

LE GARDIEN D'IMMEUBLE, UNE RÉELLE VALEUR AJOUTÉE

Autrefois incontournable, la présence d'un gardien d'immeuble est aujourd'hui souvent analysée sous le seul angle économique : combien coûte un poste de gardien par rapport à une entreprise extérieure pour l'entretien des parties communes et la sortie des ordures ménagères ?

Cette approche est beaucoup trop réductrice. Certes, la présence au quotidien d'un gardien d'immeuble représente un coût non négligeable pour la copropriété, mais elle est également synonyme de qualité de vie et de service, de sécurité et de convivialité.

Les fonctions du gardien varient selon la taille de l'immeuble et les besoins exprimés par ses habitants : entretien des parties communes et des espaces verts, petite maintenance, sortie des poubelles... Le gardien est là aussi pour informer le syndic d'éventuels dysfonctionnements, réceptionner les colis, renseigner les visiteurs, accueillir les entreprises extérieures, veiller au respect du règlement intérieur et à la tranquillité des lieux. Cette présence rassurante apporte une réelle valeur ajoutée.

L'ensemble des collaborateurs se joint à nous pour vous souhaiter nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année !

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Le gardien d'immeuble, les obligations à connaître

Employé de la copropriété, le gardien d'immeuble est engagé par le syndic qui est chargé de la gestion du personnel de l'immeuble dans le cadre de la gestion courante. A ce titre, le syndic a également pouvoir de le licencier. Son contrat de travail est régi par le Code du Travail et par la convention collective nationale qui fixe les conditions de travail et de rémunération selon les classifications correspondant aux critères du poste de travail.

Une présence synonyme de valeur ajoutée

La présence du gardien et sa connaissance de l'immeuble épargnent à la copropriété certaines contraintes très chronophages, notamment lors des interventions d'entreprises pour la copropriété. A défaut de gardien, un membre du conseil syndical devra se dévouer pour accompagner le plombier dans sa recherche de fuite, ou l'antenniste qui a besoin des clés pour accéder aux terrasses supérieures, sans parler du relevé des compteurs d'eau...

Certains services sont particulièrement appréciés par les habitants de l'immeuble. Monter les courses ou le courrier est une aide très appréciée par les copropriétaires. En ce qui concerne la sécurité, la présence du gardien est à la fois dissuasive face à certaines incivilités et rassurante pour tous,

en particulier quand le quartier se vide pour cause de vacances.

Des obligations pour la copropriété

La création d'un poste de gardiennage est votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Sa suppression peut être décidée par l'assemblée et parfois elle est même prévue dans le règlement de copropriété. Le syndic, quant à lui, veille au respect de toutes les obligations qui engagent la copropriété.

La mise à disposition d'un logement de fonction est obligatoirement prévue dans le contrat de travail pour les gardiens ou concierges employés à « service complet » (catégorie B), c'est-à-dire chargés « d'assurer la garde, la surveillance et l'entretien » de l'immeuble, ou une partie de ces

fonctions. Le logement de fonction devra être au moins conforme aux normes relatives au logement décent. Sa remise en état régulière (peintures, revêtements muraux, revêtement du sol), est à la charge de la copropriété, tous les cinq ans si nécessaire, au moins tous les sept ans lorsque le logement comprend une pièce unique et tous les dix ans dans les autres cas. Un chauffage individuel sera prévu si l'immeuble ne dispose pas d'un chauffage collectif.

Si le chauffage est collectif, le gardien bénéficiera d'une déduction, sur son salaire, des frais liés à la partie habitation de son logement de fonction, et ceci au titre d'un avantage en nature.

Cet avantage fonctionnera, dans les mêmes conditions, pour ce qui est de

l'eau chaude.

En revanche, l'eau froide est fournie gratuitement par la copropriété et ne constitue pas un salaire ou avantage en nature.

LA NOUVELLE DONNE EN MATIÈRE DE PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

La loi de finances rectificative du 19 septembre 2011 a modifié les règles concernant la taxation des plus-values immobilières. L'augmentation des prélèvements sociaux, qui passent de 12,3 % à 13,5 %, s'applique depuis le 1^{er} octobre 2011, ce qui a porté le taux global d'imposition des plus-values à 32,5 % au lieu de 31,3 %. L'abattement fixe de 1.000 € attribué à toute plus-value immobilière est supprimé depuis le 21 septembre dernier.

Cependant, la mesure phare est la modification radicale du calcul de l'abattement pour durée de détention à compter du 1^{er} février 2012.

L'abattement pour durée de détention devient progressif

Auparavant, pour le calcul de l'imposition, la plus-value constatée lors de la vente d'un bien immobilier était réduite d'un abattement de 10 % par année de possession du bien au-delà de la 5^{ème} année, ce qui aboutissait à une exonération totale au bout de 15 ans. Pour les ventes dont l'acte authentique sera signé à partir du 1^{er} février 2012, des abattements progressifs sont échelonnés sur une période de 25 ans (*) : un abattement de 2 % par an s'applique de la 6^{ème} année jusqu'à la 17^{ème} ; il passe ensuite à 4 % au-delà de la 18^{ème} année jusqu'à la 24^{ème} et atteint finalement 8 % de la 25^{ème} à la 30^{ème} année de détention. L'exonération totale n'interviendra donc désormais qu'au bout de 30 ans.

Quelques cas d'exonérations

La plus-value immobilière n'est pas imposable :

- sur la vente de la résidence principale ;

Votre gestionnaire vous aide à trouver le bon locataire

La location fait l'objet d'une réglementation et d'un formalisme qu'il faut respecter à chaque étape. La relocation de votre bien est une étape cruciale. Dès que le locataire en place donne son préavis, notre service gestion et location prend donc les choses en main.

Accompagner le départ du locataire

Dès réception du préavis de trois mois (ou un mois dans certaines circonstances), votre gestionnaire s'assurera que **votre locataire respecte bien ses obligations** avant de quitter son logement. En particulier, il rappellera au locataire qu'il doit réparer les dégradations dont il serait responsable. Il l'aidera ainsi à préparer l'**état des lieux de sortie**. Cette initiative permettra d'anticiper les éventuels travaux à réaliser pour la remise en état du logement et de procéder si nécessaire à l'actualisation des diagnostics immobiliers obligatoires.

Optimiser la relocation

A certaines périodes de l'année, telles que la rentrée, la demande locative est particulièrement soutenue. Votre gestionnaire veillera donc à mettre tous les atouts de votre côté pour réussir la relocation de votre bien, notamment en réactualisant le **montant du loyer** en fonction des conditions du marché. Afin de déterminer la juste valeur locative de votre bien, votre gestionnaire dispose d'une méthode d'évaluation formalisée qui minimise la part de subjectivité.

Le savoir-faire des cabinets SAFAR et FINORGEST vous sera particulièrement précieux lors de la recherche du futur locataire. A ce stade, il faut notamment s'assurer de la **solvabilité des candidats** en vérifiant l'authenticité des documents censés apporter la preuve de revenus suffisants et réguliers.

Votre gestionnaire apportera le plus grand soin à la rédaction du **contrat de location** et à l'**état des lieux à l'entrée** du nouveau locataire. Il veillera également à **sécuriser vos revenus locatifs** et vous proposera les garanties nécessaires, caution d'un tiers ou assurance contre les loyers impayés.

CONTACTS DIRECTS :

Service Transaction

Paris

Sophie SAFAR

01 58 05 40 02

sophie.safar@safar.fr

Service Gestion Locative

Paris et Aulnay

Pierre QUINTO

01 56 99 99 94

pierre.quinto@safar.fr

- pour toute vente ne dépassant pas 15.000 € (en cas de vente d'un bien détenu en indivision, ce plafond s'applique sur chaque quote-part indivise) ;

- si la vente est réalisée par des retraités ou invalides de condition modeste (à la double condition de ne pas être soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

et d'avoir un revenu fiscal de référence inférieur à un certain montant au titre de l'avant dernière année précédant celle de la vente).

(*) sous réserve d'ajustement ou d'amendement spécifique.

www.safar.fr

S A F A R
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

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

FINORGEST

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

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
finorgest-aulnay@safar.fr

Service Vente

Tél : 01 58 05 40 02 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : sophie.safar@safar.fr

Service Location

Tél : 01 58 05 48 44
E-mail : locations@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr