



## Droit du syndic de changer des contrats d'une copropriété sans passer par une AG

Par Lk, le 09/01/2019 à 19:53

Bonjour,

Je suis dans un immeuble de plus de 30 lots sur Paris. Nous avons un nouveau syndic qui, en accord avec le président du conseil syndical seul, a 1) changé le fournisseur de gaz de l'immeuble (chauffage et eau collectifs pour un nouveau/nouveau contrat à prix fixe pour 3 ans; 2) résilié le contrat d'assurance et demandé au CS de choisir un autre sur devis. Tout s'est passé durant le mois d'août (nouveau syndic depuis mai) et les membres du CS l'ont appris en septembre. Pour le point 1, le justificatif est que ça arrive à échéance or c'est bien noté dans le contrat "tacite conduction" et un des membres avait déjà clarifié ce point au syndic et donc on ne s'attendait pas à ces changements. Ma question est-ce légal? Ne faudrait-il pas passer par une AG pour d'aussi gros changements/contrats? Si oui, quee faut-il faire surtout que d'autres membres du CS ne sont pas d'accord avec ces changements précipités. Merci de vos conseils.

Par santaklaus, le 10/01/2019 à 12:06

Bonjour,

Ma question est-ce légale? Ne faudrait-il pas passer par une AG?

1) Les contrats de fournitures et autres prestations son au nom du Syndic. Le conseil syndical peut associer le syndic à sa démarche, car il ne peut pas, de plein droit, conclure ou dénoncer un contrat au nom de la copropriété: seul le syndic peut résilier un contrat.

De plus, il est incohérent que le syndic décide, au nom du syndicat de copropriétaires, du choix du fournisseur et de l'offre de marché qui sera supportée par la copropriété. Le syndic n'est que le mandataire de la copropriété et, à ce titre, il doit exécuter les décisions prises par le syndicat de copropriétaires (et non décider pour lui).

Ainsi, il revient au syndic de présenter en assemblée générale plusieurs offres, afin que les copropriétaires sélectionnent celles qui paraissent les plus intéressantes.

"Le choix d'un nouveau contrat d'énergie ( gaz ou électricité) , pour les copropriétés, nécessite un vote en assemblée générale. Il s'agit d'un acte d'administration qui relève de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (vote à la majorité des présents et

représentés sans prendre en compte les abstentionnistes)."(réponse ministérielle publiée le 4 octobre 2016.

2) Concernant le contrat d'assurance, (immeuble, je suppose) ) Article 18 de la loi du 10 Juillet 1965: "Le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre..."

Si oui, que faut-il faire ?

Le syndic engage sa responsabilité lorsqu'il commet des fautes dans le cadre de sa mission et qu'il en résulte un préjudice pour la copropriété.

SK

Par **Lk**, le **10/01/2019 à 14:00**

Je vous remercie pour cette réponse. C'est clair.

- Comment puis-je démontrer un préjudice? Si je montre une augmentation du coût du gaz pour la copropriété en utilisant les paramètres du nouveau contrat pour les consommations de l'année précédente, est-ce suffisant pour parler de préjudice?
- Est-ce une cause suffisante pour révoquer le syndic?
- Aurais-je besoin de suivre avec un avocat? Vers qui aller pour un recours?

Merci encore pour vos précieux conseils

Par **santaklaus**, le **10/01/2019 à 15:21**

Re

1) Comment puis-je démontrer un préjudice? Si je montre une augmentation du coût du gaz pour la copropriété en utilisant les paramètres du nouveau contrat pour les consommations de l'année précédente, est-ce suffisant pour parler de préjudice?

C'est justement la que peut se situer votre préjudice

2) Est-ce une cause suffisante pour révoquer le syndic?

Il existe plusieurs possibilités pour se séparer d'un syndic.

**1ère hypothèse : ne pas renouveler le syndic**

La façon la plus simple de changer de syndic est de ne pas renouveler le mandat du titulaire en place, à l'échéance de son mandat. Pour ce faire, il faut :avoir préalablement inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question du non renouvellement du syndic et celle

de la désignation d'un nouveau ;

## **2nde hypothèse : la révocation en cours de mandat**

En cours de mandat, la révocation du syndic est possible. A cet égard, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : ... c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.* »

Ainsi, seule une assemblée générale peut décider cette révocation. La révocation d'un syndic en cours de mandat doit être justifiée par des motifs sérieux telles que des négligences graves, des fautes de gestion, une inertie, des manques au recouvrement des impayés, la non-exécution de décisions prises en AG..

Il faut donc attendre la prochaine assemblée générale pour prendre cette décision, ou, lorsque la situation est vraiment "intenable", demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

Les faits reprochés au syndic doivent être suffisamment graves pour justifier sa révocation, et les copropriétaires pourront avoir à le prouver lors de l'assemblée générale. Le syndic de son côté peut contester sa révocation.

### 3) Aurais-je besoin de suivre avec un avocat?

La loi vous permet d'agir seul contre votre syndic. Il n'est donc pas nécessaire de passer par le syndicat des copropriétaires. En effet, à partir du moment où dans le cadre de sa mission votre syndic commet une faute, vous pouvez engager sa responsabilité dès lors que vous subissez un préjudice.

Mais attention, il vous faudra prouver les trois éléments constitutifs de la responsabilité à savoir : Une faute, Un préjudice et Un lien de causalité entre les deux.

Sachez que sans ces trois éléments vous ne pouvez obtenir gain de cause. Une fois la responsabilité du syndic établie, vous demanderez réparation de votre préjudice par l'octroi de dommages et intérêts. et peut être dans certains cas vous pouvez même obtenir le changement de syndic. Mais je ne puis vous l'assurer.

4) Vers qui aller pour un recours? Sur le site Legavox, se trouve des avocats prêts à vous aider dans le domaine du droit de la Copropriété.

N'oubliez pas que la solution la plus simple est de ne pas renouveler son contrat, de virer le Président du Conseil Syndical et de préciser en AG que tous changements, et/ou résiliations des contrats passés par votre copropriété devra obtenir l'aval au préalable de l'AG.

SK

Par Lk, le **10/01/2019 à 22:30**

C'est super, très clair. Tous mes remerciements pour ces clarifications et pour votre temps.