

Maîtriser les enjeux juridiques complexes de la copropriété : mise en sécurité, habitat indigne, égalité entre copropriétaires et exécution des décisions collectives

Informations générales

Durée	28 heures (4 jours de 7 heures)
Modalités	Présentiel ou Classe virtuelle (distanciel synchrone)
Public visé	Syndics professionnels, gestionnaires de copropriété expérimentés, responsables d'agence en gestion de patrimoine immobilier
Prérequis	Être titulaire d'une carte professionnelle de gestion immobilière (ou habilitation) ; Justifier d'une expérience significative en gestion de copropriétés (minimum 2 ans)
Modalités et délais d'accès	Inscription possible jusqu'à 14 jours avant le début de la formation, sous réserve de places disponibles.
Tarif	Sur devis. Nous consulter.
Intervenant	Frédéric Marcangeli Walther

Taux de retour : 95 %

Taux de satisfaction : 97 %

Objectifs pédagogiques

1. Identifier les obligations légales du syndic face à un habitat indigne ou en danger.
2. Mettre en oeuvre les travaux urgents ou de mise en sécurité dans le respect des procédures.
3. Appliquer les sanctions et procédures en cas d'inexécution des décisions d'AG.
4. Distinguer les effets juridiques d'une mise en demeure sur le plan contractuel et contentieux.
5. Identifier les situations de rupture d'égalité entre copropriétaires et leur traitement.
6. Sécuriser les pratiques de gestion dans un environnement réglementaire complexe.

Programme détaillé

JOUR 1 — Lutte contre l'habitat indigne et obligation de mise en sécurité (7h)

Matin (3h30) :

- Définition de l'habitat indigne (Code de la construction et de l'habitation)
- Rôle du syndic en cas de péril ou d'insalubrité
- Procédures administratives : signalement, arrêtés de péril, obligations préfectorales
- Responsabilité civile et pénale du syndic

Après-midi (3h30) :

- Notion de mise en sécurité (articles L.511-1 et suivants du CCH)
- Cas pratiques : effondrements de balcons, équipements dangereux, escaliers non conformes
- Travaux de sécurité non votés : marges de manoeuvre pour le syndic
- Interactions avec la mairie, la DDT(M), les services sociaux

JOUR 2 — Travaux urgents et inexécution des décisions d'assemblée générale (7h)

Matin (3h30) :

- Travaux urgents : définition, cadre légal (article 18 de la loi de 1965)
- Initiatives du syndic sans autorisation préalable
- Modalités de remboursement et de ratification par l'AG

Après-midi (3h30) :

- Rappel des règles de vote et de majorité
- Sanction de l'inexécution d'une décision votée : mise en demeure, astreinte, saisine du juge
- Études de jurisprudence récentes (Cass. 3e civ.)
- Les limites d'action du syndic face à une décision non exécutable

JOUR 3 — Mise en demeure, rupture d'égalité entre copropriétaires (7h)

Matin (3h30) :

- La mise en demeure : cadre juridique, formalisme, conséquences juridiques
- Mise en demeure et résiliation de contrat (fournisseurs, prestataires)
- Mise en demeure entre copropriétaires (impayés, nuisances...)

Après-midi (3h30) :

- Le principe d'égalité entre copropriétaires : portée et limites
- Cas de rupture d'égalité : jouissance privative, charges inéquitables, décisions discriminatoires
- Jurisprudence : égalité vs équité
- Éléments de médiation et gestion des conflits internes

JOUR 4 — Responsabilités, contentieux et études de cas (7h)

Matin (3h30) :

- Responsabilité du syndic en cas de carence : faute de gestion, action du syndicat
- Responsabilités croisées : syndic / conseil syndical / prestataires
- Focus sur les sanctions civiles et pénales

Après-midi (3h30) :

- Études de cas pratiques (simulations à partir de dossiers réels)
- Atelier d'analyse de décisions de jurisprudence (conflits sur AG, travaux urgents, désordres)
- Évaluation finale des acquis (quiz + mise en situation)

Méthodes et moyens pédagogiques

- Apports théoriques et réglementaires
- Analyse de jurisprudences et de cas réels
- Travaux dirigés : études de cas, mises en situation
- Évaluation formative continue et finale

Moyens techniques

- Support de formation remis aux participants (PDF / format papier)
- Vidéoprojecteur, tableau, accès à la base de données juridique (Légifrance ou Dalloz)
- Salle équipée : vidéoprojecteur, paperboard, accès internet

Modalités d'évaluation

- **Évaluation diagnostique** : en début de formation
- **Évaluation formative** : quiz à la fin de chaque journée
- **Évaluation sommative** : étude de cas avec restitution orale ou écrite le dernier jour

Sanction de la formation

Attestation de fin de formation délivrée après validation des acquis

Modalités de suivi de l'exécution

- Feuille d'émargement par demi-journée
- Certificat de réalisation
- Questionnaire de satisfaction post-formation

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite (ERP). Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Référent handicap disponible pour l'aménagement des supports, des rythmes ou des horaires.
Contact : Frédéric Marcangeli Walther – 06.03.53.54.75

Date de mise à jour : Mars 2026