

## PARTAGER L'INFORMATION

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication investissent la vie courante. Après le « droit à l'antenne » pour la télévision, le législateur a donc défini pour le numérique un « **droit à la fibre** » permettant la généralisation du « très haut débit ». Une famille pourra ainsi regarder les chaînes de télévision en haute définition, télécharger des vidéos, recevoir ou transmettre de grandes quantités de photos numériques par courriel et même jouer en ligne, le tout simultanément. Cette nouvelle technologie est également créatrice de lien social en favorisant le partage d'informations et de services entre habitants d'un immeuble, d'un quartier ou d'une ville.

Le partage de l'information est aussi la raison d'être du **Salon de la copropriété** qui se tiendra du 7 au 9 octobre à Paris Porte de Versailles. Les cabinets SAFAR, Finorgest et Cadot Beauplet y seront présents avec l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier). Par ailleurs, le cabinet SAFAR prendra comme chaque année une part active aux conférences et interviendra notamment sur la nouvelle comptabilité des syndicats et sur la répartition des différentes catégories de charges.

Notre équipe sera heureuse d'accueillir tous les présidents et membres des conseils syndicaux dans une ambiance à la fois professionnelle et conviviale.

**OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR**

## Le « droit à la fibre optique » dans la copropriété

**Depuis quelques années déjà, les copropriétés sont sollicitées par différents fournisseurs d'accès Internet se proposant d'installer la fibre optique dans l'immeuble. Le flou juridique et technique qui entourait ce type de prestation incitait à la prudence. Aujourd'hui, face au développement croissant des usages de l'Internet et à l'enrichissement des contenus audiovisuels, le déploiement des réseaux de très haut débit par fibre optique jusqu'au domicile des abonnés est considéré comme une priorité nationale.**

### L'installation de la fibre optique dans les immeubles

Le réseau téléphonique traditionnel est constitué de câbles de cuivre. La fibre optique est un fil de verre ou de plastique très fin qui transmet les informations par la lumière et non plus par des impulsions électriques. La vitesse, les distances et les débits de transfert des données en sont

considérablement augmentés. Cette nouvelle infrastructure à « très haut débit » nécessite des travaux dans les parties communes de l'immeuble afin de desservir chaque appartement.

### Un nouveau droit

La loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME) a introduit le

principe d'un droit à la fibre pour le numérique calqué sur le droit à l'antenne pour la télévision. Trois décrets d'application parus en janvier 2009 en précisent les modalités. Désormais, un propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ne peut plus s'opposer, sauf motif « sérieux et légitime » à la demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit formulée par un locataire ou un copropriétaire. Lorsque l'immeuble n'est pas équipé, l'assemblée générale est tenue d'étudier les propositions commerciales des opérateurs et de statuer par un vote à la majorité simple de l'article 24.

### RDV au salon de la copropriété

sur notre stand situé à l'emplacement D38

les 7,8,9 octobre 2009 - Paris Porte de Versailles - Pavillon 5

Toute notre équipe aura le plaisir de vous y retrouver !

## Le cadre juridique se précise

Afin de préserver les intérêts de la copropriété et de ses occupants, la proposition de l'opérateur doit obligatoirement faire l'objet d'une convention conclue avec le syndicat des copropriétaires. L'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) a mis au point une convention type garantissant la pérennité de l'installation et le respect de la concurrence grâce à la « mutualisation » du réseau à l'intérieur de l'immeuble.

Les travaux d'installation, d'entretien et de remplacement se font donc aux frais de l'opérateur choisi par la copropriété, qui devra ensuite permettre aux autres opérateurs de proposer leurs services sans avoir à réaliser un nouveau câblage. Chaque occupant reste bien sûr libre de souscrire ou pas aux services proposés et de s'abonner auprès de l'opérateur de son choix.

SAFAR  
TRANSACTION



### Pour vous, utilisateurs

- Location de bureaux et commerces
- Cession de fonds de commerces
- Vente de bureaux et commerces

### Pour vous, investisseurs

- Achat, vente et location de bureaux et commerces

CONTACT :

Jean-Jacques Zeau

06 60 85 50 50 – 01 40 68 75 00

Fax : 01 42 67 98 65

zeau@safar.fr - bureau@safar.fr

## La nouvelle donne de la location aux étudiants

Depuis les nouvelles mesures de la loi Boutin du 25 mars 2009 concernant les rapports entre propriétaires et locataires, un problème crucial se pose pour tous les biens immobiliers loués aux étudiants. En effet, jusqu'à présent, les propriétaires louaient généralement leurs studios et deux pièces en ayant à la fois une caution parentale et une Garantie Loyers Impayés en cas de défaillance des parents. Désormais cette pratique est interdite.

### Une alternative selon la situation de chaque bailleur

Entre caution et assurance, désormais il faut donc choisir. Mais quelle solution doit-on privilégier pour sécuriser ses revenus locatifs ? La réponse dépendra essentiellement de la situation personnelle de chaque propriétaire bailleur et du niveau de risque qu'il peut accepter.

## Sécurisez vos loyers

N'attendez pas les premiers signes de défaillance pour penser à souscrire une assurance car elle vous serait refusée.

Une assurance loyers impayés couvre à la fois les loyers impayés à partir du premier mois et sans limitation de durée, les charges et taxes récupérables ainsi que les frais de contentieux. La garantie peut être étendue en option aux réparations locatives.

## Contrôle technique des ascenseurs

Suite logique de l'obligation de mise en sécurité des ascenseurs installés avant le 27/08/2000, la réglementation précise les modalités de l'entretien régulier et impose désormais un contrôle technique de l'installation tous les 5 ans.

Ce contrôle a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état, de repérer tout défaut présentant un

danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au fonctionnement de l'appareil.

**Le premier contrôle technique doit être réalisé un an après les travaux de mise aux normes.**

**Ce contrôle technique est également obligatoire tous les 5 ans pour les appareils installés après le 27/08/2000.**

## Bonne nouvelle ! ma-residence.fr devient totalement gratuit

**Au début de l'année 2009, le cabinet SAFAR a mis à votre disposition le service PREMIUM du site ma-residence.fr en le prenant à sa charge afin de vous le faire découvrir.**

Ainsi de nombreuses copropriétés en ont déjà tiré des avantages : une information améliorée entre copropriétaires, des échanges plus aisés avec le conseil syndical, une communication facilitée avec le cabinet SAFAR, une multiplication des services échangés entre voisins, une mise au courant de ce qui se passe dans son quartier, sa ville. Aujourd'hui nous tenons à vous faire part de 3 nouveautés pour ma-residence.fr

- Le service devient totalement gratuit pour votre copropriété sans question d'adhésion en assemblée générale.
- Le site est encore plus simple d'usage et nous vous invitons donc soit à vous y inscrire soit à le redécouvrir.
- Un forum de discussion dédié aux conseils syndicaux sera lancé en octobre, qui permettra de discuter entre membres de conseils syndicaux de copropriétés différentes des problématiques rencontrées.

Plus l'information est échangée et partagée, plus elle contribue à la qualité des relations au sein d'une copropriété. Telle est la conviction du cabinet SAFAR.

Notre souhait est que vous trouviez de nombreux avantages au site ma-résidence.fr et qu'il vous apporte toute satisfaction.

[www.safar.fr](http://www.safar.fr)

SAFAR  
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 - osafar@safar.fr  
Patrick SAFAR - psafar@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 : ssafar@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 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

### Service Immobilier d'Entreprise

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