



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

LA COPROPRIÉTÉ ET VOUS

Quand tout va bien dans l'immeuble, personne ne se pose trop de questions. Mais dès que les choses n'avancent pas aussi vite que vous le souhaitez, il est tentant d'en conclure que « le conseil syndical ne fait rien » ou que « le syndic n'est pas assez efficace »...

Vos attentes sont légitimes et la bonne gestion de la copropriété est la mission du syndic et du conseil syndical. Mais elle dépend aussi de l'implication des copropriétaires eux-mêmes. L'un ne va pas sans l'autre.

Vous êtes-vous demandé ce que vous aviez fait, en tant que copropriétaire, pour contribuer au bon fonctionnement de votre immeuble ? Par exemple, avez-vous pensé à payer vos charges avant de partir en vacances ou attendu votre retour pour le faire ? Avez-vous participé à la dernière assemblée générale ? Avez-vous même songé à présenter votre candidature au conseil syndical ?

Pour que les choses avancent, pour que tout fonctionne harmonieusement, votre syndic a besoin de la coopération de chacun. Pourquoi ne pas profiter de la rentrée pour prendre de bonnes résolutions et devenir, si vous ne l'êtes déjà, un copropriétaire modèle, qui règle ses charges ponctuellement, respecte le règlement de copropriété et accepte de s'investir dans la vie de son immeuble ?

Et pourquoi ne pas commencer par une visite au Salon de la Copropriété pour vous informer, enrichir ou actualiser vos connaissances ? Comme chaque année, nous serons heureux de vous accueillir sur notre stand ainsi qu'aux conférences que nous animerons sur des sujets importants pour les copropriétaires.

Rendez-vous au Salon de la Copropriété

14 et 15 novembre 2012 à Paris Expo Porte de Versailles, Pavillon 5, Stand C22
Réservez gratuitement votre badge en vous inscrivant dès à présent
sur notre site Internet www.safar.fr – Code : SAFAR

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Contribuer au bon fonctionnement de la copropriété

La bonne gestion d'une copropriété repose en grande partie sur la relation de confiance établie entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires. Cependant, peu de copropriétaires sont informés de leurs droits et de leurs obligations au moment de leur acquisition. Cette méconnaissance du fonctionnement et des règles de la copropriété peut devenir une source de malentendus ou de difficultés.

C'est pourquoi chaque trimestre, notre lettre vous apporte des informations sur des questions d'actualité ou des sujets de fond. Chaque année, les conférences, ateliers et formations gratuites du Salon de la copropriété, auquel notre cabinet participe activement, sont une occasion unique

de découvrir les mécanismes essentiels de la copropriété : le rôle de l'assemblée générale, la comptabilité de la copropriété, les travaux, la gestion des sinistres... Pourquoi ne pas saisir l'occasion et prendre de bonnes résolutions ? Voici 5 suggestions utiles à la bonne gestion de votre copropriété.

Résolution n°1 : L'envie de s'informer sur le fonctionnement de la copropriété

Avez-vous lu la convocation et le procès verbal de la dernière assemblée générale ? Il n'est pas trop tard pour le faire. Les comptes présentés dans la convocation

Suite de l'article ►►►

détaillent les dépenses de l'an dernier et le budget qui sert de base au calcul de vos charges. Dans le procès verbal, vous aurez la composition du conseil syndical et toutes les décisions prises par l'assemblée générale.

Résolution n°2 : La ponctualité dans le paiement des charges

Pour payer les factures d'électricité et d'eau, la prime d'assurance et toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, le syndic a besoin de trésorerie. Il est donc important d'organiser votre budget afin de payer vos charges régulièrement, au début du trimestre ou par prélèvement mensuel.

Résolution n°3 : Le respect du règlement de copropriété

Etre copropriétaire, c'est être propriétaire de votre logement, mais aussi partager les parties communes de l'immeuble avec tous les autres copropriétaires. Pour la propreté et le bon état de l'immeuble, la tranquillité et le bien-être de tous ses habitants, la copropriété a donc son règlement qui précise les obligations à respecter absolument.

Résolution n°4 : La participation à l'assemblée générale

En copropriété, les décisions sont prises par l'assemblée générale avec des règles précises de majorité. Assister à l'assemblée générale vous permet de donner votre point de vue et de participer aux décisions auxquelles l'ensemble des copropriétaires devra se soumettre.

Résolution n°5 : Une participation active à la vie de la copropriété

Pour la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale, le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical, non pas pour faire valoir ses propres intérêts, mais pour travailler dans l'intérêt général. Alors pourquoi ne pas poser votre candidature à la prochaine assemblée générale ?

S A F A R
ADMINISTRATION
DE BIENS



Le point sur l'encadrement des loyers

Depuis le 1^{er} août 2012, et pour un an, l'évolution des loyers est encadrée dans trente-huit agglomérations dont Paris et 411 communes dans les 7 départements limitrophes.

Le décret publié au Journal officiel du 21 juillet 2012 ne concerne que les **locations de logements non meublés à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989**. Il ne s'applique donc pas aux locations meublées, ni aux baux soumis à la loi de 1948, baux mixtes ou locaux professionnels.

A l'entrée d'un nouveau locataire ou lors du renouvellement du bail, l'augmentation du loyer ne pourra pas être supérieure à l'augmentation de l'IRL, sauf en cas de travaux d'amélioration et/ou si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage.

Les travaux d'entretien ou de remise en état ne sont pas pris en compte. Seuls les travaux d'amélioration, réalisés dans le logement ou les parties communes de l'immeuble, peuvent justifier une augmentation du loyer. Il s'agira par exemple de travaux d'isolation thermique ou de l'installation d'une chaudière plus performante ou d'un système de contrôle d'accès.

A la relocation

Le loyer est celui du locataire précédent, révisé selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Le décret prévoit deux exceptions.

- Si des **travaux d'amélioration** ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyers, la hausse du loyer annuel peut atteindre 15 % du coût réel TTC des travaux.
- Si le dernier loyer du précédent locataire est **manifestement sous-évalué** par rapport aux loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables, la hausse du loyer pourra atteindre soit la moitié de la différence entre le loyer actuel et la moyenne des loyers de référence (selon les modalités définies par les articles 17 et 19 de la loi du 6 juillet 1989), soit 15 % du montant des travaux (si les travaux d'amélioration réalisés depuis la dernière location sont d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyers).

Par exemple, un propriétaire bailleur qui loue son bien 600 €/mois et qui réalise des travaux d'amélioration à hauteur de 10 000 €, pourra augmenter ledit loyer de 125 €/mois (10 000 € x 15 % = 1 500 € sur l'année, soit 125 €/mois). Le loyer, après travaux, pourra donc s'élever à 725 €/mois.

Lors du renouvellement du bail

La seule réévaluation possible du loyer résulte de la révision, aux dates et conditions prévues dans le contrat de location, dans les limites de la variation de l'IRL.

Toutefois, **lorsque le loyer est manifestement sous-évalué et si des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyers ont été réalisés**, le loyer peut être majoré, soit par rapport aux références du voisinage, soit à hauteur de 15 % maximum du coût des travaux.

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
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

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

www.safar.fr