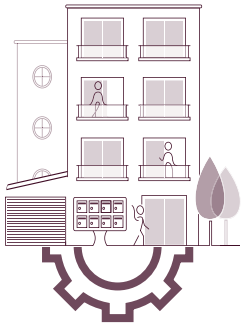
DIFFICULTÉS DE GESTION : Absence de syndic ou syndic bénévole insuffisamment formé



Quel est le rôle du syndic en copropriété ?

Il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires, chargé de la gestion courante de la copropriété. Il met en œuvre les décisions prises en assemblée générale (AG) et assure le suivi administratif (immatriculer et assurer la copropriété, organiser les assemblées générales, représenter le syndicat au tribunal…), financier (budget prévisionnel, appels de fonds, gestion du compte bancaire de la copropriété…) et technique de l'immeuble (assurer la conservation de l'immeuble et son entretien courant…).

Quelles difficultés cela peut créer de ne pas avoir de syndic opérationnel ?

Ne pas avoir de syndic ou un syndic en carence aura des conséquences réelles pour le syndicat : impossibilité d'agir faute de personne représentant le syndic, irrégularité de convocation ou absence de convocation d'AG, accès aux comptes bancaires de la copropriété bloqués, absence de réalisation de documents tels que l'état daté ou le carnet d'entretien.

Avoir un syndic peu formé ou neutre peut donner lieu à des erreurs administratives et juridiques, des failles comptables et financières, mais également être à l'origine de conflits d'intérêts.

Rappel : la **majorité absolue** est la majorité de tous les copropriétaires qu'ils soient présents, représentés ou absents.

Comment désigner un syndic compétent pour éviter cette situation ?

Le syndic est désigné lors de l'assemblée générale des copropriétaires par un vote des copropriétaires à la majorité absolue.

Il y a plusieurs types de syndic :

Le syndic professionnel

Préalablement à l'AG, le conseil syndical (CS) doit réaliser une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic. Il faut :

- ✓ Un projet de contrat;
- ✓ Une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées.

Ces éléments permettent aux copropriétaires de comparer les différentes propositions.

Le syndic bénévole

Le candidat syndic doit faire inscrire sa candidature à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pour rappel, tout copropriétaire peut demander au syndic actuel d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'AG.

Le syndicat coopératif :

Il faut pour cela :

- ✓ Vérifier que le règlement de copropriété l'autorise;
- ✓ Inscrire à l'ordre du jour de l'AG le passage à la forme coopérative du syndicat des copropriétaires (majorité absolue);
- ✓ Constituer un conseil syndical dont son président sera aussi syndic.

Si vous avez déjà un contrat en cours, vous ne pouvez pas l'arrêter sans **respecter un certain formalisme** :

Le CS doit demander au syndic par courrier RAR d'inscrire la résiliation de son contrat à une AG qui doit avoir lieu sous 2 mois, en citant les inexécutions qui lui sont reprochés **(s'assurer d'avoir des preuves)**.

Il est préférable d'avoir un autre candidat à proposer à cette même AG pour **éviter une période de carence**.

© ADIL78 - Publication novembre 2026

ADIL des Yvelines
80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org - 01 39 50 84 72
www.adil78.org - rdv.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42