



LES ATELIERS DE LA FNACC



LE TERME DU CONTRAT DE SYNDIC

René-Michel L'église



MAÎTRISER LE TERME DU CONTRAT DE SYNDIC

De la non-reconduction à la résiliation anticipée, panorama des procédures applicables

PLAN DE LA PRÉSENTATION



- **Introduction**
 - La gouvernance de la copropriété
 - Le contrat de syndic
- **Le non renouvellement du contrat de syndic**
 - A l'initiative du syndicat
 - A l'initiative du syndic
- **La résiliation du contrat de syndic**
 - La résiliation anticipée dans les 3 mois précédant le terme du contrat
 - La résiliation pour inexécution suffisamment grave
- **Les cas particuliers**
 - Empêchement du syndic
 - Carence du syndic
 - Cession de cabinet du syndic

INTRODUCTION



LA GOUVERNANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

Article 17 de la loi 65-557 :

*« Les décisions du syndicat sont prises en
assemblée générale des copropriétaires ; leur
exécution est confiée à un syndic placé
éventuellement sous le contrôle d'un conseil
syndical. »*



LE SYNDIC

Article 17 loi n°65-557 du 10 Juillet 1965

Toute copropriété doit disposer d'un syndic (professionnel ou non). Cela se matérialise par le vote en AG d'un contrat de syndic.

En matière de syndic non professionnel, le contrat type n'est obligatoire que dans l'hypothèse où une rémunération serait accordée.

Le contrat de syndic = obligation de respecter le contrat type figurant en annexe du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65 -557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le contrat type est obligatoire depuis la loi ALUR (24 Mars 2014) et fixé par un décret du 26 Mars 2015 (dernière modification le 22 Décembre 2025);

Non respect du contrat type = amende administrative dont le montant ne peut excéder 3000 € pour une personne physique et 15000 € pour une personne morale (article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Les contrats de syndic sont conclus pour une durée allant de 1 an à 3 ans maximum. *Article 28 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967*



Le contrat de syndic ne peut pas être renouvelé par tacite reconduction. L'article 18, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précise à ce titre que le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée.

LE NON-RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

LE NON-RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC



A l'initiative du syndicat des copropriétaires

Le syndic joue un rôle essentiel dans la gestion d'une copropriété, cependant il arrive que les copropriétaires soient mécontents. Dans ce cas il peut être nécessaire de ne pas renouveler son mandat lors de la prochaine AG.

Le non renouvellement doit être parfaitement préparé afin de mobiliser un maximum de copropriétaires pour d'obtenir toutes les chances de réussites.

En général le conseil syndical a fait parvenir au préalable au syndic un ou plusieurs projets de contrat de syndic (notification au syndic projet de résolution + contrat de syndic et fiche d'information sur les prix).

Nota : attention, vote à la majorité article 25, trop de concurrence peut entrainer l'absence de votes suffisants pour passer à la majorité article 24, via la passerelle du 25-1.

Extinction de plein droit du contrat, sans besoin d'une quelconque formalité.

L'article 18, VII, précise que « L'assemblée désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, **qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée** ».

Que se passe-t-il si aucun syndic n'a été désigné au cours de l'assemblée générale ?

La première situation qui est la plus simple est lorsque le syndic en place dispose toujours d'un mandat valable au cours de l'assemblée générale. Dans ce cas, le syndic est en mesure de reconvoquer une nouvelle assemblée générale. Le principe est qu'il dispose d'un mandat valable non pas forcément au jour de l'assemblée générale mais au jour où il la convoque.

LE NON-RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

A l'initiative du syndicat des copropriétaires

Les autres possibilités prévues par les textes :

Article 17 Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. »

Article 46 décret n°67-223 du 17 mars 1967 :

« A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

Indépendamment des missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale. »

LE NON-RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

A l'initiative du syndic

Rien n'oblige le syndic à présenter un nouveau contrat afin d'être réélu.

L'article 5 du contrat type de syndic précise que « [...] *Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins **trois mois** avant la tenue de cette assemblée générale.* »

Toutefois, aucune sanction particulière n'est prévue en l'absence de respect de ce formalisme.

Que faire en l'absence de président du Conseil Syndical valablement élu ? il faut que le syndic prévienne tous les membres du conseil syndical. Et, à défaut, tous les copropriétaires, si le conseil syndical n'est pas ou plus valablement constitué.

Le délai de 3 mois est prévu afin de laisser le temps au conseil syndical de démarcher de nouveaux syndics et d'obtenir des contrats qui devront être annexés à la convocation. Délai relativement court quand on déduit le délai de 21 jours et le temps pour démarcher des syndics et à l'obtention des projets de contrats.

LA RÉSILIATION DU CONTRAT DE SYNDIC

Résiliation de contrat

[illegible][illegible]

Dans le cadre de cette procédure, il n'est pas besoin de démontrer une faute particulière, que ce soit de la part du syndic ou du syndicat des copropriétaires.

LA RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION SUFFISAMMENT GRAVE

A l'initiative du syndic

- La résiliation est prévue à l'article 18 VIII de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie* ».

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, **il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou, à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires**. En principe, il s'agit de manquements de la copropriété qui empêchent le syndic d'effectuer ou de poursuivre correctement ses missions.

Quelques exemples : C'est le cas des pressions ou de comportements agressifs envers le syndic, d'un refus récurrent et abusif des copropriétaires de voter les décisions nécessaires (budget prévisionnel, travaux, etc.) à la gestion et la conservation de l'immeuble, etc...

Dans un délai qui ne peut être inférieur à **deux mois** à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat. »

LA RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION SUFFISAMMENT GRAVE

A l'initiative du conseil syndical

- Article 18 VIII de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965: *«Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.*

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.»

Que faire si le syndic ne convoque pas l'AG dans le délai de deux mois?

Le président du conseil syndical devra convoquer lui-même de cette assemblée générale ce qui suppose que le conseil syndical dispose de **la liste des copropriétaires de l'article 32 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**, qui devrait obligatoirement se trouver dans l'espace en ligne sécurisé accessible aux seuls membres du conseil syndical (article 3 décret n°2019-502 du 23 mai 2019), mais qui en pratique s'y trouve rarement ou n'est pas à jour.

Il est aussi très compliqué pour les conseillers syndicaux d'organiser une AG si la copropriété est de taille importante. La résiliation pour inexécution suffisamment grave risque alors d'être privée d'efficacité.

LA NOTION D'INEXÉCUTION "SUFFISAMMENT GRAVE"



Pas explicitement définie par les textes mais s'apprécie pour le syndic au regard de ses **obligations**.

Si le syndic des copropriétaires résilie le contrat sans caractériser cette inexécution suffisamment grave, le syndic pourra obtenir du syndic par voie judiciaire la condamnation du syndic au paiement de sa rémunération restante et le cas échéant des dommages et intérêts.

Il en sera de même dans l'hypothèse où le syndic aurait lui-même résilié sans motif valable.

Le(s) motif(s) grave(s) justifiant la révocation du syndic s'apprécie(nt) par référence aux obligations contractuelles du syndic à l'égard du syndic des copropriétaires telles qu'elles ressortent de *l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965*.

Le seul constat de l'inexécution suffisamment grave suffit pour décider de voter la résiliation du contrat, pas besoin de démontrer un préjudice ou lien de causalité entre la/les inexécutions suffisamment graves avec le préjudice constaté.

Quelques **exemples** d'inexécutions suffisamment graves à reprocher au **syndic** :

- Des retards répétés dans le paiement des fournisseurs, - Une absence de diligence dans le recouvrement des impayés, - Des dépenses inutiles qui seraient imposées à la copropriété, - Un défaut d'ouverture de compte séparé au profit du syndic.
- Cette inexécution peut aussi résulter d'une série de manquements isolés du syndic, mais qui, accumulés, peuvent caractériser une inexécution suffisamment grave.
- Conseil : toujours conserver des traces écrites de vos échanges avec le syndic, et ne pas hésiter à faire des recommandés avec mise en demeure, des constats par un commissaire de justice, etc., avant une éventuelle procédure judiciaire.

Quelques **exemples** d'inexécutions suffisamment graves qui pourraient être reprochés au **syndicat** :

- Des travaux urgents et légitimes engagés par le syndic et qui ne seraient pas ratifiés en assemblée générale pour de justes motifs.
- Des relations très dégradées avec le conseil syndical ou de nombreux copropriétaires, accompagnées d'insultes, de diffamation, dénigrement...

Rappel :

si l'inexécution suffisamment grave n'est pas bien démontrée, cela n'empêche pas la résiliation du contrat. Cela ouvrira droit à des indemnités (à demander judiciairement) pour la partie victime de cette résiliation abusive.

Jurisprudence :

Arrêt de la cour d'appel d'Amiens, 11 juin 2024, n° 22/00659 : indiquant notamment que l'absence de préjudice financier subi par le syndic des copropriétaires n'est pas requise pour justifier de la résiliation pour inexécution suffisamment grave. Les faits en question étaient relatifs notamment à une absence de recouvrement des charges de copropriété ainsi qu'une carence dans le suivi de travaux.

La décision d'arrêter le contrat du syndic doit être votée à la majorité absolue des copropriétaires (Art.25/25-1), elle fixe aussi la date d'effet de la rupture du contrat qui doit intervenir au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

LES CAS PARTICULIERS

LES CAS PARTICULIERS DU TERME DU CONTRAT DE SYNDIC



Empêchement du syndic

Il ne s'agit pas de situation dans lesquelles les omissions, les non-réponses du syndic sont perçues comme dommageables pour les copropriétaires.

Pouvoir spécial du Président du conseil syndical prévu par l'article 18, V de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965: « *En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.* »

L'empêchement renvoie au cas où le syndic ne peut plus exécuter sa mission en raison d'événements ou de circonstances extérieures à sa volonté (maladie, accident, etc ...). Pour les cabinets de syndic, la cause la plus connue est la perte de la garantie financière ou de la carte professionnelle.

L'empêchement s'entend en outre d'une impossibilité à agir ; qu'il appartient au syndicat des copropriétaires et au président du conseil syndical de le démontrer.

LES CAS PARTICULIERS DU TERME DU CONTRAT DE SYNDIC



Carence du syndic

La carence du syndic désigne une situation où le syndic ne remplit pas ses obligations, également prévue par l'article 18, V de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : **En cas de carence du syndic** et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

Les cas de carence sont multiples : Absence de recouvrement des charges impayées, absence d'action en justice pour la sauvegarde des intérêts du syndicat, ou dans l'exécution d'une décision de l'assemblée générale, inertie face aux dégradations, absence de communication de factures justificatives, etc.

La carence doit être manifeste et établie par les demandeurs. Il est important de conserver tous les documents qui attestent de ces manquements : courrier, mails, compte rendu d'AG, photo, etc.....

Deux situations sont à distinguer :

-Le règlement de copropriété donne la possibilité au président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale en cas de carence du syndic.

-Si rien n'est prévu dans le règlement de copropriété : un administrateur ad hoc doit être désigné en justice. Article 49 du décret du 17 mars 1967 : " ... *dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire **statuant en référé** en vue de la désignation d'un administrateur ad hoc de la copropriété.*

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur ad hoc, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours."

LES CAS PARTICULIERS DU TERME DU CONTRAT DE SYNDIC

Cession du cabinet du syndic

De nos jours il n'est pas rare qu'un cabinet de syndic soit racheté par un grand groupe ou que deux cabinets fusionnent.

Que dit la Loi ? Article 18 V de la Loi n°65 -557 du 10 juillet 1965: « *Le mandat de syndic est un mandat personnel, « seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ».* C'est ce qu'on, appelle **un mandat intuitu personae**.

La jurisprudence est constante : seul un changement de personne morale peut mettre fin au mandat de syndic. Ainsi, la Cour de cassation a-t-elle jugé qu'il y avait « *rupture de mandat de syndic lorsque celui-ci cédait son fonds de commerce ou le donnait en location gérance ou encore lorsque la société syndic faisait l'objet d'une fusion-absorption, le caractère intuitu personae du mandant étant alors bafoué* ». Mais que «tel n'était pas le cas lorsque la société syndic changeait seulement sa forme et sa dénomination sociales, la société poursuivant en ce cas son existence » (**Cass. 3^e civ., 18 septembre 2012 n° 11-17.701**).

Par ailleurs, le transfert vers le repreneur ne peut s'envisager que par une décision d'assemblée générale (« décision expresse de l'assemblée »). Le syndic vendeur doit donc être encore sous mandat pour convoquer et obtenir une nomination conforme de l'acquéreur avec le risque que l'assemblée générale des copropriétaires refuse la proposition de mandat du repreneur et nomme un autre syndic. Le syndic n'est donc pas en mesure d'imposer son repreneur. Certains ont tenté de passer outre : c'est évidemment la nullité du mandat pour le repreneur non-nommé par une assemblée générale valablement convoquée mais aussi pour le vendeur qui après transmission universelle du patrimoine aboutit à la dissolution, et donc à la fin de l'existence légale et de la carte professionnelle. Cette situation serait une opportunité pour tous les contestataires ayant un litige à l'encontre du syndic ou du syndicat.

On peut rappeler ici que d'une manière générale, gérer une copropriété sans mandat, pour quelque cause que ce soit, ne pourra pas être régularisé à posteriori, le mandat rétroactif n'étant pas admis (*Cour de cassation - Troisième chambre civile — 28 janvier 2021 - n° 19-22.714, n° 19-22.720*) et que le syndicat pourrait exercer une action en répétition de l'indu pour les honoraires perçus sur plusieurs années.



Attention à certaines situations qui sont utilisées par les syndics :

La carte professionnelle peut être détenue par une société (qui a la personnalité juridique). Les parts de cette société peuvent être détenues par plusieurs... ou un actionnaire (cas des SASU). Le(s) détenteur(s) des parts sociales vend(ent) les parts. La société continue d'exister, est toujours titulaire de la carte professionnelle de syndic, conserve son n° de SIREN, et la personne morale bénéficiant du même intuitu personae. Vous ne changez pas de syndic...

CONCLUSION



- Le **terme du contrat** de syndic est un **moment clé de gouvernance collective**.
- **Anticiper** l'échéance du mandat permet d'éviter toute vacance de gestion et de **garantir la continuité** du fonctionnement de la copropriété.
- La **préparation**, la **transparence** et le **respect des règles légales** sont les meilleurs gages d'une transition sereine.

Anticiper, dialoguer et décider dans la légalité – trois clés pour une copropriété bien gérée et une relation syndic-copropriétaires équilibrée.



QUESTIONS - RÉPONSES



Retrouvez ce document en téléchargement en vous connectant à votre espace adhérent

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

L'ACC SUD-OUEST ET LES AUTRES ASSOCIATIONS RÉGIONALES SONT
À VOTRE DISPOSITION POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS
CHANGEMENTS DE SYNDIC.



• 05 57 22 87 36

• contact@accsudouest.org

• www.accsudouest.org

