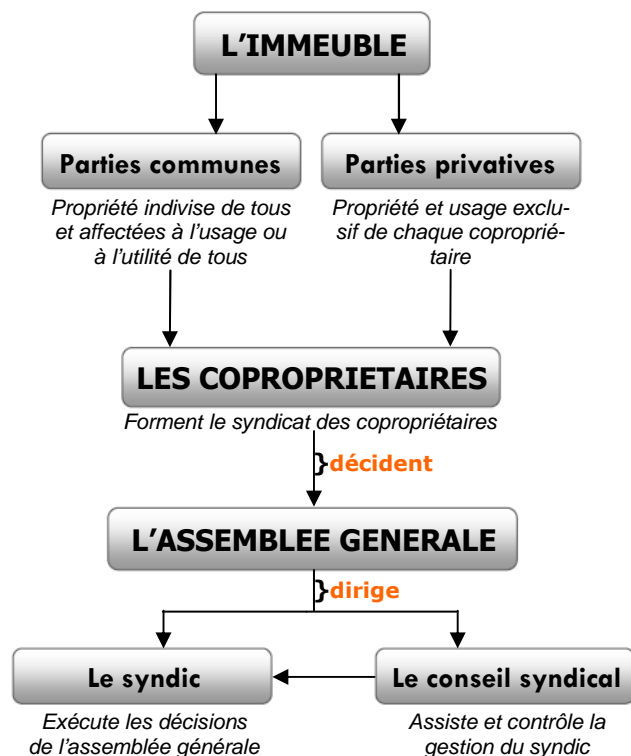




Schéma de fonctionnement d'une copropriété



Lexique de la copropriété

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale rassemble les copropriétaires au moins une fois par an. C'est l'assemblée générale qui prend les décisions. Ces décisions s'appliquent à tous les copropriétaires.

BUDGET PREVISIONNEL

Le budget prévisionnel prévoit les dépenses qui seront effectuées lors du prochain exercice. Il sert de base de calcul pour les appels de fonds.



CHARGES

Dépenses générales se rapportant à la gestion de l'immeuble, à l'entretien et aux réparations.

CONSEIL SYNDICAL

Organisme interne de la copropriété composé de quelques copropriétaires élus par l'assemblée générale. Ils sont chargés d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

COPROPRIÉTAIRE

Personnes physiques ou morales propriétaires d'un ou de lots et faisant parties du syndicat des copropriétaires.

SYNDIC

Représentant légal du syndicat des copropriétaires.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Personne morale représentant l'ensemble des copropriétaires.

PARTIES COMMUNES

Parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs

PARTIES PRIVATIVES

Ensemble des éléments dont le copropriétaire est individuellement et personnellement propriétaire.



Géomètres Experts associés

56bis, Mail François Mitterrand - CS 71229 - 35012 RENNES CEDEX

Tél. 02.23.480.460 – Fax 02.23.480.459

Site internet: www.bgm-immobilier.com

Document réalisé par BGM en partenariat avec l'Union des Syndicats de l'Immobilier.



Votre syndic vous informe.

Qu'est-ce qu'une copropriété ?
Ce que tout copropriétaire doit connaître!

Administration
de Biens

Gestion Locative
Syndic de copropriété



BGM est membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier.

La copropriété est un statut juridique régit par la loi du 10 juillet 1965 : *«La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.»*

Une copropriété regroupe donc des parties communes (hall, toiture, murs, escaliers, couloirs, planchers...) administrées par le syndicat des copropriétaires et des parties privatives dans lesquelles le droit de chaque copropriétaire s'exerce. Exemples : appartements, caves, garages...



Qu'est ce qu'un syndicat de copropriété ?

> Comment ça marche ?

Je suis un copropriétaire donc je fais parti du syndicat des copropriétaires qui possède des droits et des obligations. Il a pour représentant le syndic.

Ce syndicat est constitué automatiquement dès lors qu'un immeuble est divisé en lots avec au moins 2 copropriétaires. Il en est de même lorsque l'immeuble neuf est livré par un promoteur.

C'est une personne juridique distincte de celles de ses membres. Le syndicat peut donc, en tant que tel, agir en justice (ex. litige avec un entrepreneur) et être responsable de son activité.

> Quel est le rôle du syndicat ?

Le syndicat de copropriété a pour rôle :

- L'entretien de l'immeuble :

Le syndicat des copropriétaires est chargé de la conservation de l'immeuble dans son ensemble.

Il doit maintenir l'immeuble dans son niveau de confort initial.

Il doit entretenir régulièrement les parties communes et les éléments d'équipements.

- L'administration des parties communes :

La gestion courante.

L'amélioration des parties communes

Les actes d'acquisition ou de cession.

La modification au règlement de copropriété.

- La trésorerie :

Le syndicat doit par des appels de charges assurer le financement de l'entretien de l'immeuble et l'administration des parties communes.



> Quel est alors le rôle du syndic ?

Le syndic est l'agent officiel du syndicat :

► Il exécute les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété.



► Il administre la copropriété :

- Il assure la gestion de l'immeuble et des équipements collectifs;

- Il conclut les contrats d'entretien, il souscrit les polices d'assurances, engage le personnel;

- Il tient les comptes de l'immeuble, il recouvre auprès de chaque copropriétaire les charges de la copropriété et il règle les fournisseurs de celle-ci;

- Il représente le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile et en justice.