



## Résiliation contrat de prestataire

-----  
Par r199

Bonjour

1 8/12/2020 AG de copropriétaires réunie vote et désignation d'un prestataire X pour un contrat d'entretien, résolution adoptée à la majorité des voix

2 8/03/2022 l'AG mandate le syndic pour procéder à la résiliation du contrat actuellement en cours dans les dispositions contractuelles, etr décide de retenir une proposition d'un nouveau prestataire, résolution adoptée

aucune information écrite constatant des défaillances du prestataire dont le contrat a été dénoncé, seuls des propos verbaux

3 dernier a continué à fournir sa prestation en même temps que le nouveau, jusqu'au moment de bloquer son accès

4 tout au long de l'année 2022 aucune information écrite sous jacente un quelconque litige n'est fourni au Conseil Syndical, sur demande expresse ce début d'année envoi par le syndic au CS des courriers échangés.

4 Une LRAR datée du 31/03/2022 faisant suite à la tenue de l'AG motive au prestataire les raisons de la résiliation du contrat

5 dénoncées le 6/04/2022 par le prestataire et motivées

6 lettre avocat du prestataire évoquant l'absence de faute et précisant comme fautive la résiliation du contrat

7 ajoutant une mise en demeure de procéder au paiement des factures 2022 et les sommes dues pour 2023.

Il m'apparaît un risque financier pour les copropriétaires, sachant que de l'aveu du syndic aucune mise en demeure précédant la résiliation du contrat n'a été faite, risque doublé puisque parallèlement le nouveau prestataire facture sa prestation

8 doit on informer les copropriétaires de ces risques avant la prochaine assemblée, quelles sont les responsabilités du syndic, que peut faire le CS face à la carence probable et la faute de gestion du syndic si elle devait s'avérer, à ce joindre aucune information d'un avocat du syndic ne nous a été communiquée,

merci du retour

-----  
Par morobar

Bonjour,

Il n'est jamais obligatoire de constater des fautes pour résilier un contrat avec un fournisseur.

Il suffit d'observer les dispositions éventuelles concernant cette résiliation pour être dans les clous.

Vous avez le droit de changer de boulangerie, sans que l'ancien puisse vous facturer les baquettes non achetées. vous peut faire le CS

Le CS ne dispose pas de la personnalité juridique. Il ne peut donc ester en justice.

Le rôle du CS est surtout d'observer et dénoncer le cas échéant.

-----  
Par r199

je comprend bien votre réponse, le constat des fautes n'est pas une obligation mais le respect de la procédure de résiliation oui.

dans ce cas quelle procédure aurait dû être diligentée par le syndic et quel calendrier avant le courrier de résiliation du contrat, lettre du 31/03/2022 qui a fait suite au vote de l'AG.

sauf erreur aucun courrier précédant la résiliation n'a été adressé au prestataire

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Dès lors que l'AG a voté pour la résiliation du contrat, il convenait que le CS soit vigilant et suive les actions du syndic "à la trace" pour respecter la procédure de résiliation prévue au contrat.

On ne peut pas la deviner, il faut lire le contrat ! et l'appliquer ensuite.

Imaginons par exemple que le contrat soit de 5 ans renouvelable et résiliable uniquement à l'échéance avec un préavis de 6 mois (ça existe...) il ne faut pas rater la date !

Maintenant le CS doit reprendre les choses dans l'ordre (et le syndic aussi)

-----  
Par r199

dès lors que l'AG a voté la résiliation du contrat, le CS est en droit de penser que le Syndic procède de façon régulière c'est son métier, c'est sa responsabilité de procéder à la résiliation dans les délais et termes juridiques. Le Syndic évoque pour sa résiliation la loi Chatel ! la partie adverse rejette cette référence

-----  
Par yapasdequoi

La loi Chatel ne s'applique pas en copropriété.  
Et le rôle du CS est de contrôler le syndic.

Relisez le contrat de ce prestataire.

-----  
Par r199

1 le contrat est établi pour une durée de trois ans à compter de la date de signature des parties, renouvelé tacitement si non résilié 3 mois avant la date d'échéance  
2 en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de tout ou partie de ses obligations , le contrat pourra être résilié de plein droit 30 jours à compter de la réception d'une LRAR restée sans effet sans préjudice des dommages intérêts qui pourront être réclamés à la partie défaillante en compensation du préjudice subi etc  
\*31/03/2022 lettre résiliation du contrat motifs invoqués dysfonctionnements multiples , aucun retour etc  
\*8/04/2022 lettre du prestataire, rejetant tous les motifs évoqués de résiliation aucun dysfonctionnement valable pour évoquer la rupture du contrat  
\* suite lettre le 23/09/2022 avocat du prestataire etc  
la résiliation du contrat ( hormis la référence à la loi Chatel ) a été faite en référence au point 2 que conteste la partie du prestataire

-----  
Par yapasdequoi

ok.  
c'était donc stupide puisqu'il faut prouver ce qu'on avance.  
et se raccrocher aux branches avec la loi Chatel est bien peu professionnel  
Reste donc à résilier selon le point 1.

et aussi réfléchir à changer de syndic... Prendre un vrai pro, pas un low cost qui n'y connaît rien.

-----  
Par morobar

Bonjour,  
La loi Chatel ne s'applique pas en copropriété.  
voici ce que je lis:

==  
La loi Chatel s'applique aux copropriétés clairement depuis la loi de ratification du 21 février 2017. En effet, ces dernières sont régulièrement amenées à signer des contrats qui fonctionnent avec une tacite reconduction.

==  
exemple ici:

[url=https://www.village-justice.com/articles/Chatel-syndicat-coproprietaires,12060.html]https://www.village-justice.com/articles/Chatel-syndicat-coproprietaires,12060.html[/url]

-----  
Par r199

ok pour les deux retours, en cas admettons que la loi Chatel ne s'applique pas , et que la procédure de résiliation est incorrecte en final quels recours le CS a-t-il contre le syndic pour faute de gestion, aussi merci de préciser sur vos deux retours si la loi Chatel s'applique ou pas

-----  
Par yapasdequoi

La loi Chatel concerne les particuliers ... ce que n'est pas une copropriété.

-----  
Par yapasdequoi

Non le CS n'a pas de recours en tant que tel.

C'est l'AG qui peut éventuellement voter une procédure contre le syndic, mais APRES avoir résilié son contrat et choisi un AUTRE syndic.; et surtout avoir bien réuni les preuves de ces erreurs ainsi que du préjudice.

Et aussi : l'AG devra voter un budget pour payer l'avocat et les frais d'expertise... ce que les copropriétaires hésiteront en général à valider.

Donc le plus économique c'est :

1/ Repérer la date d'échéance de ce prestataire et ne pas rater le préavis de 3 mois pour adresser le courrier RAR de résiliation.

2/ Préparer le changement de syndic : consulter les concurrents possibles, en choisir un et le proposer à la prochaine AG

-----  
Par rl99

ok le souci est que la prochaine AG aura lieu le 29/03 donc trop court pour exercer tout cela  
second souci en remplacement du prestataire résilié un autre a été désigné à la dernière AG du 8/03/2022 il fonctionne et facture,  
en attendant on aura payé double prestations et le risque de procédures coûteuses qui vont nous mener loin

-----  
Par yapasdequoi

Quelle est la date d'échéance du contrat à résilier ?  
Quel est le montant du préjudice ?

-----  
Par rl99

le 8/12/2020 IAG décide de souscrire un contrat avec ce prestataire, le devis est approuvé et le budget alloué, la résolution est adoptée,  
en 2021 une facture est envoyée et serait payée la prestation effectuée,  
pour ma compréhension lecture la date d'échéance du contrat est au 31/12 de chaque année, étant précisé que le contrat est établi pour une durée de 3 années comme indiqué plus haut,  
préjudice, je ne sais pas, pour la copropriété selon moi, le paiement des factures 2022 3820euros ainsi que celle de 2023 soit idem 3820euros, éventuellement des dommages et intérêts

-----  
Par yapasdequoi

Si le contrat est d'une durée de 3 ans, l'échéance est tous les 3 ans !  
Quelle est la date de signature du contrat par le syndic ?  
Y a-t-il sur le contrat une "date d'effet" ?

Il faut payer les factures, tant que le contrat est en vigueur. Ou alors PROUVER un manquement, ce que le syndic n'a pas réussi à faire. C'est parfois très compliqué.  
C'est quel type de prestation ? assurance ? nettoyage ? entretien de l'ascenseur ? ou ?

Donc calculez correctement l'échéance et faites procéder à la résiliation par courrier RAR au moins 3 mois avant cette date.

-----  
Par rl99

date de signature du contrat 8/12/2020, durée 3 ans, l'info est prise sur le retour du devis signé et daté du 8/12/2020 par le syndic et confirmé dans son courrier de résiliation  
date d'effet aucune information mais je pense au 1/01/2021

prestation entretien chaudière, dans le 34

' selon vous il faudrait que les factures 2022 2023 soient payées, tant que le contrat est en vigueur , ou bien sûr si les preuves apportées au manquement du prestataire sont apportées et là c'est un autre combat

résilier le contrat du prestataire au moins 3 mois avant la date de fin des des 3 années , certes à bien calculer

avant cela recherche nouveau syndic, proposition à l'AG pour moi celle de 2024 qui viendra probablement fin mars 2024

avant tout cela réunir preuve des erreurs du syndic et du préjudice subi  
merci

-----  
Par r199

date de signature du contrat 8/12/2020, durée 3 ans, l'info est prise sur le retour du devis signé et daté du 8/12/2020 par le syndic et confirmé dans son courrier de résiliation

date d'effet aucune information mais je pense au 1/01/2021

prestation entretien chaudière, dans le 34

' selon vous il faudrait que les factures 2022 2023 soient payées, tant que le contrat est en vigueur , ou bien sûr si les preuves apportées au manquement du prestataire sont apportées et là c'est un autre combat

résilier le contrat du prestataire au moins 3 mois avant la date de fin des des 3 années , certes à bien calculer

avant cela recherche nouveau syndic, proposition à l'AG pour moi celle de 2024 qui viendra probablement fin mars 2024

avant tout cela réunir preuve des erreurs du syndic et du préjudice subi  
merci

-----  
Par yapasdequoi

Oui c'est à peu près ça.

Mais il faut RELIRE le contrat (pas juste supputer) pour connaître la date exacte de fin des 3 ans, et envoyer la résiliation avant l'été 2023 pour tenir compte du préavis de 3 mois.

C'est ridicule d'avoir souscrit un autre contrat en doublon, mais c'est trop tard pour pleurer. Le CS devrait se faire virer aussi parce qu'ils n'ont rien surveillé....