



SAFAR

ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue
de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail :
gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

NOTRE SERVICE SPÉCIFIQUE POUR LES IGH, IMH, EIC, ASL, AFUL*

La gestion de grands ensembles immobiliers requiert des compétences à la taille des enjeux, notamment techniques et financiers. Depuis quinze ans, le groupe SAFAR est l'un des rares cabinets en Ile-de-France à avoir mis son expérience au service de ces immeubles complexes.

Notre département des grands ensembles accueille des immeubles à partir de 250 lots. Il dispose d'une équipe dédiée, composée d'un directeur, de gestionnaires, d'assistantes et de comptables qui s'appuie sur le back-office des autres services (gardiens, travaux, etc.) et dispose de moyens adaptés à la gestion de biens soumis à des contraintes réglementaires ou statuts juridiques variés.

Le bon fonctionnement des immeubles repose sur une vigilance de tous les instants : le moindre dysfonctionnement doit être réglé rapidement, ce qui suppose une présence sur place, une bonne transmission de l'information et une étroite collaboration avec le Conseil syndical.

Si nous menons à bien des travaux de rénovation d'envergure, nous veillons aussi avec la plus grande rigueur à la gestion des impayés car l'équilibre financier de ces copropriétés est indispensable à leur préservation.

N'hésitez pas à prendre contact avec nos services. Nous sommes là pour vous accompagner.

* IGH : Immeuble de Grande Hauteur / IMH : Immeuble de Moyenne Hauteur / EIC : Ensemble Immobilier Complexe / ASL : Association Syndicale Libre / AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Le Cabinet SAFAR est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de ses missions de syndic, de gestion locative et transactions. Il est acté à chaque assemblée générale que les données à caractère personnel récoltées pourront être transmises aux prestataires intervenants pour le compte du syndicat des copropriétaires et dans le cadre de l'exécution du mandat de gestion donné au Cabinet SAFAR (ex : plombier de l'immeuble, chauffagiste, service gestion, comptabilité du cabinet, notaire...).

Pour rappel, les propriétaires, locataires et copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données personnelles (Règlement européen UE 2016/679).

Les avantages de la signature électronique du bail

**Signer le bail électroniquement est de plus en plus
proposé aux locataires.**

Comment cela fonctionne-t-il ?

Le gestionnaire du bien locatif vérifie les informations inscrites au bail et à ses annexes puis il initie un mail (à chacune des parties : locataire, mandataire) qui contient un lien sécurisé pour lire le contrat de location. Chaque partie signe ensuite électroniquement le bail.

Le contrat ainsi signé est verrouillé, stocké sur un serveur sécurisé avec certaines informations comme les noms et prénoms des signataires, leurs adresses e-mail et IP, ainsi que la date et l'heure de signature du bail.

Les signatures sont visibles sur le document. Chaque partie peut télécharger le contrat de location.

Quels en sont les avantages ?

La signature électronique est une solution

rapide pour signer un contrat de location à distance, depuis n'importe quelle ville ou pays. Une connexion internet, un PC ou un smartphone sont les seuls outils à posséder. Le processus de signature du bail est simplifié. Parapher chaque page à la main devient inutile puisqu'en signant électroniquement, on signe l'intégralité du contrat.

La digitalisation du bail permet à chaque partie d'imprimer uniquement ce qu'il désire. Plus besoin d'imprimer systématiquement l'ensemble des documents qui comprennent, depuis la loi ALUR, de nombreuses pages, le bail en lui-même mais aussi la notice d'information, parfois l'acte de caution solidaire ainsi que d'autres annexes obligatoires.

Le niveau de sécurité d'un bail électronique est plus élevé que celui d'un contrat sous



Suite de l'article ►►►

format papier puisqu'une fois le processus de signature finalisé, le bail n'est plus modifiable. Notre cabinet s'appuie sur un prestataire de signature certifié, selon la norme européenne eIDAS.

VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. LES OPPORTUNITÉS DE LA NOUVELLE PASSERELLE 26-1 !

Notre dernière lettre vous informait des nouvelles règles de majorité qui devraient rentrer en vigueur, à partir du 1^{er} juin 2020, après la ratification par le parlement de l'ordonnance réformant le droit de la copropriété.

L'une de ces règles concerne la majorité de l'article 26 appelée « double majorité » qui correspond à la majorité de tous les copropriétaires détenant les 2/3 des tantièmes.

Cette majorité de l'article 26 étant difficile à atteindre, l'ordonnance crée une « passerelle » qui fait l'objet de l'article 26-1.

Ainsi, lorsqu'une décision n'a pas pu être adoptée mais qu'elle a recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat représentant 1/3 des voix, la même assemblée peut statuer immédiatement à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cette souplesse introduite dans la prise de décision des assemblées générales, permet de dépasser certains blocages malheureux dus à l'absentéisme des copropriétaires aux assemblées générales.

A savoir sur la fiscalité 2020

La taxe d'habitation

En 2020, environ 80 % des contribuables en seront exonérés

La réforme de la taxe d'habitation, commencée en 2018, se poursuit.

Les conditions du dégrèvement de la taxe d'habitation de la résidence principale

L'éligibilité au dispositif de dégrèvement dépend de votre Revenu Fiscal de Référence (RFR) et du nombre de parts de votre foyer.

Pour bénéficier du « dégrèvement de 100 % » en 2020, le RFR ne doit pas dépasser un certain seuil : 27 706 € pour une personne seule (majoré de 8 209 € pour les deux premières demi-parts et de 6 157 € pour les demi-parts suivantes) ou 44 124 € pour un couple sans enfant (majoré de 6 157 € pour les demi-parts supplémentaires).

Si le revenu fiscal dépasse légèrement ces montants mais reste inférieur à 28 732 €¹ pour une personne seule ou 46 176 €¹ pour un couple, le dégrèvement devient progressif, de 30 % en 2021, de 65 % en 2022 puis de 100 % en 2023. La suppression de la taxe d'habitation pour les foyers les plus aisés n'interviendra qu'en 2023.

Les limites du dégrèvement de la taxe d'habitation

La baisse de la taxe ne concerne que votre résidence principale. Les résidences secondaires restent entièrement assujetties.

Lorsque la taxe est établie au nom de plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux distincts, le seuil d'éligibilité est calculé en additionnant les revenus fiscaux de chaque contribuable. Cette réforme ne s'applique pas à la contribution à l'audiovisuel public, qui actuellement est perçue en même temps que la taxe d'habitation.

Si vous étiez imposable à l'IFI en 2019, vous ne pouvez pas bénéficier du dégrèvement en 2020.

N'hésitez pas à utiliser le Simulateur de la réforme de la taxe d'habitation pour 2020 disponible sur impots.gouv.fr pour connaître dès aujourd'hui si vous pouvez profiter des dégrèvements.

¹ Les plafonds de Revenu Fiscal de Référence sont majorés pour chaque demi-part supplémentaire.

La création de « MaPrimeRénov »

Cette nouvelle aide à la rénovation énergétique va remplacer progressivement le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Elle modifie en profondeur les modalités d'attribution et la forme des aides.

Ma PrimeRénov est versée sous conditions de ressources par l'ANAH. En 2020, seuls les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale y sont éligibles. Leur habitation doit être construite depuis plus de 2 ans. Cette année, la prime s'adresse aux ménages les plus modestes.

La liste des dépenses éligibles est modifiée. La prime peut financer des travaux d'isolation, de ventilation ou de changement de mode de chauffage, ainsi que la réalisation d'un audit énergétique du logement. Le montant maximum de la prime versée pour des travaux sur un logement est plafonné à 20 000 € sur 5 ans.

L'objectif est de simplifier les aides à la rénovation énergétique et d'accélérer leur versement qui s'effectuera à la fin des travaux au lieu d'attendre une réduction fiscale l'année suivante.

Ma primeRénov est cumulable avec d'autres aides à la rénovation énergétique comme les Certificats d'économie d'énergie (CEE), l'éco-PTZ ou encore des aides proposées par les collectivités locales.

La mise en place du dispositif va s'échelonner dans le temps. En 2021, Ma primeRénov sera ouverte à tous les propriétaires occupants (à l'exception des plus aisés – déciles 9 et 10 de revenus), aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété. Le CITE sera supprimé.

www.safar.fr

FINORGEST - GESCOFIM

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET-MARLIER

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
fabrice.borocco@safar.fr

CADOT BEAUPLET - MARLIER

AGENCE AULNAY

28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
marlier@safar.fr

FINORGEST AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr