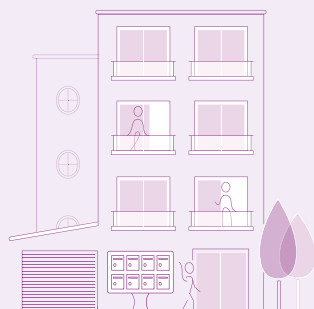


COPROPRIÉTÉ : LES ACTEURS



Vous achetez un bien en copropriété ?

Vous souhaitez comprendre rapidement le rôle
de chaque acteur intervenant dans celle-ci,
ainsi que le vôtre, futur copropriétaire ?

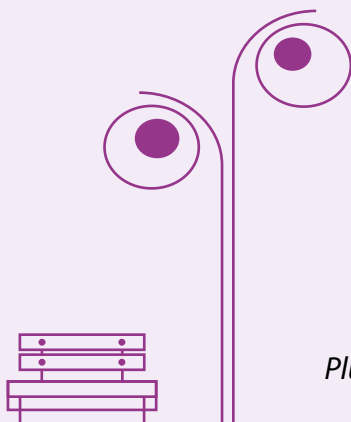


ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org



Le syndic

Acteur indispensable à la vie d'une copropriété, il peut être professionnel ou non.



- # **Le syndic professionnel** est titulaire d'une carte avec mention «syndic de copropriété» et est assuré pour cette activité,
- # **Le syndic bénévole** sera, quant à lui, un membre de la copropriété, candidat au poste. Il lui est conseillé également de souscrire une assurance pour cette activité (aux frais du syndicat).

Source : [article 17-2](#) (loi)

La **désignation du syndic avec mise en concurrence** (généralement), ainsi que sa révocation, est votée par l'assemblée générale à la **majorité absolue**.

La durée de son mandat est déterminée dans le contrat et ne **peut excéder 3 ans**.

Sources : [article 28](#) et [article 29](#) (décret)

Il remplit plusieurs missions essentielles et de 3 types :

- # **La gestion administrative** : il exécute les résolutions d'assemblées générales (AG), qu'il convoque, et veille au respect du règlement de copropriété. Il assure l'archivage et la mise à jour des documents de la copropriété. Il représente le syndicat face aux tiers et contractualise avec eux pour le compte de celui-ci.
- # **La gestion technique** : il assure l'entretien et la conservation de l'immeuble par la tenue de réparations d'urgence et l'exécution des travaux votés en AG.
- # **La gestion comptable et financière** : il établit le budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical, présente les comptes et assure la comptabilité du syndicat. A cet effet, il dresse les appels de fonds et ouvre un compte bancaire séparé pour la gestion des fonds de la copropriété et des travaux, conformément aux obligations légales.

Source : [article 18](#) (loi)

Qu'est-ce qu'un syndicat coopératif ?

La copropriété est régie collégialement par le conseil syndical, parmi lequel est élu le « syndic » également président du conseil, et un vice-président.

Il est nécessaire de choisir un contrôleur des comptes qui ne soit pas le syndic ; cela peut être un copropriétaire ou un professionnel (comptable).

Sources : [article 17-1](#) (loi) et [article 42-1](#) (décret)



Références des sources (loi) = [loi du 10.07.65 n°65-557](#) et (décret) = [décret du 17.03.67 n°67-223](#)

Le conseil syndical

Constitué de **copropriétaires ou représentants** (dont le nombre est déterminé par le règlement de copropriété), le conseil syndical **assiste le syndic et contrôle sa gestion, gratuitement**, et sans personnalité morale (responsabilité de chaque conseiller), bien qu'il doive rendre compte chaque année de son activité.

Il peut se faire assister de professionnels, aux frais du syndicat, pour l'exercice de sa mission.

➔ Il n'est pas obligatoire pour les **petites copropriétés**.

Sources : [article 22](#) et [article 27](#) (décret) et [article 41-9](#) (loi)

Peuvent être membres :

- ✓ Les copropriétaires, leurs conjoints ou partenaires (Pacs);
- ✓ Les ascendants ou descendants des copropriétaires;
- ✓ Les représentants légaux des copropriétaires;
- ✓ Les usufruitiers*;
- ✓ Les bénéficiaires d'un contrat de location-accession ou d'une vente à terme.

En revanche, ne peuvent pas être membres :

- ✗ Le syndic et les membres de sa famille;
- ✗ Les salariés, associés ou futurs associés du syndic.

*personnes bénéficiant de l'usage du bien et du droit d'en percevoir les loyers [VS nus-propriétaires].

Ses interventions concernent donc :

- # **L'assistance et le contrôle du syndic** : il vérifie la comptabilité tenue par le syndic, l'établissement du budget prévisionnel et participe à l'élaboration de l'ordre du jour des AG.
- # **Les avis** : le CS donne son avis notamment sur les travaux à engager (urgents ou sous contrats) ou encore sur les mandats de syndic soumis à l'AG.
- # **Les missions ponctuelles** : l'AG peut lui déléguer compétence pour des contrats sous montant maximum.



Sources : [article 21](#) (loi) et [article 26](#) (décret)

Est-ce utile d'avoir un président au sein du Conseil Syndical ?

Diverses actions incombent au président, notamment celle de convoquer l'AG en cas de carence du syndic, il est donc essentiel que le CS élise celui-ci parmi ses membres.

Le syndicat

Souvent sujet à confusion, le syndicat est l'ensemble des copropriétaires. Il est le garant des parties communes et demeure tant que la copropriété subsiste. Il doit être déclaré auprès du registre des copropriétés.

Sources : [article 4](#) et [article 27](#) (loi) et [article L711-2 du CCH](#)

Il peut y avoir plusieurs syndicats (secondaires) au sein du syndicat principal, notamment si la copropriété est de taille importante.

Il se réunit en AG et toute décision qui y est prise, tout contrat passé par le syndic, à la suite de celle-ci, l'engage.



L'assemblée générale

Elle se réunit au moins une fois par an pour approuver les comptes (dans un délai de 6 mois après la fin de l'exercice) et prendre les décisions de gestion courante. Elle peut aussi se tenir pour des motifs exceptionnels.

Sources : [article 7](#) (décret) et [article 14-1](#) (loi)

Elle est l'organe décideur où différents types de majorité s'expriment. Aucun quorum n'est nécessaire pour que soit tenue l'AG (une personne pouvant être président de séance et également la seule présente est suffisant), bien que cela freine la prise de décisions régulières.

1 Tout copropriétaire peut demander à ce que soit portée à l'ordre du jour (OJ) une résolution mais avant un certain délai, l'OJ devant être remis au moins 21 jours avant la date prévue pour la tenue de l'AG.

2 Lors de l'AG, qui se tient dans la ville où est situé le syndicat ou en distanciel, ne sont votées que les résolutions portées à cet OJ. Ces décisions sont reprises dans un procès-verbal, qui est transmis aux copropriétaires dans un délai d'un mois; y sont annexés la feuille de présence et les mandats de représentation.

3 Tout copropriétaire (défaillant/opposant) qui souhaite contester les décisions prises par l'AG a un délai de 2 mois, à compter de la notification de ce PV, pour agir en justice.

Sources : [articles 9, 10, 13, 14 et 42](#) (décret)

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - août 2025

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org