



honoraires de fin de mandat

Par **malotru**, le **28/10/2023** à **09:32**

après avoir été révoqué et remplacé en cours de mandat, par un nouveau syndic suite à une AG organisée par le syndicat des copropriétaires, le syndic sortant a prélevé d'office sur le compte de la copropriété, par virement, ses honoraires les mois restant à courir jusqu'à la fin du contrat du contrat

Même s'il est en droit de contester sa révocation, est il normal qu'il se serve d'office sans préavis quiconque?

Par **coproleclos**, le **28/10/2023** à **09:50**

Bonjour

Lorsque l'on révoque un syndic rien ne dit que ses honoraires ne sont pas dûs. Tout dépendra des termes de son contrat et de la résolution votée en AG.

Comme les syndics ne se bouffent pas entre eux, rien n'est à espérer du nouvel élu.

Prudence alors afin de ne pas lui devoir un dédommagement quelconque. Vous pensez bien que ce cas a sûrement déjà été jugé par la justice.

Bien à vous.

Modifiez votre message avec un "bonjour" et un "merci" ou qq chose qui correspond. C'est inscrit dans la charte d'utilisation du forum. Merci à vous.

Par **Pierrepauljean**, le **28/10/2023** à **10:23**

bonjour

la révocation était elle dûment motivée dans la procédure précédant cette AG ?

Par **malotru**, le **28/10/2023** à **10:44**

our nous oui, mais cela reste toujours à l'appréciation du juge

merci à vous

Par **malotru**, le **28/10/2023** à **11:01**

la question est plutôt de savoir s'il a le droit d'agir ainsi en prélevant sur le compte de la copropriété en instance de transfert vers la banque du nouveau syndic.

Le compte étant resté ouvert afin de ne pas avoir de rejet pour des dettes de EDF ou fournisseurs ou règlements de charges par copropriétaires

merci par avance de votre avis

Par **Pierrepauljean**, le **28/10/2023** à **11:14**

le nouveau syndic pouvait faire les modalités d'usage, dès sa nomination pour fermer le compte bancaire, transférer les fonds....: c'est une procédure usuelle que doit connaître un "bon" syndic

en même temps il doit informer tous les fournisseurs des nouvelles coordonnées bancaires avec sa nomination

combien de temps l'ancien compte est-il resté ouvert?

à quelle date l'ancien syndic a-t-il fait ce virement ?

Par **santaklaus**, le **28/10/2023** à **12:16**

Bonjour,

A votre interrogation : " La question est plutôt de savoir s'il a le droit d'agir ainsi en prélevant sur le compte de la copropriété en instance de transfert vers la banque du nouveau syndic."

Je répondrai que le syndic est en droit de contester sa révocation et estimer que sa rupture anticipée ne se relève pas fondée, mais pour autant, il ne peut imputer d'office ses honoraires correspondant à la rémunération qu'il aurait dû percevoir en vertu de son contrat de syndic sur le compte bancaire de la copropriété.

Le principe est que dès lors, que le syndic n'est plus en charge de l'immeuble, l'ancien syndic ne peut facturer au syndicat des honoraires au-delà de l'échéance initiale de son contrat, Par contre, il est fondé à réclamer une indemnisation en justice, en l'absence de fautes avérées

justifiant cette cessation.

Votre ancien syndic a fait l'inverse, il se sert au passage et c'est SDC de contester en justice ce prélèvement indu.

Prenez connaissance des articles 18 VII de la loi du 10 Juillet 1965

"-Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes....."

Dès lors, le syndic ne pourra pas solliciter d'indemnisation pour la privation d'honoraires restant à courir.

et de l'article 18 VIII.

"Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.....Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256>

Aussi, c'est au nouveau syndic d'assigner au nom du SDC votre ancien syndic et c'est au vu des éléments présentés que le tribunal estimera si la rupture est abusive (injustifiée) ou non. Voyez un avocat au préalable sur ce point.

SK

Par **malotru**, le **28/10/2023** à **12:24**

re bonjour

merci beaucoup votre réponse m'ouvre une fenêtre en l'occurrence du nouveau syndic de se rapprocher de son confrère pour récupérer les honoraires perçus après sa révocation

merci

Par **malotru**, le **28/10/2023** à **12:32**

à l'attention de Pierre jean

merci de votre réponse je vais m'aider des dates à laquelle la ban, que sortante a été avisée et voir la date du retrait

merci

Par **malotru**, le **28/10/2023** à **15:40**

a l'attention de Monsieur SANTA CLAUS

Concernant les articles VII et VIII de la loi du 10 juillet 1965 ils ont été modifiés par la loi du

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023

[Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 \(V\)](#)

[Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 63](#)

cordialement

malotru

Par **coproleclos**, le **28/10/2023** à **17:06**

Bonjour

A toutes fins utiles voici les dernières modifications de ce long long long article 18 de la loi :

Article 18 - Modifié par la loi 2007-309 du 5/03/2007 - Modifié par la loi 2010-788 du 12/07/2010 - Modifié par la loi 2014-366 (Alur) du 24/03/2014 - Modifié par ordonnance 2015-1324 du 22/10/2015 - Modifié par la loi 2017-86 du 27/01/2017 – Modifié par la loi 2018-1021 (Elan) du 23/11/2018 art 205 – Modifié par ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019 - [Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 \(V\)](#) - [Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 6](#)

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000045082788

A vous de retrouver la bonne date de modif. Bon courage. Mais il est utile de rappeler que la version en vigueur à étudier est celle de la date de l'infraction supposée. On ne connaît pas cette date ce qui n'est pas très facile de donner une réponse précise.

Bien à vous.

Par **santaklaus**, le **28/10/2023** à **19:10**

Bonjour Malotru,

Certes la loi du 10 Juillet 1965 a été modifiée comme *précisé par Coproleclos par une ordonnance et par 2 lois. "Modifié par ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019 - [Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 \(V\) - Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 6](#)*

1- Tout d'abord, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, a modifiée le régime actuel de la fin de mandat du syndic régit par l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus ou renouvelés postérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance : le 1er juin 2020. C'est la bonne date de modification concernant votre souci.

Voir le lien internet puis dérouler pour consulter la rubrique syndic

<https://www.anil.org/aj-reforme-droit-copropriete/>

2- Ensuite, les 2 autres lois citées modifiant l'article 171 (V) et l'article 63 portent sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Cela concerne les bâtiments à rénover par la loi du 22 Août 2021 Article 171 (5).

Bref, c'est la nouvelle étiquette énergétique attribuée aux immeubles. qui seront classés A-B-C-D ou F Nous sommes donc loin de la résiliation du mandat de syndic.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000043957099>

Je pense que vous avez révoqué le syndic et remplacé en cours de mandat, par un nouveau syndic après le 1er Juin 2020. Aussi, mon raisonnement est toujours valable.

Santaklaus

Par **malotru**, le **29/10/2023** à **07:35**

merci de vos reponses à tous, mais j'avoue que je patauge de plus en plus afin de retirer la quintessence de ces infos pour y voir plus clair.

Il va tout d'abord s'occuper des honoraires perçus à tort après on verra mais le combat me semble mal engagé c'est d'ailleurs ce que voulait l'ancien syndic (une grosse entité) en nous obligeant à attaquer à sa place et non en se défendant pour contester sa révocation.

bon week end , à plus tard peut être

cordialement

malotru

Par **santaklaus**, le **29/10/2023** à **12:17**

Bonjour,

"merci de vos reponses à tous, mais j'avoue que je patauge de plus en plus afin de retirer la quintessence de ces infos pour y voir plus clair."

Non vous n'êtes pas perdu car vous avez compris "qu'il va tout d'abord s'occuper des honoraires perçus à tort".

Quant à la quintessence de ces infos : Comme vous l'avez déjà précisé c'est à votre nouveau syndic de tenter une démarche amiable auprès de l'ancien syndic et faute de négociation, d'examiner vos chances de succès pour récupérer les sommes percues en consultant un avocat choisi par le SDC

SK