



Mandat donné au syndic autrement que par un contrat - loi ALUR

Par pigeon

Bonjour,

Dans la décision suivante :
CA Paris chambre 2, 4 octobre 2017 n°15-09721

la cour d'appel de Paris a écrit ceci:

Les premiers juges ont exactement relevé, par ailleurs, que le caractère rétroactif de ce contrat, s'il est inopposable aux copropriétaires, n'entache pas la régularité de la conclusion du contrat de mandat, qui a pris effet au jour de l'assemblée générale soit le 8 juin

Cette décision m'est complètement incompréhensible. La cour de cassation a en effet affirmé dès 1996 qu'un mandat ne se présumait pas, et qu'il ne pouvait par conséquent être donné mandat dans le passé (Cass. Civ. 3, 17 juillet 1996, pourvoi n° 94-1540). Par ailleurs, un vieil adage en droit dit que la loi ne dispose que pour l'avenir.

Comment expliquer une telle contradiction ?

Merci par d'avance de vos éclaircissements.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas de contradiction.

Les demandeurs prétendaient que la désignation du syndic était nulle. La cour a répondu que l'assemblée générale avait régulièrement désigné le syndic le 8 juin et que le mandat prenait en conséquence effet le 8 juin. Elle a cependant reconnu que la régularisation votée pour la période du 1er janvier au 8 juin était sans valeur.

L'impossibilité de donner rétroactivement un mandat de syndic n'interdit pas de ratifier à titre rétroactif les actes de gestion d'un syndic ayant agi sans mandat.

« La loi ne dispose que pour l'avenir » n'est pas un adage mais l'article 2 du code civil. Ce n'est pas un principe absolu. Dans une certaine limite la loi peut être expressément rétroactive. Mais c'est un autre sujet.

Il était inutile de copier l'arrêt intégralement.

Par pigeon

Merci pour votre réponse, mais je crois que j'ai beaucoup du mal à comprendre les différences qui existent manifestement entre 3 notions manipulées par la loi de 1965 et son décret d'application : le contrat de syndic, le mandat de syndic, et le contrat de mandat.

Un mandat n'a de valeur que s'il est accepté à la fois par le mandataire et le mandant. Un contrat de syndic approuvé par les deux parties, et qui suit le contrat type officiel imposé par le décret (en 2022), emporte nécessairement mandat, et c'est d'ailleurs le seul acte qui puisse le prétendre à cause de la double signature.

Une résolution de l'AG seule disant qu'elle donne mandat au cabinet X pour être syndic ne dit pas si oui ou non X accepte le mandat. Donc la seule résolution n'a aucune valeur.

Par contre, une résolution d'AG autorisant son président de séance à signer un contrat que le syndic est d'accord pour signer prend tout son sens.

Mais si ce contrat est annulé en justice parce qu'il a enfreint la loi (date de prise d'effet rétroactive, en l'espèce), comment peut-on continuer à prétendre qu'il y a encore un mandat valable ensuite alors que le seul acte qui l'établissait vient d'être anéanti ?? Ca me dépasse.

Par AGeorges

Bonsoir Pigeon,

Nihilscio vous a répondu sur le principal.

J'ajouterai quelques éléments de réflexion:

- Ne pas demander d'annuler toute une AG quand on a voté POUR au moins une résolution,
 - Quand on veut faire passer une résolution (nouvelle grille ascenseur) soumise au Syndic, la rédaction de la résolution doit être complète (ici les plaignants on demandé une nouvelle grille sans la fournir),
 - Quand on veut faire annuler toute une AG, il faut donner le bon prétexte. Ici, si le Syndic a proposé un contrat débutant le 1er janvier, c'est peut-être car son contrat s'était terminé au 31.12 de l'année d'avant. Si c'est bien le cas, le Syndic, n'étant pas en fonction, ne pouvait pas convoquer l'AG. Donc, l'AG était nulle, toute l'AG. Les plaignants n'ont pas donné cet argument et ce n'est pas au juge d'en rajouter ...
- Par contre, la date était peut-être aussi une erreur de secrétariat ! En plus, en copropriété, ce qui est illégal et non contesté devient légal.
- Quant à l'histoire du Compte bancaire, quand on voit la débauche de documents prouvant que le Syndic a respecté la loi, on s'étonne d'une si mauvaise analyse des plaignants.

Par Nihilscio

Le syndic représente le syndicat, il en est donc le mandataire.

Un mandat est un contrat, c'est pourquoi on parle de contrat de mandat. On parle de contrat de syndic à propos du document qui détaille les modalités d'exercice du mandat.

Une résolution de l'AG seule disant qu'elle donne mandat au cabinet X pour être syndic ne dit pas si oui ou non X accepte le mandat. Donc la seule résolution n'a aucune valeur.

L'acceptation du mandat par le syndic peut être implicite. Généralement il est présent à l'assemblée qui le désigne et il est rare qu'on désigne un syndic qui n'ait pas fait acte de candidature : la proposition de contrat est adressée à tous les copropriétaires dans la convocation. Ensuite, il manifeste son accord dès la première exécution d'un acte de gestion.

Mais comme il y a obligation de rédiger un contrat, l'acceptation du syndic est manifestée par sa signature sur ce contrat. La deuxième signature par un copropriétaire désigné par l'assemblée est superflue. De toute façon, ce copropriétaire n'étant pas habilité à représenter le syndicat, il ne signe qu'en tant que témoin attestant de la régularité de l'acte.

Mais si ce contrat est annulé en justice parce qu'il a enfreint la loi (date de prise d'effet rétroactive, en l'espèce) ?
En l'espèce le contrat n'a pas été annulé en justice. La cour d'appel a confirmé la validité du mandat donné par l'assemblée du 8 juin. Elle a seulement admis l'absence de mandat pour la période du 1er janvier au 8 juin

Par AGeorges

Bonjour Pigeon,

Un contrat de syndic approuvé par les deux parties, et qui suit le contrat type officiel

Il n'y a pas de contrat qui "en suit" un autre.

C'est le Syndic en place qui prépare la convocation à l'AG dans presque tous les cas.

Comme les Contrats de Syndic sont majoritairement établis pour un an (la loi permet 3 ans ...), il y a donc lieu d'élire (et

non de réélire) un Syndic à chaque AG. Quand celui qui a préparé l'AG est candidat pour un (nouveau) mandat, il joint le modèle de contrat ALUR complété et signé de sa main (...) à la convocation qu'il envoie.

Si l'AG vote POUR cette résolution (...) à la bonne majorité, le PV de l'AG confirme sa nomination (*) et le signataire désigné confirme la validité, pour la forme.

Le contrat de Syndic (ALUR) donne mandat au Syndic désigné pour gérer les affaires courantes dans le cadre de ce que la copropriété et son règlement ont décidé antérieurement et de gérer les opérations spéciales selon ce qui a été voté.

(*) Par exemple, le nouveau Syndic élu se munit du PV et va à la banque d'hébergement du compte de la copropriété et fait effectuer une demande de changement du gestionnaire du compte. Les copropriétaires qui payent par virement n'ont rien à faire. Il n'y a pas de compte fermé puis ouvert ailleurs avec des prélèvements impayés au milieu ...

Par pigeon

En l'espèce le contrat n'a pas été annulé en justice. La cour d'appel a confirmé la validité du mandat donné par l'assemblée du 8 juin. Elle a seulement admis l'absence de mandat pour la période du 1er janvier au 8 juin

Prendrait-elle la même décision aujourd'hui ?

Le 1er jugement a été rendu en 2015, et les faits remontent à 2011, date à laquelle la loi ALUR n'était pas promulguée. Depuis, l'article 29 décret de 1967 a été modifié pour y introduire cet alinéa:

"Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret. "

Et ce contrat type précise: "2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1).

Il prendra effet le et prendra fin le (2).

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale."

Les dates sont devenues calendaires, plus moyen d'y déroger. Et il y a en plus une durée ferme.

Une date de fin de contrat subordonnée à la tenue d'une assemblée générale dans le futur, qui n'a aucun caractère certain, enfreint le décret. Comme la durée est devenue ferme et non "maximale", la date de début de contrat est également indéterminée, de sorte que les deux dates sont indéterminées.

Or, l'article 43 de la loi répute non écrites les clauses contraires à son article 18 et celles de son décret d'application. Donc la clause 2 du contrat de mandat serait réputée non écrite.

Sauf erreur, il s'agit bien d'une condition essentielle de contrat, qui vaut sa nullité. Qui plus est, "Sont nécessaires à la validité d'un contrat: [...] 3° Un contenu licite et certain" (C.Civ 1128)

Pour ne laisser aucune ambiguïté sur les conditions d'un jugement réactualisé, voici mes hypothèses de travail:

1. Contrat de mandat mentionnant une durée ferme d'un an, conforme au décret de 1967 sauf en ce qui concerne sa date d'échéance, toujours subordonnée à la tenue d'une AG dont la date au plus tard est au delà d'un an, et date de prise d'effet rétroactive

2. L'AG a vu le contrat proposé, car joint à la convocation. Le contrat mentionne bien l'entrée en vigueur rétroactive et la date d'échéance incertaine.

3. L'AG prend deux décisions donnant lieu à des votes séparés:

- mandat donné au syndic pour une durée ferme d'un an, sans préciser aucune date ni en dire plus ;

- mandat donné au président de séance pour signer le contrat de syndic, sans en dire plus.

Une cour d'appel pourrait-elle toujours dire qu'il n'y a pas lieu d'annuler le contrat malgré son infraction à la loi, et si oui, sur quelle base légale ?

A supposer que oui, comment pourrait-elle "réécrire" le contrat en lieu et place de l'AG sans introduire de contradiction entre la date d'échéance incertaine, la date de prise d'effet inconnue, et la durée ferme de un an à respecter, le tout en étant cette fois-ci conforme au décret ?

La plupart des syndics jouent le jeu et fixent des dates de début et de fin en accord avec la durée fixée par l'AG, et lui fait fixer les dates comme l'impose l'article 29 du décret.

Je suis face à un qui est récalcitrant, et continue à écrire des clauses inextricables qui aboutissent exactement à la situation de mes hypothèses de travail.

Par Nihilscio

Une cour d'appel pourrait-elle toujours dire qu'il n'y a pas lieu d'annuler le contrat malgré son infraction à la loi, et si oui, sur quelle base légale ?

Oui parce que le décret ne dit pas que les infractions aux dispositions de l'article 29 sont sanctionnées par la nullité du mandat. Le juge a donc une certaine latitude pour prononcer la sanction adéquate.

A supposer que oui, comment pourrait-elle "réécrire" le contrat en lieu et place de l'AG sans introduire de contradiction entre la date d'échéance incertaine, la date de prise d'effet inconnue, et la durée ferme de un an à respecter, le tout en étant cette fois-ci conforme au décret ?

En interprétant la résolution adoptée comme le commande le bon sens en application des articles 1188 à 1192 du code civil, notamment : Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Date de prise d'effet non explicite : le contrat prend alors effet le surlendemain de la tenue de l'assemblée (VII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Date d'expiration non explicite : elle est alors déterminée par la date de prise d'effet et la durée qui, elle, est bien explicite (un an dans votre exemple).

Je suis face à un qui est récalcitrant, et continue à écrire des clauses inextricables qui aboutissent exactement à la situation de mes hypothèses de travail.

Les copropriétaires ne sont pas obligés d'accepter les yeux fermés tout ce que propose le syndic. Ils peuvent amender en assemblée la proposition de résolution figurant dans la convocation afin de la rendre conforme aux dispositions d'ordre public.

Par AGeorges

Bonjour Pigeon,

Prendrait-elle la même décision aujourd'hui ?

Sans doute pas.

Il y a même une clause récente que vous ne citez pas et qui concerne la date de début du contrat du Syndic nommé.

Il y a désormais un délai d'UN JOUR FRANC.

Donc un Syndic nommé le 8 juin ne peut commencer son mandat que le 10.

Avant, pendant l'AG ou l'on changeait de Syndic, l'ancien commençait la séance et restait jusqu'au vote du nouveau. Il prenait alors ses clics et ses clacs et partait.

Aujourd'hui, ce n'est plus possible.

Appliqué au cas traité, c'est assez fun, car si le Syndic "n'aurait été nommé" que le 10, que faisait-il à l'AG ?

Si le contrat était caduc depuis le 31.12 de l'année d'avant, ce Syndic n'avait AUCUN droit pour être présent à l'AG ...

Avec la nouvelle loi, le Syndic assure toute l'AG, la production du PV et reste en fonction le lendemain de l'AG pour préparer le transfert ...

Je peux AUSSI dire que lorsque cela s'est passé chez moi, rien n'a été respecté ! L'ancien Syndic a même saboté toutes les dates ...

Par pigeon

Oui parce que le décret ne dit pas que les infractions aux dispositions de l'article 29 sont sanctionnées par la nullité du mandat. Le juge a donc une certaine latitude pour prononcer la sanction adéquate.

Le décret non, mais les articles 43 de loi de 1965 et 1184 du code civil pris ensemble si ! Il n'y avait pas de texte qui répute non écrites les clauses contraires au décret en 2011; mais maintenant, il y en a un, c'est bien là toute la différence !

Je ne vois pas comment un juge pourrait ne pas appliquer l'article 43, et en déduire que la clause de durée saute purement et simplement. Dès lors, on se retrouve avec un contrat qui n'a ni début ni fin, quelle validité peut-il bien avoir?

Vous parlez du chapitre sur l'interprétation des contrats, et en particulier le C.Civ 1188. Je suis tout à fait d'accord:

"Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes."

L'assemblée générale SAVAIT que le contrat qu'elle allait signer avait un caractère rétroactif, doublé d'une date d'échéance incertaine. Elle ne peut pas venir me dire le contraire, c'était écrit noir sur blanc dans la convocation. Pire, le caractère rétroactif a été RECLAME par le syndic lui-même. Donc la commune intention intention était bien de signer un contrat qui enfreignait le décret, je ne vois pas comment on pourrait prétendre le contraire!

Par Nihilscio

Il n'y avait pas de texte qui répute non écrites les clauses contraires au décret en 2011
Si, l'article 43 de la loi dans sa rédaction en vigueur en 2011. Rien de nouveau.

L'article 1184 du code civil dispose que la cause de nullité contenue dans une clause d'un acte n'emporte nullité de l'acte tout entier que si cette clause constitue un élément déterminant de l'engagement des parties.

Vous donnez un exemple :

- décision prise en assemblée générale le 8 juin,
- durée du mandat d'un an,
- date de prise d'effet du mandat le 1er janvier,
- date d'expiration conditionnée par la date de la tenue de la prochaine assemblée annuelle.

Ce n'est pas conforme au décret mais, comme le prévoit l'article 1184 du code civil, les irrégularités commises n'entraînent pas la nullité de la désignation du syndic. Ne sont nulles que les clauses relatives aux dates et le contrat de mandat peut parfaitement être corrigé pour devenir conforme aux dispositions impératives du décret, sans dénaturer la résolution prise par l'assemblée générale, comme je l'ai indiqué dans mon message précédent.

Après correction, les dates seront :

- durée du mandat d'un an, inchangée,
- prise d'effet du mandat : 10 juin,
- expiration du mandat : le 9 juin de l'année suivante.

Par pigeon

Si, l'article 43 de la loi dans sa rédaction en vigueur en 2011. Rien de nouveau.

Je ne suis pas d'accord, et maintiens ce que je dis : rien, en 2011, ne pouvait permettre de réputer non écrites des clauses qui contrevenaient à un contrat type qui n'existait pas encore, il me semble que c'est le bon sens même...

L'article 43 n'a pas changé, mais le décret, si.

Je me m'intéresse plus au cas de jurisprudence que j'ai présenté tout au début pour cette raison, mais au mien, en 2022, c'est-à-dire avec un décret qui fixe un contrat type :

- imposant des dates calendaires fixes
- n'autorise plus des assemblées générales futures hypothétiques
- et des durées fermes

La clause de durée de contrat n°2 du modèle est réputée non écrite aujourd'hui dans tout contrat de syndic qui ne respecte pas cela. On se retrouve donc avec un contrat qui n'a plus ni début ni fin. Il est nul au visa du 1184 cciv, car effectivement, un contrat qui n'a pas de durée n'a plus de sens - qualité essentiel emportant nullité.

Maintenant, comme je l'ai écrit plus haut, :

3. L'AG prend deux décisions donnant lieu à des votes séparés:

- mandat donné au syndic pour une durée ferme d'un an, sans préciser aucune date ni en dire plus ;
- mandat donné au président de séance pour signer le contrat de syndic, sans en dire plus.

Si un tribunal me dit que la première résolution n'a pas lieu de sauter sous prétexte que la deuxième saute, et présume un mandat d'un an conclu le jour de l'AG malgré l'absence de dates spécifiées, je ne conteste pas. Mais la deuxième résolution saute, car le contrat de syndic saute. Donc il y a mandat sans contrat.

Par pigeon

Bonjour A Georges,

Sans doute pas.

Il y a même une clause récente que vous ne citez pas et qui concerne la date de début du contrat du Syndic nommé.
Il y a désormais un délai d'UN JOUR FRANC

Oui mais elle est rattachée au VII de l'article 18, qui discute les conditions à observer pour établir un contrat avec un autre cocontractant - autrement dit un autre syndic.

Je m'intéresse plutôt au cas général, i.e. renouvellement d'un contrat de syndic.

Par yapasdequoi

au cas général, i.e. renouvellement d'un contrat de syndic.
Ce n'est jamais un renouvellement. C'est un nouveau contrat avec le syndic déjà en place.

Par pigeon

Oui, mais ce n'est pas un autre cocontractant. Donc le VII de l'article 18 n'est pas applicable:

"VII.-Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes."

Par Nihilscio

On se retrouve donc avec un contrat qui n'a plus ni début ni fin. Il est nul au visa du 1184 cciv, car effectivement, un contrat qui n'a pas de durée n'a plus de sens - qualité essentiel emportant nullité.
Que les dates et la durée ne soient pas explicitées comme prescrit par le décret, c'est fort possible. Mais de là à dire que votre assemblée générale ait voté pour un contrat qui n'a ni début ni fin, j'ai peine à le croire. Quel est le texte exact de la résolution adoptée ?

Par pigeon

Quel est le texte exact de la résolution adoptée ?

Résolution 1 : "L'assemblée générale désigne XXX en qualité de syndic pour une durée d'un an."

Résolution 2 : "Les copropriétaires présents ou représentés mandatent le président de séance pour signer le contrat de syndic".

Et pas un mot de plus.

Par yapasdequoi

Le contrat commence 1 jour franc après l'AG selon la loi et pour une durée de 1 an.
Il n'y a donc pas de doute sur le début et la fin.
Quel est le problème ?

Par pigeon

Le contrat commence 1 jour franc après l'AG selon la loi
Où avez-vous lu ça ?

Par yapasdequoi

Article 18 !

Par pigeon

Article 18 !

Mais je viens d'écrire que la mention "un jour franc" ne s'appliquait que lorsque l'AG ne voulait plus contracter avec le même syndic! Accessoirement, il y a aussi le cas de la résiliation plus bas. Mais là, il s'agit du même bonhomme.

Sauf si vous avez à me contredire, et me montrer que le délai de 1 jour franc est universel, c'est inapplicable. Mais je suis preneur de la preuve.. en toute sincérité, ça m'arrangerait!

Par yapasdequoi

Il y a de nombreux commentaires d'avocats qui citent la JP :
exemple :

"La date de prise d'effet du contrat de syndic est en principe immédiate puisqu'elle correspond la plupart du temps à la date de l'assemblée générale statuant sur la désignation du syndic.

Cette prise d'effet peut être postérieure mais elle ne peut en aucun cas rétroagir (Cass 3ème Civ 17 juillet 1996 n° 94-15140).

Attention ! La mention de la rétroactivité dans le contrat de syndic n'entraîne pas l'annulation de son mandat mais la date de prise d'effet est reportée à la date de l'assemblée générale (CA Paris chambre 2, 4 octobre 2017 n°15-09721)."

Et aussi les abus de l'ARC :

exemple :

[url=https://arc-copro.fr/documentation/abus-ndeg-4695-ne-pas-confondre-date-de-debut-de-mandat-du-syndic-et-date-d-e-debut#:~:text=Le%20principe%20est%20que%20,6%20mois%20et%2022%20jours.]https://arc-copro.fr/documentation/abus-ndeg-4695-ne-pas-confondre-date-de-debut-de-mandat-du-syndic-et-date-de-debut#:~:text=Le%20principe%20est%20que%20,6%20mois%20et%2022%20jours.[/url]

Par Nihilscio

"L'assemblée générale désigne XXX en qualité de syndic pour une durée d'un an."
Donc dès maintenant.

La date de prise d'effet et la durée étant déterminée, la date d'expiration l'est aussi. Tout est clair. Il n'y a pas de cause de nullité.