



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

DÉCOUVREZ NOTRE SITE INTERNET RÉNOVÉ ET NOTRE NOUVELLE PASSERELLE DIGITALE

En 2018, retrouvez-nous sur tous vos écrans ! **Notre site www.safar.fr vient d'être entièrement repensé** pour rendre sa consultation plus confortable et conviviale. Multisupport, il s'adapte automatiquement à votre ordinateur, votre tablette ou votre smartphone. Consulter votre espace client n'a jamais été aussi simple. A tout moment, vous pouvez accéder, en toute sécurité, aux différents documents relatifs à vos biens.

Profitez de notre nouveau site web où vous retrouvez l'ensemble des prestations proposées par nos cabinets.

Nous vous accompagnons dans tous vos projets immobiliers et dans la gestion de votre patrimoine.

En 2018, c'est aussi une nouvelle passerelle digitale pour apporter des services plus efficaces et rapides ainsi qu'un meilleur échange d'informations avec nos clients propriétaires et locataires.

Découvrez cette innovation. N'hésitez pas à l'utiliser.

Toutes nos équipes vous souhaitent une très bonne année 2018.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Une passerelle digitale pour mieux répondre à vos demandes

Les technologies digitales ou numériques font désormais partie de notre quotidien. Elles sont à la source de la création d'outils de gestion interactifs qui améliorent la qualité des services. La mise en place de notre nouvelle passerelle de liaison nous permet ainsi d'être plus réactifs et encore plus attentifs à vos besoins. Elle constitue une belle opportunité pour renforcer les liens avec vous, clients propriétaires, copropriétaires ou locataires.

Comment fonctionne la passerelle digitale ?

C'est un outil de communication qui engendre des échanges plus rapides et plus faciles entre le gestionnaire locatif ou de copropriété et les copropriétaires ou les locataires. Prenons l'exemple d'un résident qui signale une panne d'ascenseur. L'information parvient au gestionnaire qui va, à partir de la même interface, planifier la réparation, informer (par courriel, SMS ou notification) tous les résidents de l'immeuble de l'intervention d'un technicien puis faire l'évaluation du travail réalisé.

A toutes les étapes du dépannage, les résidents sont informés en temps réel.

Quels sont les avantages de la passerelle digitale ?

D'une manière générale, elle constitue

une aide pour la gestion quotidienne de la copropriété. Cette interface étant installée sur les ordinateurs, tablettes et téléphones portables de tous les collaborateurs du cabinet Safar, elle évite les pertes de temps. Elle permet une diffusion de l'information plus efficace et plus rapide. La prise en charge des incidents est simplifiée.

La passerelle digitale assure une meilleure traçabilité des travaux que ceux-ci soient programmés ou qu'ils s'effectuent en urgence. Elle facilite et sécurise l'envoi des documents (devis, factures, photos, etc).

Au final, ce sont tous les habitants des immeubles tant en copropriété qu'en gestion locative qui bénéficient de services plus efficaces. Il était important pour nous de vous faire profiter de cet outil innovant.

RAPPEL SUR LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Vous pouvez, si vous le souhaitez, recevoir votre Convocation d'Assemblée Générale par voie recommandée électronique.

Pour cela, connectez-vous sur votre compte extranet avec vos identifiant et mot de passe (ceux-ci sont indiqués sur vos appels de fonds ou appels de loyers).

Rendez-vous dans les rubriques suivantes : « Document / « Info » / « Démat », puis sélectionnez le nom du document concerné.

Enfin, renvoyez-nous le tout par voie postale.

LA SCI, UNE BONNE FORMULE POUR TRANSMETTRE UN BIEN IMMOBILIER LOCATIF TOUT EN CONSERVANT LE CONTRÔLE

La transmission de votre patrimoine immobilier à vos proches, enfants en conjoint, est un moyen pertinent d'optimiser fiscalement votre succession. En revanche, vous risquez de perdre le contrôle de la gestion de vos biens car l'indivision nécessite l'unanimité pour les décisions les plus importantes.

La constitution d'une société civile immobilière (SCI) permet de tenir compte de vos objectifs et ainsi d'éviter bon nombre de problèmes. Elle a cependant un coût et implique un certain nombre de contraintes, comme l'intervention d'un notaire ainsi que l'obligation de tenir une comptabilité et d'organiser une assemblée générale annuelle.

Des statuts sur mesure

La précision des statuts est essentielle au bon fonctionnement de la SCI. En particulier, il est important de bien définir l'objet social et de délimiter les pouvoirs du gérant en distinguant les actions pour lesquelles il a l'unique pouvoir de décision et celles qui requièrent l'accord des autres associés par un vote à la majorité ou à l'unanimité. Les statuts préciseront également les règles lorsque l'un des associés veut vendre ou donner ses parts.

Un moyen de conserver la gestion et même les revenus

En étant gérants de la SCI, les parents peuvent continuer de gérer eux-mêmes leur patrimoine alors qu'ils en ont transmis en partie la propriété. Ils peuvent également conserver l'intégralité des revenus locatifs s'ils n'apportent que la nue-propriété du patrimoine à la SCI ou ne donnent à leurs enfants que la nue-propriété des parts sociales de la SCI. En matière de fiscalité des revenus, il est également possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés, mais ce choix sera définitif. Une telle flexibilité nécessite de toute évidence d'être bien conseillé dès le départ.

Obligation d'inscription au Tribunal de Commerce pour les sociétés

Un décret du 12 juin 2017 pris dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, impose désormais aux personnes morales de déposer un document relatif à leurs « bénéficiaires effectifs ultimes », soit « la personne physique » qui contrôle, en dernier lieu, la personne morale. Il s'applique, depuis le 1^{er} août 2017, pour toute nouvelle société ou groupement qui se crée. Les sociétés ou groupements déjà créés ont jusqu'au 1^{er} avril 2018 au plus tard pour le faire.

Sont concernées les structures ayant une personnalité morale : SA, SAS, SASU, EURL, SARL, SCI, GIE, Associations immatriculées au RCS, Organismes de placement collectif... Ne sont pas concernés les indivisions, les propriétaires bailleurs à titre personnel (en pleine propriété ou en qualité d'usufruitiers ou nu-propriétaires).

Le défaut de déclaration est passible de sanctions pénales (6 mois d'emprisonnement et 7500 € d'amende). Une interdiction de gérer peut même être prévue à l'encontre des personnes physiques.

Diagnostics Gaz et Electricité pour la location

Les diagnostics Gaz et Electricité concernent les locations vides ou meublées à titre de résidence principale. Ils sont identiques à ceux qui sont déjà exigés pour la vente. En revanche, leur durée de validité est de 6 ans au lieu de 3 ans.

Depuis le 1^{er} juillet 2017, ils sont annexés pour tout nouveau contrat de location dans les logements collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 1975.

Au 1^{er} janvier 2018, ils devront être annexés au nouveau bail pour tous les autres logements, collectifs ou non.

La réception des colis contre signature dans votre immeuble

Le développement du E-commerce a entraîné une forte augmentation des livraisons de colis de tous poids et de toutes tailles qui sont souvent remis contre signature. Les difficultés rencontrées par les gardiens d'immeuble a conduit à modifier les règles en matière de réception des colis.

L'avenant n° 94 de la Convention Collective limite les obligations du gardien. Qu'il s'agisse du service réduit (uniquement garde des colis), normal (distribution du courrier dans les boîtes aux lettres) ou porté (distribution du courrier chez les occupants), le gardien n'est pas tenu de prendre les courriers et/ou les colis remis contre signature et/ou les colis de plus de 30 kg et/ou dont la somme des côtés (L + l + h) est supérieure à 200 cm.

www.safar.fr

FINORGEST

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

CADOT BEAUPLET

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
E-mail : fabrice.borocco@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
E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

GESCOFIM

77, rue d'Aboukir
75002 PARIS
Tél : 01 42 36 46 10
E-mail : gescofim@safar.fr