



Contrat de syndic : conséquence du refus de son renouvellement

Par **Alain Piriou**, le **07/04/2018** à **15:04**

Bonjour,

Notre AG de copropriété a voté contre le renouvellement d'un contrat de syndic qui devait courir du 7 avril 2018 (jour de l'AG) au 30 juin 2019 au plus tard.

Le précédent contrat liant ce syndic à la copropriété courait du 3 juillet 2017 au 2 juillet 2018.

Deux affirmations contraires ont été présentées à l'AG:

- les uns affirment que le premier contrat reste en vigueur jusqu'au 2 juillet 2018 ;
- les autres, dont le syndic, affirment que ce vote négatif interrompt le contrat, et la copropriété se retrouve donc sans syndic.

Quel est la bonne interprétation des conséquences de ce vote ?

Je vous remercie de vos réponses (et ne souhaite cette situation à personne...).

Par **santaklaus**, le **08/04/2018** à **08:26**

Bonjour,

Dans votre cas, il ne s'agit pas du non renouvellement du contrat de syndic à son expiration mais de la révocation de son mandat en mettant fin prématurément au mandat en cours du syndic.

Article 18.5 alinéa 3 de la loi du 10 Juillet 1965 :

V. –«... Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.»

Conséquence : La révocation régulièrement prononcée met un terme immédiat aux fonctions du syndic. Postérieurement, ce dernier ne peut donc plus percevoir d'honoraires. Il appartient ainsi au conseil syndical de prévenir, dès le lendemain de l'assemblée statuant sur la révocation, l'ensemble des fournisseurs de cette nouvelle situation, ceci afin d'éviter tout litige

potentiel ou de laisser faire le nouveau syndic.

SK

Par **youris**, le **08/04/2018** à **09:56**

bonjour,

comme une copropriété ne peut pas rester sans syndic, vous devez très rapidement nommer un nouveau syndic.

il est possible qu'un copropriétaire volontaire soit nommé syndic par le tgi en référé qui aura pour tâche de convoquer une nouvelle A.G. afin de choisir un nouveau syndic.

il faut éviter la nomination d'un syndic judiciaire professionnel qui va vous coûter une fortune.

salutations

Par **HOODIA**, le **08/04/2018** à **11:48**

La mise en concurrence du syndic aurait été indispensable pour ne pas se retrouver sans syndic et de passer maintenant par la case tribunal!...

Il s'agit d'un manque d'information du conseil syndical et de son pdt ?

Pour le reste , voir la date d'échéance du contrat de l'ex syndic et non pas la date de l'AG ,dans la mesure ou le pdt posséderait la liste des copro et les adresses il pourrait convoquer une AG SPECIALE pour faire élire un nouveau syndic .

le syndic judiciaire va couter une fortune .

Par **Alain Piriou**, le **09/04/2018** à **14:58**

Merci de vos réponses à tous.

@Santaklaus : je ne crois pas que nous soyons dans le cas de figure de l'article 18-V. La délibération statuant sur la signature d'un contrat d'un an renouvelant le mandat du syndic pour un nouvel exercice démarrant le jour de l'AG a été rejeté. On n'est donc pas dans le cas de figure d'une résolution qui désignerait un "nouveau syndic". Je ne comprends donc pas pourquoi le syndic prétend que son contrat qui devait courir jusqu'au 2 juillet s'interrompt le jour de l'AG.

@Hoodia : la date d'échéance du contrat de l'ex-syndic a été fixée au 2 juillet 2017. Voilà pourquoi je pense que son contrat doit se poursuivre.

Pour alimenter votre réflexion, voici ce que le syndic nous a écrit par mail aujourd'hui :

[citation]Il ne s'agit pas d'une révocation : un contrat est porté à l'ordre du jour, il remet à zero une situation puisque l'AG est décisionnaire, si un contrat de syndic est conclu pour une dure de 15 mois comme il arrive parfois cela ne signifie pas qu'il n'y a pas d'AG pendant 15 ans mois cela signifie que le syndic est compétent 15 mois pour porter un contrat à l'ordre du jour.

Je vous en ai averti en AG.

Vous avez voté contre le mandat porté à l'AG ; si vous souhaitiez que le mandat continue il suffisait de voter pour ou constituer un syndic bénévole pour échapper à la situation actuelle.

Je n'ai plus de mandat, je ne mettrai pas en péril mon assurance de responsabilité civile, j'ai remis le dossier à un avocat pour adresser une requête au TGI et saisir un administrateur judiciaire.[/citation]

Je ne comprends vraiment pas son raisonnement.

Par **Alain Piriou**, le **09/04/2018** à **21:14**

Enfin, il semble que l'avocat du syndic lui ait indiqué de poursuivre son mandat jusqu'à son terme.

Par **HOODIA**, le **10/04/2018** à **06:46**

Bonjour,

Il ne s'agit pas d'une révocation, et le contrat se termine le 7 juillet 2018.

Le PDT du CS se doit dans l'urgence d'avoir les adresses des copros (par le syndic) pour fixer une AG SPECIALE en RESPECTANT les délais et faire part des candidatures de syndics pros (joindre les devis dans la LR/AR.)

Sans nomination d'un nouveau syndic avant le 7 juillet 2018, vous passerez par la case tribunal.

Par **Alain Piriou**, le **10/04/2018** à **08:42**

@Hoodia Oui, on est bien d'accord, c'est ce qui est d'ailleurs prévu. Mais il a fallu d'abord convaincre le syndic que son analyse de la situation était inexacte.

Par **beatles**, le **10/04/2018** à **08:53**

Bonjour,

Comme il y a urgence l'avant dernier alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 s'applique : « *Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.* »

Vous n'avez pas de délai entre la convocation et la tenue de l'AG pour désigner provisoirement un syndic bénévole pour qu'il se fasse remettre les archives.

Le plus simple c'est que le président du conseil syndical remette les convocations contre émargement conformément aux dispositions du dernier alinéa du décret du 17 mars 1967 :
« Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. »

Cdt.

Par **santaklaus**, le **10/04/2018** à **09:15**

Bonjour,

Admettons qu'il ne s'agisse pas d'une révocation mais d'un non renouvellement du contrat de syndic avant l'expiration du terme de son ancien contrat soit le 2 juillet 2018.

Ainsi, lorsque le mandat du syndic doit s'achever le 2 juillet 2018, qu'une assemblée réunie le 7 Avril 2018 n'a pas reconduit le mandat du syndic actuel pour l'année 2018/2019 sans pour autant voter explicitement sa révocation immédiate, on applique le contrat tel qu'il a été passé.

Cela donne :

- il y a toujours un syndic jusqu'au 2 Juillet 2018,
- il est encore temps de convoquer l'assemblée afin de désigner le syndic qui prendra ses fonctions le 3 Juillet 2018.

Maintenant, qu'allez vous faire ? Votre syndic ne veut pas poursuivre le contrat et il a pris sa décision de demander la désignation d'un administrateur judiciaire. Vous ne pouvez pas l'obliger sauf peut être à saisir le tribunal en référé(urgence) et encore....

SK

Par **beatles**, le **10/04/2018** à **10:10**

Il n'y a pas révocation mais démission et ces liens vous seront très utiles :

- (<http://www.syndics.info/démission-de-votre-syndic/>).
- (<https://www.century21.fr/edito/article/mon-syndic-demissionne-que-faire/>).
- (https://www.m-habitat.fr/syndic-de-copropriete/role-et-responsabilites/démission-du-syndic-de-copropriete-2221_A).

Il ne fait aucun doute que par rancune votre syndic veut vous porter tort en vous embarquant dans la désignation onéreuse d'un inutile administrateur judiciaire.

Le plus simple c'est que le président du conseil syndical adresse par voie d'huissier une mise en demeure au syndic revanchard pour lui rappeler ses obligations et que sa démission ne sera effective que trois mois après réception de sa décision de démissionner.

Par **Alain Piriou**, le **10/04/2018** à **13:55**

La situation a évolué depuis mon premier message. Le syndic reconnaît qu'il doit aller jusqu'au terme de son contrat, ou au moins jusqu'à l'AG qui désignera un nouveau syndic. Donc la question posée lors de mon premier post est réglée, merci à tous.

Pour le reste, il s'agit d'un envenimement d'une situation de mauvais dialogue entre le syndic et certains de nos copropriétaires, et je suis loin de jeter la pierre à ce syndic, que nous étions un certain nombre à juger efficace et compétent, dans un contexte compliqué pour lui. Mais sa volonté de faire désigner un administrateur judiciaire alors qu'il n'en avait pas le droit était choquante, et ce serait finalement son avocat qui lui aurait dit de ne rien en faire et de terminer son contrat, dont la durée équivaut à peu près à un préavis s'il voulait démissionner dans les formes.

Par **HOODIA**, le **10/04/2018** à **17:21**

Re bonjour,

En fait le syndic pro devait savoir qu'il était obligé de terminer son mandat.....

La question qui m'interpelle est de savoir pourquoi personne du conseil syndical ne prévoyait ce clash en AG et son rôle était de proposer une alternative avec un devis d'un autre syndic?

Avez vous approuver les comptes pour éviter d'autres complications?