



Validité d'un contrat de syndic à sa date d'échéance

Par **Tinecat**, le **26/08/2025** à **22:19**

Un contrat de syndic avait été conclu pour une durée de 18 mois. Il avait pris effet le 12 février 2024 et avait pris fin le 12 août 2025. Au jour du 12 août 2025, le contrat du syndic était-il encore valable ? Le 12 août 2025, le syndic avait-il encore le droit d'envoyer des convocations pour une assemblée générale 28 jours plus tard, prévue le 10 septembre 2025 ? ?

[quote]les C.G.U. du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !!

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **26/08/2025** à **22:34**

BONJOUR

(N'oublions pas de saluer quand on entre).

La convocation à une assemblée générale doit être envoyée par un syndic dont le mandat est en cours de validité.

Si le contrat du syndic était valide jusqu'à la fin de la journée du **12 août 2025**.

Techniquement, il avait encore le pouvoir d'exercer ses fonctions jusqu'à minuit ce jour-là.

C'est l'application des règles générales du droit des contrats (computation des délais).

Le délai expire le jour du dernier mois qui a le même quantième que le jour de l'événement.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006411002

Par **Tinecat**, le **26/08/2025** à **22:56**

Bonjour,

Le 12 août 2025 correspondait à la date d'échéance du contrat de syndic, conformément à

l'article 29 qui stipule:

Article 29

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2015

[Modifié par DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015 - art. 1](#)

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des [articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965](#).

A la date d'échéance, le contrat du syndic était il encore en cours de validité ou expiré ?

Par **Marck.ESP**, le **26/08/2025 à 23:06**

Pour moi, le contrat était encore en vigueur le 12 aout.
Voir ma réponse ci dessus

Par **Lingénu**, le **26/08/2025 à 23:52**

Bonjour,

Le contrat de dix-huit mois ayant pris effet le 12 août 2024 a expiré au soir du 11 août 2025.

Le 12 août il n'était plus syndic et n'avait de ce fait plus qualité à convoquer l'assemblée générale.

Avait-il encore le droit d'envoyer des convocations ?

La question ne se pose pas en ces termes. En envoyant des convocations, le syndic a commis une irrégularité mais n'a pas tué père et mère, ce qu'on n'a pas le droit de faire. Il a seulement envoyé une convocation pour une assemblée qui sera annulable.

Si un copropriétaire défaillant ou opposant conteste la régularité de l'assemblée dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal, celle-ci sera annulée.

Sinon, rien ne se passera.

Quelqu'un sera-t-il déterminé à faire prononcer l'annulation de l'assemblée ? Dans quel but ?

Par **Tinecat**, le **27/08/2025** à **07:50**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

L'article 641 du Code de procédure s'applique -t-il pour le délai d'un contrat de syndic pour en déterminer sa validité ? Si oui, effectivement, si le délai expire le jour du dernier mois qui a le même quantième que le jour de l'événement, le contrat du syndic qui avait pris effet le 12 février 2024 et pris fin le 12 août 2025, le contrat du syndic était encore en vigueur le 12 août 2025. Le syndic avait donc le pouvoir d'envoyer ses convocations pour une assemblée générale

Mais la durée du contrat avait été précisé et conclu pour une durée de 18 mois. Ayant pris effet le 12 février 2024, il avait donc expiré, le 11 août 2025. passé minuit. à savoir à sa date d'échéance du 12 août 2025. Dans ce cas, le syndic n'avait plus la qualité de syndic et agir pour la copropriété.

Les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance sont -elles cohérentes au regard de la durée exprimée en mois ? Dans la négative, ce contrat de syndic était-il juridiquement valable, caduc ou nul ?

Par **Marck.ESP**, le **27/08/2025** à **08:13**

Je vous laisse en débattre après avoir précisé à nouveau ma position.

En matière de contrat à durée déterminée, la durée est généralement calculée à partir de la date de début. Dans votre cas, le contrat commence le 12 mars 2024. En ajoutant 18 mois à cette date, le contrat arrivera à échéance le 12 septembre 2025, dernier jour de validité.

Par **Lingénu**, le **27/08/2025** à **10:12**

Une durée d'un mois qui commence le 12 juillet se termine le 11 août.

Une durée d'un an qui commence le 1er janvier se termine le 31 décembre.

S'il y a un doute sur les dates de début et de fin du contrat de syndic, il faut relire la résolution de désignation prise par l'assemblée générale. La question qui se pose porte sur le début du mandat. A-t-il commencé le 12 février 2024 ou le 13 février ?

Par **Tinecat**, le **27/08/2025** à **11:39**

Bonjour,

Sur la résolution avait bien désigné ce syndic " à compter du 12 février 2024 jusqu'au 12 août 2024 ". (Le 12 février correspondait à la tenue de l'assemblée générale)

Sur son contrat que je cite texto:

"Le présent contrat est conclu pour une durée de 18 mois. Il prendra effet le 12/02/ 2024 et prendra fin le 12/ 08/ 2025 . Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par la décision expresse de l'assemblée générale "

Il me paraît clair que la validité du contrat commencée le 12 février 2024, est finie le 11 août 2025 à minuit, à l'issue des 18 mois de durée. Cependant ce qui me gêne, c'est cette date du 12 août 2025 qui est mentionnée , Le contrat serait-il en valable de date à date ou bien, faut-il comprendre que ce 12 août est la date d'échéance? Alors que signifie exactement une date d'échéance ? A la date d'échéance, le contrat a-t-il expiré ou seulement à minuit? Si le contrat se termine le 12 à minuit, la durée de 18 mois serait inexacte car elle serait de 18 mois +1 jour.

Par **Lingénu**, le **27/08/2025 à 15:12**

Bonjour,

Il y a une ambiguïté. Selon les dates stipulée le contrat aura duré 11 mois et un jour.

Ce sera au juge éventuellement saisi d'apprécier s'il faut privilégier « 18 mois » ou les dates qui donnent un jour de plus. Il se pourrait bien qu'il privilégie les dates et déboute le demandeur estimé implicitement agir dans un esprit de chicane.

Par **youris**, le **27/08/2025 à 15:53**

bonjour Tinecat,

selon votre message, " votre contrat de syndic prendra fin le 12 août 2025" , donc y compris le 12 août 2025 jusqu'à minuit.

avis personnel, les convocations à l'A.G. sont valables.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **27/08/2025 à 18:46**

bonjour

un contrat qui commence le 12 d'un mois, se termine le 11 à minuit

Par **Lingénu**, le **27/08/2025 à 19:43**

Un contrat dans lequel il est écrit qu'il commence le 12 février 2024 et qu'il prend fin le 12 août 2025 **se termine le 12 août 2025 à minuit.**

Mais lorsqu'il est écrit que sa durée est de 18 mois commençant le 12 février 2024 pour finir le 12 août 2025, le contrat devient ambigu parce qu'on ne sait pas bien ce qu'il faut comprendre. S'il faut comprendre 18 mois exactement, le contrat finit le 11 août. S'il faut s'arrêter à la date d'expiration qui est expressément mentionnée, c'est le 12 août.

L'article 1189 du code civil dispose : *Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier.*

En optant pour le 12 août on applique à la lettre la clause qui fixe la date d'expiration ce qui est cohérent, à un jour près, avec une durée de 18 mois.

C'est pourquoi je penche pour conclure que le mandat n'a pris fin que le 12 août et que les convocations ont été expédiées par une personne ayant qualité à le faire.

La lecture de l'article 1190 pousse dans le même sens : Dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur.

Si un copropriétaire attaque le syndicat sur la validité de la convocation, il se pose en créancier du syndicat débiteur d'une obligation de convoquer valablement les copropriétaires. Comme il y a doute, le contrat de syndic doit être interprété en faveur de ce dernier.

Par **Tinecat**, le **27/08/2025 à 20:48**

Ce contrat de syndic pourrait-il être invalidé, ou frappé de nullité entraînant celle de l'assemblée générale, en raison de la discordance entre sa durée de 18 mois et ses dates calendaires puisque si la durée est respectée, sa validité devrait être finie le 11 août 2025 à minuit et si la validité est de date à date avec une fin au 12 août 2025 à minuit, la durée serait de 18 mois + 1 jour ?

Un contrat peut-il être ambigu, sujet à interprétations, souffrant d'incohérence donc d'imprécision quant à sa durée qui est quand même, un élément essentiel pour son application?

Par **Marck.ESP**, le **27/08/2025 à 21:23**

Il n'y a pas d'ambiguïté pour moi.

Comme dit ce matin, le décompte des délais est généralement fait de quantième en quantième. Ce contrat exprimé en mois était valide jusqu'au 12 août inclus.

L'AG est donc régulièrement convoquée..

Je vous laisse débattre, non sans avoir ajouté que la jurisprudence (Cour de cassation, 19 octobre 2017) : confirme que la convocation envoyée avant la fin du mandat est valable, même si l'AG se tient après

Par **Lingénu**, le **27/08/2025** à **21:53**

Bonjour,

Vous ne présentez aucun motif qui puisse faire annuler le contrat de syndic. Ce que vous pouvez tenter est de faire admettre que le mandat de syndic a expiré le 11 août et que l'assemblée n'a pas été régulièrement convoquée mais c'est hasardeux.

Il arrive que des contrats soient ambigus.

L'anomalie majeure n'est en fait pas l'équivoque sur un jour, c'est que le syndic n'a pas convoqué plus tôt l'assemblée générale. Mais c'est aussi que le conseil syndical n'a pas fait pression sur le syndic pour une tenue de l'assemblée avant l'expiration du mandat du syndic.

Ce qui est fait est fait, vous ne reviendrez pas en arrière.

Exploiter un vice de procédure ne présente pas forcément un intérêt surtout, comme en l'occurrence, lorsque le vice n'est pas évident.

Si vous y tenez, vous pouvez prendre un avocat pour faire juger que la convocation est irrégulière. Je pense que vous avez plus de chance d'être débouté que d'avoir gain de cause. A supposer que vous ayez gain de cause, qu'en tirerez-vous ?

Par **Lingénu**, le **27/08/2025** à **22:45**

[quote]

Le décompte des délais est généralement fait de quantième en quantième.[/quote]

En l'occurrence il n'est pas question d'un délai visé à l'article 640 du code civil mais de la durée d'un contrat. Lorsqu'il est stipulé que le contrat commence le 12 février, le contrat commence effectivement le 12 février. Aussi les 18 mois à compter du 12 février se terminent-ils le 11 août de l'année suivante parce qu'alors le contrat aura duré exactement 18 mois. Un contrat d'un an qui commence le 1er janvier ne se termine pas le 1er janvier de l'année suivante, il se termine le 31 décembre de la même année. Par ailleurs, si la fin du contrat tombait un samedi, un dimanche ou un jour férié, elle ne serait pas reportée.

S'il avait été question d'un délai pour agir à compter du 12 février, alors le décompte n'aurait

pas commencé le 12 février mais le 13 ce qui explique la fin du délai le 12 août de l'année suivante et non le 11.

Par **Tinecat**, le **27/08/2025** à **23:00**

Comme suite aux avis et après vérification avec d'autres contrats de syndics, leur durée et leurs dates calendaires sont en cohérence. Pour exemple, un mandat de 2 ans commencé le 15 mai 2022 se termine le 14 mai 2024, le jour avant.

Après réflexion, sur ce contrat d'une durée de 18 mois, les dates calendaires auraient dû être écrites du 12.02.2024 au 11.08.2025 et non au 12 .08.2025. C'est une incohérence qui induit en erreur les parties quant à leur compréhension de leurs obligations contractuelles. Au final, la validité de ce contrat se pose.

"Le délai expire le jour du dernier mois qui a le même quantième que le jour de l'événement" découle effectivement de l'article 641 du Code de procédure civile, concernant les délais procéduraux.

Mais, l'article 641 du Code de procédure pourrait ne pas s'appliquer forcément à la durée d'un contrat de syndic, non concerné par des règles de procédure civile. La durée d'un contrat de syndic est déterminée par des stipulations contractuelles.

Par **Lingénu**, le **27/08/2025** à **23:21**

[quote]

Pour exemple, un mandat de 2 ans commencé le 15 mai 2022 se termine le 14 mai 2024, le jour avant.[/quote]

Oui.

[quote]

Au final, la validité de ce contrat se pose.[/quote]

La validité du contrat ne se pose que pour le dernier jour. Jusqu'au 11 août inclus il n'y a aucun doute sur la validité du contrat.

L'article 641 du Code de procédure civile ne s'applique pas à la durée d'un contrat mais aux délais pour agir tels qu'ils sont définis à l'article 640.

Autre question : à supposer que le 12 août le mandat avait expiré, êtes-vous déterminé à payer un avocat dans le but de faire annuler l'assemblée ?

Par **Marck.ESP**, le **28/08/2025** à **21:04**

Il n'a expiré que le 12cau soir.

Par **Yapasdequoi**, le **28/08/2025** à **21:49**

Le contrat type du syndic est précisé par décret 67-223.

il contient :

[quote]

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1).

Il prendra effet le et prendra fin le (2).

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

[/quote]

Puisque les dates de début et de fin sont indiquées explicitement, il n'y a pas lieu de tergiverser !

Par **Lingénu**, le **28/08/2025** à **22:06**

La disposition à appliquer est l'article 29 de ce décret : *Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance ...*

Le contrat doit donc indiquer distinctement deux choses :

- la durée,
- les dates calendaires.

C'est ce qui a été fait :

- durée : 18 mois,
- dates calendaires : du 12 février 2024 au 12 août 2025.

Et il y a un petit problème parce que du 12 février 2024 au 12 août 2025 inclus il y a 18 mois **et un jour**.

Il y a une ambiguïté sur 12 août 2025. Le contrat ayant pris effet le 12 février 2024, une durée de 18 mois le faisait terminer le 11 août 2025.

Il y a bien lieu de tergiverser.