

## DU NOUVEAU POUR LE CONTRAT DE SYNDIC

Fin septembre 2007, le Conseil National de la Consommation (CNC) a publié un avis dans lequel il énonce une liste exhaustive des prestations de gestion courante devant figurer dans le contrat de syndic. Il s'agissait alors de pallier le manque de précision sur les charges de gestion courante et les charges particulières distinguées par l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif à la publicité des prix des syndics.

Cependant, malgré les résultats positifs des enquêtes menées par la DGCCRF en 2008 sur la mise en œuvre de cet avis, le Secrétaire d'Etat a pris, le 19 mars dernier, un arrêté fixant la liste des prestations de gestion courante à inclure dans le forfait de base payé chaque année par les copropriétaires. Cet arrêté, qui s'imposera à tous les nouveaux contrats signés à compter du 1er juillet 2010, recense 52 prestations courantes, et précise notamment que toute prestation hors forfait devra figurer « explicitement en tant que telle » dans le contrat de syndic.

Le législateur souhaite rétablir la confiance de chaque consommateur envers son syndic. Un décret vient d'ailleurs d'être pris le 20 avril dernier pour apporter de nouvelles précisions en la matière.

Le cabinet Safar, convaincu qu'une transparence dans les tarifs est indispensable pour des relations sereines avec ses clients copropriétaires, avait intégré les exigences du CNC dans son contrat de syndic bien avant qu'elles ne deviennent obligatoires.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## Le prélèvement automatique, une bonne prévention contre les impayés

**La réglementation des copropriétés est très exigeante en ce qui concerne les retards de paiement.**

**En effet, si le syndic ne reçoit pas les provisions sur charges qu'il appelle tous les trimestres, il se retrouve dans l'impossibilité de payer les factures liées au bon fonctionnement de la copropriété.**

Pour pallier ces difficultés, la Loi Boutin du 25 mars 2009 a notamment instauré, au travers des articles 29-1 A et 29-1 B, une **procédure d'alerte pour les syndicats de copropriétaires en « pré-difficultés »**. Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés représentent 25 % des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel et des travaux votés en dehors du budget prévisionnel, le syndic doit en informer le conseil syndical et saisir sur requête le président du Tribunal de Grande Instance (TGI). Cette procédure est également ouverte aux copropriétaires et aux créanciers du syndicat sous certaines conditions.

Le président du TGI, peut alors désigner un mandataire ad hoc dont il va déterminer la mission. Celui-ci dispose d'un délai de 3 mois, renouvelable une fois par

décision du juge, pour adresser au président du TGI son rapport. Cette étude présente l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier, voire assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que les résultats des actions de médiation ou de négociation éventuellement menées. Le syndic devra alors inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Le nouveau décret du 20 avril 2010 (publié au JO du 21 avril 2010 et applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin), vient préciser, entre autres, le périmètre des impayés à prendre en compte, les modalités d'information du conseil syndical et les possibilités d'assistance du

mandataire par un technicien de son choix.

Afin d'éviter d'en arriver à l'application de telles procédures, nous menons une gestion rigoureuse du budget de votre copropriété.

L'un des moyens mis à votre disposition par le cabinet Safar pour un meilleur échelonnement dans le paiement des charges est le **prélèvement automatique mensuel**. Ce procédé permet à votre copropriété de disposer continuellement des sommes nécessaires au règlement des dépenses liées à sa gestion et vous garantit une saine gestion de son budget.

Vous trouverez le bordereau de prélèvement sur notre site [www.safar.fr](http://www.safar.fr) (espace client, avec vos codes).

## DU NOUVEAU CONTRE LES LOYERS IMPAYÉS

La nouvelle Garantie des Risques Locatifs (GRL) version 2010 est conçue pour simplifier la vie à la fois des propriétaires bailleurs privés et de leurs locataires ; l'objet étant de sécuriser les revenus locatifs tout en facilitant l'accès au logement sans discrimination.

### Une garantie pour tous les locataires

La GRL couvre désormais tous les locataires, quel que soit leur statut professionnel. Elle peut également s'appliquer au locataire en place si le bail a pris effet au moins six mois avant la souscription de la garantie et à condition de ne pas avoir eu 2 mois (consécutifs ou non) d'impayé de loyer au cours des 6 mois précédant la souscription.

Désormais, le critère principal d'éligibilité est le taux d'effort (loyer mensuel / ressources mensuelles du locataire) qui ne doit pas dépasser 50 %. Le locataire doit donc disposer de ressources égales à au moins 2 fois le loyer ; lorsqu'il perçoit une aide personnelle au logement, celle-ci sera versée directement au bailleur. Aucune caution ne peut être demandée, même pour les locataires étudiants ou apprentis.

### Un socle minimum de garanties pour le bailleur

La GRL est souscrite par votre gestionnaire auprès d'un assureur ayant adhéré au dispositif et la prime d'assurance est déductible de vos revenus fonciers.

Le contrat appelé « contrat socle » couvre :

- les impayés de loyer (loyer mensuel maximum de 2000 € charges comprises) sur toute la durée du bail ou indemnités d'occupation acquises jusqu'au départ du locataire ainsi que les frais de contentieux, dans la limite d'une garantie globale de 70 000 € ;
- les dégradations locatives constatées au départ du locataire dans la limite de 7 700 € TTC par sinistre et par logement (3.500 € TTC pour une location meublée).

S A F A R  
ADMINISTRATION  
DE BIENS



### Notre service de Transaction, une aide précieuse pour mener à bien vos projets.

Le marché immobilier parisien voit ses indicateurs à la hausse en 2010.

Grâce à la baisse des taux d'intérêts, les acquéreurs ont retrouvé une solvabilité qui leur faisait défaut et sont de plus en plus demandeurs.

Pour preuve, le volume des ventes est en hausse et les délais de vente, qui étaient devenus très longs sur l'année 2009, se sont énormément raccourcis pour passer en moyenne de 2 à 3 mois aujourd'hui.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre service transaction. Nous sommes là pour répondre à vos questions et mener à bien vos opérations.

Contacts :

**Sophie Safar**

01 40 68 75 85 – 06 11 07 89 49

sophie.safar@safar.fr

**Marion Benharrous**

01 56 99 99 83

marion.benharrous@safar.fr

**Edmond Emsellem**

01 58 05 48 44

edmond.emsellem@safar.fr

**David Emsellem**

06 22 79 03 12

david.emsellem@safar.fr

**Secteur Est Parisien**

01 48 45 88 62

cadot-beauplet@safar.fr

### IRL DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2010 : +0,09 % SUR UN AN

L'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), qui sert de base pour la révision annuelle des loyers d'habitation, est calquée sur celle des prix à la consommation (hors tabac et loyers). Après une flambée en 2008 (jusqu'à +2,95 % au 3<sup>ème</sup> trimestre) et début 2009 (+2,24 %), elle s'est progressivement stabilisée du fait de la crise économique ; elle était même négative au 4<sup>ème</sup> trimestre (-0,06 % sur un an).

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, l'IRL atteint 117,81, soit une variation de 0,09 % sur un an.

### TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	117,59
3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	117,41
4 <sup>ème</sup> trimestre 2009	117,47
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	117,81

ICC (Indice du coût de la construction)\*

1 <sup>er</sup> trimestre 2009	1503
2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	1498
3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	1502
4 <sup>ème</sup> trimestre 2009	1507

\*Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

S A F A R  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

12, avenue de la Grande Armée  
75017 Paris

Tél : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

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

Transaction : 01 58 05 48 44

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr

Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

Tél. : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

#### CABINET FINORGEST

16, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél. : 01 56 99 99 99

Fax : 01 56 99 99 98

finorgest@safar.fr

#### CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU Anciennement HOCHÉ GESTION

2 bis, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02

hochegestion@safar.fr

#### Service Vente

Tél : 06 11 07 89 49 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : sophie.safar@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

#### CABINET CADOT BEAUPLÉ

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

#### Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : bureau@safar.fr

www.safar.fr