

LA DISPARITION DU SYNDIC

Nombreux sont les copropriétaires qui cherchent à changer de syndic. Cela n'est pas forcément problématique dès lors que la démarche a été préparée par le conseil syndical ou tout autre groupe de personnes et ce, suffisamment tôt par rapport à l'assemblée générale. Cependant, le problème qui nous intéresse ici n'est pas celui du changement de syndic, mais de sa disparition. Autrement dit, les copropriétaires n'ont absolument rien demandé et, malgré cela, ils sont dans l'obligation de choisir un nouveau syndic. L'exemple type est la fusion absorption d'un cabinet par un autre.

I- LE CARACTÈRE *INTUITU PERSONAE* DU CONTRAT DE SYNDIC

Le contrat de syndic revêt un caractère personnel (on parle de contrat *intuitu personae*). Cela signifie que le syndic n'est pas « interchangeable » : vous l'avez choisi lui, et personne d'autre. Principale conséquence de cette caractéristique, le syndic ne peut se faire substituer. Autrement dit, dans le cadre de sa gestion, il ne peut demander à un copropriétaire, au conseil syndical ou à un professionnel d'accomplir, à sa place, les fonctions de syndic qui lui sont dévolues (respect du règlement de copropriété, représentation du syndicat en justice...). Des exceptions demeurent possibles, mais celles-ci sont encadrées par la loi et nécessitent l'autorisation préalable de l'assemblée générale (par exemple, délégation donnée au conseil syndical de choisir une entreprise dans des conditions financières précises). De même, rien n'interdit à ce que le syndic ne se fasse remplacer par l'un de ses employés.

Mais, surtout, le caractère personnel du contrat a pour conséquence de mettre fin à la relation qui lie le syndic au syndicat en cas de changement affectant le syndic lui-même.

Attention : ne pas confondre *personne physique* et *personne morale*.

Distinction classique en droit, elle peut toutefois surprendre quelque peu le néophyte. Une personne physique est tout simplement un particulier, un individu (notez que dans certains cas, une société peut être assimilée à un particulier). A l'inverse, une personne morale est une entité juridique distincte des individus qui la composent. Il peut s'agir d'une entreprise, d'une association... Cette distinction est importante car, selon que le syndic est une personne physique ou morale, le remplacement du gérant pourra avoir des conséquences totalement opposées.

II- DÉCÈS OU DISSOLUTION DU SYNDIC

Si le syndic est une personne physique, son décès entraîne d'office la vacance du poste. Il en est de même lorsque le syndic est personne morale et que le cabinet cesse toute activité ou fait l'objet d'une liquidation judiciaire. En revanche, toujours dans l'hypothèse d'un syndic personne morale, le décès du gérant ou de l'un des cogérants ne met pas fin au mandat en cours.

Si le cabinet cesse toute activité, notamment dans le cadre d'un départ à la retraite par exemple, le conseil syndical a tout intérêt d'organiser avec le syndic son remplacement, notamment en prévoyant une assemblée générale extraordinaire. D'ailleurs, s'il est correct, le syndic devrait dire en assemblée générale qu'il s'agit de son dernier mandat, ce qui laisse le temps de s'occuper de sa succession.

En revanche, si la disparition est plus « brutale », la désignation d'un nouveau syndic sera plus problématique. En effet, cette désignation ne peut se faire que par l'assemblée générale et celle-ci ne peut être convoquée que par le syndic (sauf cas particuliers)... De fait, pour être régulière, la

convocation à l'assemblée générale devra émaner d'un administrateur provisoire.

Pour ce faire, tout intéressé peut saisir le président du Tribunal de grande instance afin qu'il soit procédé à une telle désignation. Il peut s'agir des copropriétaires, bien évidemment, mais aussi des créanciers du syndicat, de l'ancien syndic dont le mandat est expiré et qui a omis d'en demander le renouvellement ou du syndic démissionnaire. On aura noté que dans notre cas de figure, à savoir le décès ou la dissolution du syndic, ces derniers cas ne nous concernent pas. Une fois saisi, le juge rend une ordonnance. Celle-ci doit être notifiée dans le mois de son prononcé par l'administrateur provisoire à tous les copropriétaires.

Dans la mesure où il s'agit d'une mission de gestion courante, le juge n'est pas obligé de recourir aux services d'un administrateur judiciaire inscrit sur la liste nationale. C'est ainsi qu'un agent immobilier, syndic professionnel, peut valablement être chargé d'organiser la désignation du syndic d'un syndicat de copropriétaires qui en est dépourvu. La principale fonction de l'administrateur sera ainsi de convoquer l'assemblée générale afin qu'elle désigne un nouveau syndic. Le juge peut, dans sa décision, imposer une date à laquelle l'assemblée générale devra être convoquée au plus tard.

III- L'EMPÊCHEMENT DU SYNDIC

Ici, le syndic ne disparaît pas, il est juste « empêché ». Cela signifie qu'il ne peut plus exercer ses fonctions. Les causes peuvent en être multiples et de diverses natures, physiques (accident, maladie...) ou juridiques (mise en liquidation par exemple). L'empêchement physique n'a d'incidence que si le syndic est un particulier ; s'il s'agit d'une personne morale, le simple empêchement du gérant n'a pas d'incidence.

L'empêchement joue également lorsque la carte professionnelle du syndic est expirée, lorsqu'il a fait l'objet d'une interdiction d'exercice ou lorsque sa garantie financière lui a été retirée.

Dans ces hypothèses, le syndicat est considéré comme étant dépourvu de syndic et un administrateur provisoire doit être désigné.

IV- LA FUSION ABSORPTION DU SYNDIC

Même si le phénomène s'est calmé en comparaison de ce qu'il était il y a de cela quelques années, de nombreux cabinets sont régulièrement absorbés par de grosses compagnies de sorte que la possibilité pour les copropriétaires de faire jouer, au niveau local, la concurrence, est de plus en plus limitée. Ainsi n'est-il pas rare de voir, sur certains secteurs, l'omniprésence d'une ou deux enseignes possédant plusieurs cabinets. Alors même que les pouvoirs publics s'étaient engagés à travailler sur cette question, aucune proposition concrète n'a été faite.

Le cas qui nous intéresse ici est celui de la disparition du syndic *et* de son remplacement par une nouvelle entité. Contrairement à l'hypothèse précédente où le syndic disparaissait purement et simplement, il y a ici un successeur. Si cela ne lui permet pas de gérer de plein droit la copropriété, la situation reste quand même moins problématique.

Toujours en vertu du caractère personnel du contrat, le nouveau syndic résultant de la fusion-absorption n'est pas habilité à gérer la copropriété. En effet, cette fusion a entraîné la naissance d'une nouvelle entité juridique, distincte de celle qui avait été désignée par l'assemblée générale précédemment. Par conséquent, il faudra que ce nouveau syndic soit désigné par les copropriétaires. Pour cela, l'ancien syndic doit convoquer une assemblée générale extraordinaire pour que le

nouveau soit habilité à gérer la copropriété à partir de la fusion. Et c'est bien l'ancien syndic qui doit procéder à la convocation, et non le nouveau, la personne morale issue de la fusion n'ayant pas d'office qualité pour représenter le syndicat des copropriétaires ou convoquer valablement l'assemblée générale.

Quelques exceptions

Dans une affaire, les juges ont estimé que l'absorption de la société syndic par sa société mère n'entraîne pas la nullité du mandat de cette dernière, le contrat étant transféré dans le patrimoine de la société absorbante. Les magistrats avaient considéré qu'à la date de la réalisation de l'opération de fusion entre les parties et de sa publication à l'égard des tiers, la société absorbante est devenue titulaire de tous les contrats passés par la société absorbée, y compris du contrat de syndic. Il a été également jugé que le syndic absorbé peut valablement continuer à exercer ses fonctions jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité. Ces exceptions ne sont toutefois pas généralisées et afin d'éviter tout litige, il est préférable que l'ancien syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

Vous devez faire très attention car, parfois, une fusion ne dit pas son nom. En effet, il n'est pas rare de voir le nom du syndic actuel conservé ou être accompagné par un autre, généralement celui d'un grand groupe. Le fait que le personnel demeure inchangé n'est pas forcément un indice. Si le syndic est une personne morale, le maintien du gestionnaire n'a pas d'incidence sur la création ou non d'une nouvelle entité juridique. Pour savoir si votre syndic est toujours le même après un « rapprochement », examinez les documents qu'il vous communique : le numéro d'immatriculation au RCS est-il toujours le même ? L'adresse du siège social a-t-elle changé ? Est-ce toujours la même garantie professionnelle ? Une partie de l'activité du syndic est-elle externalisée (il est parfois indiqué aux copropriétaires que, pour profiter de la grande expérience du cabinet Untel, le syndic a décidé un rapprochement notamment pour tenir la comptabilité de l'immeuble) ? Ces faisceaux d'indices permettent de voir si le syndic est toujours le même ou s'il s'est fait « avaler ». L'exemple de l'externalisation des prestations est assez révélateur car, comme nous l'avons indiqué, un syndic ne peut se faire substituer dans l'exercice de ses fonctions. Il ne peut donc demander à un autre cabinet immobilier de tenir la comptabilité des immeubles dont il assure la gestion. Pour éviter les mauvaises surprises, il faut donc être extrêmement vigilant.

V- LE DÉPART NON ANTICIPÉ DU SYNDIC

Jusqu'ici, nous avons vu les cas de disparition du syndic, que celle-ci soit physique (décès) ou juridique (cessation d'activité, fusion-absorption...). En dehors de ces hypothèses assez extrêmes, il existe une situation intermédiaire, celle du départ non concerté du syndic. Autrement dit, celui-ci désire tout simplement mettre fin à ses fonctions, mettant ainsi les copropriétaires devant le fait accompli.

1. Le non renouvellement du mandat en séance

Il s'agit ici du syndic qui n'est pas reconduit dans ses fonctions, soit suite à une décision personnelle (souhait de ne pas se représenter), soit en raison d'un vote de l'assemblée générale. Généralement, cette situation a lieu lors de discussions mouvementées et résulte, bien souvent, d'un « coup de tête ». Il n'en demeure pas moins que le syndicat se retrouve dépourvu de syndic, ce qui est très problématique. En effet, il faudra ici faire désigner un syndic judiciaire, demande distincte de l'administrateur judiciaire, et qui se fait également devant le président du Tribunal de grande instance. La demande doit émaner d'un ou plusieurs copropriétaires ou d'un ou plusieurs membres du conseil syndical. Ce syndic sera chargé de convoquer une nouvelle assemblée générale afin

qu'elle procède à la désignation de son gestionnaire.

Pour éviter ce type de procédure, il est possible de recourir à la notion des *incidents de séance*. Il est alors procédé à l'élection d'un syndic non professionnel choisi parmi les copropriétaires. Celui-ci sera alors chargé de gérer la copropriété le temps que soit trouvé un autre syndic et convoquera ensuite une nouvelle assemblée générale afin qu'il soit mis fin à ses fonctions et procédé à l'élection du nouveau syndic.

2. La démission

Dans cette hypothèse, le contrat du syndic est en cours d'exécution mais l'une des parties souhaite y mettre fin. De manière générale, la démission est un acte individuel de sorte qu'elle ne nécessite pas l'accord des autres parties. En d'autres termes, l'assemblée générale n'a pas à se prononcer sur la démission du syndic, celle-ci étant valable dès lors que le syndic en informe les copropriétaires.

La démission en séance

Comme son nom l'indique, la démission en séance se fait durant l'assemblée générale, souvent en raison d'une mésentente entre le syndic et les copropriétaires. Dans ce cas, toujours en fonction de la théorie des *incidents de séance*, il est possible de désigner un copropriétaire en tant que syndic non professionnel.

La démission en dehors de l'assemblée générale

Le syndic peut également démissionner de ses fonctions en dehors de l'assemblée générale. La situation est ici différente dans la mesure où le syndic se retrouve d'office sans gestionnaire et ne peut en aucune manière régulariser la situation. Par conséquent, la procédure normale consiste à ce qu'un copropriétaire saisisse la justice afin qu'il soit procédé à la désignation d'un administrateur provisoire.

Toutefois, il est possible d'atténuer quelque peu les conséquences d'un tel acte.

Tout d'abord, le contrat peut tout à fait stipuler que le syndic ne puisse mettre fin à ses fonctions pendant la durée de son mandat qu'à condition d'en prévenir, avec un certain délai de préavis (trois mois par exemple), par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le président du conseil syndical ou, à défaut, chaque copropriétaire. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir des copropriétaires apprendre, par courrier, que leur syndic démissionne et qu'il convoque à cet effet une assemblée générale extraordinaire afin que soit désigné un nouveau syndic sur la base de contrats qu'il aura lui-même fournis!

Ensuite, le règlement de copropriété peut prévoir que la démission du syndic ne deviendra effective qu'après son acceptation par l'assemblée générale. Si une telle clause est valable, son effet est toutefois limité dans la mesure où le syndic peut tout à fait refuser de convoquer l'assemblée générale en invoquant sa démission. En revanche, le règlement de copropriété peut prévoir la nécessité d'invoquer un motif légitime pour démissionner. De ce fait, il appartiendra au syndic de démontrer que sa démission n'est pas abusive. Inversement, un syndic ne peut révoquer son syndic qu'en respectant la procédure prévue au contrat ou dans le règlement de copropriété.

Enfin, on peut noter qu'au regard des conditions dans lesquelles la démission a été donnée (absence

de motifs légitimes et sérieux par exemple, non-respect de la procédure prévue au contrat...), il est possible pour le syndicat de demander le versement de dommages et intérêts. Mais cela est également possible pour le syndic lorsque c'est le syndicat qui souhaite mettre fin au contrat.

VI- CONCLUSION

La disparition du syndic, ou son empêchement, sont des événements qu'il ne faut pas prendre à la légère. Le défaut de réactivité des copropriétaires, et plus précisément des membres du conseil syndical, peut contraindre la collectivité à se lancer dans une procédure judiciaire afin de voir désigner un administrateur provisoire.

Si certaines situations ne peuvent être anticipées (décès, maladie...), d'autres le sont aisément, notamment en ce qui concerne les cas de fusion-absorption. Or, les syndics ne communiquent pas forcément sur cette question et ont davantage tendance à insister sur la continuité de leur gestion et le fait qu'il n'y a aucun changement notable avec la situation antérieure (hormis éventuellement la dénomination du cabinet) pour, en réalité, mieux dissimuler ce qui a vraiment changé : procédures de communication avec les copropriétaires, honoraires, passage du compte bancaire séparé au compte unique... Le mieux est donc d'anticiper et d'exiger une convocation de l'assemblée générale le plus rapidement possible afin que vous puissiez, soit avaliser le nouveau syndic, mais en toute connaissance de cause (une étude des contrats *avant* et *après* peut être utile) soit en désigner un nouveau.

Les copropriétaires peuvent parfois avoir tendance à régler la situation « à la bonne franquette ». Après tout, nous sommes entre gens de bonne compagnie, alors pourquoi aller devant le juge ? Assurément beaucoup de litiges de ce type sont réglés de cette façon, en mettant de côté le formalisme exigé par les textes, sacrifiant ainsi la sécurité juridique sur l'autel de la simplicité. C'est prendre un grand risque car certains copropriétaires mécontents, ou très à cheval sur les principes, pourront tout à fait engager une procédure en annulation de la désignation du syndic, des appels de fonds et de tous les actes qu'il a accomplis depuis sa désignation. Le jeu en vaut-il vraiment la chandelle ? C'est à vous de voir.

Textes utiles :

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extraits) : « *Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.*

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. »

Article 30 du décret du 17 mars 1967 : « *A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés. »*

Article 46 du décret du 17 mars 1967 : « *A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.*

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 de 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 l'article 18, 18-1 et 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 deux mois avant la fin de ses fonctions.

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. »