



CADOT BEUPLET
ADMINISTRATEUR DE BIENS

SAFAR
49, avenue
de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00

E-mail :
gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

SAFAR
ADMINISTRATEUR DE BIENS

NOUVELLE ADRESSE, NOUVEL ÉLAN : CADOT BEUPLET DÉMÉNAGE

Composé de trois cabinets, le groupe Safar est une entreprise en mouvement. Une entreprise dont le dynamisme poursuit un objectif principal : être en mesure de vous offrir toujours le meilleur service et le meilleur accompagnement possibles. Ce mouvement se traduit par l'utilisation d'outils performants, tels les outils digitaux dont la période récente a souligné l'efficacité et la pertinence. Ce mouvement se concrétise aussi par la mise à disposition de ses équipes d'un environnement de travail qui permette d'exercer au mieux le métier complexe de syndic.

Dans cette perspective, **le cabinet Cadot Beuplet vient de s'installer au 98 avenue Pasteur aux Lilas**. Une nouvelle adresse où contacter et rencontrer celles et ceux qui animent le cabinet.

Olivier SAFAR et Patrick SAFAR

SYNDIC

Le décisif facteur humain

Le syndic joue un rôle central dans la vie et la bonne marche d'une copropriété. En tant que médiateur, animateur, chef d'orchestre, sa mission ne saurait être considérée sous les seuls aspects financiers et administratifs.

Titulaire d'une carte professionnelle, justifiant une garantie financière suffisante pour assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de défaut et ayant souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle, **le syndic est d'abord et avant tout un expert sur lequel la copropriété peut compter**. Un professionnel qui, en tant que représentant légal du syndicat des copropriétaires, engage sa responsabilité.

Mais au-delà, le syndic est peut-être d'abord et avant tout l'interlocuteur le mieux à même d'agir pour le bien de la copropriété parce qu'il connaît son histoire et les personnes qui la composent, qu'il la voit évoluer au quotidien.

Une dimension humaine que ne saurait remplacer une offre de services purement digitale, éloignée de ces réalités. ■

Les missions du syndic

Gestion financière

- Établissement du budget prévisionnel de la copropriété, tenue de comptes, soumission au vote
- Ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat, sauf si la copropriété compte au plus 15 lots de copropriété

Gestion administrative

- Réalisation et mise à jour des différents documents de la copropriété
- Exécution du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale
- Administration et entretien de l'immeuble
- Représentation du syndicat de copropriétaires en justice



- Établissement et mise à jour du carnet d'entretien de l'immeuble
- Information des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en AG
- Gestion des archives du syndicat de copropriétaires
- Délégation à une entreprise spécialisée de la gestion des archives du syndicat des copropriétaires
- Mise à disposition d'un accès en ligne aux documents de la copropriété qui doivent être téléchargeables et imprimables

SAFAR 24/7 À tout moment à votre service

Une fuite d'eau ? Une chaudière collective ou un ascenseur en panne ? Une porte de garage bloquée ? Une vitre de hall d'entrée brisée ? Une suite d'incendie maîtrisée par les pompiers ?

Ces problèmes peuvent arriver à tout moment, même tard le soir, même un jour férié. C'est pourquoi nous avons créé SAFAR 24/7, un service d'intervention

permanent. À partir d'un seul numéro d'urgence, vous êtes mis en contact avec l'un de nos conseillers, quels que soient l'heure et le jour de l'année.

Un conseiller qui va prendre en compte votre demande pour la traiter dans les plus brefs délais, en faisant intervenir, si besoin, l'un de nos prestataires.

SAFAR 24/7*

Pour l'obtenir Votex le en AG

Loyers professionnels et commerciaux non payés

Ce que la pandémie a changé

L'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 prorogeait l'état d'urgence sanitaire, arrivé à échéance le 1^{er} juin dernier. Il intégrait un dispositif destiné à protéger les locataires de locaux professionnels ou commerciaux dont l'activité était affectée par la pandémie.

Concrètement, s'ils étaient en défaut de paiement, ils ne pouvaient pas encourir d'intérêts, de pénalités ou toute autre mesure financière. De même, ils ne pouvaient supporter de sanction ou de voie d'exécution forcée liée à ce non paiement. Le texte précisait aussi que

le bailleur ne pouvait pas pratiquer de mesures conservatoires et faire jouer les garanties réelles et personnelles, et que les procédures à l'encontre du locataire étaient suspendues.

Pour autant, les bailleurs peuvent choisir de ne pas « subir » cette situation. Car, contrepartie ou non, **ils bénéficient d'un intéressant « cadeau » fiscal s'ils se montrent ouverts aux difficultés de leurs locataires en annulant, jusqu'au 31 décembre 2021, le paiement des loyers dus pour le mois de novembre 2020.** Auparavant, ces loyers non perçus auraient été considérés comme

revenus imposables. Désormais, ils sont fiscalement neutralisés et n'entrent donc pas dans le cumul des revenus déclarables. Qui plus est, ceci n'impacte pas la déduction de charges auxquels les bailleurs ont droit.

Face à cette situation pour le moins contrastée, nous sommes bien évidemment à la disposition des propriétaires et des locataires pour faire en sorte que chacun ne soit pas en situation d'être contraint par une situation aux causes et conséquences qui lui échappent. ■

Du nouveau pour le DPE

A partir du 1^{er} juillet 2021, le nouveau DPE s'impose pour qui veut vendre son appartement.

Seule la méthode 3 CL, qui concerne le chauffage, l'eau chaude, la climatisation, l'éclairage et les auxiliaires (VMC et chauffage), est désormais acceptée. Intégrant un calcul thermique amélioré, elle prend en compte les nouveaux usages, les équipements même les plus récents, les nouveaux scénarios météo, les phénomènes thermiques particuliers.

Une seule étiquette de performance énergétique est retenue dans ce nouveau DPE. Classée toujours de A à G, elle informe sur les consommations d'énergie primaire et les rejets de gaz à effet de serre, l'empreinte carbone du logement figurant en plus petit. Pour les étiquettes E, F et G, le département d'origine du logement, sa situation, ainsi que l'altitude sont pris en compte.

Concernant les logements construits avant 1948 ou ceux sans relevé des consommations, il n'est plus possible de fournir des étiquettes vierges. ■

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Augmenter le loyer Une possibilité bien encadrée

Plusieurs règles encadrent l'augmentation potentielle d'un loyer. Pour y procéder en cours de bail, une clause doit être mentionnée dans le contrat de location, le propriétaire pouvant augmenter le loyer à la date anniversaire de signature du contrat ou à la date stipulée dans la clause. L'augmentation annuelle est plafonnée selon l'IRL (Indice de Référence des Loyers) communiqué chaque trimestre par l'INSEE. Si la mention ne figure pas dans le contrat, le propriétaire ne peut pas effectuer d'augmentation pendant toute la durée du bail.

Il est aussi possible de **réévaluer le loyer lors du renouvellement du bail**. Le propriétaire doit prouver que son montant est inférieur à ceux constatés en présentant au moins trois références situés dans l'environnement proche du logement ou pour des biens comparables. Il adresse alors la demande d'augmentation au locataire par lettre RAR, six mois avant la date d'échéance du bail. Si le locataire accepte, l'augmentation est étalée sur trois à six ans. S'il refuse, le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation. À noter qu'en zone tendue, l'ancien loyer doit être inférieur au loyer de référence minoré pour permettre une réévaluation de ce dernier.



En cas de relocation, **l'augmentation est possible si la sous-évaluation est constatée**. C'est également le cas s'il entreprend des travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement, ou si le logement est inoccupé depuis au moins un an et demi. Le propriétaire peut aussi fixer librement son loyer dans le cas d'une résidence secondaire ou d'un appartement de fonction. En revanche, il ne peut procéder à une augmentation au-delà de l'IRL pour un bien situé en zone tendue, conformément à la loi Alur et à condition de n'avoir effectué aucune augmentation au maximum douze mois avant la relocation. ■

Pour rappel

L'encadrement des loyers s'applique à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019 et à Lille depuis le 1^{er} mars 2020 et bientôt dans d'autres villes.

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

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

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

GESCOFIM - FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. 01 56 99 99 99

CADOT BEAUPLÉT-MARLIÉ*

98 avenue Pasteur
93260 LES LILAS
Tél. 01 48 45 88 62

CADOT BEAUPLÉT - MARLIÉ

AGENCE AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. 01 48 66 60 16

GESCOFIM - FINORGEST

AGENCE D'AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. 01 48 66 60 16