



Modification résolution contrat syndic

Par **copromatrat**, le **28/05/2024** à **17:13**

Bonjour,

A l'occasion du renouvellement du contrat de syndic, notre conseil syndical a proposé une résolution modifiant de façon substantielle le type de contrat habituellement souscrit ces dernières années. Nous passerions d'un temps plein à un mi temps s'agissant de la mise à disposition d'un gestionnaire et de 1 an à 3 ans.

Le CS sentant que cette résolution allait être rejetée a entrepris de demander au syndic de présenter une modification en assemblée. Ladite modification est substantielle puisqu'il s'agirait de mettre au vote un contrat temps plein de 1 an.

Ce changement nous paraît contraire à l'article 13 du décret de 1967 ce que le syndic reconnaissait jusqu'à ce qu'il nous dise prêt à assumer le risque juridique de cette modification de dernière minute.

Qu'en pensez-vous?

Merci

Par **Lingénu**, le **28/05/2024** à **18:08**

Bonjour,

Quand une proposition de contrat est soumise à l'assemblée générale, elle n'engage pas le conseil syndical mais le proposant. Peu importe ce qu'a proposé le conseil syndical antérieurement.

Ce qui est présenté à l'assemblée générale est l'offre dont les conditions essentielles sont notifiées en annexe à la convocation.

S'appliquent les dispositions des articles 1114 à 1116 du code civil.

Article 1114 :

L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut,

il y a seulement invitation à entrer en négociation.

Article 1115 : Elle peut être librement rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire.

Article 1116 : Elle ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, l'issue d'un délai raisonnable.

La rétractation de l'offre en violation de cette interdiction empêche la conclusion du contrat.

Elle engage la responsabilité extracontractuelle de son auteur dans les conditions du droit commun sans l'obliger à compenser la perte des avantages attendus du contrat.

Il en résulte que le candidat à un mandat de syndic ne peut refuser sans violer les dispositions du code civil de s'engager conformément à la proposition de contrat notifiée avec la convocation. S'il prétend faire voter les copropriétaires sur une autre base, cela a le caractère d'une rétractation qui l'expose à devoir de lourdes indemnités au syndicat des copropriétaires en compensation du préjudice qu'aura causé au syndicat cette rétractation abusive.

Lors de l'assemblée les copropriétaires pourront :

- soit accepter les modifications de dernière minute apportées par le syndic à sa proposition de contrat,
- soit exiger que le syndic abandonne ses dernières prétentions et revienne à la proposition initiale notifiée avec la convocation.

En cette dernière hypothèse, les copropriétaires pourraient refuser de donner un nouveau mandat au syndic sortant, exiger qu'il poursuive son mandat jusqu'à son terme et lui donner pour instruction de convoquer à ses frais à nouveau l'assemblée générale avec à l'ordre du jour, une ou plusieurs candidatures au mandat de syndic concurrentes.

Par **beatles**, le **28/05/2024** à **18:51**

Bonsoir,

Le syndic professionnel, qui peut éventuellement être le secrétaire de séance, n'est pas un membre du syndicat n'a pas le pouvoir de présenter un amendement à une résolution.

Cette prérogative est du ressort du président de séance qui peut amender après un débat.

Le mandat d'un syndic c'est celui qui a été décidé par l'assemblée générale et jusqu'à preuve du contraire (jurisprudence) modifier la durée du mandat prévu initialement n'est pas une modification substantielle mais serait plutôt un ajustement.

Il faut éviter [ce genre de lien](#) qui fait une fausse interprétation [de l'arrêt qu'il cite](#) : ce n'est pas la modification, qui serait un amendement, qui est sanctionnée, c'est l'ajout d'une résolution

qui n'était pas prévue à l'ordre du jour.

Comme le rappelle Jean-François Weber dans son étude [Comprendre un arrêt de la Cour de cassation](#) : « *Les avocats eux-mêmes ne commettent-ils pas parfois le contresens consistant à lire le moyen au lieu de retenir la réponse de la Cour ?* » ; c'est exactement ce qui se passe avec l'arrêt cité.

Cdt.

Par **Pierrepauljean**, le **28/05/2024** à **20:10**

bonjour

pour rappel le contrat de syndic doit être conforme à la réglementation

concernant les horaires, je suppose que vous voulez parler des heures d'ouverture de la société du syndic il n'est pas syndic à mi-temps

il doit accomplir ses tâches conformément à la loi

Par **Lingénu**, le **28/05/2024** à **20:49**

L'exposé du problème n'est pas clair.

Quels sont les éléments essentiels du contrat présentés dans la convocation ?

Quelles sont les modifications par rapport à ce projet de contrat qui seront proposées en assemblée ?

Par **beatles**, le **29/05/2024** à **08:18**

Article 1104 du Code civil :

[quote]

Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.

[/quote]

Le contrat type est en [annexes 1 et 2 du décret du 17 mars 1967](#) et ce contrat ne peut pas excéder trois ans négociables ([article 28 du décret précité](#)).

Par **Parisien420**, le **29/05/2024** à **22:42**

Bonjour,

Un syndic à mi-temps ça n'existe pas. Un syndic gère plusieurs copropriétés par des gestionnaires. Je ne connais aucun syndic professionnel qui emploie autant de gestionnaires que de copropriétés dont il a la gestion (ce qu'il faudrait faire pour, soit disant, s'occuper d'une seule copropriété à plein temps).

Il est tout à fait possible de modifier la durée du contrat de syndic pendant l'AG, car dans ce cas, la résolution n'est ni dénaturée ni ajoutée en cours de séance, ce qui est strictement sanctionné par les tribunaux.

Il s'agit de désigner le syndic X, la durée du mandat ne modifiant en rien le fond de la résolution.

Si l'AG propose que le mandat passe à 1 an, le syndic ne peut refuser d'amender cette résolution.

Un point d'attention : lorsque le président de séance signera le contrat de syndic, il faudra qu'il vérifie que les dates de début et de fin ont été modifiées (dans le cas où ce contrat avait été imprimé avant l'AG).

Et une dernière chose : une résolution amendée en cours de séance implique que les copropriétaires qui votent par correspondance et qui ont voté POUR une résolution deviennent défaillants dans le décompte des voix de cette résolution.

Par **Lingénu**, le **29/05/2024** à **23:29**

Nous ne savons pas quoi en consiste la mise à disposition d'un gestionnaire et copromatrat n'est pas revenu donner de précisions. Nous discutons dans le vide.

[quote]

Si l'AG propose que le mandat passe à 1 an, le syndic ne peut refuser d'amender cette résolution.[/quote]

Le syndic n'est pas obligé d'accepter. Il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un contrat. Un contrat est la rencontre deux volontés, en l'espèce le syndicat des copropriétaires et le candidat syndic. Une partie ne peut imposer unilatéralement quoi que ce soit à l'autre.

Un syndic ne refuse généralement pas de ramener à un an la durée du contrat lorsqu'il a proposé deux ou trois ans mais en droit il peut parfaitement refuser. La durée de trois ans peut être le résultat d'une négociation avec le conseil syndical : une concession sur le montant des honoraires en contrepartie d'un mandat de deux ou trois ans, Si l'assemblée demande des concessions au-delà de ce que le candidat à un nouveau mandat est prêt à accepter, elle prend le risque de se retrouver sans syndic.

Par **beatles**, le **30/05/2024** à **08:13**

@Lingénu : Avec Parisien420 je ne pense pas que nous discutons dans le vide, nous apportons des précisions au vu des textes existants.

Si je donne un lien c'est parce qu'il ferait une interprétation erronée, d'un arrêt de la Cour de cassation, qui vous a amenée, au vu d'articles du Code civil « étrangers », à prétendre que l'on n'avait pas le droit de modifier la durée du contrat de syndic.

Dans le cas présent c'est une précaution, si le syndic fait l'affaire l'on renouvelle son contrat pour un an l'année suivante et ainsi de suite : pratique courante dans beaucoup de copropriétés prudentes.