

## BIENVENUE À NOTRE NOUVELLE ADRESSE

Safar, Safar Monceau et Finorgest Paris ont déménagé !  
Nous avons traversé l'avenue de la Grande Armée pour nous installer dans de nouveaux bureaux plus spacieux et plus agréables. Les adresses changent, mais nos coordonnées téléphoniques et courriel restent les mêmes (Cadot Beauplet et Finorgest Aulnay, quant à eux, restent aux mêmes endroits).

### **Bienvenue donc au 49 avenue de la Grande Armée, 75116 Paris.**

La disposition de ces nouveaux bureaux permet un meilleur échange entre les collaborateurs du cabinet et contribue à l'efficacité de nos équipes.

Le gestionnaire, son assistante et le comptable sont désormais regroupés. Ensemble, ils pourront plus facilement traiter les affaires en cours, partager l'information, se concerter.

Ce déménagement vise donc avant tout à offrir un service toujours meilleur à nos clients. Il nous permet également de vous accueillir de façon plus agréable. En effet, nous disposons maintenant de cinq salles de réunion qui pourront recevoir nos copropriétaires pour leurs assemblées générales. En attendant le plaisir de vous accueillir à notre nouvelle adresse, tous les collaborateurs du cabinet se joignent à nous pour vous souhaiter une très bonne année 2011 !

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## Du DPE à l'audit énergétique

**Sur les 31 millions de logements du parc résidentiel français, 12 millions seulement ont été bâtis après 1975, année de mise en application de la première réglementation thermique. Autant dire que certains immeubles, construits en particulier entre 1949 et 1975, n'ont pas été dotés d'une isolation performante et consomment beaucoup d'énergie pour leur chauffage.**

Réduire la consommation énergétique exige à la fois d'améliorer l'isolation et de moderniser les équipements. Mais l'âge de l'immeuble ne suffit pas à déterminer les besoins d'amélioration. Des travaux réalisés au fil du temps ont pu modifier la situation, en bien ou en mal. Un matériau isolant posé à l'occasion d'un ravalement ou de nouvelles fenêtres dotées de double vitrage auront considérablement limité les déperditions de chaleur, une nouvelle chaudière ou l'installation de thermostats aura déjà réduit la facture de chauffage. À l'inverse, certains travaux ont pu créer des ponts thermiques générateurs de nouvelles déperditions...

Il ne serait pas raisonnable de s'engager dans des travaux lourds et coûteux sans avoir analysé au préalable les véritables besoins. Pour aider les copropriétaires à mieux connaître l'état énergétique réel

de leur bien, le législateur étend la portée du diagnostic de performance énergétique en imposant un DPE collectif ou un audit énergétique pour l'ensemble de la copropriété.

### **Connaître l'état de son logement**

Obligatoire à la vente depuis 2006 et à la location depuis 2007, le diagnostic de performance énergétique (déductible des revenus fonciers du propriétaire bailleur) marque un réel progrès dans l'information des acquéreurs et des locataires. La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières pour tous les biens immobiliers, logements, mais aussi locaux commerciaux et bureaux, permet d'éclairer le choix en fonction de la consommation d'énergie. Au-delà de l'obligation de réaliser un DPE lors de la mutation d'un logement, tout propriétaire a intérêt à mieux connaître

la situation de son bien au plan énergétique. Les informations du DPE l'aideront à prévoir les travaux les plus directement efficaces pour améliorer son confort, diminuer sa facture d'énergie et finalement valoriser son bien. Le DPE réalisé dans ces conditions par un professionnel certifié permet de bénéficier d'un crédit d'impôt.

### **Connaître l'état de son immeuble**

La loi Grenelle 2 publiée le 13 juillet 2010 renforce le rôle du diagnostic de performance énergétique pour les copropriétés dotées d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

Les copropriétés de moins de 50 lots feront réaliser un DPE collectif, portant par conséquent sur l'ensemble de l'immeuble. Les copropriétés de 50 lots ou plus, et dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juin 2001, feront l'objet d'un audit énergétique.



A la suite du DPE collectif ou de l'audit, un contrat de performance énergétique ou un plan de travaux devra être soumis au vote de l'assemblée générale.

Toutes ces nouvelles mesures seront précisées par des décrets prévus en mars et juin 2011 et le DPE collectif ou l'audit énergétique devra être réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2016.

## UN « DROIT À LA PRISE » POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 instaure dans les copropriétés un « droit à la prise » pour favoriser le développement des véhicules électriques ou hybrides.

En effet, le syndic devra inscrire, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la question des travaux intérieurs d'alimentation de ces prises, en y joignant les devis correspondants. Le vote se fera à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires.

## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

### IRL (Indice de révision des loyers)

4 <sup>ème</sup>	trimestre 2009	117,47
1 <sup>er</sup>	trimestre 2010	117,81
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2010	118,26
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2010	118,70

### ICC (Indice du coût de la construction)\*

3 <sup>ème</sup>	trimestre 2009	1502
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2009	1507
1 <sup>er</sup>	trimestre 2010	1508
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2010	1517

\*Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

## L'état des lieux, une étape importante dans la location d'un bien

L'état des lieux est un document essentiel qui permet d'établir avec objectivité et équité l'état du bien loué à l'entrée du locataire puis à sa sortie. Si le propriétaire est en droit d'utiliser tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir des travaux de réparation pour dégradation ou défaut d'entretien courant, en revanche il ne peut imputer des frais de remise en état qui résulteraient de la vétusté ou de l'usure due à un usage normal des lieux.

La distinction est parfois subtile et peut être source de contestation. Si la moquette est tachée ou les papiers peints arrachés, le coût de remise en état est de toute évidence à la charge du locataire, mais s'ils sont simplement défraîchis, leur renouvellement sera à la charge du propriétaire ; s'ils sont à la fois défraîchis et dégradés, les frais seront partagés.

Pour une bonne appréciation des responsabilités de chacun, il est donc dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de faire réaliser un état des lieux en début et en fin de location, seuls documents de référence permettant d'apprécier les éventuelles dégradations et de chiffrer les réparations nécessaires.

La précision et l'objectivité de ces états des lieux sont essentielles pour éviter tout litige entre le propriétaire et son locataire. Il est important de faire appel aux services d'un professionnel qui sera le mieux à même de faire chiffrer les remises en état.

En confiant la gestion locative de votre bien à notre cabinet, vous serez assuré du suivi et du respect des textes en vigueur.

## LA TVA À 5,5 % POUR 2011

Le taux de la TVA est maintenu à 5,5 % pour l'année 2011 en ce qui concerne les travaux de rénovation dans le bâtiment.

Il est à préciser que cette baisse de TVA ne porte pas sur les travaux qui, sur une période de deux ans, peuvent :

- amener à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction,
- rendre à l'état neuf plus de la moitié du gros œuvre (fondations, charpentes, murs porteurs...),
- remettre à l'état neuf à plus des deux tiers chacun des éléments de second œuvre (planchers non porteurs, cloisons, installations électriques et chauffage),
- et enfin, augmenter la surface de plancher existante de plus de 10 %.

[www.safar.fr](http://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](mailto:gerance@safar.fr)  
[copropriete@safar.fr](mailto:copropriete@safar.fr)

Olivier SAFAR - [olivier.safar@safar.fr](mailto:olivier.safar@safar.fr)  
Patrick SAFAR - [patrick.safar@safar.fr](mailto:patrick.safar@safar.fr)

### CABINET FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris  
Tél. : 01 56 99 99 99 - Fax : 01 56 99 99 98  
[finorgest@safar.fr](mailto:finorgest@safar.fr)

### CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU Anciennement HOCHÉ GESTION

49, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris  
Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02  
[hochegestion@safar.fr](mailto:hochegestion@safar.fr)

### Service Vente

Tél : 01 40 68 75 85 - Fax : 01 42 67 98 65  
E-mail : [sophie.safar@safar.fr](mailto:sophie.safar@safar.fr)

### Service Location

Tél : 01 58 05 48 44  
E-mail : [locations@safar.fr](mailto:locations@safar.fr)

### FINORGEST

#### AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois  
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 99 04 29  
[finorgest-aulnay@safar.fr](mailto:finorgest-aulnay@safar.fr)

### CABINET CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joinéau  
93310 Le-Pré-Saint-Gervais  
Tél. : 01 48 45 88 62 - Fax : 01 48 45 71 96  
[cadot-beauplet@safar.fr](mailto:cadot-beauplet@safar.fr)  
E-mail : [fabrice.borocco@safar.fr](mailto:fabrice.borocco@safar.fr)

### Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98  
E-mail : [bureau@safar.fr](mailto:bureau@safar.fr)