

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

TRANSVERSALES

immobilières

175

PRINTEMPS
2025



Portrait d'adhérent

Mélanie Lafitte, agent immobilier

Dossier :

Les 60 ans de la copropriété, entre héritage et renouveau

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.



SOMMAIRE

Actualités 4-11

- Reprise ou repli. Décryptage d'un marché immobilier à la croisée des chemins
- Lancement de la 4^e édition du Prix RénoVert
- Logement et droits des femmes : où en est-on ?
- L'UNIS et CCI France officialisent une convention qui donne un nouvel élan à leur coopération
- Engagement RSE
- Comme un retour à la maison

Vie des commissions 12-13

Vie des régions 15-17

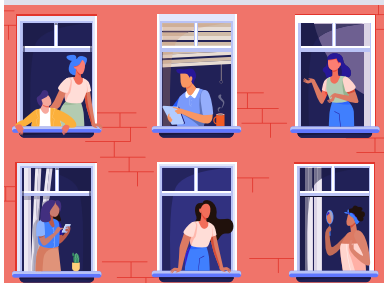
Portrait d'adhérent 18-19

Mélanie Lafitte
Virages inattendus et estafette

Vie des collègues 20-21

Dossier 22-31

Les 60 ans de la Copropriété, entre héritage et renouveau



Le cahier juridique 33-42

Égalité et droit de l'urbanisme

Assurances 44-45

Formations 46-50

Réseaux sociaux / Médias 51

Partenaires 52-53

Billet d'humeur 54

Elen Ringeisen
DPE : un couloir d'ombres

Retrouvez Unis en ligne sur
unis-immo.fr



ÉDITO



Joyeux 60^e anniversaire aux 5 000 syndics et à leurs gestionnaires de copropriété ! En six décennies, le nombre d'appartements (résidences principales) soumis au statut est passé de 808 560 en 1965 à 11 millions en 2025. Ce tour de force valait bien une édition spéciale : c'est l'objet du dossier dédié à notre colloque organisé au CESE et d'un sondage surprenant confié à IPSOS. Dans le même temps, les Universités de la copropriété, Journées des bailleurs, Journées des Conseils syndicaux et autres salons organisés par les régions et villes UNIS ont fait salle comble partout en France. Autant de preuves de la résilience de la Pierre, des Français, des Professionnels et des marchés immobiliers. Autant de signaux forts du dynamisme de nos présidents Unis avec leurs confrères. Autres projets qui ont le vent en poupe chez nos Unisiens : Les Trophées de l'Unis s'enrichissent de nouveaux champs d'investigation : le Trophée RénoVert UNIS-BPCE des promoteurs rénovateurs s'ouvre aux copropriétés et le Trophée de l'Innovation... innove encore cette année. Ainsi, petit à petit, depuis quinze ans d'existence, l'UNIS a atteint une maturité d'action qui nous permet d'établir notre premier rapport RSE. Vous pouvez, chacun, vous l'approprier à l'appui de vos démarches dans vos cabinets, agences et réseaux. Seules ombres au tableau : une difficulté pour le Parlement à bien légiférer et par suite une grande nervosité du Gouvernement face au mur de la dette qui étouffe de nombreux projets. Dans cette ambiance, nos ambitions peinent à se traduire dans les textes que vous attendez pour sortir des plafonnements, des encadrements et des interdictions. L'automne politique sera chaud (loi de finances). Une bonne raison de nous serrer les coudes au prochain Congrès annuel, à Strasbourg, les 30 septembre et 1^{er} octobre prochains !

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 : avril 2025 - Directeur de la publication : Danielle Dubrac - Rédacteur en chef : Caroline Duc - Revue des agents immobiliers, syndics 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 Phélippon (Avocats), Anne-Sandrine Di Girolamo - Crédit photos : Unis, Adobe Stock, Zen-Studio - Mise en page :

agencescoopcommunication 15344-MEP - Impression : Groupe CHIRAT, tél. 02 33 73 10 10



Congrès UNIS 2025

Reprise ou repli. Décryptage d'un marché immobilier à la croisée des chemins

Mardi 30 septembre & mercredi 1^{er} octobre

à Strasbourg



Professionnels de l'immobilier, cap sur Strasbourg pour le grand rendez-vous de la rentrée ! Deux jours pour comprendre les mutations du marché, découvrir des solutions concrètes, renforcer vos compétences et développer votre réseau, dans une ambiance à la fois professionnelle et conviviale.

Un nouveau format pour une nouvelle ère : la plénière devient une matinale télé !

Mardi matin, la plénière prend les codes du direct télévisé : plateau TV, rythme soutenu, formats courts et percutants.

Au programme :

- **Décryptage du marché 2025** – Tendances, tensions, opportunités à saisir, en présence de : **Nicolas Tarnaud**, économiste et directeur du MBA Management immobilier de la Financia Business School
- **Transition écologique & RSE** – Réglementation, compétitivité, responsabilité
- **Cybersécurité immobilière** – un enjeu stratégique pour l'immobilier de demain avec Marc Bothorel, expert
- **Focus métiers** – Compétences clés, nouvelles pratiques

- **Coup de cœur / Coup de colère / Vrai du Faux** – Une séquence rapide qui fait mouche

Des intervenants de premier plan seront présents tout au long du congrès : ministre du Logement (sous réserve), parlementaires, économistes, experts sectoriels... pour débattre sans langue de bois.

Remise des prix

- **Prix RénoVert** : en présence de **Dominique Estrosi-Sassone**, sénatrice des Alpes-Maritimes
- **Prix de l'innovation** : pour révéler les pépites de l'écosystème immobilier

Clôture express : « Ce que j'ai retenu en 2 min 30 »

Plus de 8h de formation certifiante sur 2 jours

Des ateliers de fond, des démonstrations en direct, des sessions avec des experts reconnus :

Un contenu **pratique, actionnable, à forte valeur ajoutée**

Éligible à la formation continue : boostez vos compétences, validez vos obligations

Et toujours... du lien, du live et du local

Entre deux formations ou lors de vos déambulations dans le **Village Exposants**, profitez-en pour :

- Échanger avec vos pairs
- Découvrir les dernières solutions du marché
- Rencontrer les start-up qui innovent
- Organiser vos RDV dans l'espace connecté





Notre grand témoin



Heïdi SEVESTRE, Glaciologue viendra témoigner des bouleversements climatiques. À travers son récit, Heïdi nous aide à repenser notre lien à la nature et à agir avec responsabilité, notamment dans le secteur immobilier, acteur clé de la transition environnementale.

Les soirées ? Inoubliables.

Lundi soir : Brasserie *Le Tigre*
– Ambiance 100 % alsacienne !

Mardi soir : Soirée de gala au *Palais de la Musique et des Congrès* dans une ambiance électrico-florale !

Mercredi soir : After intimiste au *Marriott* – Ambiance cosy pour prolonger les échanges

Accompagnants bienvenus !

Visites culturelles, dégustations, découverte de Strasbourg et de ses institutions... un programme sur mesure pour eux aussi.

EN RÉSUMÉ

2 JOURS POUR :

- Comprendre les mutations du marché
- S'inspirer des meilleures pratiques
- Se former avec des contenus certifiants
- Rencontrer ses pairs

Découvrir, débattre, innover... Que vous soyez gestionnaire, syndic, agent immobilier, administrateur de biens ou acteur de l'innovation, Strasbourg vous tend les bras !

Inscrivez-vous dès maintenant sur votre espace adhérent

Rendez-vous les mardi 30 septembre et mercredi 1^{er} octobre 2025

Et comme on dit en Alsace :
« Hop là, on y va ! »

RÉNOVERT

» Lancement de la 4^e édition du Prix RénoVert Valorisons l'excellence en rénovation immobilière

L'Unis et les Banques Populaires sont fières d'annoncer le lancement de la 4^e édition du Prix RénoVert ! Cet événement annuel, devenu une référence dans le secteur de l'immobilier, vise à récompenser les **projets les plus exemplaires** en matière de rénovation de bâtiments résidentiels, tertiaires et, nouveauté cette année, de copropriétés.



Un concours au service de la qualité de vie et de l'embellissement urbain

Le Prix RénoVert s'adresse aux professionnels de l'immobilier membres de l'UNIS ainsi qu'à leurs clients et récompense les réalisations qui allient innovation, esthétique et respect de l'environnement. Ce concours se distingue par son double objectif : encourager l'amélioration de la qualité des bâtiments rénovés tout en participant à la valorisation du patrimoine immobilier et à la protection de l'environnement.

Trois catégories de prix pour une vision globale de la rénovation

- **Prix RénoVert Résidentiel** : projets rénovés dans le secteur de l'habitat.
- **Prix RénoVert Tertiaire** : réalisations dans le domaine des bâtiments à usage professionnel ou commercial.
- **Prix RénoVert Copropriété (Syndic)** : projets de rénovation visant l'amélioration des copropriétés.

Les projets présentés doivent avoir été achevés dans les trois dernières années ou être en cours d'achèvement.

Comment participer ?

Les candidatures sont ouvertes jusqu'au **16 juin 2025**. Les participants doivent soumettre leur dossier complet via la plateforme officielle de l'UNIS/BPCE. Un jury composé d'experts du secteur de l'immobilier et de personnalités engagées dans la transition écologique examinera les dossiers selon des critères précis, tels que l'innovation, la performance énergétique, l'intégration architecturale et les bénéfices apportés à la collectivité.

Une reconnaissance nationale pour les lauréats

Les lauréats du **Prix RénoVert** bénéficieront d'une visibilité accrue grâce à une campagne de communication nationale menée par

l'UNIS. Cette distinction constitue une formidable opportunité de valoriser leur expertise et leur engagement auprès de leurs pairs et de leurs clients.

Calendrier clé

- Clôture des candidatures : **16 juin 2025**
- Annonce des finalistes : **fin juin**
- Cérémonie de remise des prix : **au Congrès de l'UNIS, le 30 septembre 2025 à Strasbourg**



Pour en savoir plus et participer : rendez-vous sur notre site :

Rejoignez-nous pour célébrer et encourager les initiatives qui font avancer la rénovation immobilière en France !

8 MARS – DROITS DES FEMMES

Logement et droits des femmes : où en est-on ?

À l'occasion du 8 mars, l'Unis FRANCE a donné la parole à cinq femmes d'exception pour interroger les liens entre condition féminine et droit au logement.



C'est la question que l'UNIS FRANCE a choisi de poser à l'occasion de la Journée internationale des droits des femmes 2025, à travers une série inédite de cinq capsules vidéo diffusées tout au long du mois de mars sur LinkedIn.

Pour porter cette réflexion, cinq femmes aux responsabilités ministérielles ont répondu à notre invitation. Parmi elles : **Valérie Létard**, actuelle ministre du Logement, accompagnée de quatre anciennes ministres, **Sylvia Pinel**, **Marie-Noëlle Lienemann**, **Emmanuelle Vargon** et **Emmanuelle Cosse**, toutes engagées de longue date sur les enjeux d'égalité. Ensemble, elles livrent un regard lucide et éclairé sur les inégalités persistantes en matière d'accès au logement pour les femmes.

Car, si le logement est un droit fondamental, il n'est pas toujours une réalité égalitaire. Femmes seules, mères isolées, victimes de violences ou précaires : les inégalités d'accès et de parcours sont encore nombreuses. À travers ces témoignages croisés, l'UNIS FRANCE souhaite rappeler que le **logement est un levier central de l'autonomie, de la protection et de l'émancipation des femmes**. Cette campagne s'inscrit dans la continuité des engagements portés par l'UNIS, convaincue que la mixité sociale et l'égalité femmes-hommes doivent irriguer les politiques du logement à tous les niveaux.

Un grand merci aux personnalités engagées qui ont accepté de prendre la parole, et à notre communauté qui a activement relayé cette campagne sur LinkedIn.

Rendez-vous en mars 2026 pour continuer à œuvrer en faveur des droits des femmes !



MOMENT SOLENNEL

» L'UNIS et CCI France officialisent une convention qui donne un nouvel élan à leur coopération

Le 10 avril 2025, à l'occasion du colloque « **1965 – 2025 : Les 60 ans de la copropriété, entre héritage et renouveau** », Alain Di Crescenzo, Président de CCI France, et Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS, ont signé une convention de partenariat. Cet accord vient formaliser et renforcer les liens entre les deux institutions, notamment dans le cadre des missions confiées aux CCI par la loi ALUR en matière de délivrance et de renouvellement des cartes professionnelles immobilières.

Une collaboration stratégique autour de trois axes

Fondatrice, cette convention met en lumière les documents délivrés par les CCI aux professionnels de l'immobilier : « Elle formalise la participation de l'UNIS au comité de pilotage et de suivi de la réforme ALUR de 2015 qui a confié aux CCI la compétence en matière de délivrance et de renouvellement des cartes professionnelles, des déclarations préalables d'activité et des attestations pour les collaborateurs », explique Danielle Dubrac.

La présidente de l'UNIS se félicite également de la création d'un **Observatoire des activités immobilières** qui permettra à CCI France de partager régulièrement les statistiques issues du fichier automatisé des professionnels régis par la loi Hoguet.

Enfin, cette convention ouvre la voie à des **actions de sensibilisation** à destination des professionnels, pour mieux faire connaître les services d'accompagnement proposés par les CCI, notamment dans les domaines fiscal, social et environnemental.

Un partenariat au cœur de la réforme ALUR

Depuis la loi ALUR de 2015, la compétence de délivrance, de renouvellement et de suivi des cartes professionnelles (ainsi que les déclarations d'activité et les attestations collaborateurs) a été transférée des préfectures aux chambres de commerce et d'industrie. L'UNIS, en tant que syndicat représentatif de la profession, siège au comité national de pilotage mis en place par CCI France, aux côtés des deux autres syndicats professionnels. Ce comité a piloté



la mise en œuvre d'un système de délivrance **entièrement dématérialisé**, adossé à un **fichier national public** permettant à tout un chacun de vérifier les habilitations des professionnels (carte, attestations, garanties...).

La carte professionnelle, comme le rappelle Danielle Dubrac, constitue l'une des garanties qu'apportent les professionnels à leurs clients : compétence initiale, assurance RCP, garantie financière des fonds mandants, conformément aux obligations posées par la loi Hoguet. Autant d'éléments obligatoires, encadrés en parallèle par le

CNTGI, le code de déontologie et la commission de contrôle disciplinaire.

Chiffres clés au 1^{er} janvier 2025

- 45 000 entreprises détentrices de cartes professionnelles
- 42 000 cartes avec mention **TRANSACTION**
- 15 000 avec mention **GESTION**
- 5 000 avec mention **SYNDIC**
- 140 000 professionnels habilités et porteurs d'attestations
- 60 000 salariés
- 80 000 agents commerciaux

		I. I. 2025	I. I. 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 – Chiffres communiqués le 10 avril 2025

À L'AGENDA POLITIQUE DE L'UNIS

Engagement RSE, menaces sur le bail commercial et dialogue renforcé avec la Chancellerie

Alors que les débats parlementaires sur la simplification de la vie économique suscitent les interrogations des acteurs de l'immobilier, l'UNIS accélère sur tous les fronts. Dialogue avec la Chancellerie, contrat de syndicat à repenser, propositions sur les permis de construire... l'UNIS affine sa stratégie d'influence. Et publie, pour la première fois, un rapport RSE.

L'UNIS joue la carte RSE pour bâtir l'avenir

C'est une première : le Conseil national de l'UNIS a adopté son premier rapport RSE, fruit d'un engagement initié dès 2010 avec l'adhésion aux principes du Pacte mondial des Nations Unies. Sans prétention d'exhaustivité ou de quantification, le document compile un certain nombre de projets concrets et incarne une volonté claire : faire de la responsabilité une culture commune. Chaque adhérent peut donc d'ores et déjà produire le rapport en appui de ses propres actions.

Ce rapport sera actualisé chaque année. La prochaine version contiendra de nouveaux projets et aura également l'ambition de relayer les initiatives de nos parties prenantes, en particulier celles de nos partenaires et de nos adhérents.

Loi de simplification de la vie économique : menaces sur le bail commercial

Le projet de loi n°481, actuellement en première lecture à l'Assemblée nationale, fait réagir l'UNIS. Notre syndicat s'interroge notamment sur le texte de l'article 24 « enrichi » et complété par un article 24 bis qui vient fragiliser davantage la position des bailleurs. Ces articles 24 et 24 bis, modifiés en commission, plafonnent toutes les garanties (dépôt de garantie, garantie à première demande (GAPD) ou caution) à trois mois, avec application aux baux en cours. Ainsi, dans les 6 mois de la promulgation de la loi, ces garanties devront être restituées, au motif que 3 mois seraient suffisants pour couvrir les impayés !



Rappelons que la réalité est tout autre puisqu'une procédure en impayés et expulsion dure entre **12 et 18 mois** jusqu'à ce que le bailleur récupère les clés. Par **l'instauration de la mensualité**, le bailleur, au lieu d'avoir 6 mois en sa possession, n'aura plus que 4 mois. Enfin, est dénaturée ici la garantie à première demande (GAPD), caution visant pourtant à garantir **d'autres situations** telles que la **prise de possession des lieux** dans le cadre de la signature d'un bail en l'état futur d'achèvement après que le bailleur aura payé des millions d'euros de construction ; le fait de garantir des **remises en état** suite à l'autorisation faite au preneur de réaliser des travaux de destruction (casser des murs porteurs ou de trémie) ; la possibilité pour des **petits commerçants** de prendre à bail des locaux auxquels ils n'avaient classiquement pas accès. En d'autres termes, le texte se promet **d'exclure tous les petits commerçants** et de ralentir la réalisation des **gros projets**.

La gestion des impayés de loyers, des délais de paiement

et la suspension des effets de la clause résolutoire sont tout aussi problématiques puisque, selon les amendements CS251 et CS1135, ces derniers pourront toujours être accordés même si le preneur n'a pas repris le paiement des loyers courants ou même si le preneur ne produit pas de justificatif prouvant qu'il peut payer sa dette !

C'est une nouvelle fois une volonté d'encadrer et de restreindre la liberté contractuelle et l'accord des parties qui réussissent à trouver des compromis. C'est aussi une nouvelle complexification bien inutile de la relation contractuelle. Pour preuve, la loi institue la **mensualisation** sur simple demande tout en conservant une **facturation trimestrielle**.

Au regard de ces errements, l'UNIS **propose** de revenir à la rédaction initiale de l'article 24 en limitant son application aux petites et moyennes entreprises et dont les baux sont soumis à l'indice des loyers commerciaux. L'UNIS demande également la suppression des mesures introduites en commission.



Professions immobilières : l'UNIS réamorce le dialogue avec la Chancellerie

À l'occasion de son colloque sur les 60 ans de la loi de 1965, l'UNIS a applaudi la relance d'un dialogue de fond avec le ministère de la Justice. Revendiquant le statut de « professions réglementées » à part entière pour les professionnels de l'immobilier, l'UNIS défend la mise en place d'une véritable instance disciplinaire nationale. Si elle ne prône pas la création d'un Ordre professionnel en tant que tel (bien que l'Ordre ait des partisans), elle en partage les objectifs : en particulier, la possibilité de prononcer une interdiction d'exercer en cas de manquement grave. La question de l'instance prononçant ces sanctions demeure mais deux pistes sont évoquées. Celle, en premier lieu, d'un CNTGI renforcé ou du moins d'une commission de contrôle dotée de pouvoirs de sanction. Celle, en second lieu, de chambres de discipline des syndicats professionnels membres du CNTGI (aujourd'hui UNIS, FNAIM, SNPI). Tous les professionnels seraient alors tenus

d'adhérer non pas à un syndicat mais à une chambre de discipline tenue par les syndicats. L'UNIS se dit prête à engager les discussions sur le sujet. L'UNIS alerte sur l'appauvrissement du modèle économique du syndicat, alors même qu'il joue un rôle central : à la fois mandataire du syndicat des copropriétaires et relais d'application des politiques publiques. Ses missions ne cessent de s'élargir, souvent au-delà de ce que prévoit le contrat « tout sauf », dont la logique de forfait et de contraintes normatives réduit dangereusement la viabilité du métier. Pour permettre au syndicat d'assumer pleinement ses responsabilités, notamment dans le cadre des grands chantiers de rénovation énergétique, l'UNIS appelle à une révision en profondeur du contrat-type. Elle s'interroge même sur le bien-fondé de son maintien, tout comme sur la durée maximale de la mission du syndicat, aujourd'hui fixée à trois ans — un horizon incompatible avec le temps long de l'amélioration du bâti.

Enfin, elle plaide pour une reconnaissance de l'expertise et de la force probante des comptes

établis par le syndicat pour accélérer les recouvrements, tout en évitant le surcoût d'une sommation d'huissier incontrôlée. Par ailleurs, clarifier la relation numérique avec les copropriétaires en demandant un « e-mail opposable » à chacun ou réfléchir au rôle des professionnels de l'immobilier dans le domaine de la médiation, avec la révision du champ de compétence du juge de proximité, seraient des pistes intéressantes de réflexion.

Urbanisme : la fluidité au rendez-vous ?

En mai, la proposition de loi du député Harold Huwart sur la simplification des permis de construire arrive à l'Assemblée. L'UNIS s'empare du sujet et avance plusieurs pistes pour améliorer l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. En amont, il s'agit de mieux encadrer les réunions de concertation et d'information, aujourd'hui organisées sans calendrier défini et à la charge du pétitionnaire. Clarifier la portée juridique des « chartes communales », souvent imposées malgré leur absence d'opposabilité, est également une priorité. Enfin, l'articulation entre le contrôle de légalité du préfet et le recours hiérarchique contre un refus de permis mérite d'être revue. Le préfet pourrait-il, demain, autoriser un permis de construire au lieu de simplement confirmer un refus ? Le débat est ouvert.

à noter

Contrat de syndic

La profession prépare une proposition de contrat-type revu et corrigé.

Par ailleurs, un groupe de travail établira des propositions sur l'avenir de la filière syndic, dans le cadre du CNH (Conseil National de l'Habitat).

Encadrement des loyers

L'UNIS, le SNPI et l'UNPI rédigent un memorandum commun pour dénoncer les incohérences et la perversité du dispositif d'encadrement. Il sera remis à la ministre ainsi qu'à la mission conduite par deux économistes en vue du « bilan d'expérimentation » prévu par la loi.

Fiscalité du bailleur privé

La ministre a confié au sénateur et ancien ministre Marc-Philippe DAUBRESSE ainsi qu'au député Mickaël COSSON une mission sur un « statut du bailleur privé » en vue de la loi de finances pour 2026. L'UNIS sera auditionnée et fera la promotion d'un dispositif reconnaissant le bailleur privé – notamment particulier – comme un agent économique, méritant un traitement fiscal incitatif.

BIEN'ICI

» Comme un retour à la maison

À l'aube des dix ans de Bien'ici, David Benbassat partage, dans un entretien exclusif pour *Transversales*, ses ambitions pour le portail immobilier qu'il a contribué à faire naître.



Plusieurs mois après votre entrée en fonction, dans quel état d'esprit abordez-vous votre mission ?

C'est une vraie fierté que d'avoir été rappelé pour continuer à faire croître et développer Bien'ici. Je me souviens encore du 7 décembre 2015, jour de la création officielle du portail. C'est donc une satisfaction que de voir les évolutions du site, retrouver les équipes et ceux qui font évoluer le marché, c'est-à-dire les professionnels de l'immobilier et les syndicats. C'est comme si je revenais à la maison.

Quelles sont vos ambitions pour Bien'ici ?

L'ambition est toujours la même depuis dix ans : Faire de Bien'ici le portail de référence pour les professionnels de l'immobilier. Celle de défendre les intérêts des professionnels et de proposer à l'ensemble des porteurs de projet en immobilier (et finalement nos internautes) l'expérience de recherche la plus pertinente et la plus efficace possible.

Quels sont vos engagements ?

L'engagement des dirigeants de

Bien'ici, c'est de toujours garder le même ADN : Être au service des professionnels. Cela induit une démarche de proximité : être à l'écoute et rechercher ce qui va permettre d'améliorer le business des professionnels de l'immobilier. Proximité de stratégie mais aussi proximité physique... nous avons développé des équipes commerciales partout en France, et, personnellement, je me déplace beaucoup pour écouter, observer et proposer. L'échange avec les professionnels est primordial car 100 % de notre actionnariat est piloté par des professionnels de l'immobilier. Nous devons être au plus près d'eux pour leur proposer des services pertinents et garder l'innovation qui est au cœur de notre développement. Bien'ici n'en serait pas où elle en est aujourd'hui si elle n'avait pas innové il y a dix ans en mettant en place une cartographie 3D, à une époque où personne n'en voulait ! Cette cartographie 3D est devenue aujourd'hui une réalité pour les agents immobiliers.

Que signifie innover aujourd'hui ?

C'est l'innovation qui a permis à Bien'ici de mettre un pied sur le marché il y a dix ans. L'innovation aujourd'hui, c'est par exemple l'utilisation de l'IA pour mieux présenter les biens et faciliter la recherche immobilière. Nous travaillons ces sujets afin de pouvoir proposer un service exclusif, pertinent et différenciant pour accompagner les professionnels dans leur performance. Nous veillons aussi à proposer un outil de recherche capable de donner une expérience inédite à l'utilisateur.

Qu'est-ce qui fait la différence de Bien'ici ?

La différence est dans la posture.

Bien'ici est un site français, créé par et pour les professionnels de l'immobilier. Je pense aussi que nous sommes davantage dans l'écoute des professionnels. Chez nous, et par différence avec la concurrence, nous ne mettrons jamais d'annonces de particuliers et nous pouvons le garantir. C'est notre engagement. Je pense aussi que Bien'ici se démarque de la concurrence grâce à l'innovation. Avec la cartographie, nous sommes capables de donner quantité d'informations pour la recherche immobilière que nos concurrents ne proposent pas. Par exemple, la géolocalisation ! Autant d'éléments qui font que l'internaute qui prend contact avec l'agent immobilier est un contact candidat acquéreur ou locataire beaucoup plus qualifié grâce aux informations qui auront été fournies (proximité des réseaux de transport, ensoleillement, etc.). Nous accompagnons une prise de décision éclairée, et cela, mes petits camarades ne peuvent pas s'en prévaloir.

Quel message souhaitez-vous adresser aux lecteurs de *Transversales* ?

Je remercie l'UNIS, investisseur historique, pour sa fidélité et sa confiance. Ils étaient présents il y a dix ans et ils ont réinvesti dans le capital de Bien'ici en 2024. Nous avançons main dans la main pour valoriser l'ensemble des métiers de l'immobilier. « L'UNIS est le syndicat qui fait bouger les lignes de l'immobilier » et je pense que Bien'ici est le parfait exemple opérationnel, côté portail immobilier, pour faire bouger les lignes de la recherche immobilière. Nous continuerons à proposer aux adhérents le maximum de services au meilleur prix pour une visibilité et une diffusion performante des annonces.

Transaction

La commission a eu l'occasion de se réunir le 6 mars 2025. Les élus ont pu faire le point sur l'état du marché immobilier. Un sondage adressé aux élus révèle des disparités régionales et une reprise timide du marché immobilier.

L'actualité juridique a été abordée, notamment l'obligation de débroussaillage, un rappel des obligations pesant sur les intermédiaires d'assurance ou encore les apports de la loi Le Meur au regard notamment des locations meublées de tourisme au sein des copropriétés.

Enfin, le président de la commission, Bruno Aussenac, a rappelé sa volonté d'obtenir plus de statistiques en adressant périodiquement des questionnaires à l'ensemble des transactionnaires de l'Unis.

Affaires sociales

La Commission des affaires sociales de l'UNIS s'est réunie le 1^{er} avril dernier.

Elle a examiné et validé la Charte RSE de l'UNIS et son rapport 2024 sur la partie relative à la gestion RH.

La Commission félicite l'UNIS et sa présidence pour cette initiative pertinente.

Formation

La Commission Formation de l'UNIS a validé les dates de formations relatives à l'intelligence artificielle.

Il est possible de suivre la formation généraliste ou déclinée par métier d'une durée de 7 heures.

- Optimiser la gestion immobilière avec l'IA – Classe virtuelle – Le vendredi 6 juin 2025
- Optimiser la transaction immobilière avec l'IA – Classe virtuelle – Le mardi 17 juin 2025
- Optimiser la gestion comptable en copropriété avec l'IA – Classe virtuelle – Le lundi 30 juin 2025
- Professionnels de l'immobilier – intégrer ChatGPT et l'IA dans vos pratiques – Classe virtuelle – Le jeudi 3 juillet 2025



Copropriété

La commission déplore que les textes d'application de la loi Habitat Degrade du 9 avril 2024 ne soient toujours pas parus. Ces mesures (emprunt global collectif, syndicat d'intérêt collectif, diagnostic structurel de l'immeuble) sont donc pour l'instant inapplicables. S'agissant de l'emprunt global collectif à adhésion obligatoire, d'autres projets de décret ont été examinés et ont fait l'objet d'observations notamment en vue de l'audition de l'UNIS dans le cadre de la mission « Banque de la rénovation ».

Par ailleurs, la commission est particulièrement attentive à l'actualité législative notamment en ce qui concerne la proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété dite « Ppl Gacquerre ».

Enfin, de nouveaux modèles de résolution sont mis à la disposition des adhérents. Ils portent sur les locations touristiques de courte durée et l'installation de caméras dans les parties communes.



» Rénovation énergétique et RSE

Lors de la dernière réunion de février, la commission a rencontré Laetitia Colcomb et Alexis Marcellin du réseau Rénov'acteurs, partenaire de l'UNIS. La commission invite les adhérents à participer aux événements organisés dans le cadre de la tournée Rénov'acteurs un peu partout en France.

La commission a également traité des sujets liés à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) : finalisation du rapport RSE de l'UNIS pour l'année 2024, actions RSE prévues en 2025, projet d'échanges avec certains partenaires.

L'objectif est désormais d'inciter chaque adhérent à s'emparer de la démarche RSE en l'adaptant à son échelle. La commission encourage vivement les adhérents à rédiger leur propre rapport RSE, reflétant les spécificités de leur structure et de leurs engagements.



» Expertise

À l'initiative de la commission Expertise, présidée par Yves Le Marrec, une solution de garantie financière a été négociée pour les membres de l'UNIS inscrits sur une liste d'experts près la cour d'appel afin de couvrir leurs missions en tant que syndics judiciaires. Désormais, le Groupement Français de Caution (GFC) accepte de délivrer, mission par mission, une garantie financière aux experts susceptibles de détenir des fonds pour le compte de tiers. Cette démarche vise à sécuriser la gestion de ces fonds et à répondre aux exigences spécifiques de ces missions.

Par ailleurs, sous l'impulsion d'Yves Le Marrec, une conférence sur la question importante du recul du trait de côte et de ses incidences sur la valeur vénale est organisée. Elle aura lieu le 19 septembre à Deauville et sera présidée par Benoît Laignel, Haut fonctionnaire Développement durable Délégué du ministère de l'ESR au GIEC/IPCC et Professeur des Universités en géosciences et environnement.



» Promoteur- Rénovateur

La commission des Promoteurs-Rénovateurs s'est réunie le 10 avril 2025. Les élus ont eu l'occasion de faire un point sur les différentes propositions de loi en cours portant notamment sur les architectes des bâtiments de France (ABF) et la simplification du droit de l'urbanisme et du logement. La commission a noté les modifications apportées par le Sénat à la proposition de loi sur le ZAN, notamment la suppression de l'objectif de réduction de moitié de la consommation foncière en 2031.

Bien que les élus aient globalement bien accueilli ces textes, la commission souhaite être force de proposition et travailler sur la formulation de demandes pour la profession.

» Immobilier d'entreprise

La commission se mobilise sur les mesures impactant gravement les baux commerciaux intégrés dans le projet de loi de simplification de la vie économique. Voici les mesures à combattre : toutes les garanties (dépôt de garantie, garantie à première demande (GAPD) ou caution) seraient soumises aux règles suivantes (amendement adopté CS569) : ne jamais être supérieures à 3 mois ; dans les 6 mois de la promulgation de la loi, ces garanties devront être restituées. Si des mesures protectrices des petits commerçants en difficulté peuvent se comprendre, il n'est pas tolérable d'entailler ainsi le statut des baux commerciaux. La commission est particulièrement vigilante sur les résultats à l'issue des débats.

» Gestion Locative

Le 10 avril 2025, la commission Gestion locative s'est réunie au Conseil économique social et environnemental (CESE) pour échanger sur la proposition de loi GACQUERRE relative à la clarification des obligations de rénovation énergétique ; le statut du bailleur privé ; le bilan de l'encadrement des loyers ; le projet de loi de simplification économique touchant les baux commerciaux, la nécessaire revalorisation des honoraires de location bloqués depuis 2014. Nous œuvrons pour remettre la réalité au centre du jeu législatif.





Votre partenaire expert pour réduire les charges de copropriété en électricité et gaz

Et si votre copropriété pouvait faire des économies sans effort ?

Chez Place des Énergies, nous accompagnons les copropriétés dans la stratégie d'achat d'énergie pour leur garantir des tarifs optimisés, un budget maîtrisé et une gestion simplifiée des contrats de gaz et d'électricité.

Notre promesse : des économies réelles et un accompagnement sur-mesure

- **Analyse gratuite de vos contrats et factures**
 - Identification des anomalies, leviers d'optimisation et opportunités de négociation.
- **Mise en concurrence des fournisseurs**
 - Accès à un large panel d'offres, adaptées à vos besoins, aux meilleurs tarifs du marché.
- **Conseils stratégiques et veille du marché**
 - Accompagnement dans le bon timing de renégociation, pour éviter les mauvaises surprises.
- **PREDICT AI – Notre outil exclusif d'intelligence artificielle**
 - Nous anticipons les hausses de prix avec notre technologie de prédiction des tendances du marché.

Un accompagnement sans frais pour les syndicats et les copropriétés

- **Zéro coût** pour le syndic ou la copropriété
- Prise en charge complète : de l'analyse à la signature
- Gain de temps, sécurité et valorisation du travail du syndic

Des résultats concrets !

- Une copropriété a **réduit sa facture** de chauffage collectif de 100 000 € à 78 000 €
- Jusqu'à **50 % d'économies** sur certains contrats d'électricité

Notre atout proximité

- **+ 20 agences** réparties sur tout le territoire français
- Un expert en énergie disponible près de chez vous

Contactez-nous maintenant

Antoine Quedillac – Consultant Énergie Copropriétés

06 81 56 49 13

a.quedillac@placedesenergies.com

www.placedesenergies.com

Vie des RÉGIONS

L'actualité des régions

mai

14 & 15 mai

Unis PACA -
Journée des Pros de l'immo
Marseille

Jeudi 15 mai

Unis Bretagne - AG de Pôle

Samedi 24 mai

UNIS MPC -
Journée de l'habitat du pays
des Écrins
L'Argentière-la-Bessée

juin

Vendredi 6 juin

Unis Pays de la Loire -
AG de Pôle
Nantes

Unis Occitanie - AG de Pôle
Marseillan

Mardi 10 juin

Unis Centre - Val de Loire -
AG de pôle

Mercredi 11 juin

Unis Bourgogne-Franche-Comté -
AG de pôle
Dijon

Vendredi 13 juin

Unis Languedoc-Roussillon - UC
Ales

Unis PACA -
AG de pôle + AG des structures
Var et Côte d'Azur
Saint-Laurent-du-Var

Mardi 17 juin

Unis Lyon / Rhône - AG de pôle
Unis Hauts-de-France -
AG de pôle



Jeudi 19 juin

Conseil National UNIS
Paris

Vendredi 20 juin

Unis MPC - AG de structure
Aix-en-Provence

Unis Grand Est - AG de pôle
Oberhausbergen

Mercredi 25 juin

Unis Nouvelle-Aquitaine -
AG de pôle

Lundi 30 juin

Unis IDF - AG et Réunion de Pôle
Paris

juillet

Vendredi 4 juillet

Normandie - AG de pôle

Vendredi 11 juillet

Unis Loire - AG de structure
Saint-Étienne

septembre

Jeudi 11 septembre

Conseil National UNIS -
Paris

Vendredi 19 septembre

Unis Var - Université de la copro
Saint-Antonin-du-Var

Commission Expertise -
Colloque sur le trait de côte
Deauville

29 septembre au 1^{er} octobre

XVI^e CONGRÈS
Strasbourg

octobre

9 & 10 octobre

SOLUCOP - Lille

novembre

Jeudi 13 novembre

Unis Occitanie -
Salon de la Copropriété
Montpellier

Mardi 25 novembre

Unis Nouvelle-Aquitaine -
Salon de la Copropriété
Bordeaux

décembre

Jeudi 11 décembre

Conseil National UNIS
Paris

PACA / UNIS VAR



JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ À LYON

Le 15 avril 2025, la 17^e édition de la Journée de la Copropriété s'est tenue à Lyon, rassemblant plus de 130 exposants, une édition dynamique et réussie ! Les nombreux visiteurs ont pu profiter des stands d'information et des plénières animées par des experts autour des grands enjeux de la gestion et de l'entretien des copropriétés. Patrick Lozano, Président de l'Unis Lyon-Rhône, a été à cette occasion interviewé par le journal régional « Le progrès » du 14 avril 2025.



PACA / UNIS MPC



LIONS SKI CUP 2025 : L'UNIS MPC SOLIDAIRE

Du 28 au 30 mars 2025, l'Unis Marseille Provence Corse a soutenu la Lions Ski Cup en tant que partenaire. L'événement festif à l'initiative de Sébastien Lieutaud, président de l'Unis MPC, et en présence de Jean-Luc Lieutaud, a entraîné une mobilisation collective. Celle-ci a permis de financer l'achat d'un fauteuil handiski. Parce que l'Unis fait encore plus la force en étant solidaire !

UNIS GRAND EST

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ À STRASBOURG



Cap sur la transition énergétique au Zénith de Strasbourg qui a accueilli le 26 mars dernier la 2^e édition du salon dédié à la copropriété dans l'Est, avec le soutien de l'Unis Grand Est et de l'Agence du Climat. Catherine Dos, Présidente Grand Est, a participé avec ferveur à ce rendez-vous clé pour les syndicats, gestionnaires et entreprises, centré sur les enjeux de la rénovation et de la transition énergétique.

OCCITANIE / UNIS LANGUEDOC-ROUSSILLON



UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ À NÎMES

Le 3 avril dernier, 140 copropriétaires ont participé à l'Université de la Copropriété de Nîmes, organisée par Ludovic Tourdiat, président de la structure Unis Languedoc. Maître Bertrand Bouquet a pu y présenter les évolutions récentes du droit de la copropriété devant une salle comble. Ludovic Tourdiat a rappelé le rôle clé du syndic, notamment en matière de pédagogie et de rénovation énergétique. Une UC plus que réussie !

NOUVELLE-AQUITAINE/UNIS BÉARN HAUTES-PYRÉNÉES

RENCONTRE PROFESSIONNELLE

Un moment d'échanges enrichissants qui s'est tenu le 18 mars 2025 au service de la profession dynamique des Promoteurs-rénovateurs particulièrement représentatifs à l'Unis. Éric Latisnere, Président de l'Unis Béarn Hautes-Pyrénées, a participé à la présentation du logiciel métier APRILYOS, une solution capable de répondre à de nombreuses attentes des professionnels attachés à une bonne gestion de leurs chantiers. L'efficacité avant tout !



SALON SOLUCOP À TOULOUSE



Les 2 & 3 avril 2025, L'UNIS France et l'UNIS Occitanie ont participé au salon SOLUCOP à Toulouse, rendez-vous majeur des acteurs de la copropriété. Au rendez-vous de l'événement, Martine Cardouat, présidente structure Midi-

Pyrénées, et Janine Redon, présidente du pôle Occitanie. Ce fut l'occasion pour ses visiteurs de bénéficier de conseils gratuits, d'assister à des conférences validantes, de rencontrer leurs pairs et de découvrir des solutions concrètes pour mieux gérer son immeuble. Un rendez-vous incontournable pour les professionnels de l'ADB !

UNIS BRETAGNE

TOURNÉE RÉNOV'ACTEURS À RENNES

Une étape remarquée le 5 mars dernier à Rennes au sein du tour de France Rénov'acteurs ! Muriel Trichasson, Présidente Unis de la commission technique Rénovation énergétique/ RSE, et Jean-Luc Jouan, Président Unis Bretagne, ont eu l'occasion de partager leurs expériences. Au programme de cette manifestation : la rénovation énergétique, la végétalisation et



l'adaptation au réchauffement climatique des logements en copropriété et des bâtiments tertiaires. De quoi devenir un green pro de l'immo !

UNIS BRETAGNE

UNISMOUV 2025 : L'IMMOBILIER EN MOUVEMENT À RENNES



Le salon UNISMOUV a fait son grand retour au Couvent des Jacobins à Rennes le 29 avril dernier, porté par l'Unis Bretagne. Ce rendez-vous incontournable de la copropriété dans l'Ouest en présence de Jean-Luc Jouan, président de l'Unis Bretagne, a réuni en 2025 pour sa 21^e édition plus de 1 000 visiteurs, 90 exposants et 10 conférences sur 1 600 m² d'exposition. Véritable carrefour professionnel, UNISMOUV incarne l'énergie collective du secteur. Entre échanges, innovations et solutions concrètes, l'événement a su s'imposer comme un moteur de la dynamique immobilière régionale.

MÉLANIE LAFITTE

Agent immobilier

Virages inattendus et estafette

Un jour, Mélanie Lafitte a décidé que l'immobilier ne devait pas s'arrêter là où les routes deviennent étroites. Tisser des liens : ce serait le fil conducteur d'une carrière qu'elle mène aujourd'hui au cœur du Gers, entre murs à habiter et projets culturels à bâtir. Une trajectoire singulière, comme elle.

Des musées à l'immobilier : un virage inattendu

Derrière son ton posé, Mélanie Lafitte cache un parcours atypique. Étudiante, elle mène de front un double cursus en Histoire et en Histoire de l'art. Très vite, elle trouve sa voie dans les musées, ces lieux de mémoire et de transmission qui la passionnent. Elle y travaille avec bonheur, notamment à la tête du service Animations pour les cinq musées de la Ville d'Angers. Elle y découvre la médiation culturelle et le plaisir de faire le lien entre les œuvres et le public, entre le passé et le présent. Mais la vie, parfois, déplace les lignes. Suivant son compagnon, elle quitte les musées... et se retrouve dans le Gers sans musée à l'horizon. « *Travailler pour les musées n'était pas tellement une option* », dit-elle le sourire dans la voix. Qu'à cela ne tienne ! Elle s'adapte et rejoint le monde du théâtre. Elle y apprend à organiser des événements culturels de A à Z, découvre les coulisses du mécénat mais se heurte aussi à la précarité du milieu et sans aucun doute à une nouvelle évidence.

Changer de cap, sans renoncer à l'essentiel

« *J'ai compris que je n'avais pas trouvé mon bonheur au sein des compagnies de théâtre et qu'il serait ailleurs.* » Ce sera l'immobilier. Une offre d'emploi saisie, avec un brin de réticence idéologique – issue d'une famille de fonctionnaires, le monde du privé l'attire autant qu'il l'interroge. Mais elle tente l'aventure. « *J'ai eu l'opportunité de travailler en tant que salariée dans une agence immobilière et j'ai beaucoup aimé à la fois le contact*

humain et la matière juridique. »

Le pari est gagné. Mélanie découvre un métier exigeant mais passionnant où la rigueur juridique côtoie l'humain à chaque instant. Loin des clichés, elle y retrouve ce qui la fait vibrer : l'écoute, la transmission et l'amour de la recherche. En 2018, elle crée sa propre agence immobilière à la limite du Gers et des Landes. Aujourd'hui entourée de trois agents commerciaux, elle défend une vision « maison » de l'immobilier. On entre dans son agence, située dans une petite commune de 1 200 habitants, comme dans un café ou... une galerie d'art. Aux murs de cette maison décorée, des œuvres d'art ; sur la table, une cafetière toujours prête... mais sans vitrines électriques et électroniques. Elle rejette l'idée de vendre des lieux de vie depuis un lieu de vente impersonnel et sur lequel on vous arrête devant la vitrine. « *Il n'existe pas un seul magasin qui mette tous ses produits en vitrine et qui disent aux gens de prendre les informations, de tout lire et de ne rentrer que s'ils savent exactement ce qu'ils veulent.* » Viendra enfin Mauricette, l'estafette Renault de 1969, aménagée en bureau itinérant pour aller à la rencontre des habitants dans les villages sans agence immobilière. « *L'idée c'est de rester un jour ou deux dans un village ou bien d'y rester entre deux rendez-vous et d'accueillir les gens pour du conseil.* » Et puis aussi pour fêter les signatures, garés non loin de l'office du notaire. « *Les gens l'adorent !* » conclut-elle.

Revenir à l'art, autrement

Mais Mélanie n'a jamais vraiment quitté



Je me suis reconnue immédiatement dans l'UNIS parce que, dès les premiers mots sur le site, cela parlait d'humain. Je cherchais de plus un syndicat qui défende les questions de logement plutôt que mes propres intérêts en tant qu'agent immobilier. »

Mélanie LAFITTE,
Agent immobilier





l'univers de l'art. Depuis plusieurs années, elle nourrit un nouveau projet, comme une manière de faire se rencontrer toutes les facettes de son parcours. Elle est ainsi en train de créer un fonds de dotation afin de relier les professionnels de l'immobilier aux questions de mécénat et de protection du patrimoine. Un projet qui inspire à participer notamment à la préservation des biens culturels dans les zones à risques, à contribuer à intégrer l'art contemporain et le patrimoine dans les entreprises et les projets immobiliers et enfin à travailler activement à rechercher la provenance autour des biens culturels mal acquis. Pour ceux et celles qui seraient intéressés par son projet de mécénat et d'exposition dans leurs locaux, Mélanie serait heureuse de pouvoir échanger avec vous à melanie@rue-principale.immo ou au 07 72 32 28 46.

Musées, théâtre, immobilier, mécénat : le fil rouge de Mélanie Lafitte, c'est le lien. Entre les gens, entre les lieux, entre les histoires. Elle construit, au sens propre comme au figuré. Et son parcours rappelle une chose essentielle : que l'on peut changer de voie pour mieux se trouver.



5 chiffres clés

2018

Création de Rue Principale Immobilier

1 200

C'est le nombre d'habitants de la petite commune rurale où l'agence est installée (Le Houga)

1969

Date de naissance de Mauricette l'estafette

4

L'agence travaille au carrefour de 4 départements (le Gers, les Landes, les Hautes-Pyrénées et les Pyrénées-Atlantiques)

100 000 à 200 000 €

C'est le montant moyen d'une vente

Save the date !

Conférence sur le recul du trait de côte et ses incidences sur la valeur vénale

Vendredi 19 septembre

à Deauville



Yves Le Marrec, président du collège des experts immobiliers de l'Unis, organise le vendredi 19 septembre à Deauville une conférence sur le recul du trait de côte et ses incidences sur la valeur vénale. Elle sera présidée par Benoît Laignel, haut fonctionnaire au développement durable, Délégué du ministère de l'ESR au GIEC/ IPCC et Professeur des Universités en géosciences et environnement. M^{me} Séverine BÈS de BEREC, Directrice Outre-Mer du CEREMA, interviendra également et nous présentera les conclusions de la

mission inter-inspection sur le recul du trait de côte dans les outre-mer. De nombreux autres intervenants sont attendus ainsi que des élus de communes du littoral confrontés aux risques de submersion des bandes côtières. Ce sera l'occasion de rappeler les grands enjeux environnementaux et les profondes modifications que pourrait subir le littoral français d'ici à 2025 en raison de la montée des eaux, et de comment y répondre face à la disparition des biens bâtis en bordure de côtes, de leur relocalisation et de l'indemnisation des personnes touchées.

Spring Meeting 2025



Le samedi 10 mai dernier, Jean-François TRABLY, accompagné de Danielle DUBRAC et d'Yves LE MARREC, a représenté l'UNIS à l'Assemblée Générale de Printemps de TEGOVA qui s'est tenue à La Haye. TEGOVA œuvre à l'harmonisation des normes d'évaluation immobilière à l'échelle européenne et valorise les compétences et l'éthique des experts évaluateurs. Les échanges ont été riches et constructifs : évolution économique de l'UE et impact sur les marchés immobiliers, impact du changement climatique sur l'immobilier, prise en compte des critères ESG dans l'évaluation immobilière... Ce fut l'occasion de partager nos pratiques, de contribuer aux évolutions des standards européens de l'évaluation (EVS) et de travailler à l'harmonisation des différents labels « REV ». Un grand merci à TEGOVA et à nos confrères hollandais pour l'organisation de cet événement.

Saisissez l'occasion de vous former à l'Expertise !

Vous trouverez, en page 50 de notre revue, les dates prévues **en juin et en novembre prochain** pour vous inscrire aux nouvelles formations Expertises ouvertes à tous les adhérents de l'Unis et aux formations de renouvellement du titre d'Expert Certifié Unis.

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



COLLÈGE DES AGENTS COMMERCIAUX RÉSEAUX DE MANDATAIRES



Retrouvez les indicateurs clés et les études de fond en temps réel sur le compte LinkedIn des Réseaux d'agents commerciaux <https://www.linkedin.com/company/unis-mandataires-immo>.

Exemples :

• **Les secundo-accédants relancent le marché** : Ces propriétaires expérimentés, qui vendent souvent leur premier bien pour en acquérir un nouveau, représentent aujourd'hui près d'un acheteur sur deux selon les dernières données de la Banque de France. Une étude d'Empruntis nous éclaire sur le profil et les motivations de ces acteurs clés du marché immobilier actuel : <https://www.empruntis.com/financement/actualites/immobilier-2025-les-secundo-accédants-relancent-marche-19699.php>

• **L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA : Taux en baisse mais marché contrasté** :

Au **premier trimestre 2025**, le taux moyen des crédits immobiliers poursuit sa **baisse** pour atteindre 3,16 % (et même 3,09 % pour l'ancien en mars). Cette diminution régulière des taux, facilitée par la politique accommodante des banques et la récente baisse des taux directeurs de la BCE, constitue une excellente nouvelle pour les acquéreurs potentiels. Cependant, si les taux baissent, la **durée moyenne des emprunts** reste historiquement élevée (263 mois pour l'ancien), illustrant la volonté des banques de soutenir le marché immobilier malgré un contexte économique incertain et un accès au crédit toujours restrictif pour certains profils.

• **Impôts 2025 : propriétaires, locataires... qui doit déclarer quoi ?**

À l'occasion de la campagne de déclaration de revenus, l'administration fiscale rappelle que de nouvelles obligations déclaratives

concernent **cette année aussi bien les propriétaires que certains locataires**. Objectif : affiner l'imposition des logements, notamment en matière de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants.

Les propriétaires : Ils doivent déclarer la situation de leurs biens immobiliers avant le 1^{er} juillet 2025 :

- Si la situation du bien a évolué entre le 2 janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025
- Si un changement passé n'a pas été déclaré l'an dernier
- Si le bien n'a jamais fait l'objet d'une déclaration

Les locataires : Si le locataire occupe ou loue un logement autre que sa résidence principale, il doit désormais le mentionner dans sa déclaration de revenus dans le nouveau cadre intitulé « Location d'une résidence secondaire ».

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

Mars 2025 – N° 595

- **Le statut d'intermédiaire d'assurance est obligatoire !** (Isabelle Monin Lafin)
- **Le principe d'égalité en copropriété** (Laurence Guégan-Gélinet)
- **La loi de finances pour 2025** (Samuel Drouin)

Avril 2025 – N° 596

- **Actualité de la garantie de parfait achèvement - GPA** (Olivier Beddeleem)
- **Le bailleur social et la copropriété** (Agnès Lebatteux)

Mai 2025 – N° 597

- **Surélévation de l'immeuble en matière de baux commerciaux** (Jean-Marie Moyse)
- **Le droit de surélévation en matière de copropriété** (Jérôme Chamard)
- **Les prescriptions en droit de la construction** (Philippe Rezeau)



administrer@unis-immo.fr

DOSSIER

Les 60 ans de la Copropriété, entre **héritage** et **renouveau**

Le 10 avril 2025, l'UNIS France et l'UNIS Île-de-France et Grand-Paris en partenariat avec PLURIENCE, PROCIVIS et l'UNPI ont célébré les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965 au CESE. Un colloque à la mesure d'un texte fondateur et une journée de réflexion collective qui a réuni juristes, professionnels et propriétaires.



« Un modèle ancien qui a su évoluer »

Adoptée il y a près de soixante ans, la loi du 10 juillet 1965 encadrant la copropriété des immeubles bâtis est encore aujourd'hui la pierre angulaire du droit de la copropriété. Pourtant, dans un paysage immobilier transformé, et alors que les attentes envers les professionnels évoluent, les fondamentaux de la loi sont-ils encore respectés ?

Une loi exceptionnelle rédigée par des juristes d'exception

Pour l'avocat Jean-Robert Bouyeure, il est impossible de comprendre cette loi sans revenir à ses origines. « Une loi établie sous l'égide de deux juristes absolument exceptionnels : Jean Foyer, garde des Sceaux agrégé des facultés de droit, et le Conseiller Pierre Capoulade, lui aussi un juriste exceptionnel. » Cette loi « impérative, concise, de protection » et qui « se penche sur l'omnipotence de l'Assemblée Générale » a été conçue « dans le cadre de la remise en ordre des affaires de l'État pendant les premières années de la cinquième République ». Soixante années plus tard, le texte a bien changé : « Là où nous avions la concision, nous avons aujourd'hui la prolifération des textes. » Un mal qui se conjugue à celui de la réduction des majorités applicables « de telle sorte qu'aujourd'hui, c'est un peu la loi du plus fort ou du plus possédant qui s'applique. Cette protection des copropriétaires minoritaires à laquelle la loi de 1965 avait pensé a quasiment disparu », regrette l'avocat.

Fable des souris et changement de paradigme

De son côté, et avec humour, l'avocat Patrice Lebatteux compare la copropriété à la société des souris glaneuses divisée en trois ordres :

« Celui de ceux qui construisent et qui sont les décideurs, celui de ceux qui entretiennent, et celui de ceux qui regardent et ne font rien. Ces derniers étant les plus nombreux. »

Une société qui ressemble étrangement au petit monde de la copropriété. Et de continuer en rappelant les cinq objectifs initiaux de la loi : Formuler des définitions claires et précises, faciliter la gestion collective de la copropriété, garantir les droits des copropriétaires contre les stipulations abusives du règlement, permettre un vote à la majorité renforcée pour les travaux d'amélioration et enfin faciliter la gestion des grandes copropriétés. Mais la dérive est là : « On est arrivés à un amoncellement de textes de plus en plus difficiles à lire, parfois même incompréhensibles et en tout cas mal compris. » Pourquoi ? Parce que « la copropriété, c'est la vie de tous les jours, et la vie de tous les jours est entrée dans la loi ». Le changement est bien là et pas seulement dans la gestion des menues questions du quotidien. Aussi rappelle-t-il les propos de l'avocat général Foucault : « Dans le mot copropriété, il y a d'abord le mot propriété. Aujourd'hui, il y a d'abord la communauté. » Un changement de paradigme qui conduit le professionnel du droit à conclure : « La plupart des objectifs initiaux de la loi de 1965 ont eu leur temps. »



La copropriété est un modèle ancien qui a su évoluer, et même s'exporter. Mais c'est aussi un modèle souvent méconnu – comme le montrera le sondage – parfois critiqué pour son formalisme rigide et sa gouvernance perfectible : désaffection des assemblées générales, place inconfortable du syndic, montée de l'individualisme chez les copropriétaires et les occupants... Ce colloque a eu pour ambition d'éclairer ces fragilités et de proposer des pistes concrètes pour y répondre. »

DANIELLE DUBRAC,
Présidente de l'UNIS France





Le syndic ne peut pas être déconnecté de la transaction et de la gestion locative car il est un acteur dans un immeuble qui est sur une problématique de services immobiliers. »

ÉTIENNE DEQUIREZ,
Président de Sergic,
Président de Plurience

Un cadre juridique qui a conservé ses bases... en apparence

Le professeur Hugues Périnet-Marquet, de son côté, répond à la question en se penchant sur la technique juridique : « Un certain nombre de choix techniques faits en 1965 perdurent et ont traversé le temps. » Notamment, le choix de « fonder la copropriété sur le droit des biens, et non sur le droit des sociétés ». Autre pilier : « La volonté que toutes les décisions soient prises par tous les copropriétaires à l'Assemblée Générale. » Mais les apparences sont trompeuses. « Si on regarde la loi, on a l'impression que rien n'a changé. On peut dire que le squelette est resté le même. Mais, sur le squelette, se greffent des muscles, de la graisse et de la peau. Or, il y a eu un certain nombre de muscles, et il y a eu beaucoup de graisse. » Le constat est sans appel : « La version initiale de la loi et de son décret comptait 25 pages en format Word et en police 12 ; aujourd'hui on en compte 175. C'est sept fois plus ! » Résultat ? « Quel copropriétaire peut dire qu'il connaît la loi et son décret ? Et même, quel syndic connaît parfaitement ces 175 pages ? »

Fable des souris et changement de paradigme

Hugues Périnet-Marquet alerte. Aux effets néfastes d'une loi qu'on connaît mal au sein des copropriétés, s'ajoutent des « effets d'évitement » : « Le premier, c'est l'école buissonnière.

On ne va pas à l'assemblée générale ou on y va sans respecter la loi. » Le législateur et le juge ne sont pas en reste. « Les exceptions sont de plus en plus importantes. Elles sont typiques des législations modernes. » Se profile donc un changement de perspective. « Les cinq objectifs rappelés par Me Lebatteux ne sont plus les mêmes. En 1965, on s'est focalisé sur le propriétaire. Aujourd'hui, on se focalise sur l'immeuble, non pas comme bien, mais comme élément de la ville et de la lutte contre le réchauffement climatique. » Quant au syndic, son rôle a considérablement évolué ; il est devenu au choix « un maître d'œuvre ou un chef d'orchestre », alors qu'« en 1965, il était un simple prestataire qui exécute les décisions de l'Assemblée Générale ». Une évolution qui n'est pas sans conséquence : « Il ne faut pas les mêmes qualités pour être un prestataire ou un chef d'orchestre. Il est bien évident que le législateur fait reposer sur ses épaules une tâche bien lourde », conclut-il.

La société française en mutation ?

L'augmentation significative du nombre de contentieux en copropriété (notamment sur l'interprétation des règlements de copropriété) cache-t-elle non seulement une méconnaissance de la loi de 1965 mais aussi une évolution profonde de notre société ? François-Emmanuel Borrel, président métier Copropriété Unis Île-de-France, met en lumière un changement structurel : « En quinze ans, les prix de l'immobilier ont triplé et désormais le logement est devenu le premier poste de dépenses des Français. » Une réalité qui transforme les rapports entre copropriétaires devenus sans aucun doute également des consommateurs. Édouard Morlot, Président délégué national de l'Unis, interroge quant à lui les attentes des nouvelles générations : « La jeune génération a-t-elle envie d'investir dans la copropriété ou simplement d'y être locataire ? Peut-être n'a-t-elle pas envie de capitalisme et souhaite-t-



elle vivre différemment ? » Henry Buzy-Cazaux, Président de l'IMSI, rappelle que « dans les grandes villes, 60 % des copropriétaires sont non occupants ». Une information qui permet de poser une question essentielle : la loi de 1965 permet-elle encore de gérer des communautés aux envies si diverses ?

Le règlement amiable des conflits, une voie de sagesse

Face à ces tensions, Maître Pascaline Déchelette-Tolot, rédactrice en chef de la revue *Administrer*, rappelle que « la médiation judiciaire ou amiable permet d'aboutir dans 70 à 80 % des cas à une solution positive ». Une solution pragmatique et

souvent plus apaisée bienvenue pour Patrice Lebatteux. « On ne peut qu'être partisan de ces modes de résolution des conflits. Le judiciaire est un constat d'échec. » Et si l'une des solutions venait aussi du législateur lui-même ? Cette loi de 1965, bâtie sur un socle solide, « avec un bon squelette », supporterait-elle trop d'ambitions parfois contradictoires ? En multipliant les obligations du copropriétaire, le législateur s'est-il jamais interrogé sur les capacités financières de celui-ci ? « La loi de 1965 a été faite pour résoudre des questions juridiques et aujourd'hui on voudrait lui faire résoudre des questions économiques. Elle ne sera pourtant jamais faite pour cela. Le droit

ne rend pas plus riche. Il peut rendre plus pauvre, mais jamais plus riche (...) Le législateur doit respecter la loi... en ne lui en demandant pas trop », conclut Hugues Périnet-Marquet.



L'IA peut nous aider à utiliser des termes de façon à ce que nous puissions être compris du plus grand nombre. La copropriété doit se "vulgariser". »

NADINE SERRAND,
Syndic de copropriété



Le secret, ce sont des copropriétaires acteurs de leur copropriété. »

ROSELYNE CONAN,
Directrice Générale de l'Anil



LES TÉMOIGNAGES



SYLVAIN GRATALOUP
Président de l'UNPI

« Quand un mécanisme pensé il y a 60 ans est tant bouleversé, il y a lieu de se demander si les principes mêmes de la loi constituent toujours les solides fondations d'une vie ensemble aujourd'hui différente, et, dans le fond, (...) n'est-on pas sur le chemin d'une réforme de la loi de 1965 ? Le principe même de la division en lots, conformément à l'article premier, doit-il organiser encore la vie ensemble ? Au cœur de ces interrogations, il y a deux acteurs de nature différente à n'en pas douter : l'un est propriétaire et l'autre, le syndic, est son prestataire. L'un décide, drapé dans son droit de propriété. L'autre conseille, accompagne, agit, armé de son mandat. »



DAVID RODRIGUEZ
juriste de la CLCV

« À la CLCV, donner plus de poids aux locataires dans la copropriété ne peut se faire par le droit de vote qui reste intrinsèquement rattaché au droit de propriété. Toutefois, nous sommes pour la création ou l'extension du principe du conseil des résidents qui regroupe l'ensemble des personnes qui ont leur résidence principale dans la copropriété. Plus largement, nous demandons que le copropriétaire (notamment bailleur) puisse mandater toute personne de son choix pour être membre du conseil syndical (un tiers, un locataire, un avocat, un architecte, peu importe). Ici, on est sur l'appréciation de la libre exécution de son droit de propriété par le propriétaire. »



DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE
*sénatrice des Alpes-Maritimes,
présidente de la commission des
affaires économiques*

« Pour le législateur, le syndic est en premier lieu un relais des politiques publiques. J'en prends pour preuve la rénovation énergétique dont on connaît aujourd'hui les enjeux importants, qu'ils soient économiques, sociaux ou environnementaux, pour l'ensemble de nos concitoyens et pour notre pays. Dans le cadre de la mise en œuvre de ces politiques en matière de rénovation énergétique, je pense que le syndic joue un rôle de relais essentiel pour permettre que ces politiques de rénovation énergétique puissent se diffuser et surtout s'accompagner dans les meilleures conditions possibles. »



YANNICK BORDE
Président de Procivis

« Sur le modèle économique, il faut prendre en compte les tournants technologiques. Nous sommes dans un métier où beaucoup de tâches sont industrialisables parce que sans réelle valeur ajoutée. Avec des effets de seuil, il est possible d'investir sur des développements technologiques afin de trouver la rentabilité ou en tout cas un certain équilibre. Je pense qu'il faut continuer à accélérer sur ces sujets, ce qui répondra aussi à la question de pouvoir attirer des collaborateurs. Plus nous aurons un métier identifié comme étant un métier d'expert, avec valeur ajoutée, plus nous parviendrons à être attirants. »





Aujourd'hui, nous avons besoin de personnes qui choisissent ce métier par envie, parce qu'on les respecte, qu'on reconnaît leur expertise, leur rôle de conseil et leur position de tiers de confiance. »



Le contrat de syndic doit-il évoluer ?

O.S. : Oui. Aujourd'hui, les copropriétaires estiment parfois que le syndic ne remplit pas sa mission, alors que certaines tâches ne relèvent tout simplement pas de lui, comme la médiation entre copropriétaires. En assemblée, il gère des tensions, mais ce n'est pas inscrit dans son contrat. C'est la même chose pour la rénovation énergétique : le syndic prépare le projet plusieurs années avant le vote, en collaboration avec architectes, bureaux d'études, ingénieurs financiers... sans que ces heures de travail soient rémunérées. Il faut donc modifier le contrat de syndic pour reconnaître ce travail de fond, mais pas via une simple ligne d'honoraires : c'est un accompagnement complexe, à valoriser selon les prestations réellement fournies.

3 QUESTIONS À

OLIVIER SAFAR

Président de la Commission Copropriété de l'UNIS
Président de l'Unis Île-de-France & Grand Paris



Le recrutement est-il toujours difficile ?

O.S. : Oui. Il est essentiel d'attirer des jeunes qui choisissent vraiment la copropriété et non par défaut. Or, aujourd'hui, le syndic est perçu comme un simple exécutant. Dans les écoles comme l'IMSI, l'ESPI ou à la fac de droit, les étudiants en master 2 sont peu nombreux à s'orienter vers notre métier. C'est regrettable car le syndic joue un véritable rôle sociétal, de conseil et de suivi.



Comment redonner au métier ses lettres de noblesse ?

O.S. : En expliquant notre véritable rôle. Aux yeux des copropriétaires, nous ne sommes souvent que ceux qui appellent les charges. Mais la réalité est tout autre : notre rémunération moyenne est faible et ne permet pas de réduire la charge de travail. Aujourd'hui, beaucoup d'agences ne tiennent que grâce aux activités complémentaires (location, transaction, expertise). Il est urgent de mieux valoriser notre métier pour assurer sa pérennité.

l'éclairage



BENJAMIN DARMOUNI

Président métier Gestion Locative
Unis Île-de-France

Propriétaires bailleurs : un vent d'optimisme en copropriété ?

Contrairement aux idées reçues, la copropriété n'est pas toujours un terrain de tensions permanentes. « Je considère que nous sommes d'un pessimisme excessif, car les choses ne se passent pas aussi mal que cela », souligne Benjamin Darmouni, syndic et Président métier Gestion Locative Unis Île-de-France. Avec enthousiasme, il rappelle que « depuis quelques années, on prend de vraies décisions avec de vrais enjeux pour les copropriétaires ». Souvent critiqués pour leur manque

d'implication, les propriétaires bailleurs jouent un rôle clé. « Ils ont un rôle un peu ingrat car ils ne sont pas présents dans la copropriété », concède-t-il. Mais leur participation est loin d'être marginale : « Ils votent quasiment à chaque assemblée, car les syndicats professionnels leur disent avoir besoin de leur voix pour faire voter les travaux. » Une mobilisation renforcée par l'urgence de la transition énergétique qui fait souffler sur la copropriété un vent d'optimisme bienvenu.

l'essentiel

- La création récente du syndic privé d'intérêt collectif illustre l'adaptation de la profession aux enjeux de l'habitat dégradé avec un rôle renforcé auprès des copropriétés fragiles.
- Par ailleurs, pour relever les défis de demain, le métier doit poursuivre sa montée en compétences, intégrer les outils numériques et valoriser son positionnement d'expert et de tiers de confiance, garant d'une gestion durable et collective de l'habitat.
- La copropriété connaît aujourd'hui une crise du lien social : si les copropriétaires investissent dans leur espace privé, ils se détachent des enjeux collectifs. Face à la montée de l'individualisme, au manque d'information et à la demande accrue de services, il devient indispensable de former chacun à la vie collective pour maintenir la vitalité des copropriétés. Dans ce contexte, le rôle du conseil syndical se renforce et devient un levier possible de cohésion.

LES PROPOSITIONS DE L'UNIS SUR LA MISSION DU SYNDIC

- Le contrat-type réglementaire du syndic n'est pas adapté aux attentes des copropriétaires ni aux injonctions du législateur. L'Unis propose un ajustement profond du décret.
- Pilier de la copropriété, le syndic s'impose comme un relais essentiel des politiques publiques, en particulier dans le cadre de la rénovation énergétique. Le contrat doit intégrer les nouvelles missions. Exemple : la gestion de l'emprunt collectif.
- Les prestations du syndic pour la rénovation peuvent se décomposer en 2 phases (conception, suivi) : les honoraires Travaux doivent donc être revus pour rémunérer ces deux parties.
- Aujourd'hui limité à 3 ans maximum, le contrat n'incite pas à encourager une rénovation longue. Proposition : porter la durée à 5 ans.
- Pour l'Unis, la gestion des copropriétés est devenue d'une rare complexité, justifiant le recours systématique à un professionnel.
- Assouplir la majorité de vote pour la rénovation énergétique.
- Favoriser le vote groupé des travaux.



à noter

Seulement 35 % des copropriétaires disent connaître précisément le montant des honoraires. Parmi eux, 26 % les situent entre 100 et 200 euros par mois (soit 1 200 à 2 400 euros par an), et 27 % entre 50 et 100 euros mensuels (600 à 1 200 euros par an). En moyenne, ceux qui se disent bien informés estiment ces frais à 141 euros par mois.

Source : Sondage "Copro mon amour" réalisé par l'IPSOS pour Unis et Plurience, entre le 13 et le 17 mars 2025

pour aller plus loin

1965 – 2025 - Les 60 ans de la Copropriété, entre héritage et renouveau

Entre héritage et nouveaux défis, le colloque du 10 avril 2025 a réuni experts, syndics, juristes et élus pour débattre de l'évolution de la copropriété depuis 1965.

Trois tables rondes ont structuré l'événement, complétées par la présentation des résultats du sondage « *Copro, mon amour* » sur le rapport des Français à la copropriété. La profession a aussi affirmé son dynamisme avec la signature d'une convention entre l'UNIS et CCI France.

Thierry Beaudet, président du CESE, a ouvert l'après-midi, et la journée s'est terminée par la projection du message vidéo que l'Unis avait obtenu de Valérie Létard, ministre chargée du Logement, à l'occasion de la journée internationale des droits des femmes.



Pour revivre l'ensemble des débats, rendez-vous sur la chaîne YouTube de l'Unis

Sondage exclusif IPSOS « Copro, mon amour »

Deux questions à Danielle DUBRAC, Présidente de l'Unis

Lors du colloque du 10 avril au CESE venant célébrer les 60 ans de la loi relative à la copropriété, a été dévoilé un sondage exclusif réalisé par l'Institut IPSOS à la commande de l'UNIS et de PLURIENCE.



Quels en sont les principaux enseignements ?

Danielle DUBRAC :

Au-delà du simple indice de satisfaction envers les syndicats, nous avons voulu savoir ce que représente leur copropriété pour les copropriétaires.

Les résultats vont plutôt à l'encontre des idées reçues. Ils présentent un écart significatif entre ce qui est généralement véhiculé et la réalité :

- **Le syndic est cher ?** Non, le montant des honoraires du syndic est largement surestimé
- **Le syndic est défaillant ?** Non, la vision de son rôle est erronée
- **Je n'aime pas ma copro ?** Non, je ne connais pas ma copro
- **Syndic, un métier épouvantail ?** Non, il a bien quelques fans
- **Le couple Syndic/Conseil syndical ?** Un binôme clé, soumis aux mêmes exigences de réactivité et d'information.



À la lumière du sondage « Copro, mon amour », quels sont les leviers d'amélioration que vous identifiez ?

Danielle DUBRAC :

- Nécessité de clarification du rôle tant du syndic que du conseil syndical face aux besoins d'une relation de proximité avec les copropriétaires
- Mise en œuvre d'une pédagogie nécessaire sur la vie en copropriété
- Nécessité de réintroduction d'un principe d'intérêt général (participation aux AG) tout en respectant les attentes individuelles
- Nécessité d'une professionnalisation du métier de syndic et de son statut, au carrefour d'une part des missions attendues par les copropriétaires, et d'autre part des missions que commande l'application des politiques publiques.
- Amélioration de la communication.



Les 60 ans de la Copro coïncident avec une nouvelle donne : les contraintes budgétaires et environnementales du pays obligent les syndicats à réinterroger les priorités de gestion de l'immeuble collectif privé, pour fournir un service performant, dans l'intérêt individuel et collectif. »

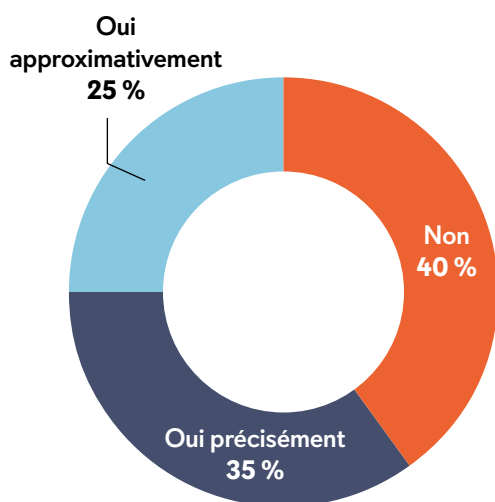
DANIELLE DUBRAC, Présidente de l'Unis France



Connaissance de la quote-part des honoraires versés mensuellement au syndic

141 € ➤ Perception erronée

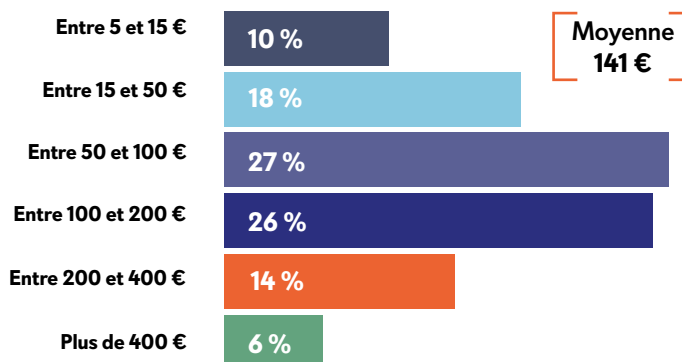
Montant mensuel que les copropriétaires pensent payer au syndic alors qu'il s'agit en réalité du montant annuel par lot



Vous payez de façon régulière (souvent trimestrielle) des charges à votre syndic dans lesquelles une part représente ses honoraires. Connaissez-vous le montant mensuel correspondant aux honoraires du syndic pour votre logement principal ? Attention ici nous ne parlons pas des charges mais de la partie versée en tant qu'honoraires au syndic. Si OUI : Selon vous, quel est le montant de cette quote-part mensuelle des honoraires payés au syndic ?

Base : propriétaires dont le logement principal est en copropriété (n=371)

Selon vous, quel est le montant de cette quote-part mensuelle des honoraires payés au syndic ?



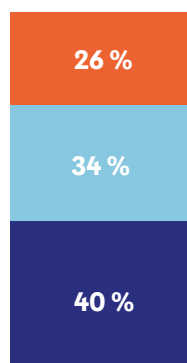
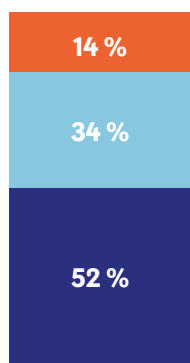
Base : propriétaires dont le logement principal est en copropriété et qui connaissent le montant mensuel des honoraires du syndic (n=198)

Avez-vous une idée claire du rôle d'un...



Syndic de copropriété

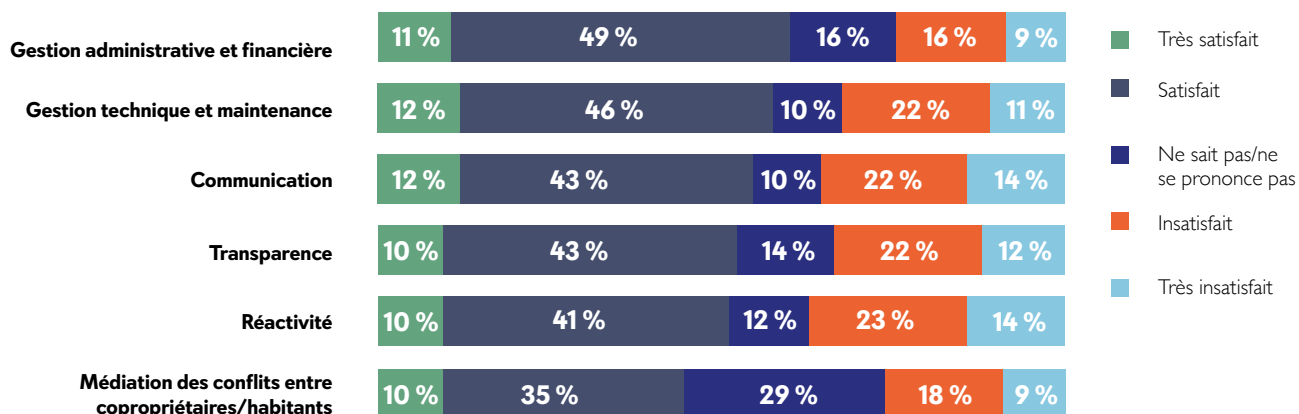
Conseil Syndical



- Non
- Oui, j'ai une vague idée de leurs missions/attributions
- Oui, je vois bien quelles sont leurs missions/attributions

Base : Total (1 100)

Satisfaction par mission



Plus particulièrement, quelle est votre satisfaction vis-à-vis de votre syndic concernant les éléments suivants...

Base : résidents de copropriété pour leur logement principal (648)

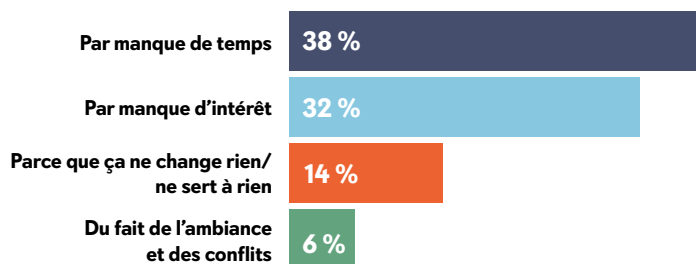
56 % ➤ 70 % des 65-80 ans / 42 % des 45-54 ans

des copropriétaires participent régulièrement à l'Assemblée Générale de leur(s) copropriété(s)

15 %

n'y participent jamais

Pour quelles raisons ne participez-vous pas aux assemblées générales de copropriété ? Plusieurs réponses possibles



Base : Propriétaires d'au moins un bien en copropriété (n=529)



64 % 

des propriétaires pensent que le meilleur moment pour tenir les assemblées générales se situe vers **18-20h en semaine** (70 % auprès des CSP+)

➤ 11 % en semaine dans la journée
12 % en semaine le soir vers 20h-23h
13 % le samedi

Base : Propriétaires d'au moins un bien en copropriété (n=529)

52 %

des copropriétaires sont favorables à la tenue de l'assemblée générale en visioconférence

Une AG en visioconférence

- ✓ Permet une participation plus importante (**76 % d'accord**)
- ✓ Limite les débats (**75 %**)
- ✓ Permet une meilleure légitimité des décisions (**56 %**)

En revanche, pour une partie des interviewés, elle

- ✗ Dégrade la relation entre copropriétaires (**39 %**)
- ✗ Dégrade la relation avec le syndic (**33 %**)

Base : Propriétaires d'au moins un bien en copropriété (n=529)



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](https://adhesion.unis-immo.fr)



P. 33-41

ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME

P. 42

QUESTIONS D'ADHÉRENTS



ÉGALITÉ, FISCALITÉ, IMMOBILIER

ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME

Benoît JORION

Avocat à la cour d'appel
de Paris



→ L'égalité peut être définie de la façon suivante :
Toute personne a le droit de bénéficier d'un traitement similaire à celui octroyé à une autre personne dans une situation semblable. Il est souvent associé au principe de non-discrimination qui interdit de procéder à certaines distinctions.

L'égalité est une condition fondamentale, essentielle aux autres droits et libertés qui ne valent que pour autant qu'ils valent pour tous. En définitive, le principe d'égalité se rattache au principe philosophique de la dignité de la personne humaine : tous les Hommes sont pourvus d'une égale dignité.

ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME

I – LE PRINCIPE D'ÉGALITÉ

Seront examinées :

- L'égalité devant la loi ;
- L'égalité par la loi

A – L'ÉGALITÉ DEVANT LOI

La consécration de l'égalité devant la loi en droit français suit, pendant la période révolutionnaire, l'abolition des privilèges.

L'article 1^{er} de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen est alors rédigé tel que : « Les Hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits. »

Selon l'article 6 de la Déclaration :

« La loi est l'expression de la volonté générale. Tous les citoyens ont droit de concourir personnellement, ou par leurs représentants, à sa formation. Elle doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse. Tous les citoyens étant égaux à ses yeux sont également admissibles à toutes dignités, places et emplois publics, selon leur capacité, et sans autre distinction que celle de leurs vertus et de leurs talents. »

C'est l'abandon de la société diverse de l'Ancien régime où les droits varient considérablement (en fonction de l'Ordre et du lieu d'habitation).

Aujourd'hui, ce principe d'égalité devant la loi est aussi présent à l'article 1^{er} de la Constitution : « La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale. Elle assure l'égalité devant la loi de tous les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. »

Pour Tocqueville, « Les peuples démocratiques ont un goût naturel pour la liberté [...] mais ils ont pour l'égalité une passion ardente, insatiable, éternelle et invincible » (Alexis de Tocqueville, De la Démocratie en Amérique, 1835). C'est la tension classique entre la liberté et l'égalité, la liberté conduisant à des situations inégales, tandis que l'égalité limite la liberté.

L'égalité devant la loi (= égalité de droit) est difficile à manier du fait des tentatives de traiter différemment les usagers en fonction de divers critères. Exemple : différenciation tarifaire dans l'accès à certains services publics (cantines scolaires, piscines municipales, conservatoires...).

Une illustration avec l'arrêt de principe du Conseil d'État : CE, 10 mai 1974, Denoyez et Chorques, req. n° 88032, au Recueil

À l'époque, il existait trois tarifs pour le bac reliant le continent à l'île de Ré :

- Un tarif pour les habitants de l'île ;
- Un tarif pour les habitants du département de la Charente-Maritime ;
- Un tarif pour le reste du monde

MM. Denoyez et Chorques avaient une résidence secondaire sur l'île et ont contesté devoir régler le tarif le plus élevé.

Le Conseil d'État pose un considérant de principe :

« La fixation de tarifs différents applicables, pour un même service rendu, à diverses catégories d'usagers d'un service ou d'un ouvrage public implique, à moins qu'elle ne soit la conséquence nécessaire d'une loi :

- soit qu'il existe entre les usagers des différences de situation appréciable ;*
- soit qu'une nécessité d'intérêt général en rapport avec les conditions d'exploitation du service ou de l'ouvrage commande cette mesure ; »*

Le Conseil d'État fait ensuite une appréciation concrète de ce principe au cas d'espèce :

- Il existe, entre les personnes résidant de manière permanente à l'île de Ré et les habitants du continent dans son ensemble, une différence de situation de nature à justifier les tarifs de passage réduits applicables aux habitants de l'île ;
- Il n'existe aucune nécessité d'intérêt général, ni aucune différence de situation justifiant qu'un traitement particulier soit accordé aux habitants de la Charente-Maritime autres que ceux de l'île de Ré ; que les charges financières supportées par le département pour l'aménagement de l'île et l'équipement du service des bacs ne sauraient, en tout état de cause, donner une base légale à l'application aux habitants de la Charente-Maritime d'un tarif de passage différent de celui applicable aux usagers qui résident hors de ce département ;

On peut citer un autre exemple à propos des piscines privées (CE, 14 janv. 1991, commune de Baigneaux, req. n° 73746, Lebon) : « *que le principe d'égalité, au respect duquel est tenu un service public industriel et commercial, s'apprécie entre usagers placés dans des situations analogues ; que tel n'est pas le cas des usagers disposant d'une piscine privée dont les besoins d'alimentation en eau sont différents de ceux des autres usagers ; que, dans ces conditions, le conseil municipal de Baigneaux a pu, bien que M. X... fût tenu, comme tous les habitants de la commune, au paiement du forfait d'eau potable calculé selon le nombre de personnes adultes résidant dans l'habitation et la superficie du jardin, instituer, par la délibération contestée – qui a une portée générale, même si, en l'espèce, elle ne trouve à s'appliquer qu'à un seul usager – une "cotisation annuelle de consommation d'eau pour le remplissage d'une piscine privée" ; »*

Le principe d'égalité est aussi un principe à valeur constitutionnelle (Décision n° 73-51 DC du 27 décembre 1973, Taxation d'Office ; art. 1^{er} de la Constitution et 1, 6 et 13 de la DDHC, Préambule de la Constitution de 1946 qui proclame des droits sociaux sur une base universelle).

« Le principe d'égalité ne s'oppose pas :

- à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes,*
- ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un comme l'autre des cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport avec l'objet de la loi qui l'établit »* (Décision n° 96-375 DC du 9 avril 1996).

L'égalité va donc s'imposer à toutes les activités de service public :

- Organisation et fonctionnement des services (CE, Sect, 9 mars 1951, Société des concerts du conservatoire, req. n° 92004, au Recueil) ;
- Accès aux emplois et fonctions publiques (CE, Ass, 28 mai 1954, Barel, req. n° 28238, au Recueil) ;
- Situation des contribuables : égalité devant l'impôt (CE, Sect, 4 février 1944, Guieysse, req. n° 62929, au Recueil) ;
- Situation des justiciables, situation des fonctionnaires...

L'égalité va aussi être présente dans l'ordre juridique international :

- Art. 7 DUDH : « Tous sont égaux devant la loi et ont droit sans distinction à une égale protection de la loi. » ;
- Art. 26 pacte international relatif aux droits civiques et politiques (PIDCP) : « Toutes les personnes sont égales devant la loi et ont droit sans discrimination à une égale protection de la loi. » ;
- Art. 20 Charte des Droits Fondamentaux de l'Union européenne : « Toutes les personnes sont égales en droit. » ;
- Protocole additionnel n° 12 à la Convention Européenne des Droits de l'Homme : « La jouissance de tout droit prévu par la loi doit être assurée, sans discrimination aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation. »

B - L'ÉGALITÉ PAR LA LOI

L'égalité par la loi (= égalité de fait) nécessite une intervention positive des pouvoirs publics pour permettre une justice sociale et une égalité réelle dans les conditions d'existence des individus (à mettre en lien avec les droits créances).

L'égalité devant la loi impose une abstention : ne pas porter atteinte à l'égalité. En revanche, l'égalité par la loi impose d'intervenir : ne pas laisser substituer une inégalité.

Les critiques à une telle conception de l'égalité sont nombreuses :

- C'est extrêmement compliqué à mettre en œuvre. On peut aboutir à une catégorisation sans fin des individus et des situations.
- L'égalité de fait aboutit à un nivellement des situations qui fait disparaître le principe de liberté.

En droit interne français : traiter différemment pour tenir compte des différences de situation constitue une simple faculté des pouvoirs publics qui ne se transforme pas en obligation de traiter différemment des situations distinctes (CE, 28 mars 1997, Société Baxter, req. n° 179049) ;

« Considérant que ni l'institution de trois contributions différentes, ni l'existence de règles d'exonérations spécifiques à chacune d'entre elles ne méconnaissent le principe d'égalité devant l'impôt, dès lors que toutes les entreprises exploitant des spécialités pharmaceutiques sont soumises dans les mêmes conditions à chacune des trois contributions ; qu'en l'espèce, l'ordonnance pouvait, sans méconnaître le principe d'égalité, exonérer des deux premières contributions les entreprises



dont le chiffre d'affaires hors taxe réalisé en France en 1995 au titre des spécialités pharmaceutiques remboursables et des médicaments agréés à l'usage des collectivités est inférieur à 100 millions de francs, sauf si elles sont filiales à 50 pour 100 au moins d'une entreprise ou d'un groupe dont le chiffre d'affaires consolidé réalisé en France au titre de ces mêmes spécialités dépasse cette limite ;

Considérant que le principe d'égalité n'implique pas que des entreprises se trouvant dans des situations différentes doivent être soumises à des régimes différents ; qu'ainsi, à supposer que certaines entreprises assujetties se fussent trouvées dans une situation différente du fait de la passation d'une convention avec les pouvoirs publics en application de l'accord-cadre conclu le 25 janvier 1994 entre l'État et le syndicat national de l'industrie pharmaceutique, l'ordonnance pouvait, sans méconnaître le principe d'égalité, les assujettir aux trois contributions dans les mêmes conditions que les entreprises non-signataires d'une telle convention. »

Dans l'ordre juridique européen, on peut en trouver quelques traces, ainsi de l'obligation de traiter différemment des situations distinctes, dans la mesure où il serait disproportionné de les traiter de manière semblable (CEDH, 6 avril 2000, Thlimmenos c. Grèce, 34369/97). En l'espèce, un témoin de Jéhovah condamné pour avoir refusé de porter l'uniforme ne peut être interdit d'accès à la profession d'expert-comptable comme n'importe quel criminel. Mais cet arrêt illustre surtout une violation de la liberté de religion couplée au principe d'égalité.

L'application de l'égalité par la loi conduit à la discrimination positive, qui est un système de traitement différencié et préférentiel en faveur d'une ou de plusieurs minorités visant à dépasser une égalité juridique pour aboutir à une égalité réelle ou une égalité des chances.

En principe, de telles mesures ne sont pas admises en droit français, du fait de l'application du principe d'égalité. On ne trouve cependant une trace, par exception, avec le principe de parité (art. 1, al. 2 Constitution : *La loi favorise l'égal accès des femmes et des hommes aux mandats électoraux et fonctions électives, ainsi qu'aux responsabilités professionnelles et sociales.*).

À noter que les politiques de discrimination positive, très contestées, sont en recul, y compris en droit, ainsi que l'illustre un arrêt récent de la Cour suprême des États-Unis (29 juin 2023), qui avait initialement admis de telles pratiques et pour laquelle désormais : *« L'étudiant doit être traité selon son expérience en tant qu'individu, et non sur la base de l'identité raciale. »*

ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME

II – PRINCIPE D'ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME

Seront examinées :

- L'égalité et l'accès au juge ;
- L'égalité et la règle d'urbanisme

A - L'ÉGALITÉ ET L'ACCÈS AU JUGE

L'accès au juge en droit de l'urbanisme fait l'objet de régimes variés qui sont, pour l'essentiel, mis en place dans l'objectif de favoriser la construction de logement et, pour ce faire, souhaitent réduire les délais d'instances juridictionnelles et les recours malveillants.

Si cet objectif semble être un motif d'intérêt général suffisant pour permettre une différence de traitement, c'est souvent sur le fondement d'une différence de situation manifeste que cette variété de régimes est défendue face au principe d'égalité.

Ce qui peut être surprenant, c'est que dans la majorité des cas la différence de situation est liée à la différence d'impact économique que pourrait avoir le recours, et non pas à une différence concrète entre les requérants.

1. Suppression de l'appel dans certains contentieux
2. Règles différentes de retrait
3. Intérêt à agir différencié des justiciables
4. Délais de jugement

1. Suppression de l'appel dans certains contentieux

Contexte : les pouvoirs publics font le constat d'un déséquilibre entre l'offre de logements et la demande. Une série de réformes est mise en place : niches fiscales, aides aux collectivités territoriales... et autres leviers assez classiques. Cependant, apparaît l'idée que le manque de logements est à attribuer à la complexité du droit applicable à la construction et à la longueur des contentieux qui en découle.

Aujourd'hui, l'article R. 811-I-1 du Code de justice administrative dispose que : « les tribunaux administratifs statuent en 1^{er} et dernier ressort sur : « 1° Les permis de construire ou de démolir un bâtiment comportant plus de deux logements, les permis d'aménager un lotissement, les décisions de non-opposition à une déclaration préalable autorisant un lotissement ou les décisions portant refus de ces autorisations ou opposition à déclaration préalable lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du Code général des impôts et son décret d'application ; »

Les différences de régime engendrées par la réforme :

- Ne sont concernés que les recours contre les permis accordés et non contre les refus de permis (CE, 25 novembre 2015, *SCI La Capsulière*, req. n° 390370) ;
- Ne sont concernés que les bâtiments à destination d'habitation *formelle*, ainsi un recours contre un permis de construire qui autorise la réalisation d'une résidence

hôtelière n'entre pas dans le champ de cet article (CE, 29 décembre 2014, *Commune de Poussan*, req. n° 385051) ;

- Ne sont concernés que les bâtiments comportant au minimum deux logements et non pas les maisons individuelles ;
- Sont concernées les communes visées par l'art. 232 du Code général des impôts (CGI) selon lequel « I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable : 1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment 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. » La liste des communes concernées a été beaucoup allongée par un décret récent (Décret n° 2023-822 du 25 août 2023).

2. Suppression du retrait dans certains contentieux

Les dispositions de l'article 22 de la loi du 23 novembre 2018 dérogent, à titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2022, pour les décisions concernant l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile, aux dispositions de l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme qui permettent de retirer une décision de non-opposition à une déclaration préalable à la condition qu'elle soit illégale et que le retrait intervienne dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Le Conseil d'État a admis que ce n'était pas contraire au principe d'égalité pour le motif suivant (CE, 2-7 chr, 11 déc. 2019, n° 434741, *Lebon T.*) : « *Le principe d'égalité ne s'oppose toutefois ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit. En adoptant ces dispositions, le législateur a attendu tenir compte de l'intérêt général qui s'attache à la couverture rapide de l'ensemble du territoire par les réseaux de téléphonie mobile à haut débit et à très haut débit. La différence de traitement, résultant des dispositions critiquées, entre les installateurs d'antennes de radiotéléphonie mobile et ceux d'autres équipements tels que les parcs photovoltaïques et les éoliennes, est en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit et n'est, ainsi, pas contraire au principe d'égalité.* »

3. Intérêt à agir différencié des justiciables

L'intérêt à agir est une condition de recevabilité du recours devant le juge administratif, il conduit à identifier l'utilité que présente la solution du litige pour le requérant. En droit administratif, il s'apprécie à la date d'introduction de la requête.

En droit de l'urbanisme, l'appréciation de l'intérêt à agir a fait l'objet de diverses évolutions conduisant, parfois, à se poser des questions sur l'égalité des justiciables dans l'accès au juge :



*** Les requérants ordinaires** (article L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme) : « Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

De surcroît, selon l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation. »

*** Les associations.** Elles sont des acteurs importants du contentieux de l'urbanisme et de l'environnement. Certaines sont agréées par l'État en matière environnementale, ce qui leur donne une présomption d'intérêt à agir devant le juge administratif (et leur permet d'être partie civile d'un procès pénal). Cette situation a parfois été à l'origine d'abus d'associations malveillantes ce qui a conduit à restreindre l'intérêt à agir de toutes les associations : modification des conditions de délivrance de l'agrément, des modalités de la présomption et du contrôle du juge.

Selon l'article L. 600-1-1 du Code de l'urbanisme : « Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

Le Conseil constitutionnel a admis ce régime dérogatoire (CC : Dec 2011-138 QPC du 17 juin 2011) : « 8. Considérant qu'au regard de l'objet de la loi, les associations qui se créent postérieurement à une demande d'occupation ou d'utilisation des sols ne sont pas dans une situation identique à celle des associations antérieurement créées ; que, dès lors, le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité doit être écarté ; »

*** Les syndicats de copropriétaires.** Selon l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 : « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. »

4. Les délais de jugement

Un principe de traitement accéléré des recours par le juge administratif a été posé par l'article R. 600-6 du Code de l'urbanisme : « Le juge statue **dans un délai de dix mois** sur les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements, contre les permis d'aménager un lotissement ou contre les décisions refusant la délivrance de ces autorisations. La cour administrative d'appel statue dans le même délai sur les jugements rendus sur les requêtes mentionnées au premier alinéa. »

Ainsi, pour des considérations liées à la rapidité de la construction des logements, les justiciables n'ont pas de droit à l'égalité des délais de jugement.

Cependant, on constate un respect variable de cette règle, qui n'a pas de sanction...

ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME



B - ÉGALITÉ ET RÈGLE D'URBANISME

Seront examinées :

- Des règles nationales différentes
- Des règles locales différentes

1. Des règles nationales différentes

Le droit de l'urbanisme et le principe d'égalité doivent nécessairement s'adapter à la grande diversité des territoires français, tant en termes de paysages qu'en termes économiques. C'est notamment pour cette raison que le droit de l'urbanisme est un droit très décentralisé (les codes contenant finalement plus de règles procédurales que de règles de fond).

Il s'agit donc, encore une fois, de traiter différemment des situations différentes. En voici quelques exemples :

* Des règles différenciées en fonction de la taille et de la situation démographiques des communes

Dès ses débuts, le droit de l'urbanisme a adopté des règles différenciées en fonction de la taille des communes. On peut, par exemple, citer la loi Cornudet de 1919 qui impose une série de règles applicables aux seules communes de plus de 10 000 habitants (notamment, chacune devait se doter d'un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension).

Aujourd'hui, la situation démographique des communes peut conduire à des règles nationales différentes. Ainsi, sous certaines conditions, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation de logements existants dès lors qu'ils sont réalisés au sein d'une commune à forte densité démographique (article L. 151-36-I du Code de l'urbanisme).

* Des règles différenciées en fonction de la géographie

La loi Littoral régit la construction et l'aménagement des terrains situés dans les communes littorales, de même que la **loi Montagne** en zone de montagne. Pour ce faire, ces lois prévoient des restrictions à la construction.

Selon l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme dans les communes littorales : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

Selon l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme issu de la loi Montagne : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Exception à l'exception : la Corse et le PADDUC

Sur les 360 communes de la Corse, 98 sont soumises aux dispositions de la loi Littoral et 262 aux dispositions de la loi Montagne. Aussi, le législateur a permis à la Corse d'élaborer un document d'urbanisme venant apporter des adaptations aux dispositions de ces deux lois : le PADDUC (Plan d'aménagement et de développement durable de Corse).

La loi Littoral protège la bande des 100 mètres hors des espaces urbanisés en posant le principe de l'inconstructibilité et propose une exception pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cependant, la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC dispose que celui-ci peut, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, « déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des

constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites ».

* Des règles différentes en fonction d'objectifs de construction

Le législateur, parce qu'il souhaite favoriser la construction, va avantager certains pétitionnaires.

On peut citer par exemple l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme selon lequel :

« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1) Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de **bâtiments à usage d'habitation**. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder **20 %** pour chacune des règles concernées (...)

2) Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des **logements locatifs sociaux** au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder **50 %**. (...)

3) Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder **30 %**, pour les constructions faisant preuve **d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive**. (...)

4) Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de **logements comportant des logements intermédiaires**, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder **30 %**. (...).



ÉGALITÉ ET DROIT DE L'URBANISME



2. Des règles locales différentes

Des règles différenciées au sein même des communes existent : le Plan local d'urbanisme est un outil évident de l'adaptation du principe d'égalité à la diversité des terrains, conduisant à l'application de règles très variées sur des terrains parfois très proches.

*** Liberté des PLU de créer des zones distinctes avec des règles différentes**

Une jurisprudence abondante existe. Par exemple : CE, 17 juin 1998, commune de Longeville-sur-Mer n° 169216 : « Considérant que si la propriété de M^{me} X... est située non loin de secteurs classés en zone urbaine, il ressort cependant des pièces du dossier que l'accès à cette propriété est assuré uniquement par un chemin d'exploitation forestière ; que la parcelle en cause ne bénéficie pas d'une desserte en eau et qu'elle est comprise dans une zone d'habitation individuelle faiblement construite ; qu'en décidant, au vu de ces éléments, de la classer en zone NB, les auteurs du plan d'occupation des sols de Longeville-sur-Mer ont adopté un parti d'urbanisme qui ne repose pas sur des faits matériellement inexacts et n'est pas entaché d'erreur manifeste ; Considérant **qu'il est de la nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes,**

ainsi que des zones inconstructibles ; que, dès lors que cette délimitation ne repose pas, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sur une appréciation manifestement erronée, elle ne porte pas d'atteinte illégale au principe d'égalité des citoyens devant la loi ; »

Quelle limite ?

On peut pour illustrer les limites : CE, 30 déc. 1998, n° 158873, Cne Saint-Jean-de-Sixt : « Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan d'occupation des sols de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que **leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ; »**

Exemple d'erreur manifeste d'appréciation (CE, 21 juill. 1995, n° 98721, Cne Aston) : « Considérant que les parcelles n° 897, 622 et 623 classées en zone non constructible NC du plan d'occupation des sols de la COMMUNE D'ASTON approuvé le 6 mars 1986 sont desservies par la même voirie et les mêmes réseaux que

le lotissement communal ; qu'elles sont contiguës à des parcelles déjà construites ou constructibles classées en zone UC ; qu'elles ne sont plus destinées à une exploitation agricole normale depuis plusieurs années ; qu'il résulte en outre de l'expertise ordonnée par le tribunal administratif que, contrairement aux allégations de la commune, d'une part la parcelle n° 897 n'est pas inondable et se trouve dans la même situation que les parcelles contiguës classées en zone constructible NC et d'autre part que les parcelles n° 622 et 623 ne sont pas marécageuses ; que dès lors la COMMUNE D'ASTON n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, les premiers juges ont estimé qu'en classant les parcelles litigieuses en zone NC elle avait commis une erreur manifeste d'appréciation ; »

* À l'intérieur des zones définies par le PLU

Les règles applicables à l'intérieur d'une zone définie par le PLU doivent respecter le principe d'égalité.

On peut citer à titre d'exemple : CE, 6 avr. 1992, n° 104454, Assoc. Amis Saint-Palais-sur-Mer, Lebon T., p. 1374) : « Considérant que les dispositions du règlement du projet sont suffisamment précises pour pouvoir être valablement opposées aux demandes d'utilisation du sol ; qu'il résulte des dispositions de l'article L. 123-1 du code susvisé, aux termes desquelles les plans d'occupation des sols « ... peuvent... – 4° fixer pour chaque zone ou partie de zone... un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise... » ; Le principe d'égalité des citoyens devant la loi ne fait pas obstacle à ce que le règlement projeté tende à favoriser le développement de l'habitat groupé et prévoit des règles particulières d'implantation ou de hauteur pour ce type de constructions, ainsi que pour les équipements publics ou hôteliers, eu égard aux caractéristiques propres à ce type de constructions. »

Des limites cependant : CAA Nantes, 6 octobre 2020, SCI de la Lande, req. n° 19NT03666 : « l'interdiction du changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés par le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme contesté est justifiée, selon le rapport de présentation, par la volonté d'enrayer le déclin de la capacité hôtelière de la commune, passée de 338 lits en 2003 à 208 lits en 2015, et de préserver la diversité de l'offre d'hébergement touristique de la commune, afin de consolider l'activité touristique et de conserver son statut de "station classée de tourisme". Le rapport de présentation précise que "il s'agit en particulier d'éviter que se développe la tendance à produire uniquement des appartements simplement offerts à la location à la semaine, ce qui au sens du Code de l'urbanisme se traduit par un changement de destination, d'une destination "hébergement hôtelier" vers une destination "habitation" ". Le plan local d'urbanisme contesté soumet à cette interdiction les seuls bâtiments d'hébergement hôtelier existants dans la commune à la date de l'adoption du plan local d'urbanisme et en exempte les autres bâtiments d'hébergement hôtelier créés ultérieurement ou susceptibles de l'être au sein de la commune, qui ne sont pas dans des situations différentes dès lors qu'ils délivrent tous des prestations hôtelières sur le territoire de Trébeurden. **Si les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu déroger à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, la différence de traitement qui en résulte est dépourvue de rapport direct avec l'objet de la norme consistant à maintenir la capacité hôtelière de la commune, à laquelle contribueront les établissements d'hébergement hôtelier créés postérieurement à l'adoption du plan ou susceptibles de l'être au sein de la commune.** En tout état de cause, cette différence de traitement est manifestement disproportionnée au regard des motifs susceptibles de la justifier. Par conséquent, le moyen tiré de la méconnaissance du principe d'égalité doit être accueilli. »

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



Est-il possible de délivrer au locataire un congé pour motifs légitimes et sérieux pour effectuer des travaux de rénovation énergétique permettant de remédier à l'indécence du logement ?

EMMANUELLE BENHAMOU, juriste immobilier Unis

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 23 novembre 2023 (21/09254) plaide pour la validité du congé pour motifs légitimes et sérieux alors qu'un logement est considéré comme indécen, dès lors que le bailleur engage des travaux de grande ampleur nécessitant le départ du locataire.

Extrait des motifs :

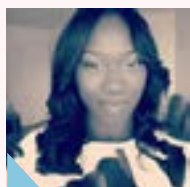
« (...) le caractère indécen du logement peut constituer un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi de 1989, tout comme la nécessité d'effectuer des travaux, à condition que ces derniers nécessitent le départ du locataire ; en ce cas peu importe que ces travaux ne soient pas indispensables

car le propriétaire est en droit de rechercher la rentabilité de son bien, en le rénovant intégralement ; le bailleur doit en revanche prouver son intention réelle d'exécuter les travaux, sans pour autant être tenu de décrire en détail dans le congé les travaux projetés »

Si l'on transpose cette décision au cas de l'indécence énergétique, a priori, il n'y a aucune raison pour qu'un bailleur se voie refuser la possibilité de délivrer congé pour motif sérieux et légitime en raison des travaux de rénovation énergétique qu'il souhaite entreprendre dans son logement pour remédier à ce (nouveau) critère d'indécence. Pour justifier le congé, les travaux

constituant un motif légitime et sérieux doivent remplir les conditions suivantes :

- 1 -** L'intention du bailleur de faire réaliser les travaux doit être réelle (ce caractère se déduit par tous moyens fournis par le bailleur) ;
- 2 -** Ces travaux doivent être utiles ou nécessaires ;
- 3 -** Ils doivent nécessiter, pour leur réalisation, le départ du locataire. Ils ne sauraient se limiter à des travaux soit localisés, soit d'ampleur générale ou partielle pour lesquels une absence temporaire du locataire suffirait à les mener sans encombre.



Quels sont les moyens d'action à la disposition du conseil syndical ou du nouveau syndic lorsque, lors de la reprise d'une copropriété, il apparaît que les comptes n'ont pas été approuvés par l'ancien syndic depuis trois ans ?

LAURIE PEKOULARD, juriste immobilier Unis

Bien qu'aucune sanction légale ne soit prévue si les comptes de la copropriété ne sont pas approuvés lors de l'assemblée générale ordinaire, le défaut d'approbation est néanmoins de nature à entraîner des difficultés : un manque de trésorerie pour le syndicat, l'impossibilité pour les copropriétaires de régulariser les charges auprès des locataires, l'insécurité juridique et le risque de contentieux lors de la vente d'un lot.

Sur la responsabilité de l'ancien syndic et le recours

Il convient dans un premier temps de rappeler que le défaut d'approbation des comptes n'est pas exclusif d'un recours à l'encontre de l'ancien

syndic. En effet, la présentation régulière des comptes relève des obligations du syndic (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965). Si un préjudice est subi du fait de l'absence d'approbation, la responsabilité civile du syndic peut être engagée. Il est donc envisageable d'exercer un recours contre l'ancien syndic si un dommage est démontré (par exemple, des frais supplémentaires, des pénalités ou des pertes financières directement liées à cette carence). En pratique il conviendra d'adresser un courrier de mise en demeure de verser un dédommagement (bien entendu il faudra être en mesure de justifier le préjudice et les sommes réclamées) sur le

fondement de l'article 18 de la loi de 1965. En absence de réponse dans le délai imparti, nous vous invitons à faire une déclaration à l'assurance protection juridique du SDC et à vous rapprocher d'un avocat si les démarches amiables demeurent infructueuses.

Sur la régularisation de la situation

Pour régulariser la situation, il conviendrait de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de faire approuver les comptes en retard. Il serait également nécessaire de reprendre la comptabilité des trois dernières années et de soumettre ces comptes à l'assemblée générale pour validation.

UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren Immobilier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées aux adhérents de l'UNIS.



**RC PROFESSIONNELLE
ET GARANTIE FINANCIÈRE**



MULTIRISQUE IMMEUBLE
Protégez votre patrimoine
immobilier



LOYERS IMPAYÉS
Garantissez-vous contre
ce risque



DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de
construction / rénovation



ASSURANCE PNO - CNO



PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges



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



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

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

Verspieren - N°Orlas 07 001 542 - www.orlas.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest - CS92459 - 75436 PARIS Cedex 09

Assurances

Bulletin de la commission Assurances de l'Unis

Nous vous invitons à prendre connaissance du bulletin d'information pour l'année 2023 des travaux de la Commission Assurances de l'UNIS

Étaient Présents :

Pour l'UNIS : Paul ROLLAND, Rémy PELLETIER

Pour VERSPIEREN : Sandra

ABEMONTY-MARCHAND, Thomas

GRENIER et Philippe MURAT

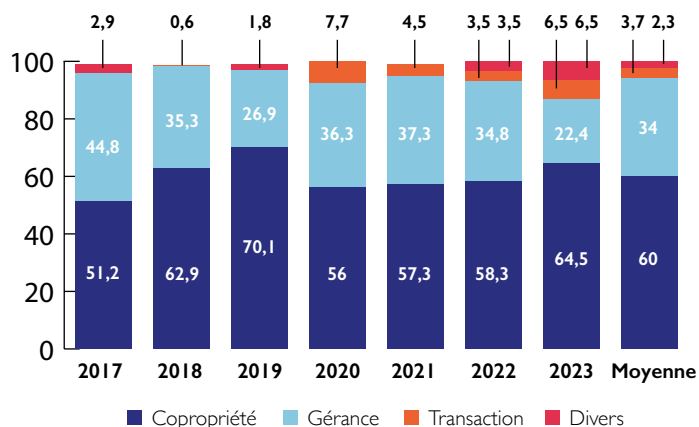
Au cours des réunions tenues en 2023, la Commission Assurances de l'UNIS a eu à étudier une quinzaine de dossiers d'amplitude ou présentant des questions techniques et juridiques délicates sur la responsabilité civile professionnelle de vos confrères administrateurs de biens, syndics, transactionnaires et promoteurs-rénovateurs.

I - ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA SINISTRALITÉ DES ADMINISTRATEURS DE BIENS ET TRANSACTIONNAIRES

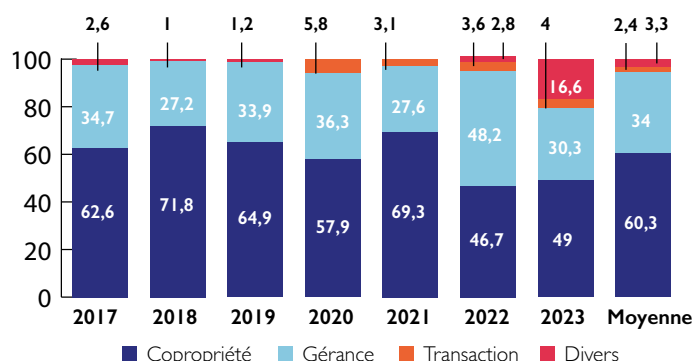
La Commission Assurances de l'UNIS a procédé, à l'occasion du bilan 2023, à l'étude de l'évolution de la sinistralité des adhérents du contrat groupe qui se trouve en partie illustrée par les graphiques reproduits ci-dessous.

RÉCAPITULATIF DU NOMBRE DE SINISTRES SELON LA CATÉGORIE PAR EXERCICE

Répartition du nombre de sinistre selon la catégorie



Répartition du coût global selon la catégorie



Ces graphiques mettent en exergue une prédominance au fil des années du risque lié à la catégorie « copropriété », tant en termes de nombre de déclarations que de coût moyen des dossiers.

Vous trouverez ci-après les recommandations de la Commission Assurances de l'UNIS sur les sujets ainsi examinés.

→ LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC DANS LE CADRE DU SUIVI DES TRAVAUX

- **Nous avons souhaité vous faire un point d'évolution** sur un dossier plusieurs fois évoqué lors de différentes Commissions Assurances.
- **Dans cette affaire**, l'un de vos confrères intervenait en tant que syndic d'une copropriété. Au sein de cette copropriété, 3 balcons se sont effondrés lors d'une soirée étudiante dans la nuit du 15 au 16 octobre 2016 entraînant des décès ainsi que des dommages corporels pour un certain nombre d'occupants.
- **Les expertises** avaient démontré, en première instance, l'existence de malfaçons et un déroulé anormal du chantier.
- **Au cours d'une très longue instruction**, la responsabilité pénale du syndic de la copropriété n'avait pas été retenue, celle-ci ayant été mise hors de cause dès le stade de l'instruction du dossier. Néanmoins, l'architecte de la résidence, l'ancien dirigeant de l'entreprise de maçonnerie, le chef de chantier, le responsable d'un bureau de contrôle et le conducteur de travaux ont été renvoyés devant le tribunal correctionnel d'ANGERS pour homicides et blessures involontaires.
- **L'architecte fut présenté, par le Procureur, comme le principal responsable** car il ne s'est jamais rendu sur le chantier et a validé un changement de mode constructif des balcons causant des malfaçons ayant provoqué le drame.
- **Pour autant, aux termes de son jugement du 31 mai 2022**, la présidente considéra que « les manquements aux obligations professionnelles de l'architecte, bien que partiellement établis par des éléments de la procédure, sont sans lien de causalité avec l'effondrement du balcon ». Ceci fut contesté par le Procureur et les parties civiles.
- **Le chef de l'entreprise de travaux, le chef de chantier ainsi que le représentant du bureau de contrôle qui avait en charge la**



mission relative à la solidité de l'ouvrage

se sont vu attribuer des peines allant de 18 mois à 3 ans de prison avec sursis assorties d'amendes pour « manquements dans le processus de construction ».

• Il ressort des expertises en appel

« un béton trop poreux, un mauvais positionnement des armatures ainsi qu'une étanchéité défaillante ». De plus, les balcons avaient été coulés sur place, sans validation, alors qu'ils devaient initialement être préfabriqués, ce qui a contribué à l'effondrement. En outre, l'un des facteurs aggravants fut le positionnement des armatures car les traces de l'implantation du balcon sur le mur de l'immeuble démontraient bien le positionnement central des armatures par rapport à la trace laissée par l'épaisseur du balcon.

• Le 28 mai 2024, la Cour d'appel a rendu son arrêt.

Elle infirma le jugement du tribunal correctionnel d'ANGERS en déclarant l'architecte coupable de l'infraction « blessures et homicides involontaires » et le condamna à 3 ans d'emprisonnement avec sursis et 30 000 euros d'amende. Le conducteur de travaux a été condamné à une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis et 1500 euros d'amende. En effet, la Cour d'appel considéra que le tribunal avait omis de prendre en compte « des fautes graves » de l'architecte au regard de la « conception technique du bâtiment », notamment du fait des éléments développés lors des expertises en appel indiqués en supra.

• Cette affaire pourrait amener les pouvoirs publics à une réflexion

au sujet de la solidité de ce type d'ouvrages.

→ LA RESPONSABILITÉ ENCOURUE PAR LE SYNDIC EN CAS DE LICENCIEMENT IRRÉGULIER D'UN EMPLOYÉ D'IMMEUBLE

• Nous avons souhaité porter à votre connaissance

la teneur du jugement rendu dans cette affaire par le Tribunal Judiciaire de Créteil en date du 4 juin 2024.

• **Par cette décision**, le Tribunal a condamné votre confrère à payer à un syndicat des copropriétaires les sommes que ce dernier a été condamné à payer à son ancien gardien, par une décision prud'homale en date du 14 avril 2022. Ladite décision avait déclaré le licenciement nul, ordonné la réintégration du gardien et condamné le syndicat des copropriétaires à verser à l'ancien gardien des sommes conséquentes.

• **La juridiction de céans** avait relevé que les éléments reprochés au gardien n'avaient pas fait l'objet d'une voie de résolution dans le cadre d'un échelonnement de sanctions, et d'autres faits reprochés ne caractérisaient pas une cause sérieuse de licenciement. En outre, un harcèlement moral a également été retenu.

• **Dans la procédure à l'initiative du syndicat** des copropriétaires à l'encontre du syndic, le Tribunal a relevé qu'en engageant seul, sans consulter l'assemblée générale, la procédure de licenciement pour faute à l'encontre du gardien, ayant conduit à son annulation et à la condamnation du syndicat des copropriétaires à verser des indemnités au salarié et exposer des frais pour les besoins de la procédure devant le Conseil

de Prud'hommes, « le Cabinet a commis une faute en lien causal avec les dépenses engagées ».

• Le Tribunal n'a malheureusement pas retenu

le fait que le syndicat des copropriétaires avait, de lui-même, mis un terme à la procédure d'appel sur le contentieux prud'homal, ce qui lui avait fait perdre une chance d'obtenir une réformation du jugement.

• **Sachant toutefois** qu'une partie des demandes indemnitaires du syndicat des copropriétaires a été écartée, l'assureur a pris le parti de ne pas interjeter appel du jugement.

• **Il a également été relevé** que, dans cette affaire, le syndic avait fait appel aux services d'un avocat, qui avait initialement préconisé une sanction légère à l'encontre du gardien, matérialisée par l'envoi d'un courrier d'avertissement. Dans un second temps, le cabinet d'avocat avait attiré l'attention sur les risques financiers liés à un contentieux prud'homal pour la copropriété et avait également rappelé l'intérêt d'une rupture conventionnelle.

• **Cette affaire illustre la sévérité** avec laquelle les juridictions sanctionnent les syndicats dans le cadre des licenciements de salariés du syndicat. Il est rappelé dans la décision que « le syndic a la possibilité de procéder au licenciement des salariés du syndicat sans avoir à consulter auparavant l'assemblée générale, mais il en assume l'entière responsabilité ».

• **Par conséquent**, en cas d'incertitude sur une procédure de licenciement, même en cas de sollicitation des conseils d'un avocat, il paraît nécessaire de consulter au préalable l'assemblée générale.

UN+ Formations : nouveautés 2025

Optimiser la gestion immobilière avec l'IA

L'intelligence artificielle révolutionne tous les secteurs d'activité, y compris l'immobilier.

Cette formation est idéale pour gagner en temps et en efficacité dans votre quotidien.

Pendant une journée, vous pourrez **mettre en pratique tous les outils de l'IA** utiles dans vos pratiques professionnelles :



- préparation et suivi des assemblées générales des copropriétés,
- réponses aux copropriétaires, bailleurs et locataires,
- suivi des réclamations.

Ce qu'en disent les participants :

"Formation passionnante et crazy...."

« Le formateur a su tenir le rythme du programme tout en répondant à nos questions. Formation en totale adéquation avec nos besoins. »

« Enrichissant et bluffant pour moi qui suis novice en IA et réseaux sociaux. »



Locataires, propriétaires ou copropriétaires mécontents et agressifs : adapter ma communication en fonction du profil de client

Face à des locataires ou propriétaires mécontents, comment garder son calme et désamorcer les tensions ?

Cette nouvelle formation de 7 heures vous apporte des solutions et techniques concrètes visant à :



- anticiper les conflits et adapter votre communication selon les profils clients,
- améliorer votre réactivité, votre écoute et votre gestion émotionnelle dans les situations tendues.

Vous bénéficierez des atouts pour transformer les confrontations en opportunités de fidélisation client !

Ce qu'en disent les participants :

« Très bon apprentissage d'un domaine peu connu. »

« Formation très compréhensible apportant une base solide et de bons outils de compréhension et de désamorçage. »



RENDEZ-VOUS SUR [UNPLUSFORMATIONS.IMMO](https://unplusformations.immo) !

Découvrez les prochaines sessions organisées prochainement. Pour la version numérique, cliquez directement sur le titre de la formation pour accéder au programme en ligne.

ADMINISTRATEURS DE BIENS (TOUS MÉTIERS)

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
AB01	Actualité juridique de l'urbanisme	7h	2			
AB03	Lecture et compréhension d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7h				16
GL42	Optimiser la gestion immobilière avec l'IA	7h	6			

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
SY01	Missions et responsabilités du syndic	3h30	3		28	
SY04	Contrat de syndic - Ce qu'il faut savoir	3h30	3			
SY08	Actualité de la copropriété	7h	12			19
SY12	La copropriété neuve sous l'angle du droit de la construction	2h	17			23
SY13	Organisation des ensembles immobiliers complexes	7h	6			19
SY14	Immeubles de grande hauteur (IGH) : mode d'emploi	7h	2			
SY16	Le Airbnb en copropriété : une fatalité depuis la loi LE MEUR ?	2h		8		
SY19	Gestion du personnel de copropriété : l'essentiel	7h		17		3
SY21	Les spécificités de la paie des gardiens et employés d'immeuble	3h30		3		18
SY23	Assemblée Générale et nouvelles réglementations : maîtrisez les fondamentaux et la loi Habitat Degrade	7h		1 ^{er}		
SY25	Développer son art oratoire et mieux captiver son auditoire en AG	7h		2		
SY28	Les travaux dans les immeubles en copropriété et mono-propriété : obligations et précautions	7h	5			
SY30	Parties communes : entretien, maintenance et travaux	7h	17			
SY32	Maintenance technique de la copropriété	3h30		7		
SY34	DTG, PPT et PPPT : ce qu'il faut savoir	3h30		4		
SY35	Panorama des obligations de sécurité dans les immeubles	7h			29	
SY36	La vidéosurveillance dans les immeubles gérés en 12 points clés	2h				10
SY38	Annexes comptables et financières : comment les exploiter et les présenter au conseil syndical et aux copropriétaires ?	3h30			27	
SY39	Gestionnaires : comprendre la comptabilité des copropriétés	7h	4			
SY40	L'état daté : ligne par ligne	2h		1 ^{er}		
SY44	Contentieux de la copropriété : méthodes et outils pour les gérer efficacement	7h				25
SY54	Gestionnaire de copropriétés : comment gérer vos priorités ?	3h30			20	
SY55	Optimiser la gestion comptable en copropriété avec l'IA	7h	30			
SY59	Droit de la famille et gestion d'une copropriété : ce qu'il faut savoir	3h30	11			
SY60	Copropriété : l'essentiel en 5 étapes clés	14h	20			
PA07	Pack ALUR 14h Actualité de la copropriété	14h			21	

ASSURANCES ET SÉCURITÉ

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
AS01	Assurances, IRSI et gestion de sinistres	3h30				11
AS03	GLI : les bonnes pratiques pour éviter les préjudices	3h30				16
GL35	Gestion des dégâts des eaux : les étapes du règlement des sinistres	7h	12			
GL38	Pathologie et terminologie du bâtiment	7h		7		5

FISCALITÉ

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
FI05	Location nue/location meublée : un comparatif	3h30	19			
FI06	Fiscalité des locations meublées	3h30	30			

DROIT DE RÉPONSE

À la suite de la parution d'un article dans le Transversales 173, Meelk a fait valoir son droit de réponse.

L'Unis a publié un article en page 48 du numéro 173 du magazine "*Transversales immobilières*" dans lequel il a indûment indiqué que la Plateforme F devenait payante à compter de 2026 pour les adhérents de l'UNIS à hauteur de 600 € HT par an et que la Plateforme F ne permettait pas

de proposer des formations en e-learning ni de webinaires. Or, la Plateforme F demeure **gratuite** pour l'ensemble des adhérents de l'UNIS au moins jusqu'au 31 décembre 2026. Les adhérents de l'UNIS peuvent donc continuer d'utiliser la Plateforme F gratuitement en 2025 et 2026 pour satisfaire à leurs obligations de formation. Et contrairement à ce que l'UNIS a indûment indiqué, dans ce même article, la Plateforme F permet d'accéder à des formations en e-learning et en webinaires (classes virtuelles).

FOCUS FORMATIONS - SUITE CALENDRIER

GESTION LOCATIVE

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
GL01	Actualité de la gestion locative d'habitation et la loi ELAN	7h	4			
GL02	Actualité du bail d'habitation	3h30				24
GL03	Panorama des différents types de baux d'habitation	3h30	4			
GL04	Les bases de la gestion locative habitation	7h	20			
GL06	Le bail d'habitation : aspects réglementaires et pratiques	7h				12
GL18	Locations meublées - organiser et mettre en œuvre les états des lieux et inventaires	7h	23			
GL24	Gestion locative et conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir	7h	20			
GL25	Qualité et entretien du logement locatif	7h			26	
GL26	Comptabilité de la gestion locative : les quatre missions du comptable	7h	25			
GL29	Charges récupérables, réparations locatives et recouvrement dans les baux d'habitation	7h				24
GL34	Contentieux en gestion locative : comment optimiser les chances de recouvrement ?	7h	26			
GL36	La gestion des troubles de voisinage	7h		10		
GL39	2025 et les baux meublés : comprendre et appliquer les dernières réformes juridiques et fiscales	7h	5			
GL41	Loi LE MEUR et location meublée saisonnière : actualité et pratique	3h30	5			
GL43	L'actualité juridique des baux d'habitation	7h	3			
IE27	Réaliser des états des lieux efficaces : méthode classique et apports de l'IA	7h	27	8		

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
IE02	Les fondamentaux des baux commerciaux et professionnels	14h				18
IE07	Les contentieux individuels des baux du secteur tertiaire	7h				30
IE11	Commerciaux en immobilier d'entreprise : ce qu'il faut savoir	7h	10			
IE15	Bail commercial : revue de jurisprudence	3h30	16			
IE20	Le bail commercial : ce qu'il faut savoir pour démarrer	3h30				3
IE21	Le bail commercial : approfondissement	3h30	4			
IE22	Bail commercial : la fin et le renouvellement	3h30			28	
IE23	Baux commerciaux : ce qu'il faut savoir	7h	13			
IE22	Bail commercial : les 12 points clés	3h30	2			

DÉVELOPPEMENT D'ENTREPRISE

		Durée	Juin	Juillet	Août	Sept.
DV01	Améliorer votre organisation pour créer une relation clients efficace dans l'immobilier	7h	19			
DV03	Clients difficiles dans les professions immobilières : gestion des situations de conflit	3h30	12			
DV06	Dénouer les tensions et les conflits avec la Communication Non Violente niveau 1	7h				3
DV09	Locataires, propriétaires ou copropriétaires mécontents et agressifs : adapter ma communication en fonction du profil de client	7h				12
DV13	Transformer la pratique immobilière grâce à l'Intelligence Artificielle	3h30	19			
DV14	Professionnels de l'immobilier : intégrez ChatGPT et l'IA dans vos pratiques	7h	3	3		



Organiser une formation sur mesure dans votre cabinet

Les formations intra présentent de nombreux avantages.

En tant que dirigeant, vous œuvrez pour :

- **favoriser le partage** des connaissances et des pratiques,
- **créer une cohésion d'équipe** en rassemblant vos collaborateurs.

Vous définissez le programme avec le formateur qui s'adapte à votre culture d'entreprise tout en apportant son expertise.

Les formations intra peuvent **s'organiser dans votre cabinet**, à une date qui correspond le mieux à vos contraintes de planning.

Vous souhaitez organiser une formation intra ?

Rien de plus simple avec UN+ Formations !



- Rendez-vous sur le site de UN+ Formations
- Dans le menu en haut, cliquez sur **Formations** > **Modalités** > **Intra / Sur-mesure**
- Remplissez le formulaire avec vos informations
- Un devis vous sera transmis rapidement !

Dès que vous validez le devis, **la formation s'affiche** dans votre Tableau de bord.

Il vous suffit d'inscrire vos collaborateurs et de régler la formation **en quelques clics seulement**.

À très bientôt en formation !

RENDEZ-VOUS SUR UNPLUSFORMATIONS.IMMO !

Formation pour la certification Expertise de l'Unis

EX04	ÉVALUATION DES TERRAINS ET BIENS D'HABITATION Certification partielle 1 jour - 7h	Nouveau	3/12 Paris 17ème
------	---	----------------	---------------------

Nouvelles formations ouvertes à tous les adhérents de l'Unis

EX08	LE SURPLOMB ET LE TRÉFOND 1/2 journée - 3h30	16/06 matinée Visio
EX11	VALEUR VERTE OU VÉTUSTÉ CLIMATIQUE 1/2 journée - 3h30	17/06 matinée Visio
EX09	PONDÉRATION DE TOUTES SURFACES (habitation, commercial, etc.) 1/2 journée - 3h30	27/10 matinée Visio
EX12	UTILISATION DES RÉFÉRENCES (utiles et /ou dangereuses) 1/2 journée - 3h30	6/11 matinée Visio
EX13	VALEUR DES MURS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET BUREAUX 1/2 journée - 3h30	17/11 matinée Visio

Formations de renouvellement au titre d'Expert Certifié Unis

EX06	RÉDACTION D'UN RAPPORT D'EXPERTISE 1 jour - 7h	4/11 Visio
EX14	L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION 1 jour - 7h	Nouveau 25/11 Paris 17ème
EX07	ÉTUDE COLLÉGIALE DE CAS PRATIQUES 1 jour - 7h	26/11 Paris 17ème
EX05	FORMATION ANNUELLE DE PERFECTIONNEMENT 2 jours - 14h	27 et 28/11 Paris 17ème

Inscrivez-vous sur unplusformations.immo !



Restitution du sondage IPSOS « Copro, mon amour » aujourd'hui au CESE commandé par UNIS FRANCE et PLURIENCE

Retrouvez-le ici : <https://lnkd.in/ecHUfg9d>

Clap de fin pour la restitution des résultats de la grande enquête IPSOS « Copro, mon amour » commentée par Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS FRANCE, et Christophe Chirol, d'Ipsos.

Quelle perception des Français vis-à-vis de leur copropriété [...]



[#LeMotdeLaPrésidente – L'UNIS salue la nouvelle envergure du DPE Collectif]

Demain 1^{er} avril, le Sénat en séance publique examinera la loi portée par Amel GACQUERRE « visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété ». Tandis que Emmanuel Macron réunit en ce moment le Conseil de planification écologique pour remobiliser le pays.

Pour UNIS FRANCE, embarquer les propriétaires et les acteurs professionnels de la #Gestion et de la #Transaction immobilières passe nécessairement par une articulation efficace de l'ensemble des outils disponibles. Or le DPE de l'immeuble jusqu'à ce jour n'était pas « relié » aux DPE des appartements loués ou vendus [...]



L'UNIS FRANCE est

fière d'avoir une présidente engagée au service de l'intérêt collectif de la filière immobilier/logement. Félicitations à notre Présidente UNIS France Danielle Dubrac honorée par la République et promue au grade d'officier de la Légion d'honneur [...]



Midi Libre

MIDI LIBRE

« Pour bien s'entendre, il faut bien se comprendre », une UC remarquée à Nîmes

Initiée par Ludovic Tourdiat, président Unis Languedoc, une occasion de faire de la pédagogie sur les réformes qui ont marqué la copropriété ces 5 dernières années.

LE FIGARO Immobilier

LE FIGARO IMMOBILIER

Le sondage IPSOS « Copro Mon amour »

Commandé par l'Unis et présenté par Danielle Dubrac lors du colloque anniversaire de la loi de 65 du 10 avril au CESE à Paris, il a révélé la méconnaissance des copropriétaires quant à ce que leur coûte réellement leur syndicat de copropriété.

LA TRIBUNE

LA TRIBUNE

Le DPE : pierre angulaire de l'immobilier

Valérie Létard, ministre du Logement, a organisé fin mars une réunion avec les professionnels du secteur concernés par le DPE avec en ligne de mire l'objectif de fiabiliser cet outil en lui donnant une importance majeure dans l'entremise immobilière.

L'Opinion

L'OPINION

Immobilier : le millefeuille législatif ?

Une relance du secteur plus que souhaitable qui se matérialise par la production prolifique de nombreuses propositions de loi liées à l'immobilier. Trop, c'est trop ? Le point sur ce qu'en pensent les professionnels.

Les Gros Chênes : une copropriété transformée à Verneuil-sur-Seine (78)

Rénovation énergétique globale, revalorisation architecturale et cadre de vie amélioré pour les 202 logements de cette résidence des années 1970.



Nous avons beaucoup réfléchi pour trouver les moyens, d'une part, de rénover et aussi de moderniser la résidence. La rendre beaucoup plus harmonieuse et faire un ravalement pour réaliser des économies malgré tout. Je suis très satisfaite du résultat, de nombreuses personnes passent nous voir et nous disent "Qu'est-ce que c'est beau ! et c'est vrai !" »

Alice Morvan, Présidente du conseil syndical, Copropriété Les Gros Chênes

En 2021, confrontée à un manque d'isolation et à des charges énergétiques importantes, la copropriété a engagé une rénovation globale aux côtés de l'ensemblier Sénova.

Objectif : améliorer durablement la performance énergétique, revaloriser l'esthétique des bâtiments et renforcer le confort des habitants.

Un programme de travaux co-construit et ambitieux :

- Isolation thermique par l'extérieur en laine minérale des façades
- Ajout de modénatures autour des fenêtres
- Étanchéité liquide sur la

surface des loggias

- Isolation et étanchéité des toitures-terrasses
- Mise en place d'un système de ventilation mécanique hygroréglable
- Remplacement et modernisation des garde-corps

Avec 15 mois de travaux, les bâtiments ont connu une **transformation marquante**, tant sur le plan esthétique que sur le plan thermique. L'entreprise STO a mis en œuvre des solutions techniques adaptées aux pathologies identifiées (poussées de fer, éclats de béton) et a sélectionné des finitions spécifiques pour s'intégrer harmonieusement dans cet environnement boisé. La rénovation a permis un **gain de performance énergétique de**

37 %, ouvrant droit à **765 000 € d'aides financières** sur un budget total de **3,5 millions d'euros**.

Au-delà de la transformation architecturale et des gains énergétiques, cette rénovation a insufflé une nouvelle dynamique **à la copropriété et a renforcé la cohésion entre copropriétaires**.



Découvrez le projet en vidéo sur la chaîne YouTube de Sénova – AMO, Maître d'œuvre et Bureau d'études.

*Sénova - AMO, maître d'œuvre, bureau d'études et organisme de formation engagé pour la transition écologique des bâtiments
STO - Fournisseur de systèmes d'isolation thermique par l'extérieur et de solutions pour la rénovation énergétique des bâtiments*

ENEDIS Comment faire installer une borne de recharge en copropriété ?

En copropriété, l'installation d'une infrastructure collective permettant d'alimenter des points de recharge de véhicules électriques est une démarche qui doit être votée en assemblée générale (AG). Cette démarche commune présente plusieurs atouts tels que la mutualisation des coûts, l'accès à la recharge électrique pour les résidents intéressés, ce qui contribue à valoriser votre patrimoine immobilier.

Deux solutions s'offrent à votre copropriété :



1. une solution « clé en main » portée par des opérateurs privés spécialisés dans la recharge qui s'occupent de créer une infrastructure collective de recharge puis d'installer et d'entretenir des bornes individuelles. Chaque résident intéressé

règle alors un abonnement et/ou un droit de connexion à l'opérateur pour accéder à la recharge.



2. une solution publique nommée réseau électrique auto par Enedis qui installe le réseau de distribution d'électricité dans le parking de l'immeuble. Chaque résident peut ensuite demander à Enedis, lorsqu'il le souhaite, le raccordement individuel de sa place (comportant la pose d'un compteur Linky sur leur place). Il fait appel à l'électricien agréé de son choix pour poser une prise renforcée ou une borne de recharge et sélectionne ensuite une offre de fourniture d'électricité.

<https://mon-raccordement-electricite.fr/>

ADVENIR FORMATIONS

Équiper sa copropriété, un enjeu majeur pour accompagner la transition électrique



Alors que 87 % des copropriétés restent à équiper en bornes de recharge, il est important pour les syndicats et les copropriétaires d'anticiper cette transformation incontournable. Le programme Advenir Formations, soutenu par l'ADEME et le ministère de la Transition Écologique, propose des sessions gratuites de formation partout en France (présentiel ou webinaire) pour accompagner ces projets.

Au programme :

- Les bénéfices écologiques et économiques de la voiture électrique
- Les aides financières disponibles
- Un guide pas-à-pas pour mener un projet en copropriété
- Le rappel des droits et obligations des copropriétaires

Des webinaires sont organisés toute l'année avec **Un+ Formations**, et



des interventions dédiées peuvent être programmées sur demande.

Préparez dès maintenant votre copropriété à la mobilité de demain en vous rendant sur <https://www.je-roule-en-electrique.fr/formations/equiper-les-immeubles-collectifs/>

EN BREF

PYC

« L'Assemblée en Live » est une solution qui a pour intérêt d'offrir aux copropriétaires la possibilité de se réunir lors d'Assemblées Générales tant en présentiel qu'en visioconférence, conformément aux règles législatives.

<https://pyc-productions.eu/>

NRGYS

NRGYS renforce son expertise au service des professionnels de l'immobilier en annonçant le regroupement des sociétés NRGYS, NRGYS 33, NRGYS 44 et GLOBAL NRGYS CONSEIL sous une seule entité et une même marque : NRGYS.

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

SMARTER PLAN

SmarterPlan aide à valoriser les actifs immobiliers grâce à son jumeau numérique accessible et performant

<https://www.smarterplan.io/>

30' RENO

Retrouvez les replays du RDV Unis 100 % Réno « 30 MINUTES RÉNO » sur la chaîne Youtube UNIS LIVE

Mode d'emploi : Par où commencer ? Comment s'y prendre ? À qui s'adresser ? Quels acteurs mobiliser ?

Ensemble, construisons l'avenir de l'immobilier !



DPE : un couloir d'ombres

Les changements sont trop rapides pour nos clients ; ils souhaitent un rythme normal. Audit, DPE individuel puis collectif, PPT... Les gens doutent : c'est complexe et trop cher. Allégeons les diagnostics dans l'ancien pour n'en faire qu'un seul.



La « résilience » est appropriée. Au cabinet, nous sommes habitués, mais pas nos clients. Il y a eu débat chez les bailleurs après le « Complément d'enquête » de France 2 (Passoires thermiques : la pompe à fric, 20 mars 2025). La ministre a donc annoncé un plan de fiabilisation et de certification. Les clients se sentent rassurés sur les DPE. Car les questions pleuvent : Est-ce que ce sera bien fait ? Est-ce qu'il sera fiable, après tout, c'est moi qui paye ? J'ai fait mon isolation alors pourquoi l'étiquette ne change pas ? Parler de contrôles renforcés, c'est très bien perçu.

Nous sommes satisfaits que le DPE Collectif gagne en importance. Espérons qu'il sera voté. Pourquoi pas même n'envisager qu'un DPE unique. Car l'immeuble, c'est un tout, qu'on soit jeune, âgé, actif, retraité, locataire ou accédant. La loi Climat n'en tient pas compte. Ça ne marche pas. On ne peut pas avoir un DPE indicatif pendant 20 ans et passer subitement à une interdiction de louer. Au cabinet on se forme, on s'adapte. Mais le sujet des diagnostics est complexe, même en

Alsace. Nos clients sont perplexes face aux nombreux changements : hier on devait faire des audits, puis on est passé au DPE collectif, puis aux plans de travaux (PPT). Ça change vite et ça coûte à chaque fois. Un seul diagnostic global leur semblerait plus rationnel.

En assemblée générale, les copropriétaires peinent à comprendre l'ensemble des enjeux et des obligations. Ces sujets techniques nécessitent une forte pédagogie. On voit même des acquéreurs qui empruntent pour des travaux qu'ils ne réaliseront finalement pas. Et des propriétaires qui vendent des G en raison de l'indépendance énergétique. Bientôt les F (10 % de notre portefeuille).

Nous ne sommes donc pas sereins face au « tunnel » qui se profile pour les 10 prochaines années. Le calendrier est écrit, mais les gens ne sont pas prêts.

Il faudrait repousser les calendriers, encourager et ne pas punir, avoir des dispositifs simples.

Proposons de conserver le DPE collectif et de supprimer les DPE individuels.



Avoir un DPE indicatif pendant 20 ans d'une validité de 10 ans et passer subitement à une interdiction de louer, c'est brutal. »

LIFEAZ

Le premier défibrillateur pensé pour tous

Donnez à vos clients les moyens de sauver une vie !



+ 15 000 particuliers
et entreprises équipés



Suivi et service
client noté 4,9/5



Fabriqué
en France



L'arrêt cardiaque, première cause de mortalité évitable.

50 000 personnes en meurent chaque année alors qu'avec des gestes simples et un défibrillateur posé avant l'arrivée des secours, des milliers de vies pourraient être sauvées.

En tant que professionnel de l'immobilier, vous pouvez nous aider à faire bouger les lignes !

80%

des arrêts cardiaques
ont lieu au domicile

60 ans

âge moyen
des victimes

5%

taux de survie

4 min

durant lesquelles intervenir
pour espérer sauver une vie

Vous souhaitez nous aider à sauver des vies ?

Bénéficiez de -10% pour vos clients ou votre agence grâce à l'UNIS.
Contactez-nous au 01 76 41 07 74 ou sur commercial@lifeaz.fr

www.lifeaz.co/unis



Scannez et recevez le kit immo.

jinka

LE PORTAIL QUI VOUS REDONNE LE POUVOIR

Le portail n°1 sur mobile

Offre UNIS

1 mois d'essai gratuit

Testez ici



À PARTIR DE

49€

PAR MOIS ET SANS
ENGAGEMENT



2000 +
agences
clientes



3 000 000
utilisateurs
en France



500 000 +
contacts
par mois