



Gérer les conflits et renforcer la communication en copropriété

Introduction stratégique - Contexte 2026 & enjeux de la copropriété (10 min)

- Comprendre pourquoi les conflits en copropriété se renforcent en 2026
- Identifier les facteurs aggravants : pression financière, digitalisation, tensions relationnelles
- Mesurer l'impact économique, juridique et réputationnel des conflits pour la copropriété et pour le syndic
- Situer le rôle du syndic comme tampon médiateur et protecteur du cadre collectif

Leçon 1 - Comprendre les conflits en copropriété (1h20)

- Analyser la typologie des conflits : conflits financiers, relationnels, de voisinage et de gouvernance
- Comprendre la double logique entre propriété individuelle et nécessités collectives
- Identifier les tensions liées aux charges, aux impayés, aux travaux, au PPT et aux décisions d'assemblée
- Évaluer les coûts directs et indirects des conflits sur la trésorerie, la valeur du bien et le climat de la résidence

Leçon 2 - Cadre juridique et responsabilités du syndic (1h30)

- Maîtriser les fondamentaux de la **Loi de 1965**, du **décret de 1967**, ainsi que les articles **18** et **42**
- Comprendre l'obligation d'exécution, le devoir de vigilance et la responsabilité contractuelle du syndic
- Identifier les risques de responsabilité délictuelle envers les tiers ou les copropriétaires
- Sécuriser les notifications, les délais de contestation, la conservation des preuves et l'archivage des décisions
- Intégrer les évolutions jurisprudentielles récentes sur les troubles de voisinage, les abus de majorité ou de minorité et la responsabilité du syndic

Leçon 3 - Communication stratégique et posture du syndic (1h20)

- Adopter une posture de **neutralité bienveillante** et de tiers de confiance
- Développer une autorité fondée sur l'expertise, la cohérence et la traçabilité
- Utiliser la méthode **DESC** pour recadrer un échange conflictuel sans escalade
- Gérer l'agressivité verbale, canaliser les échanges et sécuriser les réponses écrites
- Mettre en place une pédagogie de la dépense, une communication empathique et des outils de transparence digitale pour restaurer la confiance

Leçon 4 - Gérer les AG à tension élevée (1h)



- Préparer l'assemblée générale en amont pour anticiper les sujets sensibles
- Organiser une réunion préparatoire avec le conseil syndical pour aligner les positions et purger les questions techniques
- Rédiger des résolutions juridiquement blindées et sécuriser les délégations
- Clarifier les rôles en séance entre syndic, président, secrétaire et scrutateurs
- Gérer les incidents, l'agressivité, les débordements et le temps de parole
- Sécuriser le procès-verbal, la mention des opposants, les réserves et les incidents de séance

Leçon 5 - Médiation, contentieux et outils modernes (40 min)

- Savoir quand privilégier la médiation, la conciliation, le référé ou l'assignation au fond
- Comprendre les avantages comparatifs de la voie amiable en copropriété
- Mesurer les coûts réels d'un contentieux et les obligations d'information du syndic
- Intégrer les outils modernes de sécurisation : vote électronique, LRE, archivage probatoire, signature eIDAS et blockchain
- Utiliser l'extranet et les outils digitaux comme source de preuve et de transparence

Module complémentaire - Zoom technique travaux

- Clarifier les rôles entre **MOA, syndic et maîtrise d'œuvre**
- Sécuriser les travaux urgents, les clauses de protection, les résolutions et les responsabilités
- Prévenir les malfaçons et structurer la défense du syndicat en cas de désordre ou de chantier conflictuel

Conclusion - Vision 2026 & recommandations professionnelles (1h)

- Faire évoluer la posture du syndic vers un rôle plus stratégique, plus sécurisant et plus probatoire
- Renforcer la traçabilité, l'anticipation et la communication pour limiter durablement les conflits
- Mettre en place des pratiques modernes conciliant sécurité juridique, efficacité relationnelle et pilotage opérationnel

Évaluation finale

- **Quiz final — Gestion des conflits et renforcement de la communication en copropriété**