

# « *DICTIONNAIRE IMMOBILIER* »

**Administrateur de biens** : professionnel qui effectue des opérations de gestion immobilière dans le cadre d'un mandat. On distingue :

- La gestion d'immeubles en copropriété où le gestionnaire occupe la fonction de syndic,
- La gestion de biens immobiliers pour le compte de propriétaires où le gestionnaire s'occupe de la gestion locative : recouvrement des loyers, paiement des charges, entretien, réparations....

**Agence immobilière** : terme désignant un commerce (souvent une entreprise) dont la fonction est de proposer ses services et moyens pour la négociation et le conseil en matière de biens immobiliers : vente et location, conseil en matière d'achat, estimation de biens...

**Bail** : document définissant les relations contractuelles entre propriétaire et locataire. Certains sont soumis à une réglementation particulière, d'autres relèvent de la libre volonté des parties dans le cadre des dispositions du Code civil. On les appelle aussi "contrats de location".

**Conseil syndical** : composé de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Son institution est obligatoire sauf si la majorité des copropriétaires la refuse. Il règle souvent les petits détails et litiges de la vie quotidienne de la copropriété.

**Copropriétaire** : propriétaire d'un bien immobilier dans un bâtiment dont le statut répond à celui de la copropriété.

**Expert immobilier** : professionnel dont la fonction est d'estimer, c'est-à-dire d'évaluer, la valeur vénale ou locative de biens immobiliers : immeubles d'habitation ou industriels, fonds de commerce, locaux, etc.... En réalité, l'expertise immobilière recouvre deux sortes d'activités:

- L'une est réglementée, il s'agit de l'expertise judiciaire effectuée sur désignation de l'expert par un tribunal,
- L'autre est libre, il s'agit des expertises amiables ou conventionnelles.

**Location** : local, terrain, logement... mis à la disposition d'un occupant contre le paiement d'un loyer. Le propriétaire ou bailleur, et le locataire du bien sont liés par un bail ou contrat de location, ce dernier n'étant pas nécessairement établi par écrit. Cependant, l'établissement d'un bail écrit entre le propriétaire et le locataire est fortement recommandé. En France, le régime le plus courant de location pour l'habitation est la location nue, c'est à dire la location sans fourniture de meubles.

**Location meublée** : elle concerne tous les types de logements loués avec la fourniture d'un mobilier suffisant pour permettre la vie courante. Elle engage le bailleur un an au minimum. Le locataire pouvant résilier à tout moment, suivant les modalités prévues au contrat.

**Locations saisonnières** : ce sont des locations consenties pour une courte période, à la semaine, au mois ou encore à la saison. On les rencontre dans des localités qui reçoivent un afflux de résidents pendant une période déterminée. La majorité est meublée.

**Loyer** : somme versée par le locataire au propriétaire en contre partie de la jouissance d'un bien immobilier donné en location

**Mandat** : acte par lequel une personne (mandant), donne à une autre (mandataire), le pouvoir d'accomplir en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques, comme une vente, un achat, une location... Il est fait obligation pour les agents immobiliers et administrateurs de biens de détenir un mandat pour proposer un bien à la vente ou à la location ou encore pour le gérer.

**Syndic de copropriété** : représentant de l'ensemble des copropriétaires. Il est souvent difficile à tous les copropriétaires d'agir en même temps. Pour les représenter, le syndicat (c'est à dire l'ensemble des copropriétaires) élit un syndic lors d'une assemblée générale. C'est généralement un professionnel, qui souscrit les polices d'assurance, engage le personnel de l'immeuble, exécute les décisions des assemblées, veille à l'application du règlement de copropriété, lance les procédures de justice, et de manière générale assure la gestion courante de l'immeuble. C'est lui qui détient les fonds de la copropriété et en tient la comptabilité. Il est donc chargé du recouvrement des charges et s'occupe également du paiement des fournisseurs. Chaque année, au cours de l'assemblée générale, il justifie et explique ses comptes. Il peut être élu pour une durée d'une ou plusieurs années.

**Syndicat des copropriétaires** : c'est une collectivité représentant l'ensemble des propriétaires d'un immeuble répondant au régime de la copropriété. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Les décisions sont prises par l'assemblée générale. Lors de l'acquisition d'un appartement dans une copropriété, l'acheteur devient automatiquement membre du syndicat.