

FPI INFOS



SUPPLÉMENT JURIDIQUE

#2 | 3^e trimestre 2020



FPI France
106 rue de l'Université - 75007 Paris
Tél. 01 47 05 44 36 - contact@fpifrance.fr - [fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr) [in fpi france](https://www.linkedin.com/company/fpi-france)

→ www.fpifrance.fr





SOMMAIRE

La digitalisation des documents d'urbanisme	3
La digitalisation des demandes d'autorisations d'urbanisme	4
La maquette numérique/ le BIM	7
L'assurance des données de chantier	8
La digitalisation du financement des promoteurs	10
La dématérialisation de la conclusion des contrats	11
La dématérialisation du financement des acquéreurs	13
La gestion digitale des copropriétés	15
Le pilotage du logement et consommations d'énergie	17

édito

La dématérialisation s'invite de plus en plus au sein de nos entreprises depuis plusieurs années.

L'écosystème immobilier a développé plusieurs produits pour améliorer la qualité de notre travail et celle de nos projets et apporter plus de services à tous.

Cette nouvelle édition du Supplément juridique du FPI Infos vise à évoquer certains de ces outils que proposent les partenaires de la FPI au fil de l'avancement de nos projets, à nos côtés et/ou de ceux de nos clients.

Par ailleurs, le confinement total que nous avons connu au printemps en cette période de crise sanitaire a particulièrement mis en lumière les faiblesses induites par le déficit de numérisation de l'ensemble de notre chaîne de valeur : depuis la suspension de l'instruction des demandes de permis de construire, jusqu'à l'organisation des AG des futures copropriétés.

Ce numéro vous propose de revenir sur les avancées juridiques obtenues pendant le confinement, période au cours de laquelle les pouvoirs publics ont pris conscience de la nécessité d'accélérer la publication des textes annoncés et attendus pour accroître la digitalisation du secteur immobilier. Elle est primordiale à la fois en période de confinement et, plus généralement, pour renforcer la résilience de notre secteur.

Nous aborderons aussi les prochaines étapes de sa mise en oeuvre à travers le témoignage des services du ministère du Logement.

Alexandra François-Cuxac
Présidente FPI France

1

LA DIGITALISATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Depuis le 1^{er} janvier 2020, seuls sont opposables les documents d'urbanisme mis en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Les décisions visées sont les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un PLU ainsi que les délibérations approuvant, révisant, modifiant ou abrogeant un PLU (art. R153-20, 1^o et 2^o). Cette publication, combinée à la transmission aux services en préfecture, conditionne le caractère exécutoire, c'est-à-dire l'opposabilité, des PLU pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (art. L153-23 et 24 du code de l'urbanisme).

Dans une réponse ministérielle publiée en juillet 2020, à la sortie du confinement du printemps, qui a mis en exergue la nécessité de disposer d'un accès en ligne rendu possible à ce type d'information, le ministère de la Cohésion des territoires précise que :

"Il n'existe pas de régime dérogatoire qui permette aux collectivités élaborant des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) d'être exemptées de publier les documents d'urbanisme communaux qui continuent à évoluer jusqu'à approbation du PLUi. En revanche, des solutions existent localement pour financer la numérisation des documents anciens, incomplets ou dans des formats incompatibles avec celui défini par le conseil national de l'information géographique (...).

Il est en outre primordial d'intégrer à tout marché passé avec un bureau d'études pour assister la collectivité dans la finalisation d'un document d'urbanisme, la numérisation au format défini par le CNIG des documents d'urbanisme." (Rép. Min. n°13091, JO Sénat 09/07/2020)

François Adam, à la tête de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (ministère de la Transition écologique), nous en dit plus :

— Depuis le 1^{er} janvier 2020, tous les nouveaux PLU(i) doivent être publiés sur le site du géoportail de l'urbanisme (GPU). Quelle est la part du territoire ainsi couvert ? Comment l'Etat a-t-il accompagné les collectivités sur le chantier de la digitalisation des documents d'urbanisme ?

"Neuf mois après l'échéance du 1^{er} janvier 2020, plus de 9 000 documents d'urbanisme et 11 000 servitudes d'utilité publique (SUP) sont accessibles via le GPU. Cela représente plus de 40% des documents d'urbanisme opposables sur le territoire et la base de données nationale la plus riche sur les SUP. Pour les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, près de 75 % des documents opposables sont présents avec 156 documents téléversés. Le géoportail de l'urbanisme s'impose ainsi comme la plate-forme pour les documents de planification au format numérique.

L'État a pu soutenir les collectivités dans la numérisation de leurs documents de différentes manières. D'abord en créant un réseau national structuré autour de référents régionaux et départementaux. Leur rôle est d'inciter les collectivités et les gestionnaires à téléverser sur le GPU, tout en répondant aux éventuelles sollicitations techniques et juridiques. Ensuite, financièrement et selon les régions, les services de l'Etat peuvent être moteur en attribuant une part de la dotation générale de décentralisation pour cette numérisation.

Prochaine étape en 2021, avec une phase pilote de rapprochement entre l'application @CTES du ministère de l'Intérieur et le GPU. Dans le cadre du programme "Dites-le nous une fois", l'objectif est de permettre dans différents départements volontaires de procéder à l'envoi des documents d'urbanisme au contrôle de légalité via l'application @CTES, une fois ceux-ci publiés sur le GPU."





2

LA DIGITALISATION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANISME

La loi ELAN a reporté du 7 novembre 2018 au 1^{er} janvier 2022 la saisine par voie électronique (SVE) 24.

Ce report de plusieurs années n'a hélas pas encouragé les collectivités à préparer leur organisation numérique, ce qui s'est cruellement ressenti au cours du confinement du printemps 2020 pendant lequel très peu de services ont pu instruire les demandes de permis déposées avant le 12 mars et pendant la période de l'état d'urgence sanitaire, suspendant en droit et en fait les instructions, qui auraient pu être largement réalisées en télétravail.

L'accélération de la dématérialisation de l'instruction des demandes d'autorisation requiert la publication de plusieurs textes, qui, après concertation avec les collectivités locales, devraient paraître début 2021.



Attention ! La dématérialisation ne sera pas globale.

Aujourd'hui, il existe de nombreuses exceptions à la SVE. Pour s'en convaincre, il convient de se reporter à l'annexe du décret n°2018-954 du 5 novembre 2018¹, qui reporte au 31 décembre 2021, la dématérialisation d'un grand nombre de démarches en droit de l'urbanisme : depuis le dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme, en passant par une demande de modification ou d'un transfert de permis, jusqu'à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. En outre, certaines autorisations sont exclues "à titre définitif" du dispositif, comme par exemple l'autorisation de construire, modifier ou aménager un établissement recevant du public.

Parallèlement, en pratique, les services de l'État œuvrent pour développer un outil mis à disposition des collectivités qui n'ont pas les moyens techniques et financiers de s'en doter (Plat'Au).



François Adam, DHUP, nous en dit plus.

— **Face à la suspension de fait de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pendant la période du confinement, les professionnels du secteur de la construction ont appelé de leurs vœux une dématérialisation accrue pour rattraper le retard et réduire l'engorgement des services instructeurs. Quels sont les outils, techniques et/ou financiers, que l'Etat met/mettra à disposition des collectivités pour faciliter cette transition numérique ?**

"L'Etat a décidé de lancer le programme Démat. ADS qui recouvre deux volets principaux :

— *un volet numérique qui consiste en la création d'une suite logicielle qui comprend plusieurs modules dont une plate-forme des autorisations d'urbanisme. Cette plateforme, baptisée Plat'AU, permet de raccorder l'ensemble des centres instructeurs des collectivités avec les nombreux services consultés de toute nature. L'objectif est de faciliter la transmission des dossiers entre toutes les parties prenantes et en conséquence de raccourcir les délais de transmission du dossier ;*

¹ Décret n° 2016-1491 du 4 novembre 2016 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique concernant les démarches effectuées auprès des collectivités territoriales, de leurs établissements publics ou des établissements publics de coopération intercommunale)

- un volet de mobilisation de l'écosystème, qui comprend des actions de communication, de conduite du changement afin que l'ensemble des parties prenantes soit à l'heure des échéances de la loi Elan. Ce volet est tout aussi important que le volet technique car il est primordial que tous les acteurs se préparent à la transformation en profondeur que la dématérialisation impose².



→ **Pour plus d'information**
Écouter les émissions consacrées au programme Démat. ADS sur [Radio Territoria](#) et consulter la [page Internet](#) du ministère

- **Plusieurs textes sont attendus pour opérer cette digitalisation et en particulier l'arrêté fixant la téléprocédure annoncé cette année. L'activité des professionnels du secteur de la promotion immobilière étant particulièrement sensible à la gestion des délais, qui pourraient être accélérés grâce à la dématérialisation, le ministère envisage-t-il de globaliser cette digitalisation en étendant le champ des autorisations concernées (autorisations connexes au permis de construire, mais aussi permis modificatif, transfert, DAACT...)?**

“Le périmètre du programme Démat. ADS comprend l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme : les demandes préalables, les permis de construire, les permis de démolir, les permis d'aménager, les

permis de construire modificatifs, les transferts de permis, ainsi que les déclarations d'ouverture de chantier et attestant l'achèvement des travaux.

Les outils développés par l'Etat permettront aussi la transmission des certificats d'urbanisme.

À noter qu'il ne s'agit pas pour l'Etat de se substituer aux collectivités territoriales, mais de proposer des outils ; c'est aux collectivités territoriales qu'il appartient de permettre le dépôt dématérialisé des demandes d'autorisation d'urbanisme².”



Eclairage de notre partenaire :  **apave**

- **Les délais d'instruction des permis de construire sont souvent pointés du doigt par les pétitionnaires. Une prestation externalisant cette instruction est-elle envisagée au sein d'APAVE ?**

“Grâce à un décret d'application de la loi ELAN paru le 23 mai 2019², le maire a la possibilité de recourir, s'il le souhaite, à un prestataire privé pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cette disposition est déjà mise en œuvre dans d'autres pays comme le Japon, les Etats-Unis ou l'Espagne.

Une phase expérimentale a été mise en place avant la parution de ce décret. Elle nous a permis d'identifier les besoins des élus, tout en constatant les attentes et les craintes des pouvoirs publics.

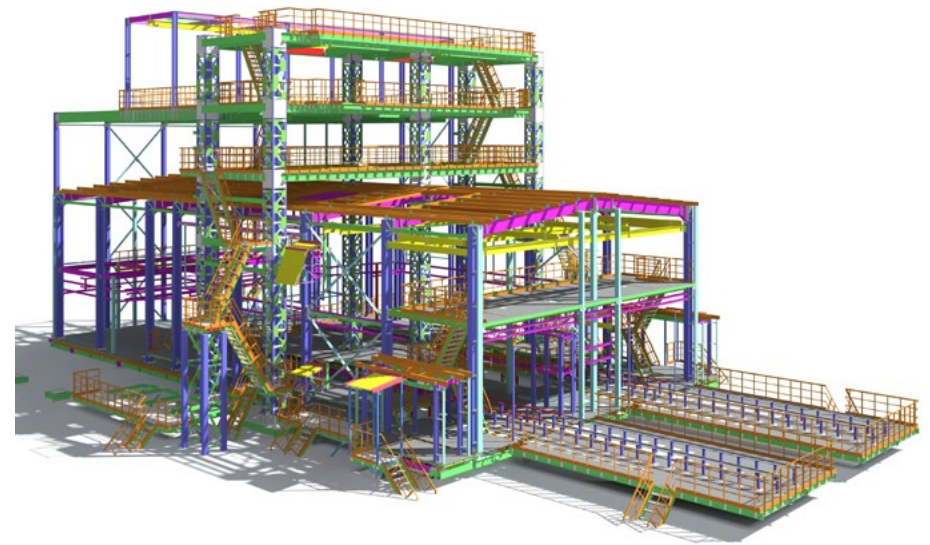
² Décret n° 2019-505 du 23 mai 2019



Il a été nécessaire de rassurer, en particulier, les maires sur le fait qu'eux seuls restaient décisionnaires de l'autorisation d'urbanisme, l'objectif principal étant de mettre nos compétences à la disposition des agents territoriaux et ce, dans une totale transparence.

Les missions proposées dans ce cadre sont variées : vérification de la complétude du dossier, collecte des avis des différents services instructeurs et des concessionnaires, formulation d'avis sur la conformité des demandes, rédaction du projet de décision comprenant les avis et les motivations...

Les enjeux sont multiples : mettre à disposition des plateformes digitales permettant de suivre en temps réel l'instruction du dossier, fluidifier et accélérer les temps d'instruction, désengorger les services instructeurs devant faire face à de nombreuses sollicitations, réduire le risque de recours..."



3 / LA MAQUETTE NUMÉRIQUE / LE BIM



Eclairage de notre partenaire :  apave

— **Le confinement a bouleversé les manières de travailler, notamment dans le secteur de l'immobilier, en utilisant davantage les outils numériques. Qu'en est-il pour APAVE ?**

“Nous avons du faire face, en quelques jours, à une situation totalement inédite : comment assurer la continuité de nos activités, notamment sur nos missions CTC et CSPPS, en phase de conception ou d'exécutifs d'exécution, avec des équipes en télétravail ?

La digitalisation de nos métiers, en particulier, l'utilisation du BIM a pris tout son sens dans ce contexte particulier.

Notre plateforme BIM with Apave (BwA) a permis à nos collaborateurs de continuer à analyser les projets.

Cette plateforme a l'avantage de synchroniser les données de tous les acteurs (MOE, BET, entreprises...) de l'opération et de les assembler dans une base de données unifiée et structurée. Elle ne nécessite aucune formation particulière, a contrario d'autres outils disponibles sur le marché et elle permet d'assimiler rapidement les fonctionnalités de base :

- visualisation de l'ensemble des données dans une maquette unifiée y compris en visite virtuelle;
- contrôle automatique des données du projet (surfaces, performances, coûts...);

- outil d'analyse décisionnelle (tableau de bord, analyse des variantes, priorisation des actions...);
- synthèse et suivi de nos avis connectés à la maquette;
- connexion possible avec des logiciels de maintenance;
- ...

Ce service nous permet également d'accompagner nos clients dès la conception pour les aider à définir leur environnement BIM en fonction de leurs enjeux et contribuer ainsi à la réussite de leur projet”.



→ www.bimwithapave.com



4

L'ASSURANCE DES DONNÉES DE CHANTIER



Éclairage de notre partenaire : **SMABTP**
BÂTIR L'AVENIR AVEC ASSURANCE

— Comment réagir face à la cybercriminalité ?

“Aujourd’hui, la question n’est pas de savoir si une entreprise sera confrontée au cyber-risque mais plutôt quand ce fléau la frappera ! Désormais réel et tangible, le risque cyber s’est accru depuis quelques mois avec l’épisode du confinement. La gestion de ce risque, d’une telle ampleur, dépasse le seul champ de l’informatique.

C’est devenu un enjeu de gouvernance tant l’ampleur des attaques et la professionnalisation de la cybercriminalité peut impacter durablement l’activité, voire même menacer sa pérennité.

L’usage généralisé de l’informatique et d’internet, la multiplicité des échanges numériques font qu’aucune entreprise et aucun professionnel ne peut se considérer à l’abri. Moins bien armées pour se protéger, car ne disposant pas toujours des ressources et des compétences internes, les PME et TPE deviennent des cibles privilégiées d’attaques à l’ingénierie toujours plus sophistiquée pour déjouer les protections”.

— De nombreuses formes de cybercriminalité et des conséquences parfois très lourdes

“Via la contamination (virus, bombes logiques) ou l’intrusion dans les systèmes informatiques, la cybercriminalité prend de très nombreuses formes :

- *dysfonctionnement du système de gestion d’une entreprise, d’un site internet ;*
- *vol de données relatives à l’activité, appartenant à des collaborateurs, des clients ;*
- *cyber-extorsions par cryptage de données et chantage au blocage informatique ou à la diffusion d’informations confidentielles ;*
- *sabotage ou suppression de données, actes de malveillance.*

La cybercriminalité peut avoir de très lourdes conséquences :

- *frais de reconstitution des données ;*
- *pertes d’exploitation ;*
- *atteinte à la réputation et au droit à l’image, diffamation ;*
- *atteinte à la propriété intellectuelle par la diffusion publique d’informations confidentielles, de brevets...*
- *responsabilité vis-à-vis des tiers.*

Pour protéger leur activité, les entreprises doivent mettre en place des dispositifs de prévention. Cela est désormais insuffisant. Elles ont besoin de s’assurer contre les conséquences d’une cyberattaque”.

Pour vous accompagner SMABTP a mis au point deux solutions:

— TRC Cyber : pour assurer les données numériques d'un chantier et celles de sa maquette numérique.

“C'est une solution souscrite par le maître d'ouvrage, en complément de la garantie tous risques chantiers, pour assurer les conséquences financières d'une atteinte aux données numériques du chantier.

Outre une prise en charge des frais de décontamination, de reconstitution de données, de gestion de crise, d'une éventuelle rançon, et des pertes d'exploitation et retard de chantier éventuels, la garantie comprend également un accès à une plateforme d'assistance et de gestion de crise accessible 24/7”.

TRC CYBER peut être souscrite par le promoteur pour un chantier donné en complément d'une garantie TRC au bénéfice de tous les acteurs impliqués dans le projet.

— Cyber Risques : pour assurer l'activité quotidienne de votre entreprise.

“C'est un contrat d'abonnement annuel qui garantit les pertes financières résultant d'atteintes à des données numériques, au système informatique, quelles que soient la nature des données.

Les garanties proposées permettent d'assurer la continuité de l'activité de l'entreprise en prenant en charge les coûts inhérents à la remise en état du système informatique, les pertes d'exploitation, les coûts engendrés par une tentative de cyber extorsion.

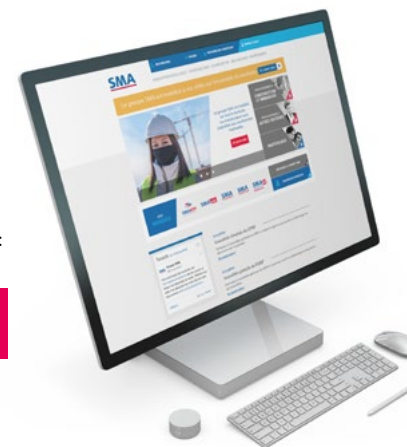
Les réclamations de tiers ou de clients que le promoteur peut recevoir et qui mettent en jeu sa responsabilité civile sont garanties.

Enfin, notre solution comprend la mise en œuvre d'une assistance complète intégrant tant l'expertise informatique que les conseils juridiques et en communication. Et ce 24/7”.



Pour en savoir plus :

→ www.groupe-sma.fr





5

LA DIGITALISATION DU FINANCEMENT DES PROMOTEURS



Éclairage de notre partenaire :



— **Le groupe Arkéa développe depuis plusieurs années une stratégie poussée en matière de numérique : plus de 1000 collaborateurs sont impliqués au quotidien dans ce projet.**

La gestion de la data est pour nous un enjeu majeur. À son niveau, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnelles prend toute sa part dans le développement de solutions digitales au profit de ses clients.

La crise sanitaire récente et le confinement ont accéléré le déploiement de solutions permettant de répondre aux enjeux du travail à distance et de la continuité de service.

Nous avons notamment déployé "DocuSign" afin d'authentifier la signature numérique des contrats.

Les objectifs sont de sécuriser, d'optimiser et de fluidifier la relation avec nos clients.

La Direction du Marché de l'Immobilier a su s'adapter afin de délivrer les cautions de marché et d'indemnité d'immobilisation indispensables à nos clients promoteurs : les premiers retours ont été extrêmement positifs tant sur la simplicité que sur la rapidité d'exécution.

L'utilisation d'autres outils va se généraliser comme "Conformitee" sur le sujet sensible de la connaissance clients (KYC "collaboratif") afin de collecter les documents administratifs.

L'enjeu se situe dans notre capacité à offrir un parcours client (et collaborateur) convivial dans le respect des exigences inhérentes au secteur bancaire.

Nous souhaitons ainsi tester dans les prochains mois une opération de promotion "100% digitale" depuis l'émission de la lettre d'offre, en passant par la régularisation des contrats et garantie jusqu'à la délivrance de la GFA : il s'agit d'un projet ambitieux pour lequel nous devons nous assurer que l'ensemble de la chaîne de valeur et notamment les tiers de confiance (notaires) acceptent une "GFA digitale".

À terme, nous avons la conviction qu'un dossier de financement immobilier pourra être dématérialisé depuis la collecte des documents jusqu'à la délivrance des actes, en rendant le client proactif dans la complétude (téléchargement de pièces) et en lui permettant de suivre en temps réel la situation de son dossier : tous les acteurs (clients, partenaires, commerciaux, services supports) en rêvent !

En automatisant des tâches indispensables mais chronophages, notre volonté est d'être toujours plus proche de nos clients en dégagant du temps pour l'analyse et le conseil à plus forte valeur ajoutée. Cela ne concerne pas uniquement notre marché mais l'ensemble des lignes métiers de la banque.



6 / LA DÉMATÉRIALISATION DE LA CONCLUSION DES CONTRATS

La signature électronique

Il existe 3 types de signature électronique :

- la signature électronique simple (pas de présomption de fiabilité) ;
- la signature électronique avancée (pas non plus de présomption de fiabilité) ;
- la signature électronique avancée (présumée fiable³, reconnue dans l'ensemble des pays de l'UE, et qui requiert un certificat qualifié), dite signature eIDAS.



Le choix de la nature de la signature électronique aura un impact sur la charge de la preuve de sa fiabilité.

En cas de contentieux, le choix d'une signature présumée fiable sera un atout.

La signature électronique peut être déployée pour l'ensemble des contrats de l'activité de promotion immobilière : depuis la signature de la promesse de vente du terrain, en passant par les contrats avec les autres acteurs de l'acte de construire : architectes, entreprises... comme les contrats quotidiens de toute entreprise (informatique, nettoyage...).



Des clauses doivent être insérées dans les contrats pour recueillir l'accord du client pour permettre le recours à la signature électronique, pour la conclusion du contrat de réservation ou du PV de livraison par exemple.

La dématérialisation des contrats

Les contrats peuvent être conclus sous forme électronique, dès lors qu'ils répondent aux exigences, de lisibilité ou de présentation de mentions⁴. Le contrat électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité⁵.

— Comment faire lorsque la rédaction d'un contrat impose une mention manuscrite ?

Lorsque l'acte authentique est reçu par un notaire, il est dispensé de toute mention manuscrite⁶. Dans les autres cas, l'article 1174 nouveau du Code civil précise que "lorsque est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même". Une telle mention peut donc être apposée sous forme électronique.

³ Article 1367 nouveau du Code civil ; décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017

⁴ Article 1176 du Code civil

⁵ Article 1366 nouveau du Code civil

⁶ Article 1369 nouveau du Code civil



— Plusieurs exemplaires doivent être fournis. À ce propos, que dit la loi lorsque le contrat est sous forme électronique ?

La loi est simple et claire :

“L'exigence d'un envoi en plusieurs exemplaires est réputée satisfaite par voie électronique si l'écrit peut être imprimé par le destinataire”.

— Est-il possible de signer un acte authentique de vente à distance ?

Lors du confinement du printemps 2020, le décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance a permis la conclusion des actes authentiques de vente à distance, pendant une période courant du 5 avril au 10 juillet 2020. Ce texte autorisait le recueil du consentement par le seul notaire instrumentaire et non “par un autre notaire (...) qui participe à l'établissement de l'acte” (cf. art. 20 du décret du 26.11.1971).

Depuis le 10 juillet 2020, ce mécanisme ne fonctionne plus. Il devait être réactivé à l'occasion des débats parlementaires sur la prorogation de l'état d'urgence sanitaire⁷ mais le Gouvernement a fait le choix, d'une part, de privilégier les outils réglementaires (publication à venir d'un décret), plus simple et rapide que la loi, et d'autre part, de faciliter la procuration authentique à distance de manière pérenne déconnectée de l'état d'urgence sanitaire⁸. Le décret du 20 novembre 2020⁹ autorise la procuration authentique à distance pour faciliter la conclusion des ventes lorsqu'une ou les parties ne sont pas présentes

⁷ Cf art. 8 du PJJ prorogeant l'état d'urgence sanitaire

⁸ Cf amendement n°7 du Gouvernement

⁹ Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 instaurant la procuration notariée à distance

¹⁰ Décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique

¹¹ Voir Circulaire FPI relative au délai de rétractation de l'acquéreur immobilier

La lettre recommandée électronique (LRE)

La LRE existe depuis 2011. Elle est inscrite à l'article L100 du Code des postes et télécommunications électroniques (CPCE), qui précise que le recours à la LRE requiert préalablement de :

- recueillir l'accord du destinataire afin qu'il transmette son courrier électronique ;
- définir le choix d'une LRE dont le contenu sera imprimé sur papier ou non.

Pour être valable juridiquement, l'envoi d'une lettre recommandée électronique doit présenter des garanties d'équivalence avec l'envoi d'une lettre recommandée, précisées par décret.

— Depuis le 1^{er} janvier 2019, seule la LRE eIDAS est admise¹⁰.



La LRE a donc vocation à être utilisée pour la notification du contrat de réservation. Lors du recueil de l'accord des réservataires pour recourir à la LRE, il semble plus prudent de requérir deux adresses mails compte tenu de la jurisprudence constante sur les exigences de notification¹¹.

7 LA DÉMATÉRIALISATION DU FINANCEMENT DES ACQUÉREURS



Éclairage de nos partenaires :



Crédit immobilier : la numérisation au service des clients dans les banques du Groupe BPCE

Souscrire un prêt immobilier c'est, pour le client, la nécessité de passer par plusieurs étapes comme la constitution du dossier de prêt avec de nombreuses pièces justificatives, la signature de la demande de crédit, de l'offre de prêt et des contrats d'assurances emprunteurs.

Pour simplifier ce parcours, le Groupe BPCE, via les Banque Populaire et Caisse d'Épargne, met à disposition des clients, plusieurs outils numériques dématérialisant en grande partie la souscription d'un contrat de crédit immobilier¹².

La simulation en ligne

Sur les sites Internet des établissements BP et CE, les internautes peuvent réaliser une simulation en ligne en quelques minutes et recevoir immédiatement, par mail, une proposition personnalisée¹³. S'ils le souhaitent, ils sont ensuite appelés par un conseiller pour une étude approfondie de leur dossier.

La dématérialisation du dossier de prêt pour accélérer l'instruction

Les clients peuvent transmettre leurs justificatifs dématérialisés (bulletins de salaires, avis d'imposition...) et les télécharger sur des espaces personnels sécurisés¹⁴, accessibles aux collaborateurs des banques du Groupe BPCE qui étudieront leur demande de crédit.

La signature électronique pour une meilleure réactivité

Les banques du Groupe BPCE proposent la signature électronique à chaque étape le nécessitant :

- La demande de crédit,
- Les demandes d'admission à l'assurance des emprunteurs,
- La signature de l'offre de prêt¹⁵.

Une fois les documents signés, la banque est immédiatement informée. C'est plus rapide, sans délai postal et avec moins d'utilisation de papier, ce qui s'inscrit totalement dans la démarche "Responsabilité Sociétale et Environnementale" du Groupe BPCE.

¹² Selon l'article 1174 du Code civil, un contrat dont l'écrit est exigé pour sa validité, peut être établi sous forme électronique, à l'exception (article 1175) des actes sous seing privé relatifs à des sûretés réelles ou personnelles. À l'occasion de l'état d'urgence sanitaire, il a été admis que l'acte de cautionnement pouvait être transmis de la caution vers la banque via un canal dématérialisé à doubler d'un envoi par courrier.

¹³ Proposition commerciale non contractuelle ne valant pas accord de crédit de la banque.

¹⁴ Outils en cours de déploiement dans les établissements Banque Populaire et Caisse d'Épargne. La mise à disposition ou remise d'informations ou documents sur tout autre support que le papier est régie par les articles L 314-27 à 31 du Code de la consommation.

¹⁵ Sous réserve du délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre de l'article L 313-34 du Code de la Consommation et de l'éligibilité du projet à ce nouveau moyen de signature.



En synthèse, la dématérialisation du crédit immobilier, c'est offrir aux clients un parcours plus simple, plus fluide et plus rapide.

De plus, pour les professionnels ayant le statut IOBSP¹⁶, les établissements BP et CE mettront à disposition dans les prochains mois une offre globale de moyens permettant de digitaliser l'instruction du crédit de bout en bout et ainsi sécuriser les ventes.

“L'état d'urgence sanitaire” a augmenté l'usage des canaux digitaux pour passer des contrats à distance sans qu'il n'y ait eu lieu d'alléger le droit existant, dès lors qu'ils sont juridiquement sécurisés.



¹⁶ Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement

8

LA GESTION DIGITALE DES COPROPRIÉTÉS

Depuis plusieurs années, les acteurs de la copropriété sont incités à la dématérialisation par le législateur, qu'il s'agisse des notifications, des documents ou de la tenue des assemblées générales. Initié avec la loi ALUR en 2014, étendu avec la loi ELAN en 2018, ce mouvement s'est accéléré avec la parution en 2019 et 2020¹⁴ de plusieurs textes d'adaptation ou d'application dans un contexte de crise sanitaire.

Espace en ligne sécurisé

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le syndic professionnel doit proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale). Cet accès doit être différencié selon le type de documents mis à la disposition des copropriétaires pris individuellement ou des membres du conseil syndical au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification. Depuis le 1^{er} juillet 2020, est définie une liste minimale des documents mis à la disposition des copropriétaires dans cet espace. Téléchargeables et imprimables, ils doivent être actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle et être transmis en cas de changement de syndic.

Dématérialisation des documents

La notification des documents devant être joints à la convocation, l'envoi des appels de fonds peuvent, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire par tout moyen conférant date certaine (LRAR, LRE), valablement résulter d'une mise à disposition dans cet espace. La convocation précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

La feuille de présence peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par le Code civil (articles 1366 et 1367). Elle est annexée au procès-verbal. Lorsque le registre qui regroupe les PV à la suite les uns des autres est tenu sous forme électronique, la feuille de présence et les PV peuvent être établis et signés sous forme électronique dans les conditions de droit commun précitées.

Notifications et mises en demeure

L'accord à l'utilisation de la voie électronique peut au choix du copropriétaire, concerner les mises en demeure, les notifications, les deux, ou bien uniquement la mise à disposition des documents nécessaires à la tenue de l'AG via l'espace internet sécurisé. Cet accord est formulé par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de leur réception.



Important ! Le copropriétaire peut à tout moment et selon les mêmes formes retirer son accord exprès.

Si cette décision est formulée lors de l'AG, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

¹⁷ Ordonnance n°2019-1101 du 30.10.19 ; Ordonnance n°2020-304 du 25.03.20 ; Ordonnance n°2020-595 du 20.05.20 ; Décret n°2019-509 du 23.05.19 ; Décret n°2019-650 du 27.06.19 ; Décret n°2020-834 du 02.07.20 ; Arrêté du 2 juillet 2020



Les notifications peuvent être faites soit par lettre recommandée électronique (LRE eIDAS), soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications. Le prestataire conserve pendant au minimum un an les preuves de dépôt et de transmission, l'historique de la transmission et les éventuels incidents survenus. En cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, sa responsabilité est engagée dans les conditions prévues le Code des postes et des communications électroniques.

Assemblées générales : visioconférence et vote par correspondance

La loi ELAN a permis aux copropriétaires de participer aux AG par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. Une AG en présentiel devait décider préalablement (sur la base de devis transmis par le syndic ou le conseil syndical) des moyens et supports techniques permettant leur identification, la transmission de leur voix et la retransmission continue et simultanée des délibérations. Mais, à titre exceptionnel, à raison de la crise sanitaire, entre le 1^{er} juin 2020 et le 1^{er} avril 2021, les assemblées générales peuvent se tenir **de façon entièrement dématérialisées** par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des copropriétaires, désigné par le syndic, jusqu'à ce que l'AG se prononce sur leur utilisation.

La possibilité d'AG sans présence physique est également envisageable si l'AG a déjà été convoquée. Par dérogation, depuis le 4 juillet 2020, lorsque le recours à la visioconférence n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires seront prises au seul moyen du **vote par correspondance** avant l'AG selon un modèle fixé par arrêté¹⁸. Pour tenir compte du reconfinement, **des mesures dérogatoires spécifiques** ont été prévues, par ordonnance¹⁹, pour les AG convoquées entre le 29 octobre et le 4 novembre.

18 La FPI met à votre disposition dans l'espace réservé aux adhérents de son site Internet un modèle conforme à l'arrêté du 2 juillet 2020.

19 Ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux copropriétés.

20 5 lots max à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou 15 000 € de budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs.

21 Toutefois les décisions relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes continuent de devoir être votées en assemblée traditionnelle, selon les modalités de droit commun.

Nota : les petites copropriétés²⁰

Depuis le 4 juillet 2020, les décisions peuvent être prises sans passer par l'organisation d'une AG mais par voie de consultation organisée à l'initiative du syndic ou à la demande d'un copropriétaire, à condition que l'unanimité soit atteinte²¹. Tous les copropriétaires doivent avoir exprimé leur vote, que ce soit par courrier, sur support électronique, par présence physique ou par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'AG.



Important ! Le copropriétaire qui a participé à la consultation par visioconférence ou audioconférence doit confirmer le sens de son vote par tout nouveau moyen dans les 48h suivant la réunion. À défaut la décision n'est pas valablement prise.

Chaque décision prise par voie de consultation est consignée dans un PV établi et signé par le syndic comportant le sens du vote de chaque copropriétaire, la signature des copropriétaires présents et la confirmation des copropriétaires ayant participé par visio ou audioconférence. Ce PV est annexé au registre des PV des AG.



— Une AG prévue en présentiel et déjà convoquée, peut-elle être organisée de manière digitale postérieurement ?

Oui sous réserve de respecter les délais prévus par la loi dans ce cas. Le syndic qui a convoqué une AG en présentiel peut informer les copropriétaires qu'elle se tiendra par visioconférence ou en recourant au vote par correspondance (VPC). Cette information doit être diffusée au moins 15 jours avant l'AG concernée.

Parallèlement, le copropriétaire qui devait participer en présentiel à l'AG et qui décide in fine d'y assister en visio, doit en informer le syndic, au moins 3 jours au plus tard avant la date de la réunion.

9

LE PILOTAGE DU LOGEMENT ET CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Respect de l'environnement, évolution des modèles familiaux et du travail, digitalisation: ces paramètres guident la réflexion sur l'habitat de demain et impliquent des solutions durables et intelligentes. Qu'en est-il du pilotage d'un logement et de ses consommations d'énergies ?



Décryptage avec Véronique Lenail,
présidente du GIP (Groupement des
Industriels de la Prescription)



— Comment la RE 2020 accompagnera-t-elle les défis à venir en matière de transition énergétique ?

Impossible de réfléchir à cette question sans prendre en compte la nécessité de réduire les consommations d'énergie du bâtiment qui, rappelons-le, sont aujourd'hui responsables de 30% des émissions de GES²² (1). Sous l'impulsion de la RE 2020, le bâtiment moderne sera désormais capable de produire de l'énergie, de la stocker, d'optimiser ses consommations tout en renforçant le confort des habitants.

Ainsi, elle favorisera le choix des "bonnes solutions, aux bons endroits, pour les bons usages". Les objectifs sont multiples : s'ajuster au plus près des besoins de l'usager et développer de nouveaux modèles de consommation, déployer de nouveaux services d'analyse des données de production, écrire des scénarios pour les gestionnaires et exploitants de bâtiments. Un cercle vertueux qui permet de répondre à des impératifs écologiques, sociaux et financiers.

— Avec les objets connectés, tous les indicateurs montrent que nos besoins en énergies sont amenés à s'accroître ces prochaines années. Si la connectivité dans le logement apparaît désormais comme un paramètre incontournable, comment permet-elle de répondre aux enjeux de maîtrise de l'énergie ?

La "smart home" de demain ne sera pas forcément plus gourmande en énergie que celle d'aujourd'hui car la technologie sera mise au service de l'occupant, lui permettant de bénéficier d'un logement sain et d'une consommation d'énergie optimisée, raisonnée et au plus proche de ses besoins réels.

Visualisation des consommations, mise en évidence des dysfonctionnements, contrôle intelligent des appareils électriques et du chauffage : il s'agit de donner à chacun une visibilité pour obtenir le meilleur ratio confort / dépense. A fortiori pour les syndicats de copropriété, la digitalisation de l'habitat permettra la collecte de données relatives aux consommations ou autres sinistres. Il peut ainsi organiser au mieux sa gestion, ses interventions d'entretien ou les réparations à planifier.

C'est ainsi que l'habitat devient "intelligent" : connecté pour nous permettre de mieux consommer, mieux anticiper, planifier et agir.

22 Source : Ademe



— Le cap est donné. Que peut-on attendre des membres du GIP dans ces prochaines années pour accompagner ce mouvement ?

Dans une démarche de qualité globale qui vise le “0 réserve”, les industriels du groupement sont en mesure d’offrir une réponse collective à des problématiques individuelles et régionales.

Aussi, le GIP répondra présent pour accompagner les questions d’intégration des nouvelles technologies dans l’habitat. À ce sujet, il est en train d’actualiser - conjointement avec la FPI - le “Livret d’accueil” destiné aux nouveaux acquéreurs. Il répertorie une grande partie des équipements qui peuvent être utilisés dans la construction de logements neufs.

L’entrée en vigueur du carnet numérique du logement reporté à 2022

Après un premier report au 1^{er} janvier 2020 aux termes de la loi ELAN, l’entrée en vigueur du carnet numérique est décalée au 1^{er} janvier 2022²³ (demande de PC), faute de publication du décret d’application.

Rebaptisé “carnet d’information du logement”, il portera exclusivement sur l’amélioration de la performance énergétique des logements, sans créer d’exception entre les différentes catégories de logements qui pourrait méconnaître le principe d’égalité.

Son contenu est précisé au niveau législatif de sorte que l’obligation de transmission de ce carnet en cas de mutation ne devrait pas gêner les transactions.

Pour les constructions, il devra comprendre :

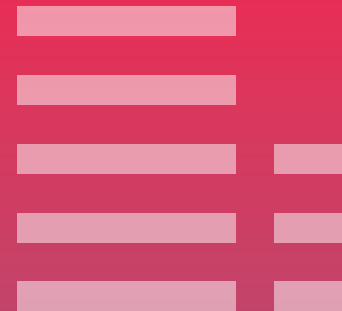
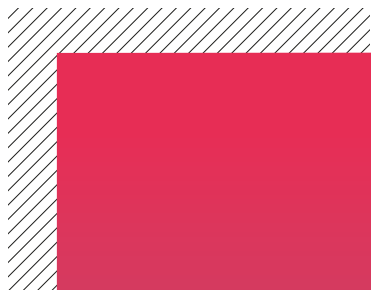
- les plans de surface et les coupes du logement ;
 - les plans, schémas et descriptifs des réseaux d’eau, d’électricité, de gaz et d’aération du logement ;
 - les notices de fonctionnement, de maintenance et d’entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement,
- étant précisé que “pour chaque plan, schéma et descriptif s’il correspond à la conception ou à l’exécution”.

Il comporte en outre :

- la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction (...) lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement, un arrêté devant définir les critères ces matériaux ;
- les notices de fonctionnement, de maintenance et d’entretien des équipements (...) qui sont installés lors de la construction (...) lorsqu’ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- les documents permettant d’attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l’améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu’ils ont été établis, qui seront précisés par voie réglementaire.

Enfin, l’obligation pour le propriétaire de recourir à un service en ligne sécurisé géré par un tiers pour regrouper et gérer les informations, a disparu : il est loisible au propriétaire d’établir le carnet sous la forme qu’il souhaite.

²³ Article 12 du projet de loi ratifiant l’ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I^{er} du Code de la construction et de l’habitation, présenté devant le Parlement le 23 juillet dernier ; art. L126-40 et suiv. nouveaux du CCH



VOUS SOUHAITEZ RECEVOIR L'ACTUALITÉ JURIDIQUE IMMOBILIÈRE PAR MAIL ?

Inscrivez-vous à la newsletter sur:

→ www.fpi-france.fr

