

CLUB COPRO – ATELIER N°8

« Comprendre et mieux gérer sa copropriété »

Mardi 30 juin 2026

I. Présentation du Club Copro

II. Intervention de UNPI 94 – Vincennes, Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

- Introduction
- La convocation de l'assemblée générale
- Déroulement de l'assemblée et règles de vote
- Le Recours Contre les Décisions de l'Assemblée Générale
- Le cas particulier du Syndic Bénévole ou Syndic non rémunéré
- Conclusion

1. Introduction

Démarche du Club Copro

Ambition de la Ville : fournir aux copropriétés des informations régulièrement recherchées sur différents sujets en lien avec la thématique du développement durable.

Objectifs visés :

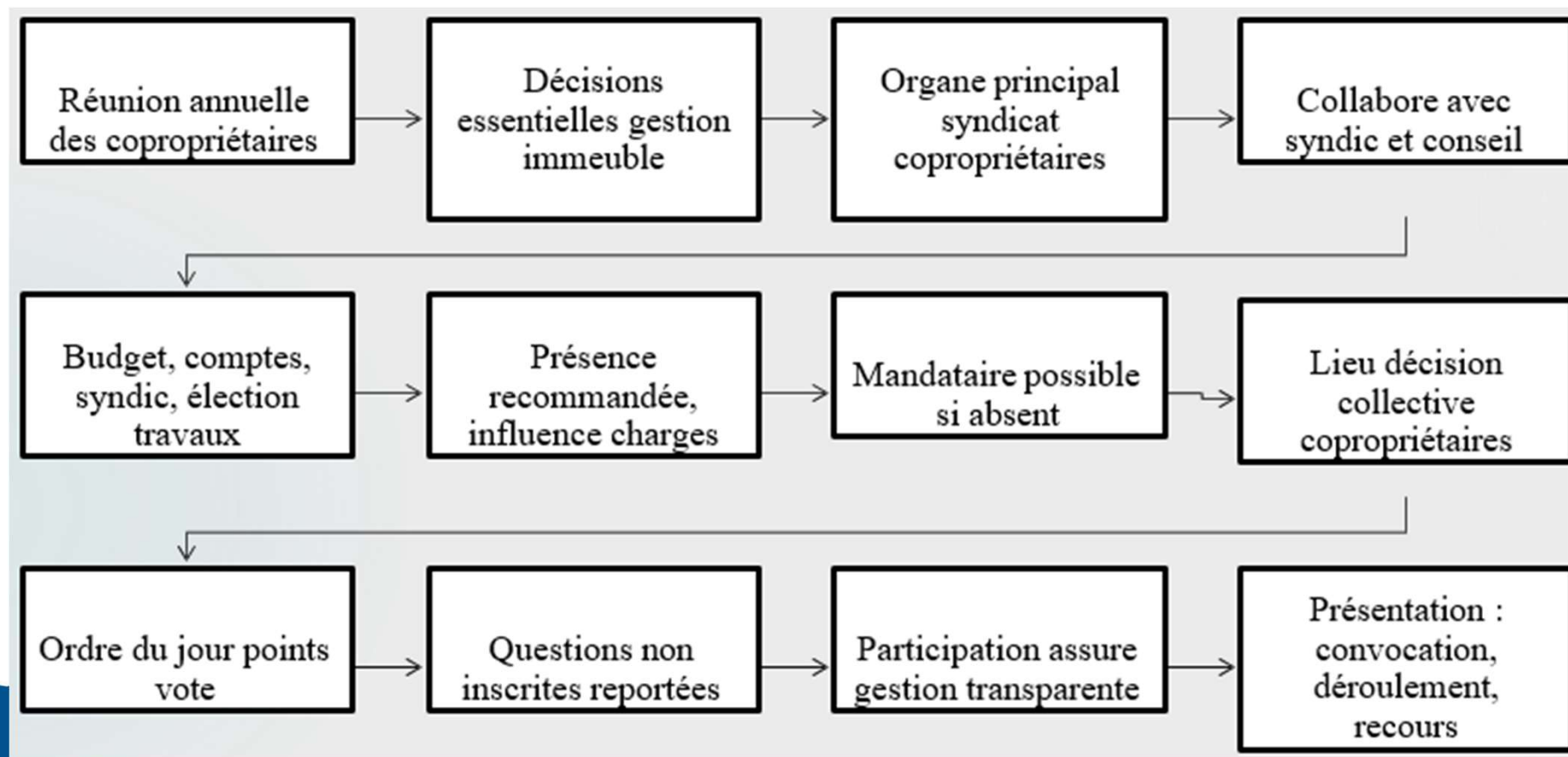
- Former et informer les copropriétaires vincennois sur diverses thématiques du développement durable
- Faciliter les démarches des copropriétés auprès des services de la Ville
- Mieux comprendre les problématiques des copropriétés
- Favoriser les échanges entre copropriétaires
- Permettre aux copropriétés d'identifier les personnes ressources mobilisables pour se faire accompagner.

Fiches thématiques sur le site Internet :

<https://www.vincennes.fr/developpement-durable/club-copro>



Introduction



Partie 1 : La convocation de l'assemblée générale

Rôle de la convocation

Première étape essentielle pour le bon déroulement de l'AG : Informe les copropriétaires et leur permet de se préparer

Règles à respecter

Initiative, délais, forme et contenu obligatoires

Préalable à la convocation

Identifier le type d'AG
Nature des décisions → règles et majorités applicables

A- Types d'Assemblées Générales

1. Assemblée Générale Ordinaire (AGO)	○ Se tient au moins une fois par an ○ Convocation : par le syndic, 3 semaines avant, par voie électronique par défaut depuis 2024. ○ Objet : • Approbation des comptes et budget prévisionnel • Élection/réélection du syndic et conseil syndical • Décisions administratives et financières courantes
2. Assemblée Générale Extraordinaire (AGE)	○ Convocation : à tout moment, pour décisions urgentes ou ponctuelles. ○ Initiateurs : syndic, conseil syndical, groupe $\geq 1/4$ voix, ou copropriétaire seul. ○ Motifs fréquents : travaux urgents, modification règlement, révocation du syndic. ○ Règles de quorum et majorité : varient selon l'importance des décisions
3. Carence du syndic et convocation	○ Si syndic n'a pas convoqué l'AG avant la fin de son mandat → situation de carence. ○ Conséquence : syndic absent pour approbation comptes et élection. ○ Saisine du président du Tribunal pour désigner un administrateur ad hoc (mission limitée) ○ Le président du conseil syndical peut aussi convoquer l'AG/AGE si syndic empêché.

B- Initiative de la convocation à l'Assemblée Générale

1. Le syndic

Toujours à l'initiative officielle de la convocation (Art. 7, Décret 1967).

Doit convoquer :

À la demande du conseil syndical ou de copropriétaires $\geq 25\%$ des tantièmes (Art. 8, Décret 1967)

Pour questions liées aux droits/obligations des copropriétaires

Pour travaux urgents non autorisés ou catastrophes affectant les parties communes

Responsabilité engagée en cas de non-respect

2. Le président du conseil syndical

Peut convoquer si :

Syndic empêché (maladie, décès)

Syndic refuse de donner suite à une demande légitime après **mise en demeure de 8 jours**

Peut demander l'inscription à l'ordre du jour pour **résiliation du syndic et élection d'un successeur**

3. Les copropriétaires

Peuvent convoquer si :

syndic refuse malgré demande écrite $\geq 25\%$ tantièmes
absence de conseil syndical ou CS non constitué
président du CS ne se substitue pas au syndic

Mise en demeure obligatoire (8 jours).

Sans syndic (Loi Macron 2015) :
convocation possible uniquement pour nommer un nouveau syndic.

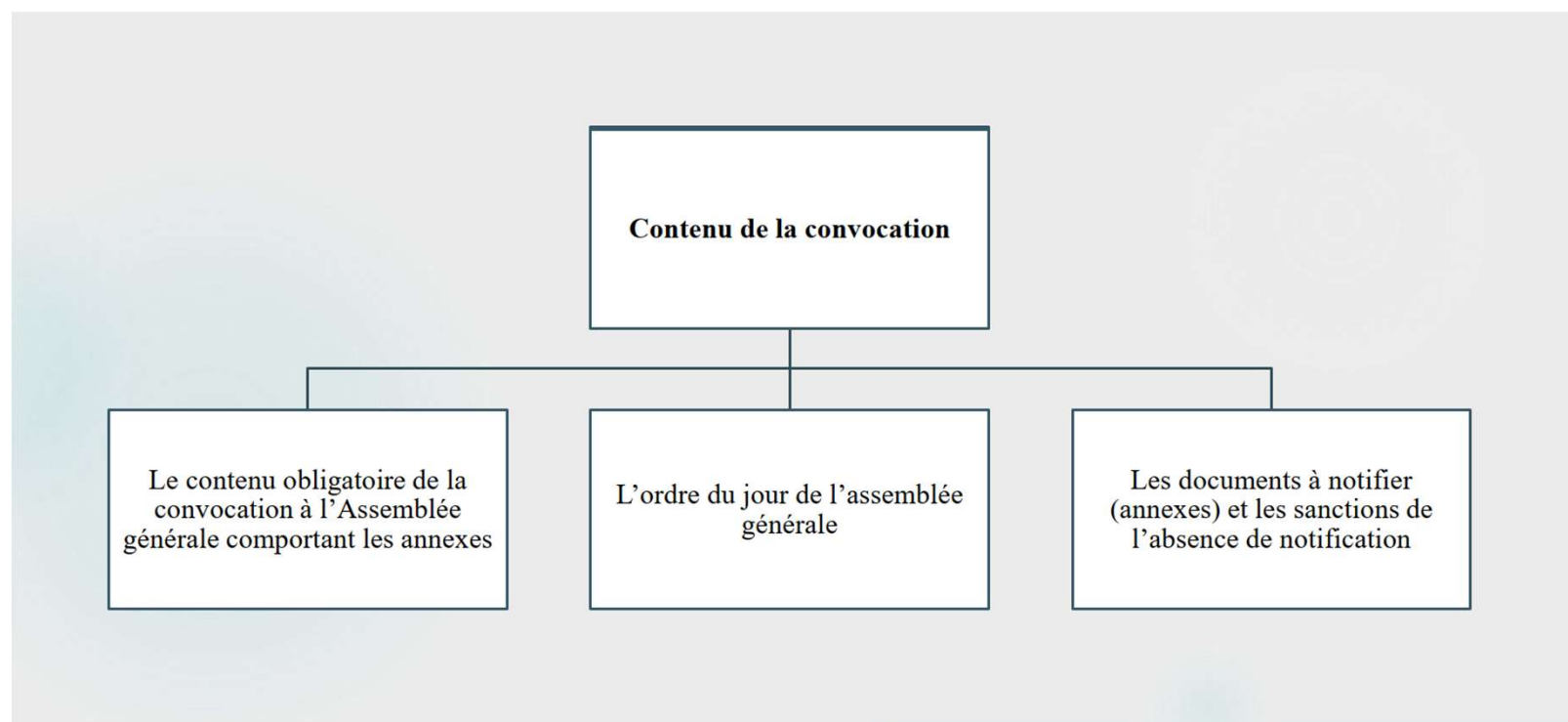
Convocation irrégulière → nullité possible
(recours : 2 mois après notification du PV).

Depuis 2019 : possibilité de convoquer aux frais du copropriétaire pour questions concernant ses droits/obligations uniquement.

C. Modes de convocation

Modes de convocation	○ Électronique (principe) – notifications valables par voie électronique (Décret 2025-1292). ○ Lettre recommandée AR (Deviens l'exception) ○ Remise contre émargement
1. Délai de convocation	○ 21 jours francs minimum (Art. 9, Décret 67-223) ○ Délai non applicable en cas d'urgence ○ Non-respect délai → possible nullité de l'AG ○ Recours : 2 mois après notification du PV
2. Caractère d'ordre public	○ Délai minimum de 21 jours = impératif (toute clause contraire = non écrite) ○ Même en cas de changement du lieu de réunion, délai obligatoire ○ Exception seulement si urgence justifiée
3. Dérogations au délai	○ Seconde délibération immédiate → si projet à la majorité art. 25 obtient $\geq 1/3$ des voix (Art. 25-1) ○ Urgence → délai de 21 jours non requis

D. Contenu de la convocation



1. Le contenu obligatoire de la convocation à l'Assemblée générale

La convocation doit permettre aux copropriétaires de prendre connaissance des informations et documents nécessaires pour décider

Elle doit indiquer la date, l'heure et le lieu de l'AG

L'AG se tient dans la commune de l'immeuble, sauf exception autorisée par le RC (ex : bureaux du syndic)

Si le lieu change, le syndic doit prévenir les copropriétaires

Ces règles sont d'ordre public : aucune clause du règlement ne peut les contourner

2. L'ordre du jour de l'assemblée générale

a. Fixé par l'auteur de la convocation

- La convocation doit préciser toutes les questions à délibérer
- Le syndic peut compléter l'ordre du jour dans le délai légal. Interdiction de voter sur des questions non inscrites à l'ordre du jour.
- Les questions doivent être précises et non équivoques.

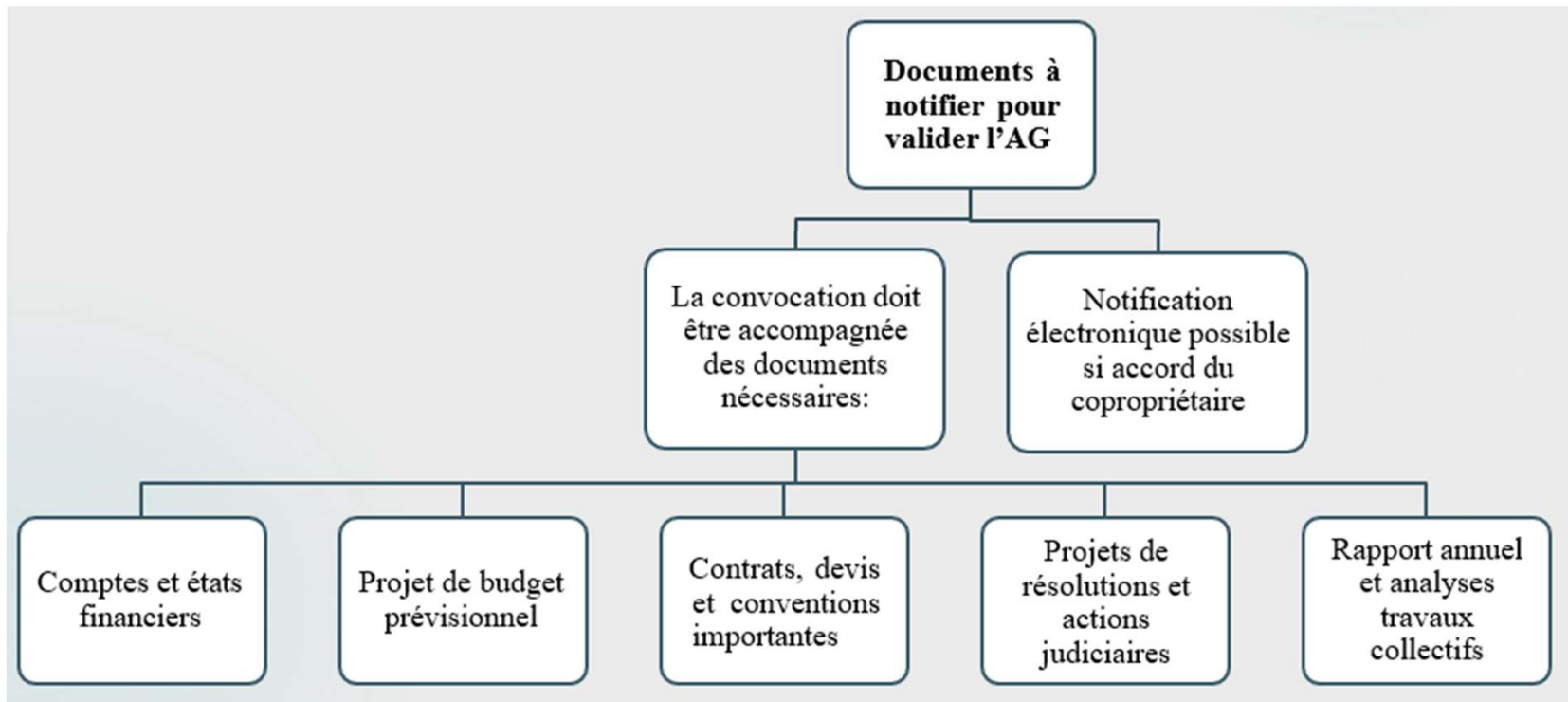
b. Demande d'inscription de questions supplémentaires

- Tout copropriétaire ou conseil syndical peut proposer une résolution en l'adressant avant la convocation à l'AG.
- Notification par LR AR ou voie électronique sécurisée.
- Projet de résolution obligatoire avec devis pour les travaux.
- Le syndic ne peut pas refuser d'inscrire une question régulière.

c. Signature de la convocation

- Facultative
- Absence de signature n'affecte pas la validité si le contenu est compris par le copropriétaire.

3. Les documents à notifier et les sanctions de l'absence de notification



Règles clés

- Documents envoyés au plus tard avec l'ordre du jour
- Si AG reportée → réenvoi obligatoire
- Preuve de notification = responsabilité du syndic

E. La Responsabilité du syndic

Le syndic est responsable dans les cas suivants :

- Irrégularité de convocation
- Non-mise à disposition des documents
- Non-respect des délais et procédures

Doit protéger les intérêts du syndicat et des copropriétaires

Responsabilité civile du syndic « es qualité » engagée en cas de manquement

Partie 2 : Le déroulement de l'AG

A. Feuille de présence

Contenu obligatoire	Nom et domicile de chaque copropriétaire
	Présence physique, par mandataire, visioconférence audioconférence ou vote par correspondance (date de réception)
	Nombre de voix de chaque copropriétaire
	Mentions relatives aux mandataires et participations électroniques

Points clés

- Doit être annexée au procès-verbal
- Copie ou extrait certifié fourni sur demande
- Tenue possible électroniquement
- Irrégularités formelles n'entraînent pas forcément la nullité si le vote peut être reconstitué
- Défaut de communication → risque d'annulation de l'AG

B. Modalités de vote

Principes	○ Les décisions sont adoptées à l'issue d'un vote ○ Participant au vote : copropriétaires présents ou représentés ○ Vote par écrit ou à main levée pour identifier les participants et comptabiliser les voix
Participation électronique	○ Possibilité de participer physiquement ou par visioconférence / audioconférence ○ Supports techniques et garanties d'identification à la charge du SDC ○ Les supports doivent transmettre les votes et retransmettre les délibérations

C. Vérification des pouvoirs des copropriétaires absents

- Les copropriétaires peuvent se faire représenter par procuration
- Les pouvoirs des absents sont recensés avant la désignation du président
- Permet de déterminer les tantièmes présents ou représentés

Désignation du président

- Le syndic, son conjoint, partenaire PACS et ses préposés ne peuvent pas présider
- Président élu au début de la réunion
- Élection de scrutateurs si nécessaire
- Votes du président et des scrutateurs distincts

Désignation des scrutateurs

- Respect du règlement de copropriété obligatoire
- Absence d'un second scrutateur n'annule pas l'AG
- Scrutateurs non élus → AG annulable

Secrétaire de séance

- Par défaut : le syndic
- Président ne peut pas être secrétaire
- Fonction substantielle : absence empêche la tenue de l'AG et la prise de décisions

D. Le procès-verbal des décisions de l'assemblée générale

Contenu	○ Mention des mandats, questions à l'ordre du jour, résultats des votes ○ Noms et voix des opposants et abstentionnistes ○ Incidents lors du vote ou départs temporaires
Signature	○ Président, secrétaire et scrutateurs ○ Signatures possibles électroniquement ○ Absence d'une signature n'invalide pas le PV si fidèle au déroulement
Force probante et rectification	○ PV fait foi des décisions ○ Seules les erreurs matérielles (noms, chiffres, dates) peuvent être corrigées ○ Modification du sens d'une décision = nouvelle AG nécessaire
Notification	○ À tous les copropriétaires et sociétés propriétaires ○ Mention des résultats et du délai de contestation (2 mois) ○ Envoi recommandé dans le mois suivant l'AG ○ Syndic doit prouver la date de notification
Registre des PV	○ Tous les PV inscrits dans un registre spécial, possible électronique ○ Inclut feuilles de présence et signatures électroniques ○ Assure traçabilité et consultation future

E. Les décisions de l'assemblée générale

- L'Assemblée générale est l'organe qui prend toutes les décisions pour le syndicat des copropriétaires.
- Les décisions suivent des règles de majorité selon leur importance :
- Gestion courante → majorité des présents
- Décisions importantes → majorité renforcée ou unanimité
- Ces règles sont obligatoires et d'ordre public.

1. Les modes de prise de décision

- Vote à main levée : pratique courante
- Vote par écrit : possible si identification du copropriétaire
- Vote à bulletin secret : non admis
- PV doit indiquer noms et voix des opposants ou absents

2. Les pouvoirs de l'Assemblée générale

- Compétence exclusive pour les décisions du SDC
- Décisions limitées aux points inscrits à l'ordre du jour
- Ne peut élire un syndic non prévu à l'ordre du jour
- Mandat : respecter la durée annoncée dans le projet de résolution
- Excès de pouvoir :
 - Ne peut revenir sur un droit déjà accordé
 - Sauf faits nouveaux et sans exécution commencée

3. Les règles de majorité encadrant les décisions de l'assemblée générale

3-1. Les règles de calcul de la majorité

Article 22 alinéa 2 : chaque copropriétaire dispose d'un droit de vote proportionnel à sa quote-part.

Si un copropriétaire détient plus de la moitié des tantièmes, ses voix sont réduites à la somme des autres copropriétaires.

Pour une résolution relevant de l'article 25, d'autres copropriétaires doivent voter dans le même sens que le majoritaire pour que la décision soit adoptée.

Non-respect = nullité des résolutions (CA Paris, 29 nov. 2007, n° 07/03320 ; CA Paris, 7 oct. 2009, n° 08/00889).

L'article 22, alinéa 2 limite les abus de majorité et garantit un vote équilibré au sein de l'assemblée générale.

3-2. Les décisions prises à la majorité de droit commun de l'article 24

La majorité de droit commun	- Article 24 : décision adoptée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance. - C'est la majorité de droit commun applicable par défaut. - Exp: Dépenses d'entretien des parties de l'immeuble ou équipements = majorité article 24.
Exemples de décisions à majorité de droit commun	- Remplacement de la chaudière pour vétusté - Adaptation d'un système d'ouverture de porte de parking existant - Travaux nécessaires en raison de vétusté ou absence de fiabilité, même si performance accrue possible - Travaux de ravalement qualifiés d'entretien
Travaux nécessaires à la conservation et sécurité	- Depuis la loi ALUR, travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité ou santé des occupants = majorité article 24. - Travaux doivent concerner les parties communes - AG peut voter à la même majorité la souscription d'un emprunt pour financer ces travaux (article 26-4, loi 10 juillet 1965).
Travaux rendus obligatoires par la loi ou la réglementation	- Travaux imposés par lois, règlements ou arrêtés relatifs à sécurité/salubrité = majorité article 24. - Exemples : - Travaux de désamiantage - Renouvellement installations ascenseurs contaminés - Local conteneurs à ordures - Budget travaux mise en conformité sécurité - Système séparatif réseau assainissement

Travaux d'accessibilité et hygiène

- Travaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite = majorité article 24.
- Suppression des vide-ordures pour vétusté ou hygiène = majorité article 24
- Adaptation du règlement pour conformité légale = majorité article 24.
- Autorisation permanente police/gendarmerie pour accéder aux parties communes = majorité article 24
- Accès à la TNT si installation interne ne permet pas réception hertzienne = majorité article 24.

3-3. Décisions prises à la majorité de l'article 25

Depuis le 18 juin 2025, certaines décisions nécessitent majorité de tous les copropriétaires :

- Délégations de pouvoir
- Travaux affectant parties communes ou aspect extérieur
- Travaux d'économie d'énergie ou réduction d'émissions

Délégations de pouvoir	• AG peut déléguer actes au syndic, conseil syndical ou autre personne désignée. • Délégation = acte ou décision expressément déterminée (Art. 25, Art. 21, Décret n° 67-223). • Exemples : • Souscription prêt bancaire • Choix entreprise par conseil syndical • Délégation conseil syndical pour travaux • Règles : montant max fixé par AG, compte rendu obligatoire, AG conserve contrôle.
Travaux affectant parties communes / aspect extérieur	• AG doit autoriser tous travaux sur parties communes/aspect extérieur. • Travaux obligatoires ou exigés par administration nécessitent autorisation AG. • Syndic ou conseil syndical ne peuvent pas autoriser seuls. • Exemples : tubage cheminée, fermeture cour privative, création véranda, modification façade
Passerelle article 25-1	• Projet non adopté mais $\geq 1/3$ voix = second vote immédiat à majorité article 24. • Projet $< 1/3$ voix = nouvelle AG dans 3 mois (loi Habitat dégradé, 9 avril 2024).

Travaux d'accessibilité et énergie	• Copropriétaire peut réaliser travaux accessibilité (notification syndic, descriptif détaillé). • Opposition AG : motivée, concerne structure, équipements essentiels ou non-conformité à destination. • Travaux réalisés deviennent propriété commune, entretien à charge syndicat. • Travaux d'économie d'énergie ou réduction émissions = majorité article 25, passage possible article 25-1.
Portes et systèmes de fermeture	• Modalités d'ouverture portes = majorité article 25 • Installation système fermeture = majorité article 24 • Fermeture compatible avec activités autorisées par règlement
Travaux transformation, addition, amélioration	• Tous travaux transformation, addition, amélioration = majorité article 25 (loi ALUR 2014). • Exemples : • Remplacement chauffage collectif par chaudières individuelles • Approbation devis travaux amélioration = même majorité que principe travaux
Opposition aux travaux d'accessibilité	• Article 25-2 : copropriétaire peut réaliser à ses frais travaux accessibilité. • Notification syndic obligatoire, descriptif détaillé requis. • AG peut s'opposer motivé : structure, éléments essentiels ou non-conformité destination.

3-4. Décisions prises à la majorité de l'article 26

Décisions importantes = double majorité : majorité membres + 2/3 voix.

Exemples : actes acquisition/disposition immobilière, modification règlement copropriété, suppression poste concierge.

Unanimité = décisions très importantes : répartition charges, cession parties communes, modification droits jouissance.

Objectif : protéger tous copropriétaires et éviter qu'une minorité impose ses choix.

Passerelle article 26-1: Si majorité échoue mais $\geq 1/2$ des présents représentant $\geq 1/3$ des voix, second vote = majorité de tous les copropriétaires.

Partie 3 : Le Recours Contre les Décisions de l'Assemblée Générale

A. La Compétence des Tribunaux Judiciaires

Principe général

- Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires que s'il a été préalablement autorisé par l'assemblée générale sauf Exceptions listées ci-après,
- Prévu à l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.
- Le syndic doit avoir une représentation habilitée pour agir en justice.

Autorisation de l'Assemblée Générale

- L'autorisation doit être donnée au syndic régulièrement élu, professionnel ou bénévole.
- L'habilitation se transmet aux syndics successifs, pas besoin de renouveler à chaque changement.
- L'autorisation doit être expresse et précise, indiquant :
 - la nature de la procédure (référé, fond, judiciaire ou administratif)
 - les personnes visées
 - l'objet exact de la demande
- Une résolution vague (ex : « agir pour faire cesser tous les troubles ») est insuffisante et peut invalider l'action.
- Pour les malfaçons ou désordres, si nouvelle constatation = nouvelle habilitation.

Régularisation après introduction du procès	• Possible si l'action n'est pas prescrite ou si aucune décision définitive n'a été rendue. • Le syndic doit informer la prochaine assemblée générale des actions engagées.
Exceptions strictes	• L'article 55 du décret 17 mars 1967 prévoit que le syndic peut agir sans autorisation préalable pour : • Recouvrement de créances (charges courantes, travaux ou appels exceptionnels) • Voies d'exécution forcée autres que la saisie-vente de lots • Mesures conservatoires • Actions en référé • Opposition aux travaux nécessaires pour la recharge des véhicules électriques • Défense dans les actions intentées contre le syndicat • Liste limitative : aucune autre exception n'est admise.
Cas possibles sans autorisation préalable	• Recouvrement des charges • Mise en œuvre des saisies-attributions ou autres mesures d'exécution • Procédures en référé • Défense dans un contentieux, y compris en cas de demandes reconventionnelles du SDC • Action directe si aucun syndic (ex : saisie du président du tribunal judiciaire pour désigner un administrateur ad hoc)

Cas nécessitant autorisation préalable	• Toute action hors exceptions listées (ex : saisie immobilière ou action sortant du cadre des exceptions) • Absence d'autorisation = irrégularité de fond → irrecevabilité de l'action • Peut être invoquée par les copropriétaires ou d'office par le juge • Régularisation possible par vote de l'AG avant prescription ou décision définitive
Responsabilité du syndic	• Agir sans autorisation préalable engage sa responsabilité civile professionnelle • La prudence et la rigueur sont essentielles pour garantir la validité des actions et la représentation fidèle du syndicat
Compétence des Tribunaux judiciaires	• Depuis le 1er janvier 2020, seuls les TJ (Tribunaux judiciaires) du lieu de situation de l'immeuble connaissent les contestations des décisions d'AG • Fondée sur l'article L. 211-9-3 du Code de l'organisation judiciaire • Représentation obligatoire par Avocat devant ces juridictions, impossibilité du simple courrier LR AR pour contester une AG

B. Champ d'Application de l'Action en Contestation

1. Décisions sanctionnées par un Vote et revêtant une efficacité Juridique	○ Seules les décisions adoptées par un vote lors de l'assemblée générale et ayant des <u>effets juridiques réels</u> peuvent faire l'objet d'une contestation. Exemples : → Une délibération non votée ou un Point d'Info ne constitue pas une décision contestable. → Une résolution adoptant une position définitive par vote est une décision, même si la majorité est contestée. → La désignation du Président et des scrutateurs de l'assemblée par vote constitue une décision.
2. Décisions Réitérant une Décision Antérieure	○ Une délibération qui reprend une décision précédente peut être contestable si elle introduit un nouvel effet juridique ○ La simple confirmation d'une décision passée et devenue définitive n'est pas contestable ○ Confirmation d'une résolution antérieure ≠ nouvelle décision

3. Accords de Principe	○ La jurisprudence distingue l'accord de principe d'une décision formelle en assemblée générale : • Un accord de principe pour engager une procédure judiciaire ≠ décision • Un accord de principe concernant la réalisation de travaux, lorsqu'il n'est pas accompagné d'un vote, n'engage pas la copropriété • Cet accord ne devient décision que si toutes les mesures sont votées et exécutoires • Le juge peut toutefois considérer un accord de principe comme décision si une position
4. Décisions Atteintes de Graves Irrégularités	○ Une décision adoptée en dehors de la compétence de l'assemblée est inopérante et n'ouvre pas le délai de contestation ○ L'absence ou l'irrégularité de convocation rend la décision annulable mais elle demeure existante tant que non contestée ○ Le délai de deux mois pour contester s'applique même aux décisions affectées d'un vice grave, de fond ou de forme ○ Passé ce délai, les décisions deviennent définitives et opposables

C. Les Copropriétaires Ayant Qualité pour Agir

1. La Qualité de Copropriétaire	• Seuls les copropriétaires disposent de la qualité pour contester une décision d'assemblée générale • Sont exclus : • le syndicat des copropriétaires • les syndicats secondaires • les anciens syndics • les tiers • La qualité pour agir s'apprécie au moment de l'assemblée : • Ceux devenus copropriétaires après l'assemblée ne peuvent contester • Les anciens copropriétaires ayant vendu leur lot avant l'assemblée sont exclus • Usufruitier : peut agir sur certaines décisions • Nu-propriétaire : son intervention peut être requise pour valider l'action
2. Copropriétaires Opposants ou Défaillants	• Pour contester une décision, le copropriétaire doit être dans l'une de ces deux catégories : • Opposant : a voté contre la résolution ou bien a voté pour une Résolution à laquelle les autres copropriétaires se sont opposés et qui n'a pas remporté la majorité • Défaillant : absent ou non représenté • À l'inverse : abstentions ou votes en faveur ≠ qualité d'opposant, donc impossibilité de contester
3. Copropriétaires Non Convoqués ou Irrégulièrement Convoqués	• Seuls les copropriétaires non convoqués ou irrégulièrement convoqués peuvent invoquer cette irrégularité, et dans le délai de deux mois
4. Intérêt à Agir	• La contestation est recevable indépendamment de l'existence d'un grief personnel

D. Le délai de forclusion et l'exercice de l'action en contestation des décisions d'assemblée générale

- Le délai de contestation est de 2 mois
- Il commence à courir à partir de la notification du procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants, effectuée par le syndic dans le mois suivant l'assemblée.
- La notification peut se faire par lettre recommandée avec AR ou voie électronique
- Le syndic doit prouver la régularité de la notification
- Une notification tardive (plus d'1 mois après tenue de l'AG) n'empêche pas la contestation dans le délai légal
- Le délai est préfix : toute contestation après 2 mois est irrecevable
- Une assignation devant une juridiction compétente ou incompétente interrompt le délai si elle est délivrée à temps
- Une demande d'aide juridictionnelle envoyée avant l'expiration du délai est considérée comme engagée dans le délai

E. L'exécution des décisions de l'assemblée générale pendant le cours du délai de prescription

- ☐ Le cours du délai de prescription n'empêche pas l'exécution des décisions, qui s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles ne sont pas annulées
- ☐ Sauf disposition contraire, les décisions d'Assemblée Générale sont immédiatement exécutoires
- ☐ Pour les travaux décidés, l'exécution par le syndic est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois, sauf urgence
- ☐ Si le syndic engage des travaux alors qu'une action en annulation est en cours, il engage sa responsabilité et doit réparer le préjudice intégralement
- ☐ Pour cette raison, le syndic attend généralement l'exercice du délai de recours avant toute exécution.

F. L'exercice de l'action en contestation des décisions d'Assemblée générale : éléments de procédure

- Les actions doivent être dirigées contre le syndicat des copropriétaires, distinct du syndic professionnel
- Toute action contre le syndic seul ou à titre personnel est irrecevable, sauf si le syndic est assigné « en qualité de syndic du SDC et à titre personnel »
- L'action doit être introduite par assignation motivée juridiquement, une assignation non motivée est nulle
- Chaque assemblée générale constitue une demande principale autonome.
- Une demande d'annulation ne peut pas être présentée pour la première fois par conclusions additionnelles, sauf rattachement suffisant à la demande initiale
- Une demande subsidiaire concernant certaines résolutions après une demande initiale d'annulation de l'assemblée entière est recevable, même pour la première fois en appel

Partie 4 : Le cas spécifique du Syndic Bénévole appelé Syndic non rémunéré

Définition	Le syndic bénévole est une personne physique, généralement un copropriétaire, qui assure gratuitement la gestion d'une copropriété. Contrairement à un syndic professionnel, il n'est pas rémunéré pour ses fonctions, mais il exerce les mêmes responsabilités légales.
Rôle et missions du Syndic bénévole	Le syndic bénévole a plusieurs missions essentielles : Gestion administrative • Convoquer les assemblées générales • Rédiger les procès-verbaux • Tenir à jour les documents de la copropriété Gestion financière • Élaborer le budget prévisionnel et gérer les comptes • Appeler les charges de copropriétés auprès des copropriétaires Gestion technique • Suivre les travaux, faire intervenir des prestataires • Assurer l'entretien de l'immeuble Gestion juridique • Appliquer le règlement de copropriété et veiller au respect des lois • Représenter la copropriété en justice si nécessaire

Conditions pour être syndic bénévole	• Être copropriétaire dans l'immeuble ; • Être élu en assemblée générale ; • Disposer de temps, de rigueur et d'un minimum de compétences en gestion
Avantages	Économique • Pas d'honoraires → charges réduites pour les copropriétaires Proximité • Meilleure connaissance de l'immeuble • Réactivité plus rapide Transparence • Accès direct aux informations • Moins d'intermédiaires
Inconvénients	Charge de travail • Gestion parfois lourde et chronophage Responsabilité • Responsabilité civile engagée en cas de faute Compétences nécessaires • Nécessite des connaissances juridiques, comptables et techniques

Différences avec le syndic professionnel

Syndic bénévole	Syndic professionnel
Gratuit	Payant
Copropriétaire	Société spécialisée
Moins formalisé	Très encadré
Dépend des compétences	Expertise garantie

Conclusion

En conclusion, l'assemblée générale constitue le pivot central de la gouvernance d'une copropriété, où se prennent toutes les décisions importantes, qu'il s'agisse de travaux, de modifications ou cessions des parties communes ou de la gestion financière...

La loi et la jurisprudence encadrent strictement la compétence de l'assemblée, la qualité pour contester les décisions et les majorités applicables, afin de protéger les droits de tous les copropriétaires.

Contact

Mme Ilanit SAGAND-NAHUM
Présidente UNPI 94
3, rue de l'Eglise à Vincennes
Secrétaire Mme PESSON
Contact: 01 43 28 22 80
Mail: unpi.vincennes@wanadoo.fr

Merci de votre attention