

### Peut-on mettre fin au mandat en cours d'un syndic de copropriété ?

Oui, la révocation du contrat est possible à tout moment, sous conditions. Nous vous présentons la réglementation. La résiliation du contrat de syndic peut être demandée par le conseil syndical ou par le syndic lui-même.

Le conseil syndical peut demander à mettre fin au contrat en cours du syndic si les **faits** qui lui sont reprochés sont **suffisamment graves**.

Il peut s'agir, par exemple, de fautes de gestion, de la non-exécution des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires, du non-paiement des charges de copropriété.

#### À savoir

un arrêt abusif du contrat du syndic peut entraîner une condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement de dommages et intérêts. Le montant des dommages et intérêts peut correspondre au montant des honoraires que le syndic aurait pu percevoir s'il avait continué son mandat jusqu'à la fin.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat du syndic, 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 doit convoquer une assemblée générale dans un délai de **2 mois à partir de la 1<sup>re</sup> présentation de la lettre recommandée**, lorsque le président du conseil syndical en a fait la demande.

Si le syndic n'a pas envoyé la convocation dans le délai, c'est le président du conseil syndical qui convoque l'assemblée générale.

La décision d'arrêter le contrat du syndic doit être votée à la majorité absolue des copropriétaires.

Sans majorité absolue et si la décision d'arrêter le contrat recueille au moins  $\frac{1}{3}$  des voix des copropriétaires, la même assemblée doit faire un 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple. Par contre, si la décision recueille moins du  $\frac{1}{3}$  des voix, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée dans les 3 mois pour procéder à un vote à la majorité simple.

L'assemblée générale peut se prononcer sur la date d'arrêt du contrat du syndic. Le contrat doit intervenir au plus tôt 1 jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

#### Attention

Avant de voter l'arrêt du contrat du syndic, il faut au préalable préparer son remplacement pour éviter toute rupture de gestion de la copropriété. De fait, au cours de la même assemblée qui vote la résiliation du contrat du syndic en place, le syndicat des copropriétaires peut désigner un nouveau syndic et fixer la date de la prise d'effet de son contrat.

Le président du conseil syndical peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation de l'immeuble pour demander des dommages et intérêts pour les faits reprochés au syndic.

En cas de condamnation du syndic, les dommages et intérêts sont versés au syndicat de copropriétaires.

Le syndic peut également demandeur à mettre fin à son contrat en cours

Dans ce cas, il doit notifier sa volonté de résilier son contrat au président du conseil syndical et à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les **inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires**.

Dans les 2 mois qui suivent la 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 1 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 la prise d'effet de son contrat.

#### Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

##### Questions – Réponses

- En cas de changement de syndic, que deviennent les documents de la copropriété ?
- Comment changer de syndic de copropriété en fin de mandat ?

Toutes les questions réponses

##### Et aussi...

- Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

##### Services en ligne

- Demander l'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires
- Modèle de document

##### Textes de référence

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 10  
Inscription d'une question à l'ordre du jour
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 25-1  
Convocation de l'assemblée générale
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25  
Vote
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18  
Missions du syndic



**Ville de**

**Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*