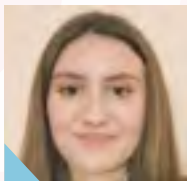
M^{re} BENOÎT JORION
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
Spécialiste en Droit public et urbanisme
Cabinet JORION - Tél. : 01 45 74 50 14
Paris 1^{er} - benoit.jorion@jorion-avocats.com



M^{re} ÉLODIE PHÉLIPOTT
Avocate fiscaliste associée
QUANTUM avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^e
e.phelipott@quantum-avocats.com



M^{re} PHILIPPE REZEAU
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
QUANTUM Avocats
Tél. : 01 45 63 27 07 - Paris 8^e
p.rezeau@quantum-avocats.com



L'agent immobilier doit-il procéder à un contrôle d'identité avant chaque visite d'immeuble ?

APOLLINE GAZO, *juriste Unis*

La loi n° 98-546 du 2 juillet 1998 a institué des obligations de déclaration et de vigilance aux personnes qui réalisent, contrôlent ou conseillent des opérations portant sur l'acquisition, la vente, la cession ou la location de biens immobiliers. Les professionnels concernés par ces obligations doivent déclarer les opérations qui leur semblent suspectes à TRACFIN (Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits Financiers clandestins), un service administratif en charge de lutter contre la fraude, le blanchiment fiscal et le financement du terrorisme. Dans le cadre de ce dispositif, les agents

immobiliers sont tenus de vérifier, « avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction », l'identité de ce dernier sur présentation de « tout document écrit à caractère probant » (article L. 561-5, I alinéa 1 du Code Monétaire et Financier). Il peut s'agir d'une carte d'identité, d'un passeport, d'un titre de séjour, etc. En ce qui concerne le client occasionnel, le contrôle s'effectue selon les mêmes modalités ; il doit intervenir néanmoins non seulement lorsqu'il existe une suspicion de blanchiment mais aussi selon

la nature et le montant de l'opération. Les transactions locatives aussi bien qu'achat-vente sont concernées. L'obligation ne concerne cependant la mise en location d'un bien que lorsque le loyer mensuel proposé est supérieur ou égal à 10 000 €. Par conséquent, à l'exception des transactions locatives dont le loyer est inférieur à 10 000 € le professionnel de l'immobilier doit vérifier l'identité du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif avant d'entrer en relation d'affaires avec lui ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction.



Les incendies récents en Californie nous rappellent que la végétation peut être un facteur de propagation d'un incendie. Afin de lutter contre ce risque, une obligation de débroussaillage existe en France, dans certaines zones. En quoi consiste cette obligation ?

YSOLINE REGNAULT DE LA MOTHE, *juriste Unis*

Qu'est-ce que le débroussaillage ?

L'obligation de débroussaillage est un volet essentiel de la politique de prévention des incendies (art. L131-10 du Code forestier). Elle consiste à réduire les végétaux présents sur un terrain (herbe, branchages, feuilles...) pour diminuer le risque de propagation des incendies. Il est recommandé de réaliser les débroussaillages en automne ou en hiver. Puis, il convient d'entretenir les terrains.

Quelles sont les zones concernées ?

Il est obligatoire dans les territoires très exposés au risque d'incendie qui sont essentiellement situés en Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur Corse. Certains territoires dans le Centre et en Bretagne sont concernés. Vous pouvez utiliser l'outil proposé par Service Public : Rechercher les zones concernées par l'obligation légale de débroussaillage. Si le terrain n'est pas situé dans l'une de ces zones, il est recommandé de le débroussailler s'il est proche d'un espace boisé.

En pratique, que faut-il faire ?

L'obligation incombe en principe au **propriétaire du bâtiment** (art. L 134-8 du Code forestier). Elle est adaptée

aux conditions locales. Il faut se renseigner auprès de la mairie ou de la préfecture.

Le débroussaillage doit être effectué sur une profondeur minimale de 50 m **autour des bâtiments situés à l'intérieur des zones concernées et à moins de 200 m des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie** et aussi autour des **voies privées sur une profondeur maximale de 10 m** (art L 134-6 Code forestier).

Quelles sont les sanctions en cas de manquement ?

Le maire assure le contrôle de l'exécution de l'obligation de débroussaillage (art. L 134-7 du même code) qui peut aussi être effectué par des personnes assermentées comme les agents de l'Office National des Forêts. Si le propriétaire ne le respecte pas, la commune peut procéder au débroussaillage d'office après l'avoir mis en demeure d'y procéder à ses frais. La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte dont le montant maximal est 100 € par jour de retard (art. L 134-9 du Code forestier). Le propriétaire s'expose aussi à une amende allant jusqu'à 50 €/m² non débroussaillé.

Quels sont les impacts sur la vente et la location d'immeuble ?

Depuis le 01/01/2025, les propriétaires d'un bien situé dans une zone soumise au débroussaillage ont une **obligation d'information vis-à-vis de l'acheteur ou du locataire** (art L 134-16 du même code). Elle doit être faite dès l'annonce immobilière et être intégrée à l'état des risques. Les **annonces de vente et de location** doivent comporter une **nouvelle mention** : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques » (art. L 125-5 du Code de l'environnement). L'**état des risques** comporte une fiche d'information disponible sur Géorisques.gouv.fr. Il est **remis à l'acquéreur ou au locataire dès la 1^{re} visite du bien et est annexé** à la promesse et à l'acte de vente, au bail ou au renouvellement du bail. **En cas de vente**, celle-ci est conditionnée au respect de l'obligation de débroussaillage sur le terrain ou aux abords de la construction à vendre (art L 134-16 du Code forestier). Depuis le 31 mars 2024, le **vendeur doit attester sur l'honneur** qu'il a respecté l'obligation de débroussaillage. Elle est annexée à la promesse et à l'acte de vente (art. D 134-7 du Code forestier).

Assurances

Égalité et immobilier ?



Sandra ABÉMONTY -MARCHAND.

Verspieren Immobilier
Directrice adjointe Responsabilité
Civile & Garantie Financière

Dans le secteur complexe de l'immobilier, l'équilibre contractuel est fondamental. Il assure des transactions justes et transparentes entre les parties. Cet équilibre est souvent perturbé par des asymétries d'information. Les réformes récentes, telles que les lois « Énergie et Climat » du 8 novembre 2019 et « Climat et Résilience » du 22 août 2021, illustrent cette volonté d'encadrer et de favoriser l'égalité dans l'obtention de l'information. L'objectif principal est de fournir des informations claires, complètes sur la qualité des biens, en particulier sur leur performance énergétique. La transparence est donc essentielle. Elle permet aux contractants de faire des choix éclairés. La jurisprudence joue également un rôle clé. Elle précise les obligations des professionnels de l'immobilier, renforçant ainsi l'égalité entre les parties concernées (I). Dans cette dynamique, le droit à la réparation devient un outil crucial et permet de corriger les déséquilibres contractuels créés. En effet, lorsque les obligations d'information ou de conseil ne sont pas respectées, la réparation des préjudices devient nécessaire pour rétablir l'équilibre initial (II)

La promotion de l'égalité par la loi et la jurisprudence

A) Une égalité régulée par les lois « Énergie et Climat » et « Climat et Résilience »

Ces lois récentes améliorent la transparence en matière d'information. Elles obligent à fournir des informations

sur la qualité des biens dès la première visite. Cela inclut des données sur la performance énergétique. **Les annonces immobilières** doivent maintenant préciser la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Ces informations doivent être disponibles dès la première visite. En cas de visite virtuelle, elles peuvent être transmises par voie dématérialisée (Article L. 125-5, II, al 2). Depuis le 1^{er} avril 2023, **un audit énergétique est obligatoire**

pour la vente de logements en classe D à G du DPE. Cet audit fournit un état des lieux détaillé de la performance énergétique et des recommandations pour son amélioration. À partir du 1^{er} janvier 2025, cette obligation s'appliquera également aux logements de classe E. En 2034, elle s'étendra aux logements de classe D. L'audit doit être remis par le vendeur dès la première visite. Chaque logement doit également disposer **d'un carnet d'informations**. Ce carnet doit contenir des documents relatifs à la construction ou aux travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique. Il doit être remis à l'acquéreur lors de la mutation du logement, au plus tard lors de la signature de l'acte authentique.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a rendu le DPE opposable. Cela signifie qu'il a la même valeur contractuelle que les autres diagnostics du dossier de diagnostic technique, depuis le 1^{er} juillet 2021. L'opération qu'ils envisagent, ainsi que sur ses conséquences (Civ. 1^{re}, 15 juill. 1999, no 97-18.984). La jurisprudence étend d'ailleurs ce devoir au cocontractant car elle estime que « l'agent immobilier n'a pas pour seule mission de rapprocher deux personnes autour d'une transaction immobilière, mais de s'assurer de la régularité de cette transaction » (Civ. 1^{re}, 25 nov. 1997, no 96-12.325). De ce fait, un intermédiaire professionnel prêtant son concours à la rédaction d'un acte doit s'assurer que toutes les conditions d'efficacité juridique de la convention se trouvent réunies. La vente d'immeubles, de manière générale, est un « terrain privilégié pour dol par réticence » (silence sur des éléments qui, s'ils avaient été connus de l'acquéreur, auraient dissuadé ce dernier de conclure la vente). La jurisprudence encourage les agents immobiliers à aménager « la preuve de leur obligation de conseil » en cas de recours afin de s'exonérer de leur responsabilité (P. Pillet, L'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier à l'égard de l'acquéreur, AJDI 2008. 263 et 366). La responsabilité **des administrateurs de biens** peut également être recherchée en cas de manquement à leur obligation de conseil. Tel est le cas par exemple d'un administrateur de biens qui n'aurait pas procédé aux investigations indispensables à la bonne exécution de son mandat de gestion d'immeubles. En l'espèce, le professionnel en question gérait les immeubles (logements conventionnés) et établissait des baux en mentionnant le caractère conventionné des logements. La Cour d'appel de Paris en a déduit que « ce constat ne permet pas de déduire que le cabinet avait, par là même, connaissance de l'existence des autres conventions

B) L'égalité à travers la jurisprudence

Les agents immobiliers sont tenus d'un devoir de conseil envers leurs clients. Ils ont l'obligation en vertu de leur compétence technique d'informer leurs clients sur les circonstances entourant



conclues avec l'ANAH, fussent-elles habituelles dans leur forme et leur contenu, puisqu'il n'y est fait nulle part référence et que les obligations résultant du Code de la construction et de l'habitation sus-cité en diffèrent sensiblement ».

La Cour de cassation casse l'arrêt, dès lors que « l'administrateur de biens, qui savait que les logements étaient conventionnés, devait procéder aux investigations nécessaires à l'exécution de son devoir de conseil à l'égard de son client » (Devoir de conseil des professionnels prônant leur concours à des opérations portant sur des logements locatifs conventionnés – Moussa Thioye – AJDI 2011. 811).

On considère que l'administrateur de biens exerce son obligation de conseil à travers le mandat qui lui a été confié :

« *Donné par un profane à un initié, tout mandat est générateur d'un devoir de conseil* » (Savatie, préc., nos 8 et 29.)

Il est également soumis à l'obligation de renseignement et de conseil et se doit de réparer les conséquences des irrégularités commises au préjudice du syndicat des copropriétaires.

Par exemple, il doit « *informer les copropriétaires d'une difficulté créant un risque réel d'annulation d'une décision de l'assemblée générale* »

(Civ. 3^e, 17 janv. 2006, n° 04-20.427)

ou encore « *de la différence entre l'amélioration ou la surélévation* »

(Civ. 3^e, 6 mars 1991, no 89-18.758).

Enfin sa responsabilité peut également être mise en jeu : dans le cadre de travaux, il ne pourra se contenter d'inviter le syndicat des copropriétaires à exiger du maître de l'ouvrage une souscription de l'assurance, il doit le mettre en garde clairement des conséquences de l'absence de fourniture de l'attestation d'assurance (Cass. 3^e civ., 11 mars 2014, n° 13-10.875)

La réparation de l'inégalité

A) Le mécanisme de la perte de chance

Le droit à réparation intervient lorsque l'équilibre contractuel est rompu. Il repose sur trois éléments : un dommage subi, une faute à l'origine du dommage, et un lien de causalité. La Cour de cassation précise que les dommages et intérêts doivent réparer le préjudice sans engendrer de perte ou de profit pour la victime. La réparation doit être intégrale, visant à rétablir l'équilibre initial. Elle peut se faire en nature ou sous forme de dommages et intérêts. Le préjudice est évalué au jour du jugement final. Le mécanisme de réparation vise à placer la victime dans la situation qu'elle aurait connue sans l'erreur du professionnel. La notion de perte de chance est importante ici. Elle nécessite de distinguer entre le préjudice futur et le préjudice éventuel.

En matière de gérance, un jugement a rappelé qu'un administrateur de biens doit examiner la solvabilité des locataires. Si des locataires sont jugés non solvables, le tribunal a considéré qu'il y avait perte de chance de percevoir des loyers. La propriétaire ne pouvait pas réclamer l'intégralité des loyers non perçus, mais uniquement la perte de chance. (Civ 30 janvier 2004)

Ce jugement illustre le principe de réparation, visant à replacer la victime dans son état antérieur.

Dans un autre exemple, un locataire a chuté dans un immeuble en raison d'une configuration dangereuse. Le tribunal a reconnu la responsabilité du bailleur pour le manque de sécurité. Toutefois, il a évalué le préjudice comme une perte de chance d'éviter l'accident, à hauteur de 70 %. La responsabilité du professionnel a été jugée non engagée, car le locataire n'avait pas demandé de conseil.

En matière de copropriété, un jugement a estimé que les préjudices des prestataires, qui n'ont pas reçu leurs paiements, ne peuvent être égaux à la somme qu'ils auraient perçue. Il s'agit d'une perte de chance de réaliser un bénéfice. L'administrateur de biens a une obligation d'information. Il doit veiller à ce que les copropriétaires soient informés de leurs options.

B) Les limites de la réparation

La réparation pour perte de chance varie selon les juridictions. Cela peut entraîner des réparations significatives, variant entre 50 à 90 % des montants dus.

Cette variabilité peut même aboutir à des situations où la victime se retrouve dans une meilleure position que si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu.

La jurisprudence ne prend pas toujours en compte le lien de causalité entre la faute du professionnel et le dommage.

Par exemple, un syndic a été condamné à rembourser un syndicat pour des dépenses non approuvées par l'assemblée générale. Cette décision pourrait permettre aux copropriétaires de tirer profit de l'erreur du syndic.

Un autre exemple montre que le préjudice financier peut être réclamé même si le propriétaire n'a pas encore engagé de poursuites. Cela soulève des questions sur d'éventuelles doubles indemnités. Ces décisions illustrent la variabilité de la notion de perte de chance. Cette variabilité peut entraîner des réparations de 50 à 90 % des montants dus, selon les décisions des tribunaux. Ainsi, la victime peut se retrouver dans une position plus favorable que celle qu'elle aurait occupée sans l'acte dommageable.

Pour plus de détails, retrouvez l'intégralité ici :



Nouvelle Plateforme UN+ : de nouvelles fonctionnalités en ligne !

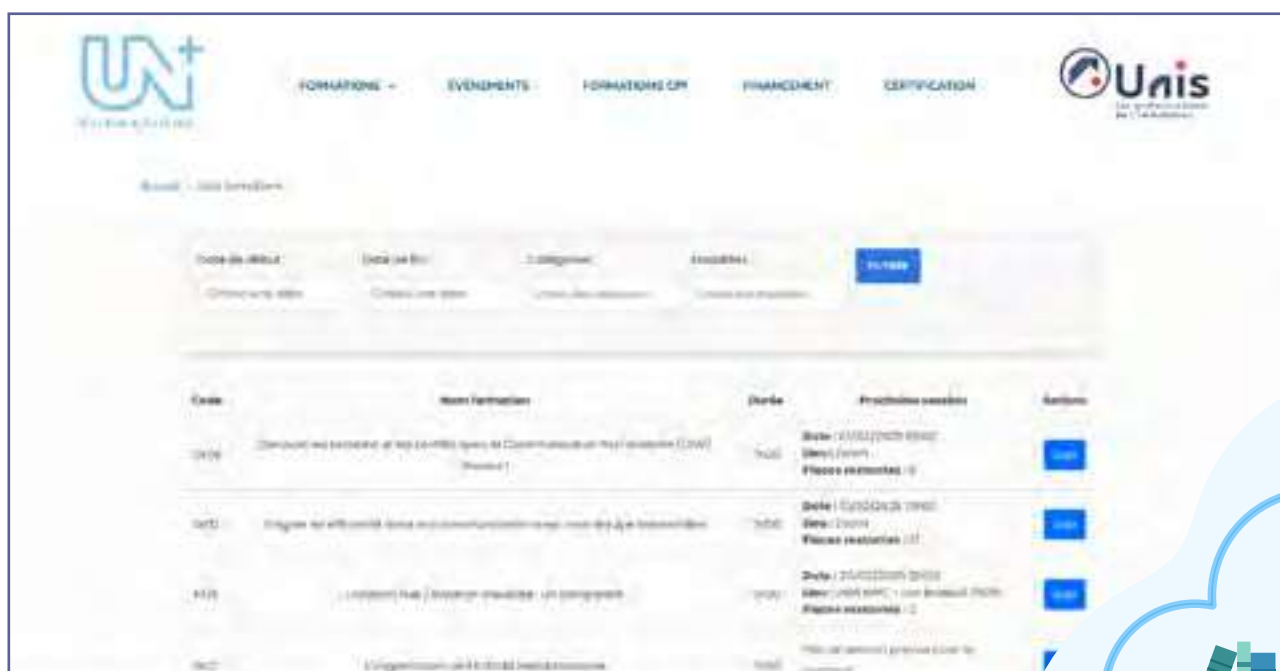


Comme vous le savez, UN+ Formations dispose désormais de sa **Plateforme propriétaire**.

Ces derniers mois, l'équipe UN+ a travaillé pour toujours mieux répondre aux attentes des adhérents de l'Unis.

Dès aujourd'hui, découvrez les dernières évolutions et améliorations en ligne sur **unplusformations.immo !**

Une nouvelle présentation de l'offre de formations



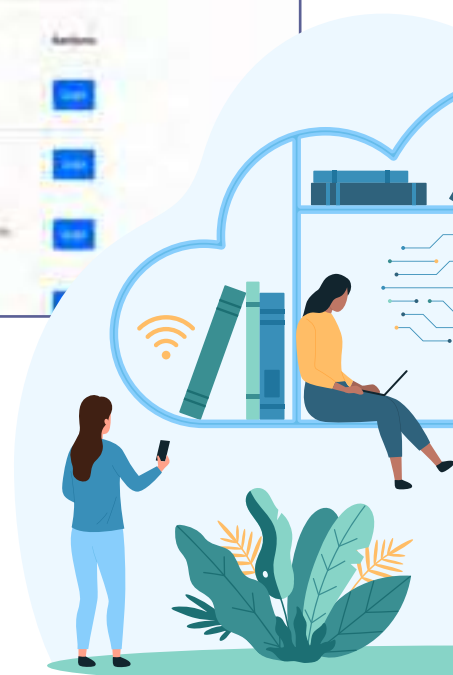
Pour trouver rapidement vos formations, la Plateforme UN+ présente son offre avec :

✓ Une **liste des sessions à venir**, triées par date de la plus proche à la plus lointaine.

✓ Un **accès direct au contenu de la formation**.

✓ Des **filtres multiples** pour affiner votre recherche selon :

- Date,
- Catégories métier (Syndics, gestion locative, expertises, etc.),
- Modalité (présentiel, classe virtuelle, e-learning, webinaire).



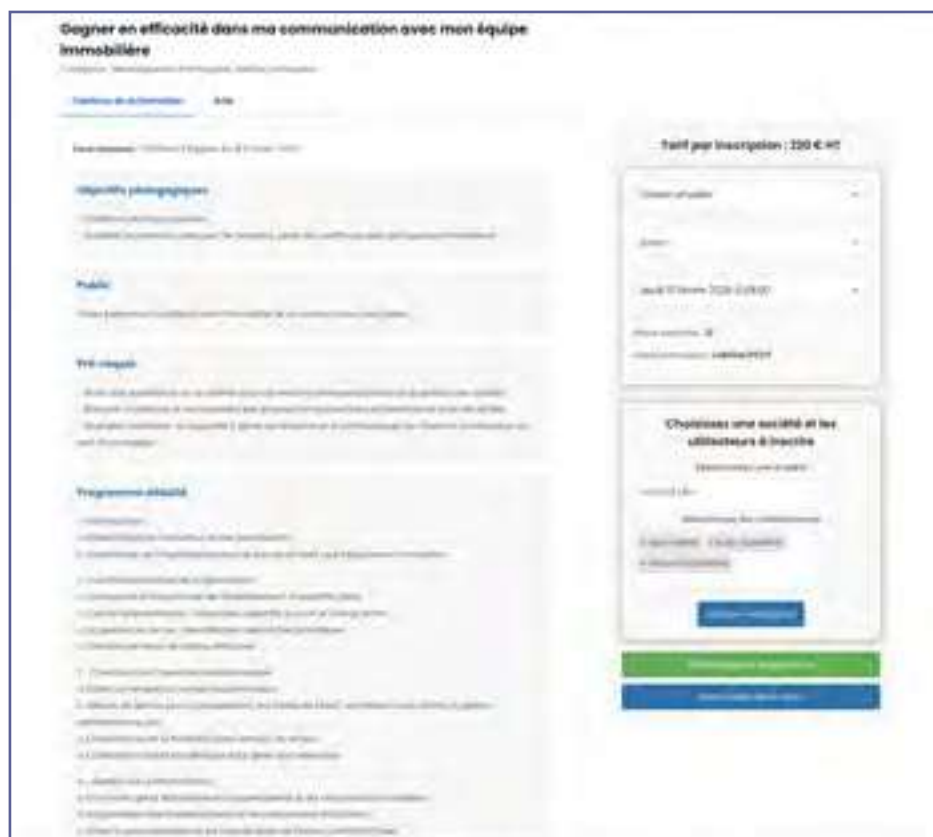


UNE INSCRIPTION INTUITIVE

Chaque formation est présentée avec sa description : public, durée, objectifs pédagogiques, pré-requis, etc. D'un simple clic, téléchargez le programme détaillé de la formation, ou bien demandez un devis pour organiser une formation dans votre cabinet.

À partir du menu de droite, vous pouvez vous inscrire en choisissant la **session qui vous intéresse**.

Sélectionnez également **votre société et vos collaborateurs (y compris vous-même si besoin !)**.



Un tableau de bord repensé pour une navigation fluide

Votre tableau de bord est maintenant présenté avec **une meilleure lisibilité et un accès facilité** aux informations importantes et essentielles. Chaque entrée du menu de gauche est optimisée pour accéder rapidement aux fonctionnalités clés.

MENU NIVEAU 1 - APPRENANT

Suivi participation

Vous accédez directement à la liste des formations auxquelles vous êtes inscrit avec :

- ✓ Un accès au programme détaillé,
- ✓ Un lien vers le quiz de validation des acquis.

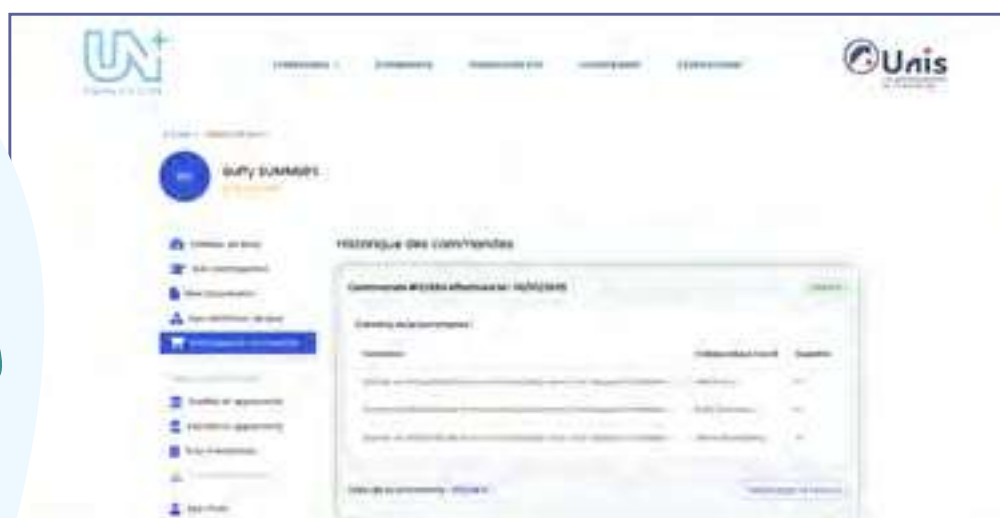
Mes documents

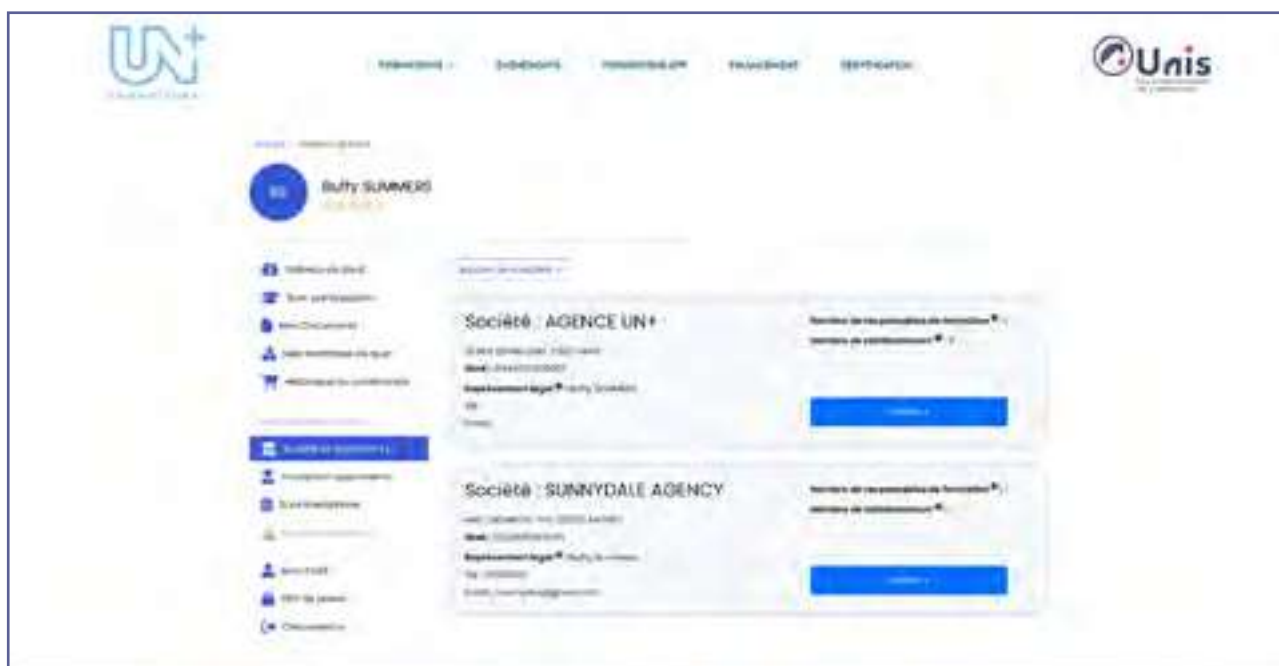
Vous pouvez télécharger :

- ✓ Votre **convention de formation**,
- ✓ Votre **attestation de formation** délivrée si vous obtenez au moins 80 % de bonnes réponses au quiz.

Historique de commande

Chaque commande est organisée pour afficher les informations essentielles.





MENU NIVEAU 2 – RESPONSABLE FORMATION

■ Société et apprenants

Cette section vous permet de :

- ✓ Créer, modifier et gérer **vos sociétés et vos apprenants**,
- ✓ Consulter la liste de vos collaborateurs,
- ✓ Accéder à leur **historique de formations**, avec les documents administratifs téléchargeables (convention et attestation).

■ Inscrire des apprenants

Un accès rapide à la **liste des sessions à venir** permet d'inscrire facilement vos collaborateurs.

■ Suivi des inscriptions

Vous disposez :

- ✓ D'un affichage détaillé des **inscriptions par collaborateur**,
- ✓ D'une vue personnelle de **vos propres formations**.





Créer son compte formation sur la Plateforme UN+

LE RÔLE DU RESPONSABLE FORMATION

Le responsable formation, tel qu'on le définit chez UN+, joue un rôle clé dans la gestion des inscriptions du cabinet.

Il est chargé :

- ✓ de **créer les comptes des collaborateurs**, permettant à ces derniers d'accéder aux formations UN+.
- ✓ d'**inscrire les collaborateurs aux sessions de formation**.
- ✓ de **procéder au règlement des formations**.

INFORMATIONS REQUISES POUR LA CRÉATION DU COMPTE :

- ✓ **Numéro SIRET** de l'entreprise,
- ✓ **Prénom et nom du dirigeant** de l'entreprise.

Une fois ces informations renseignées, vous pourrez gérer l'inscription de vos collaborateurs aux différentes formations proposées par UN+ Formations.

Lien d'accès à la création de son compte :
<http://unplusformations.immo/pre-inscription> !

Une question ? Un besoin d'accompagnement ?
 Contactez-nous à
contact@unplus.fr.



Découvrez le **calendrier 2025** des formations Expertise !

			VISIO	PRÉSENTIEL	
C E R T I F	EX04 x2	ÉVALUATION DES TERRAINS ET BIENS D'HABITATION Certification partielle 1 jour - 7h	Nouveau	12/03	3/12
	EX02 x1	L'EXPERTISE EN GESTION LOCATIVE ET EN COPROPRIÉTÉ Certification partielle 2 jours - 14h		1 ^{er} et 2/04	
	EX01 x1	FORMATION INTÉGRALE À L'EXPERTISE Le top avec toutes les certifications 10 jours - 70 h		7,8,9 et 10/04 2,3,4 et 5/06	1 ^{er} et 2/12
O U V E R T À T O U S	EX03 x1	COMMENT ÉVITER LES RISQUES DE R.C.P. GRÂCE À L'EXPERTISE 1 jour - 7 h		11/03	
	EX10 x1	SAVOIR FAIRE UNE DÉCLARATION I.F.I. 1/2 journée - 3h30	Nouveau	28/04 AM	
	EX08 x1	LE SURPLOMB ET LE TRÉFOND 1/2 journée - 3h30	Nouveau	16/06 AM	
	EX11 x1	VALEUR VERTE OU VÉTUSTÉ CLIMATIQUE 1/2 journée - 3h30	Nouveau	17/06 AM	
	EX09 x1	PONDÉRATION DE TOUTES SURFACES (habitation, commercial, etc.) 1/2 journée - 3h30	Nouveau	27/10 AM	
	EX12 x1	UTILISATION DES RÉFÉRENCES (utiles et /ou dangereuses). 1/2 journée - 3h30	Nouveau	6/11 AM	
	EX13 x1	VALEUR DES MURS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET BUREAUX 1/2 journée - 3h30	Nouveau	17/11 AM	
E X P E R T	EX05 x2	FORMATION ANNUELLE DE PERFECTIONNEMENT 1 jour - 7h		17 et 18/03	27 et 28/11
	EX14 x2	L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION 1 jour - 7 h	Nouveau	29/04	25/11
	EX06 x1	RÉDACTION D'UN RAPPORT D'EXPERTISE 1 jour - 7h		4/11	
	EX07 x1	ÉTUDE COLLÉGIALE DE CAS PRATIQUES 1 jour - 7h			26/11

Inscrivez-vous sur **unplusformations.immo** !

VU

Réseaux sociaux,
média, UNIS

Voyons ensemble ce que
nous pouvons faire....



Solidarité inondations UNIS FRANCE

Dans ce moment difficile, nos pensées vont à nos confrères durement touchés par les inondations.

3 départements sont encore en vigilance rouge ce mercredi 29 janvier, l'Ile-et-Vilaine, la Loire-Atlantique, et le Morbihan.

L'épisode dévastateur qui a également touché le #Calvados, l'Orne, la Mayenne et le MaineEtLoire, et qui se poursuit, nous rappelle l'importance de se soutenir les uns les autres dans l'adversité.

Nous sommes de tout cœur avec vous. [...]



LeMotdelaPrésidente - Le Budget de l'État face à la crise du logement : Jean-qui-rit et Jean-qui-pleure]

L'accord de la #CMP soumise au vote de l'Assemblée nationale aujourd'hui sur le #Budget_2025 relancera-t-il un secteur en déroute ? Sous réserve du vote final cet après-midi, quelques mesures retiennent notre attention :

L'ACCESSION : Le #PTZ pour le NEUF serait étendu sur tout le territoire. Une dotation de 100 ME sera allouée [...]



UNIS FRANCE félicite Amir Reza-Tofighi, nouveau Président élu de la CPME nationale ! Magnifique évènement au Musée Jacquemart André

L'UNIS FRANCE et Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis, remercient chaleureusement François Asselin pour son engagement ces 10 dernières années afin de porter haut et fort la voix des entrepreneurs constituant le tissu économique français.

Avec un soutien impressionnant de 65,4 % des voix, nous renouvelons à Amir Reza-Tofighi notre véritable témoignage de confiance et d'adhésion aux projets et aux valeurs qu'il porte.



Nous lui souhaitons pleine réussite dans cette mission essentielle [...]



LE MONITEUR

Copropriété : les dérogations aux interdictions de location déçoivent les pros de l'immobilier

La proposition de loi Echaniz / Marchive sur le sort des locations « G » avait le mérite de ne pas vider le parc des 260 000 biens concernés par cette étiquette énergétique.



L'OPINION

Face à la crise du logement : un nouveau statut fiscal du bailleur privé se dessine

Comment faire de l'incitation fiscale à la pierre et réattirer les investisseurs vers le marché locatif classique ? Le rapport rendu fin 2024 par la députée Annaig Le Meur met en exergue le déséquilibre entre location traditionnelle et location saisonnière.



COMMUNIQUÉS DE PRESSE UNIS

30/1/2025 : Le sort des locations «G», en particulier dans les copropriétés, est définitivement dans l'impasse !

TRIBUNE DE D DUBRAC - 6/2/2025 : Logement ancien : le conseil, plus important que jamais

ALLIANCE POUR LE LOGEMENT - 4/2/2025 : Logement : un budget pour agir, une année pour confirmer

Unlocker, le logiciel de gestion locative rentable dès la 1^{re} location

Unlocker simplifie et sécurise la gestion locative des agences grâce à une plateforme tout-en-un, conforme à la loi Hoguet, sans abonnement ni engagement.



(de gauche à droite) Rachel Schoumacker, Fabrice Stehlin et Florent Badiqué, les cofondateurs de Unlocker.

Fondée en Alsace par trois amis mulhousiens, Unlocker est née de leur expérience commune en tant que propriétaires confrontés aux défis de la gestion locative. Cette plateforme tout-en-un, conforme à la loi Hoguet, s'adapte aussi bien aux agences souhaitant se lancer sans risque qu'à celles déjà en place cherchant à optimiser leurs processus. Grâce à un modèle rentable dès la première location, Unlocker permet aux agences de tester et développer leur activité locative sans engagement financier initial. Pour les agences déjà actives dans la gestion locative, la plateforme centralise toutes les étapes clés : création et signature électronique

des baux, publication gratuite des annonces, états des lieux digitalisés, et suivi des paiements en temps réel. Un atout majeur de Unlocker est sa gestion automatisée des flux financiers. Son système de ventilation automatique répartit instantanément les paiements entre locataires, propriétaires et gestionnaires, garantissant une transparence totale et réduisant la charge administrative des agences. Cette automatisation limite les erreurs et améliore la gestion comptable, tout en offrant un gain de temps précieux aux équipes. En adoptant Unlocker, les agences bénéficient d'un outil moderne et performant qui simplifie leur quotidien. Son tableau de bord



Unlocker aide les agences à se lancer sereinement en gestion locative grâce à un modèle rentable dès la 1^{re} location. »

interactif, sa messagerie sécurisée et son interface intuitive facilitent la gestion des biens tout en optimisant la communication avec les propriétaires et les locataires.

Découvrez Unlocker sur www.unlocker.io ou sur leurs réseaux sociaux.



Aprilyos : la solution digitale des marchands de biens

Optimisez la gestion de vos opérations immobilières

Aprilyos est un logiciel conçu pour accompagner les marchands de biens et promoteurs dans la gestion complète de leurs projets. Grâce à une interface intuitive et des fonctionnalités avancées, il simplifie le suivi des acquisitions, des plannings et de la trésorerie.

Les atouts d'Aprilyos

- **Suivi des opérations :** gestion centralisée et optimisée des projets
- **Planification et trésorerie :** anticipation des flux financiers et maîtrise des budgets
- **Outils de simulation :** évaluation des marges et analyse des risques
- **Reporting & conformité :**

suivi précis des obligations légales et financières

Une expertise reconnue

Aprilyos a récemment été présenté sur **BFM Business – Parole d'Entreprise avec Vincent Touraine**, mettant en lumière son impact sur la gestion immobilière et les enjeux du secteur.

En savoir plus : <https://www.aprilyos.com/>



Le générateur de leads pour les professionnels de l'immobilier. On inverse les rôles : et si les vendeurs venaient à vous ?



Pourquoi attendre que les vendeurs viennent à vous quand vous pouvez les identifier avant même qu'ils ne

se manifestent ? Avec Klape.io, vous ne vous contentez plus de répondre aux opportunités, vous les créez.

Une technologie au service de votre prospection

Notre algorithme avancé analyse en continu les données immobilières, les comportements en ligne et les signaux du marché pour détecter les propriétaires qui envisagent de vendre. Plutôt que de dépendre des portails d'annonces ou des campagnes publicitaires classiques, vous recevez des leads qualifiés et exclusifs, bien avant

qu'ils n'aient sollicité d'autres agents.

Une solution en marque blanche, à votre image

Klape.io s'intègre en marque blanche à votre stratégie, vous permettant de capter des prospects sous votre propre identité. Vous bénéficiez d'un estimateur personnalisé et d'une interface qui renforcent votre visibilité tout en offrant une expérience fluide aux propriétaires.

Un CRM intelligent pour optimiser vos conversions

Notre CRM intégré vous permet de gérer facilement votre prospection : suivi des leads, relances, prise de notes stratégique, tout est conçu pour maximiser vos performances.

Prenez le contrôle de votre secteur et transformez vos estimations en mandats avant que vos concurrents n'aient une chance de réagir.

www.klape.io

EN BREF

APAGL

L'APAGL, Association Pour l'Accès Aux Garanties Locatives, créée en 2005 et régie par la loi 1901, est un organisme paritaire du groupe Action Logement expert du parc locatif privé. Sa mission est de concevoir, d'organiser, de piloter et d'évaluer l'efficacité sociale des dispositifs de sécurisation locative. À ce titre, elle pilote le dispositif VISALE.

<https://www.apagl.fr/>

FASTT

Le FASTT apporte pour tous les salariés intérimaires des aides, des services, des solutions pour faciliter leur vie quotidienne et sécuriser leur vie professionnelle : logement, santé, prévention, mobilité, budget, famille, social.

<https://www.fastt.org/>

HERIA

Solution au service des familles monoparentales, étudiants ou travailleurs en mobilité dans la recherche de logement. Sa mission est d'offrir une aide efficace en faisant gagner du temps et en allégeant les démarches administratives.

<https://www.heriapp.com/>

L'immobilier en 2025 : s'adapter à un nouvel équilibre du marché

Derrière un apparent retour à la normale, de nombreux ajustements restent nécessaires pour les professionnels du secteur. Procivis est engagé dans la transformation de son offre et la modernisation de ses méthodes et de ses outils.



Face aux mutations du marché, innover est une nécessité. Il y va de la pérennité de nos organisations comme du maintien d'une offre abordable pour tous.

Le marché immobilier connaît une transformation profonde. Dans l'ancien, les prix s'ajustent après une chute des transactions de 25 % en trois ans. Ce retournement met en lumière les fragilités d'un marché qui, ces dernières années, avait atteint des niveaux exceptionnellement élevés, porté par des taux d'emprunt historiquement bas et une période post-COVID propice aux décisions immobilières. Malgré des prix en baisse, les acheteurs hésitent encore à concrétiser leur projet, freinés par une confiance fragile en l'avenir. Face à ce changement de paradigme, les agences du réseau Procivis changent d'approche. L'enjeu est non seulement d'obtenir des mandats mais aussi de les vendre efficacement. Pour y parvenir, elles misent sur une plus grande réactivité grâce à la mise en place de centrales d'appels, tout en optimisant la gestion de la relation-client avec l'appui de l'intelligence artificielle. Par ailleurs, la visibilité des biens devient un facteur clé : la maîtrise des outils de diffusion en ligne et des réseaux sociaux est désormais une compétence incontournable pour les négociateurs pour leur permettre de se démarquer et de

capter l'attention des prospects. Notre transformation touche tous nos métiers, car nous faisons l'analyse que c'est l'ensemble de l'économie du secteur qui est en mutation. En tant que promoteur et constructeur de maisons individuelles, nous devons acter l'arrêt du dispositif Pinel et l'augmentation des coûts de construction qui conduisent à repousser les investisseurs particuliers. Parallèlement, et plus encore que dans l'ancien, l'écart entre le pouvoir d'achat des ménages et les prix des logements n'a eu de cesse de se creuser depuis 20 ans : l'espace de rencontre de l'offre et de la demande est de plus en plus étroit. Deux catégories d'acheteurs subsistent : certains investisseurs institutionnels capables de projeter leurs acquisitions sur le long terme et les primo-accédants qui peuvent bénéficier de dispositifs subventionnés comme le PTZ (Prêt à Taux Zéro), le PSLA (Prêt Social Location-Accession) ou le BRS (Bail Réel Solidaire). Procivis est particulièrement actif pour répondre à cette demande en accession sociale, grâce à son expertise en PSLA, son réseau d'OFS ou encore ses mesures d'accompagnement à 0 % aux acquéreurs.

60
ans

C O L L O Q U E
A N N I V E R S A I R E

SOIXANTE ANS DE COPROPRIÉTÉ

(1965 – 2025)

LE CHANGEMENT DE PARADIGME

Vendredi 6 juin 2025

Université catholique de Lyon (UCLy)

edilaix
FORMATION



Sous la direction de
Jean-Marc ROUX

*Directeur scientifique des éditions Edilaix
Maître de conférences Aix-Marseille Université*

Invité d'honneur
Hugues PERINET-MARQUET

*Professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas. Président du
Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI)*

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'Équité. ⁽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.

