



## Création d'un syndic bénévol de copropriété

Par **Sassoune21**, le 30/10/2023 à 14:57

Bonjour,

J'ai acheté un appartement dans une copropriété de deux lots qui n'a pas de syndic. Je souhaiterais mettre en place un syndic bénévol mais je me perds dans les diverses formalités. Notamment pour trouver des exemples de compte rendu d'AG pour création de syndic et non pour changement de syndic comme j'en trouve de partout.

merci d'avance pour vos réponses

Par **Pierrepauljean**, le 30/10/2023 à 15:04

bonjour

aavez vous pris connaissance des textes réglementaires?

loi de 65

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

décret de 67

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>

ensuite il serait utile de vous rapprocher d'une association de copropriétaires

Par **yapasdequoi**, le 30/10/2023 à 15:37

Bonjour,

Dans une copropriété à 2 certaines formalités ont été allégées.

NB : l'AG ne "crée" pas un syndic bénévole, elle le *désigne*

Il suffit donc de convoquer une AG, joindre le contrat à la convocation, et ensuite faire un PV qui indique que M.X a été désigné syndic selon la majorité de l'article 25.

Profitez en pour voter un budget prévisionnel, ouvrir un compte en banque spécifique, souscrire une assurance RC.

Et adhérez à une association, ce ne sera pas bien cher et vous rendra beaucoup de services (comme par exemple des formations, des aides juridiques, un logiciel de gestion, etc)

Par **yapasdequoi**, le **30/10/2023 à 15:38**

PS : Lors de la création de la copropriété, un syndic provisoire a été désigné ? Ensuite il fallait faire une AG pour le confirmer dans cette mission... ou en choisir un autre...

Par **youris**, le **30/10/2023 à 20:12**

bonjour,

je vous conseille de vous renseigner sur la gestion d'une copropriété à 2 copropriétaires, par exemple le lienci-dessous:

[des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes](#)

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **03/11/2023 à 11:00**

la forme de syndic bénévole n'existe pas

il n'y a pas de "forme" particulière à adopter en AG, puisque tout syndicat de copropriétaires doit avoir un syndic

donc le projet de résolution doit être:

l'AG nomme comme syndic non professionnel Mr x.....pour une durée de.....à compter du...jusqu'au.....

et il doit être joint un contrat conforme à la loi!

Par **Parisien420**, le **03/11/2023** à **22:46**

Bonsoir,

La forme de syndic "bénévole" n'existe plus au sens de l'article 18-1 A de la loi de juillet 1965, puisque la mention "bénévole" a disparu avec la parution de l'ordonnance d'octobre 2019 : de fait, il n'existe, toujours au sens de cet article, que les syndics professionnels (rémunérés) et les syndics non professionnels (rémunérés ou pas).

Néanmoins, l'usage fait qu'on peut encore employer l'adjectif "bénévole" car le contrat type (annexe 1 du décret de 1967), laisse encore le choix entre professionnel/bénévole/coopératif, et tout le monde sait ici qu'il est interdit de modifier les termes de ce contrat type tel qu'il est rédigé dans le décret. Tout au plus, on peut en supprimer des parties quand elles ne sont pas applicables, mais on ne peut rien ajouter.

Bref, c'était pour l'anecdote... 😊

Toujours à propos du contrat de syndic, il n'est pas obligatoire pour les syndics non professionnels qui ne sont pas rémunérés (= syndic bénévole en fait!) comme l'indique le IV de l'article 18-1 A de la loi de 1965 car, à partir du moment où le syndic n'est pas rémunéré, toutes les prestations de gestion sont faites à titre gracieux. Il n'y a donc pas forcément besoin d'un contrat.

En l'absence de contrat, il est par contre obligatoire d'indiquer la date de début et de fin de mandat dans la résolution qui désignera le syndic. Ceci est valable qu'il y ait ou non un contrat joint à la convocation, mais c'est d'autant plus important de pas les oublier s'il n'y a pas de contrat.

De mon point de vue, en cas de syndic non professionnel et non rémunéré, il est préférable de joindre un contrat à la convocation, ne serait-ce que pour préciser ce qui est gratuit de ce qui ne l'est pas, comme les frais de timbres/LRAR ou les frais administratifs en cas d'impayés par exemple. Ceci, afin que ce soit clair pour tout le monde.

Bon, maintenant, s'il n'y a que 2 copropriétaires, je pense que le contrat n'est absolument pas indispensable si l'entente est bonne entre eux et si le copropriétaire candidat à la qualité de syndic est non rémunéré.