Ordre du jour assemblée et durée du contrat avec syndic

Par Christian83

Bonjour à tous,merci de m'accueillir sur ce forum,

Notre contrat arrive à échéance et j'ai demandé au syndic de soumettre au vote lors de la prochaine assemblée un engagement d'un an .

Voici leur réponse :

"En ce qui concerne le renouvellement de notre mandat, ce dernier sera proposé pour une nouvelle période de 3 ans comme par le passé. Si vous n'êtes pas d'accord vous voterez contre. Nous ne sommes pas disposés à réduire la durée de notre contrat. Nous estimons accomplir correctement notre mission de syndic."

Qu'en pensez vous...

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est la liberté contractuelle. L'actuel syndic n'est pas disposé à accepter un mandat de moins de trois ans. C'est son droit.

Cependant, dans la majorité des copropriétés, les mandats ont une durée d'un an.

Vous pouvez envisager de changer de syndic mais il est peut-être un peu tard.

Par yapasdequoi

Bonjour
Le conseil syndical doit se préoccuper bien à l'avance de mettre en concurrence le syndic.

Il a aussi le rôle de négocier le contra proposé : la durée, mais aussi le montant des honoraires de base et spécifiques mais aussi la formule de révision annuelle qui est parfois très exagérée...

Le CS doit aussi vérifier que le contrat est conforme au modèle type défini par la loi.

Si le syndic en place n'accepte aucune concession, il faudra trouver un candidat pour le remplacer à la prochaine échéance.

Par AGeorges

Bonsoir Christian,

Quelques éléments de réponse :

1. L'AG est souveraine. Comme l'a dit votre Syndic, concernant les TROIS ans, il s'agit d'une proposition.
Le président de séance peut donc proposer de changer la durée en UN an. Il s'assurera ensuite que le contrat, qu'il signera sans doute, soit bien conforme à cette décision.
Le Syndic ne peut pas démissionner car il doit un préavis de trois mois. Soit assez pour convoquer une autre AG et

trouver d'autres candidats avant.

Votre argument massue sera que si le Syndic fait son travail correctement, il sera à nouveau élu. Mais c'est au Syndicat à en décider. Le Syndic n'a pas à s'auto-féliciter pour sa mirifique gestion !

2. Même avec un contrat de TROIS ans, la prochaine AG peut décider de virer son Syndic. Si vous ne souhaitez pas le garder pour deux ans de plus, vous pouvez avoir des raisons. Il faut donc voir si ces raisons sont valides. Vous trouverez sans mal diverses jurisprudences sur le net qui permettent de révoquer un Syndic.

3. Vu le faible taux d'investissement des copropriétaires pour leur bien commun, il faut tout de même faire attention que quelques révoltés ne s'en prennent au Syndic avec des arguments fallacieux. Changer de Syndic crée une période de perturbations, et le nouveau n'est pas forcément meilleur que le précédent, un tel constat pouvant demander plus d'un an ... Un Syndic pas très bon, avec un bon conseil syndical peut donner, à terme, un bon résultat.

Par Nihilscio

L'expression « L'assemblée est souveraine » ne veut rien dire. L'assemblée est l'instance décisionnaire du syndicat. C'est ce que dit la loi (article 17 de la loi du 10 juillet 1965) : Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Ce dont il est question est un contrat bilatéral avec, d'un côté, le syndicat des copropriétaires, et, de l'autre, l'administrateur de biens candidat au renouvellement de son mandat de syndic.

Le syndicat, qui s'exprime par le vote des copropriétaires réunis en assemblée, peut décider de ne donner mandat à son syndic que pour un an.
Le syndic peut n'accepter qu'un mandat de trois ans comme il vous l'a dit.

Les deux parties ont le droit de changer d'avis. Le syndicat peut finalement accepter de donner mandat pour trois ans. Le syndic peut accepter de réduire sa prétention de trois ans à un an. Les deux parties peuvent encore couper la poire en deux en s'accordant sur un contrat de deux ans.

Mais, dans l'hypothèse où les deux parties restent fermes sur leurs positions, c'est bien simple : l'assemblée votera pour un mandat de trois ans et le syndic refusera de signer le contrat. Il finira son mandat jusqu'à la date D convenue dans le contrat dont la fin approche et, à la date D, il ne sera plus syndic.

Entre la date de la réunion de l'assemblée et la date D, les copropriétaires ont peut-être le temps de se réunir à nouveau pour nommer un autre syndic. Sinon ils se trouveront dans la situation assez désagréable d'une copropriété sans syndic.

Par AGeorges

Bonsoir,

L'expression "renouvellement de son mandat de syndic" ne veut rien dire.
On ne renouvelle pas un mandat de Syndic, on nomme un nouveau Syndic qui se trouve être le même que le précédent.

Chez moi, un nouveau Syndic a présenté un contrat signé pour 15 mois et l'ancien Syndic a fait voter l'AG pour un contrat de 5 mois. Le nouveau Syndic n'a pas été élu, mais a été déclaré comme tel (c'est accessoire ici !), et il a ensuite été obligé de faire une autre AG 5 mois après en proposant à nouveau sa candidature.
Mais rien n'a été dit sur la réduction du contrat proposé. En fait, c'est le contrat proposé (avec 15 mois) qui a été signé, mais c'est la date de fin décidée par l'AG qui compte.

Ce n'est pas forcément significatif, bien sûr, mais cela prouve que la rigueur contractuelle énoncée par Nihilscio est fort discutable et peut tout à fait diverger de la pratique des copropriétés.

De plus, il faudrait s'assurer que la durée d'un contrat de Syndic, du fait de la poursuite classique des relations, serait bien considérée comme une condition essentielle du contrat. En principe, le contrat proposé par le Syndic à l'AG est un engagement, il peut même être déjà signé. Le Syndicat ne peut-il pas le poursuivre en cas de refus de respecter sa proposition ?

Par ailleurs, le Syndic n'assiste pas "forcément" à l'AG. Donc si l'AG décide d'élire ce Syndic, accepte ses conditions financières et lui remet le contrat proposé signé avec la signature du mandataire du Syndicat, le Syndic peut-il lire le PV, découvrir que la durée n'est pas correcte et refuser la décision de l'AG ?

Par Nihilscio

En principe, le contrat proposé par le Syndic à l'AG est un engagement
Exact. Le syndic propose trois ans. Il s'engage à certaines conditions dont celle d'une durée de trois ans. Mais il n'est pas obligé d'accepter une modification à sa proposition.

Chez moi, un nouveau Syndic a présenté un contrat signé pour 15 mois et l'ancien Syndic a fait voter l'AG pour un contrat de 5 mois. Le nouveau Syndic n'a pas été élu, mais a été déclaré comme tel (c'est accessoire ici !), et il a ensuite été obligé de faire une autre AG 5 mois après en proposant à nouveau sa candidature.
Il fait ce qu'il veut. Il pouvait refuser mais il pouvait aussi accepter. Il a dû estimer qu'il était de son intérêt d'accepter. Il n'a absolument pas été tenu de se soumettre aux fantaisies d'une assemblée de copropriétaires qui croient peut-être qu'ils sont souverains mais qui ne le sont pas du tout.

Par Nihilscio

Par ailleurs, le Syndic n'assiste pas "forcément" à l'AG. Donc si l'AG décide d'élire ce Syndic, accepte ses conditions financières et lui remet le contrat proposé signé avec la signature du mandataire du Syndicat, le Syndic peut-il lire le PV, découvrir que la durée n'est pas correcte et refuser la décision de l'AG ?
Il peut.

Christian83,

J'ignore les intentions réelles de votre syndic. Peut-être est-il convaincu que sa proposition recueillera la majorité en assemblée et ne veut-il pas s'ennuyer avec vous. Peut-être est-il peu intéressé à conserver la gestion de votre copropriété et préfère-t-il s'en passer que de faire des concessions. Ce qui est sûr est que sa réponse est, en substance : c'est à prendre ou à laisser. C'est son droit le plus strict.

De votre côté, votre droit est de rechercher un autre syndic avec qui les relations seront moins sèches.

Par Christian83

Je vous remercie tous , vos remarques précieuses et vos conseils me seront très utiles.
Il c'est avéré que notre syndic n'est plus trop intéressé, on le remarque à chaque assemblée.

Un élément s'ajoute , l'échéance du contrat en cours est le 8 déc, et la signature du futur contrat est prévue lors de l'assemblée du 21 déc.

L'assemblée déroulera sans qu'aucun engagement n'existe...cela ne me paraît pas très normal

---
Par Nihilscio

Le 9 décembre, vous n'aurez plus de syndic.

Le 21, vous en aurez peut-être un à nouveau si vous continuez avec le même. Sinon il faudra improviser ou demander, via un avocat, la nomination judiciaire d'un syndic à titre provisoire.

L'assemblée déroulera sans qu'aucun engagement n'existe...cela ne me paraît pas très normal
Quel engagement ?

Par yapasdequoi

La convocation à cette AG a été faite par le syndic pendant la validité de son contrat. Il n'y a pas d'irrégularité.
Par contre votre conseil syndical aurait pu se saisir de la mise en concurrence un peu plus à l'avance.

Par Christian83

Merci pour ces précisions, j'espère que nous pourrons présenter une mise en concurrence l'année prochaine.

Bonne soirée