Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rémunération syndic lors du changement de syndic

Par Rochat06

Bonjour

Notre syndic a modifié le contrat type en indiquant que ses honoraires sont trimestriels d'avance (ce qui est normal) mais en indiquant que tout trimestre commencé est dû en totalité.
Outre le fait que cette mention n'est pas proposée dans le contrat type, la question est de savoir si nous devons accepter de payer un trimestre complet si, au moment du changement de syndic (AG) alors qu'il y aura seulement une dizaine de jours du trimestre en cours de concerné.
Le syndic en cours estime qu'il s'agit juste d'une « précision » qui est indiquée.
Merci beaucoup pour vos réflexions sur ce sujet particulier

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quand le président a signé le contrat il n'a pas fait supprimer les clauses non conformes au contrat-type ?
A partir du moment où il a été signé en l'état, il s'applique et le syndic peut réclamer le trimestre entamé.
Voyez si le montant justifie une procédure judiciaire ...

Et surtout ne signez pas un contrat de syndic sans relire mot par mot en comparant avec a) le contrat-type et b) le projet voté joint à la convocation.

Je connais une copropriété où la discussion en AG avait fait baisser le montant annuel des honoraires, mais le président a signé une version erronnée : Et les copropriétaires ont dû payer le prix fort !
On apprend de ses erreurs...

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans le décret ainsi que dans le contrat-type, il n'est mentionné qu'une rémunération forfaitaire annuelle. Il en résulte que les honoraires dus pour un mandat qui n'a pas duré exactement un an doit se calculer au prorata. La clause selon laquelle un trimestre commencé est dû contrevient à l'ordre public. Elle est nulle et devra être supprimée à l'avenir si le même syndic doit être reconduit.

Ce qui pourrait être ajouté, quoique j'ai un doute, serait une clause pénale en cas de résiliation avant la fin du mandat. Pour que le contrat soit équilibré, une telle clause devrait s'appliquer dans les deux sens, que la résiliation soit à l'initiative du syndic (démission) ou à l'initiative du syndicat (résiliation).

Le contrat conclu avec le syndic est celui qui a été notifié avec la convocation, éventuellement amendé au cours de l'assemblée. L'exemplaire signé doit être strictement identique, aux éventuels amendements près, à l'exemplaire joint à la convocation.

Si l'exemplaire du contrat signé après la tenue de l'assemblée ne correspond pas à ce qui a été voté en assemblée, il s'agit d'une erreur matérielle ou, plus grave, d'une man?uvre frauduleuse. Quoiqu'il en soit, cet exemplaire signé ne contient pas le contrat adopté par l'assemblée générale et n'engage pas les parties. L'exemplaire signé doit être retiré des archives et remplacé par un exemplaire conforme.

La signature du président de séance, qui n'est pas le représentant du syndicat des copropriétaires, n'engage pas ce dernier. Cette signature n'est qu'un usage qui ne sert qu'à attester que le contrat signé est conforme à ce qu'a adopté l'assemblée générale.

Par yapasdequoi

Merci pour ces précisions !
Mais dans un cas de résiliation anticipée (= moins de 3 mois avant le terme du mandat) n'y a-t-il pas de toute façon une pénalité en faveur du syndic ?
Je cherche l'article de référence...

Par Nihilscio

C'est le VII de l'article 18 de la loi. Le syndic peut démissionner ou le syndicat vouloir changer de syndic. Il n'y a pas d'indemnité pour l'autre partie si cela se fait dans les trois derniers mois du mandat.

Si l'on est à plus de trois mois de la date d'expiration du mandat, une résiliation du contrat ne peut se faire que pour un motif grave d'inexécution. Il ne peut donc y avoir ni révocation du syndic par le syndicat ni démission du syndic sauf faute de l'une des deux parties. Il n'y a donc pas lieu de prévoir une pénalité à devoir par la partie qui prend l'initiative de la résiliation.

Par yapasdequoi

çà fait pas mal d'affirmations et de négations... mais l'article 18 est un peu trop maigre pour répondre.

Je suis sûre d'avoir lu quelquepart que si le mandat est résilié plus de 3 mois avant l'échéance, le syndic a droit à des indemnités.
Je vais retrouver ... ou alors quelqu'un va m'y aider ?

Par Nihilscio

VIII de l'article 18 : Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.
A contrario, à moins d'inexécution reprochée à l'autre, aucune partie ne peut résilier le contrat.
C'est confirmé dans le contrat type.
- révocation du syndic : Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.
- démission du syndic : La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Si malgré tout, il y a rupture du contrat, la partie qui résilie le contrat est en faute et de ce fait doit des indemnités à l'autre.

Par AGeorges

Bonjour Rochat,

Pour ma part, la référence au VII de l'article 18 éclaircit bien le problème. La clause du trimestre d'avance est invalide, le calcul se fait au prorata.
La difficulté peut venir de bien déterminer la fin de contrat "officielle". Suite aux problèmes sanitaires récents, les propositions de fin de contrat dans le texte des résolutions doivent être surveillées. La loi parlant du trimestre, tout dépassement sort du cadre prévu par cet article, impliquerait une résiliation, avec des conditions différentes. C'est encore plus le cas quand le mandat prévu du Syndic est de plus d'une année (complète).

En principe, si le contrat est signé pour trois ans, comme la loi le permet, le vote d'un nouveau syndic n'a pas besoin d'être mis à l'ordre du jour chaque année intermédiaire. En tous cas, le Syndic ne l'y mettra pas sauf si le CS ou un copropriétaire l'y force en soumettant des résolutions à cet effet.
Dans ce cas, on est bien face à une résiliation et un système de pénalité serait applicable.

Si le contrat est signé pour un an, les lois récentes ont imposé la présence d'une date calendaire et non une référence indirecte (par exemple 1 mois après la date de la prochaine AG). Je ne suis pas sûr que cela soit passé dans les actes concrètement. Mais, si avec une AG en MAI, usuellement, le Syndic prévoit un contrat expirant fin septembre, "par précaution" (hum hum), alors, on sort du cadre du trimestre. Il faut donc que le CS et le Syndicat soient attentifs à ce genre de man?uvre.