

L'administrateur de biens

98 % de nos investisseurs nous confient la gestion de leurs biens depuis 65 ans

Nous sommes administrateur de biens au service des propriétaires... Appelé également "gestionnaire de patrimoine" ou "gérant d'immeuble", nous administrons et s'occupons de la gestion des biens immobiliers des propriétaires, en tant que mandataire.

Pour les propriétaires :

- nous recherchons et installons les locataires ;
- nous vérifions leurs garanties ;
- nous rédigeons les baux et dressons l'état des lieux ;
- nous veillons à la conservation du bien, à sa conformité en fonction des obligations et des normes en vigueur. A défaut, nous faisons réaliser les travaux.
- nous pouvons assurer au bailleur la garantie du versement des loyers, des charges et des taxes impayées, ainsi que des détériorations faites par les locataires.

...mais aussi des locataires

- nous définissons la nature exacte de leurs besoins et proposons des logements ou des locaux d'activités adéquats, correspondant aux normes de sécurité et de décence en vigueur ;
- nous assistons les locataires dans leurs démarches administratives.

Principales de nos obligations d'administrateur de biens

Conformément à la loi Hoguet et à son décret d'application, pour exercer, le une carte professionnelle portant la mention "Gestion immobilière".

Nous justifions :

- d'une aptitude professionnelle (diplôme et/ou expérience sur le terrain) ;
- d'une garantie financière destinée à assurer les fonds détenus pour le compte de tiers. Fixée en fonction du montant maximum détenu au cours des 12 derniers mois (pointe de trésorerie), cette garantie financière s'élève à 550 000 euros
- d'une assurance contre les conséquences financières de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison de son activité ;
- de n'être frappé d'aucune incapacité ou interdiction d'exercer.

Rémunération

-
- Le montant des honoraires est fixé dans le cadre du mandat que nous signons avec le bailleur à 6 % HT du loyer
- Les honoraires sont libres. Il s'agit en général d'un pourcentage du loyer mensuel.

Syndic de copropriété

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires. Il assure l'exécution de ses décisions prises en assemblée générale et administre l'immeuble au nom du syndicat.

Nous sommes le syndic de 100 % des programmes neufs que nous avons réalisés depuis ces dix dernières années

Syndicat et conseil syndical.

Il ne faut pas confondre ces trois termes :

- le syndicat de copropriété est la réunion de l'ensemble des copropriétaires. La constitution en syndicat a lieu automatiquement sans formalités particulières ;
- le syndic est le représentant du syndicat ; il assure l'exécution de ses décisions prises en assemblée générale et administre l'immeuble au quotidien au nom du syndicat ;
- le conseil syndical assiste le syndic dans son travail et contrôle sa gestion. Ses membres sont élus parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux lors de l'assemblée générale pour une durée de 3 ans. Le conseil doit élire un président chargé d'assurer la liaison permanente avec le syndic.

Quelles sont les fonctions du syndic ?

Il doit :

- faire respecter le règlement de copropriété ;
- tenir à jour la liste des copropriétaires ;
- appliquer les décisions de l'assemblée générale ;
- se charger de la gestion courante (maintenance, gestion du personnel, approvisionnement...) ;
- intervenir pour tous travaux urgents ;
- recouvrer les charges auprès des copropriétaires ;
- se charger du budget prévisionnel et de la comptabilité courante (il peut demander des avances) ; il doit également faire voter par l'assemblée générale lors de sa première désignation et au moins tous les 3 ans la décision de constituer des provisions spéciales destinées à faire face à des travaux d'entretien des parties communes susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir ;
- conseiller les copropriétaires (en particulier, les avertir des conséquences des décisions prises en assemblée générale) ;
- s'occuper de l'assemblée générale (convocation, procès-verbal ...).

Qui le désigne ?

- Le règlement de copropriété parfois ;
 - L'assemblée générale (à la majorité des voix de tous les propriétaires, présents ou absents) ;
 - Le conseil syndical dans les syndicats coopératifs ;
 - Le président du tribunal de grande instance, à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires.
-

Qui peut être syndic ?

Le syndic doit être choisi parmi les personnes titulaires de la carte professionnelle de gestion immobilière (loi du 2 /1/1970). Ces professionnels offrent en général toutes les garanties du point de vue de la compétence et du point de vue financier. Une assurance couvre, en outre, leur responsabilité civile.

On peut cependant choisir un syndic non professionnel uniquement parmi les copropriétaires ou leur conjoint. On évitera alors de payer des honoraires (le syndic non professionnel n'a pas à être rémunéré) et le copropriétaire étant directement concerné par la gestion de l'immeuble, attachera sans doute plus d'importance aux petits problèmes quotidiens (réparations) qu'il tâchera de résoudre à moindre frais.

Cependant, il faut savoir que cette activité demande une grande disponibilité et de solides connaissances en droit et en comptabilité. Le syndic non professionnel n'offre pas de garantie financière, il aura le plus grand mal à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité et sera personnellement responsable de sa gestion. Sur le plan pratique, cette solution n'est concevable que s'il s'agit d'une copropriété de faible importance (4 ou 5 copropriétaires).

Quels sont les honoraires d'un syndic ?

Ils ne sont plus réglementés et sont donc débattus librement.

Quelle est la durée de ses fonctions ?

3 ans au maximum, renouvelables.

Loi du 10/7/1965, Loi du 2/1/1970, Décret du 17/3/1967.