



Bienvenue dans votre copropriété

Votre syndic de proximité

L'équipe

Des experts pour chaque métier



Monique BUZAT
Secrétaire Accueil Standard



**Bénédicte
DUPRAZ-BIZOUILLIER**
Responsable de Syndic

Anne CLEAUD
Gestionnaire
de Copropriétés



Elodie GAUTIER
Gestionnaire
de Copropriétés



Gwénaëlle DEBEC
Gestionnaire
de copropriétés



**Gestionnaires
SAINT-NAZAIRE**

Véronique CORBEL
Assistante de Copropriétés



Jade BOUYSSOUX
Gestionnaire
en alternance



Henri de RUSSÉ
Gestionnaire
de Copropriétés



**Gestionnaires
NANTES**

Léa CONORD
Assistante
Copropriétés



Nathalie PUAUD
Comptable Syndic



Comptabilité

Francis PILLET
Comptable Syndic



Manon MORTIER
Comptable Syndic



Un syndic de proximité

CISN Syndic veille à la **bonne gestion administrative & financière**, en apportant un **service de proximité**, personnalisé que ce soit à **Nantes, Saint-Nazaire** ou sur l'ensemble du littoral.

Nous accompagnons :

- **Plus de 250 copropriétés** dont 150 copropriétés **à nos côtés de puis plus de 20 ans**
- **12 500 lots** dont 5 000 lots principaux



■ **Lots principaux**

Appartements, bureaux, boutiques...

■ **Lots secondaires**

Caves, greniers, garages...





Votre copropriété

Un fonctionnement encadré

Pourquoi s'organiser en copropriété ?

- **Obligation légale** régie par la loi du 10 juillet 1965
- Bénéficiaire d'une **organisation juridique** partagée par tous les immeubles en copropriété en France
- Suivre des **règles de vie pour le bien vivre ensemble**
- **Préserver et entretenir le patrimoine**



Votre copropriété

Un fonctionnement encadré

Le syndicat de copropriétaires

- Composé de l'**ensemble des copropriétaires**
- Utilise les Parties Communes dans le cadre du **Règlement de Copropriété**
- Dispose d'une **Personnalité Morale** (choix des contrats de maintenance, détenteur d'un compte bancaire)
- Se réunit une fois par exercice comptable en **Assemblée Générale**
- Délègue ses prérogatives au **Syndic**
- Contribue 4 fois par an à des **Appels de Charges**, pour payer les prestataires entretenant la résidence suite aux budgets de fonctionnement votés en AG.



Votre copropriété

Un fonctionnement encadré

L'Assemblée Générale de copropriété

- Au moins **1 fois par exercice comptable**
- Convocation en LRAR de l'ensemble des copropriétaires, au moins **21 jours ouvrés** avant
- Vote collectif sur l'ensemble des décisions impactant les **Parties Communes**
- Idéalement présence requise, vote par correspondance ou possibilité de se faire représenter
- Validation des **budgets** de fonctionnement de la résidence
- Election d'un **syndic** et d'un **Conseil Syndical**



Votre copropriété

Un fonctionnement encadré

Le Syndic de Copropriété : un trinôme de professionnels à votre service...

Gestionnaire de copropriété

- Réception de votre immeuble
- Visites avec le Conseil Syndical de l'immeuble
- Réunions avec le Conseil Syndical
- Interlocuteur principal des copropriétaires
- Animation des prestataires & mise en concurrence

Assitant.e du Gestionnaire

- Traitement des ordres de services
- Tenue des dossiers administratifs
- Interventions sur dossiers divers
- Réception des appels téléphoniques
- Traitement des demandes et des ordres de services
- Relances entreprises
- Mise à jour des dossiers administratifs
- Envoi des convocations et des PV

Comptable

- Gestion des factures
- Gestion des relevés compteurs
- Rapprochement bancaire
- Clôture comptable
- Gestion des factures
- Saisie et paiements des factures
- Réalisation des clôtures annuelles et présentation au CS
- Relances copropriétaires
- Mise en recouvrement

...épaulé par des équipes transverses : technique, sinistre, contentieux, assurance et



Votre copropriété

Un fonctionnement encadré

Le Conseil Syndical - Un groupe de copropriétaires bénévoles mandaté pour :

Prendre certaines décisions

- Dans la gestion quotidienne de la copropriété suite à des décisions votées en Assemblée Générale

Collaborer régulièrement avec le Syndic dans l'intérêt de la copropriété

- Participation à la réception des Parties Communes avec le Promoteur
- Remontée des dysfonctionnements observés sur la résidence
- Accueil des prestataires sur site
- Faire le lien entre le syndic et les demandes/attentes des copropriétaires
- Vérification comptable
- Validation des dépenses



Espaces privés VS Espaces communs

Tout copropriétaire dispose de droits et de devoirs vis-à-vis des espaces communs, conformément au règlement de copropriété :

- **Circulations partagées, intérieures et extérieures**

- **Equipements communs**

(ascenseur, portail, VMC, toitures, panneaux photovoltaïques, etc.)

- **Espaces partagés**

(espaces verts collectifs, salle commune, etc.)

- **Elements structurels dans les espaces privés**

(étanchéité sous les terrasses à usage privé, murs porteurs, etc.)

Espaces privés VS Espaces communs

Etanchéité



Entretien / Réparation /
Remise en état
Responsabilité privative

Réparation de
la structure
de la terrasse
**responsabilité
collective**

Espaces privés VS Espaces communs

Travaux privés / travaux communs

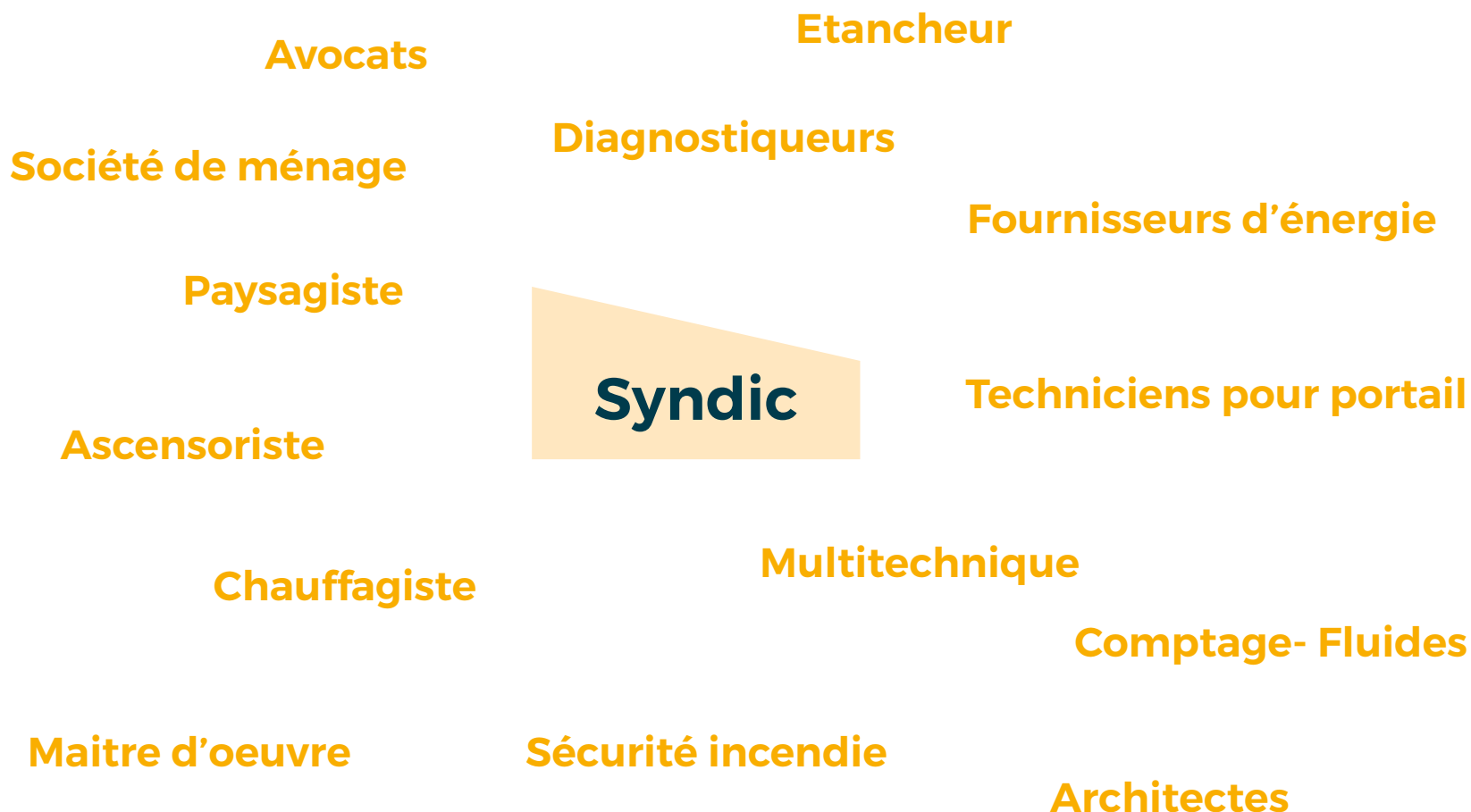


- Mur porteur = partie commune
- Cloison = partie privative
- **Se rapporter au règlement de copropriété (RCP)** : tout travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des copropriétaires et des administrations compétentes.



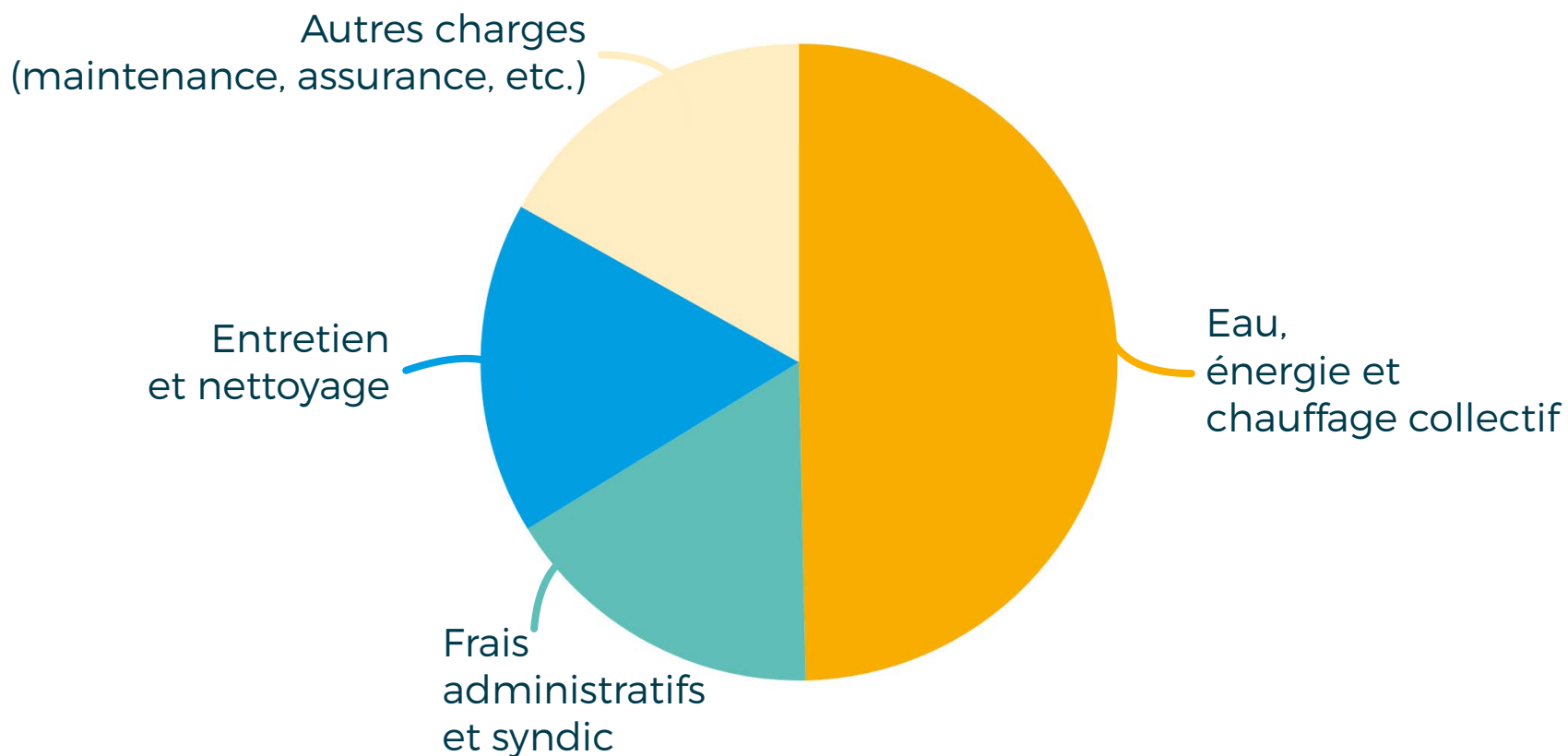
Vos espaces communs

De multiples prestataires interviennent sur ces équipements, sous la supervision du syndic.



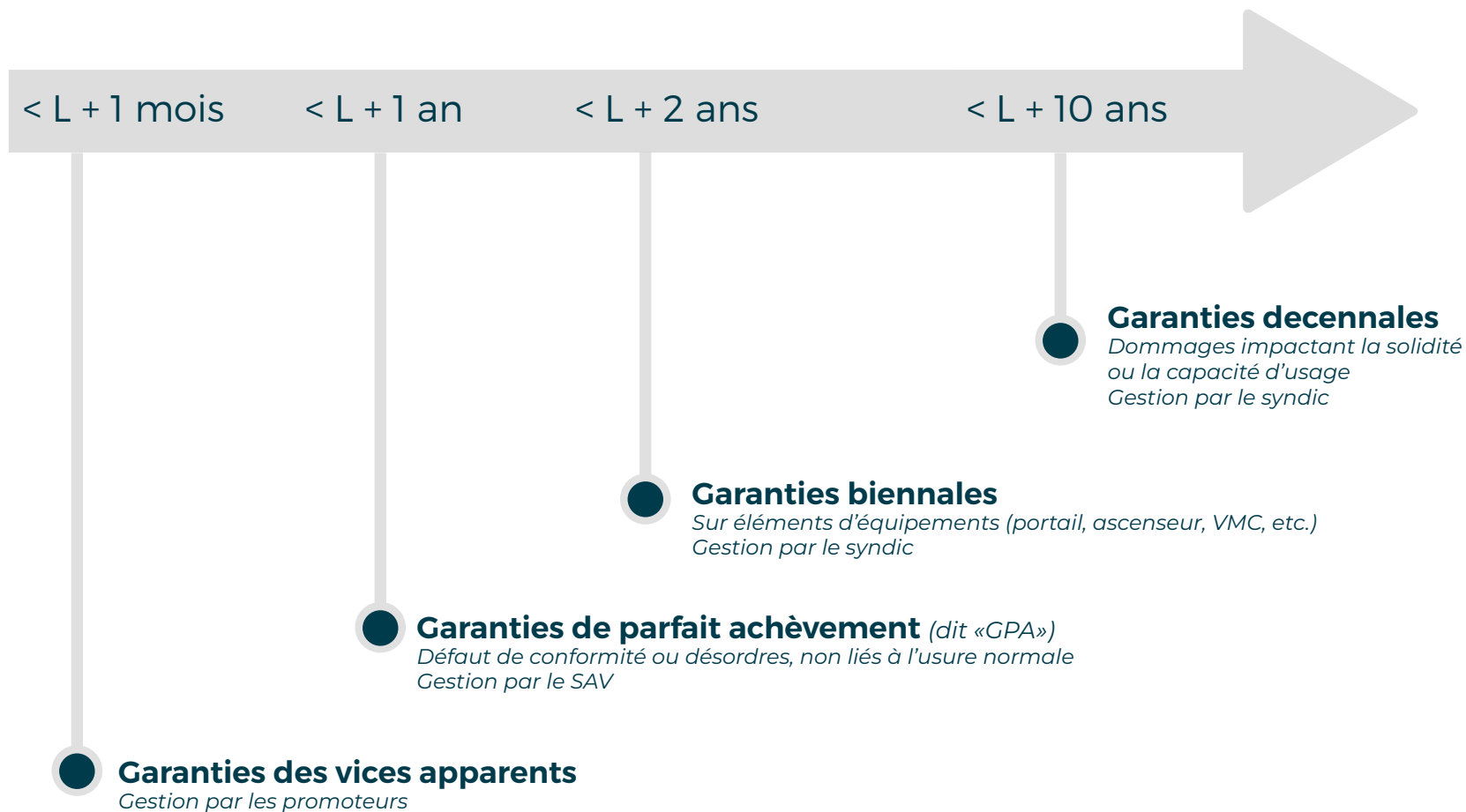
Vos charges de copropriété

Chacun à votre niveau, vous êtes acteur
sur la maîtrise de vos charges sur **50% du budget annuel !**



Vos garanties sur les parties communes

Livraison L



Vos prochaines étapes

en tant que futur copropriétaire

Pré-Assemblée Générale

- Présentation du programme
- Rappel du fonctionnement en copropriété
- Sélection du syndic provisoire

1^{ère} Assemblée Générale

- Election du syndic
- Vote du budget des charges
- Résolutions diverses

Livraison des parties communes

- Procès verbal de réception des parties communes entre le syndic, le promoteur et le conseil syndical, la veille de la livraison des logements
- Lancement des contrats d'entretien votés en AG

Livraison des logements

- Une convocation vous sera adressée en amont
- Un procès verbal de réception sera établi entre vous et le promoteur



cism-immobilier.fr

Agence Immobilière | Gestion locative | Syndic | Promotion Immobilière