

La disparition du syndic de copropriété

«Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale ».

En posant ce principe très large, l'article 28 du décret du 17 mars 1967 permet au syndicat des copropriétaires de choisir son syndic parmi un « vivier » extrêmement vaste. Toute personne peut donc en principe devenir syndic. Bien entendu, il existe des exceptions ponctuelles (conditions supplémentaires posées par le règlement de copropriété ou encore dans le secteur HLM où l'organisme HLM vendeur est par principe le syndic de copropriété) mais en dehors de ces cas, tout le monde peut être syndic.

Une précision cependant, le syndic devant signer un contrat de mandat pour exercer sa mission, cela suppose que ce dernier ait la capacité juridique de s'engager, autrement dit qu'il ait le droit de contracter. Il est donc exclu qu'un mineur ou un majeur sous tutelle par exemple puissent être syndic, puisqu'ils n'ont pas la capacité juridique.

La fonction de syndic est exercée à titre personnel. C'est à la personne désignée par le syndicat des copropriétaires d'exercer sa mission. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise d'ailleurs que le syndic est « seul responsable de sa mission, il ne peut se faire substituer ». Concrètement personne d'autre que lui-même ne peut remplir la mission de syndic.

Il existe une seule exception à cette règle. Elle est mentionnée à l'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 ». Autrement dit, un salarié du syndic peut représenter ce dernier.

Le contrat de mandat étant conclu en considération de la personne, la disparition de cette personne entraîne logiquement la fin automatique du mandat. Cependant, en pratique,

il peut exister des difficultés d'application de ce principe.

Si le cas du syndic personne physique ne pose pas de problème particulier (le décès du syndic met fin automatiquement au mandat), il en va différemment de la disparition du syndic personne morale car les cas de disparition d'une société par exemple peuvent être nombreux et donc sujets à interprétation.

Lorsqu'une société est dissoute (en cas de liquidation judiciaire par exemple), le syndicat n'a plus de syndic mais qu'en est-il lorsqu'une personne morale, une société par exemple disparaît au profit d'une autre ? Prenons le cas d'une société, syndic de copropriété, qui, à la suite d'une fusion-absorption, donne naissance à une autre société qui reprend tout son patrimoine. Cette nouvelle société devient-elle automatiquement syndic de copropriété à la place de la société précédente.

Selon un arrêt de la Cour de cassation en date du 29 février 2012, la réponse est négative. Puisque l'ancienne société a disparu au profit d'une autre, seule l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider de lui substituer la nouvelle société. L'opération de fusion-absorption entraînant la disparition de l'ancien syndic a pour effet de mettre fin au contrat de syndic. Le mandat ne se transmet pas automatiquement à la nouvelle société. Il appartient donc à l'assemblée générale de désigner un nouveau syndic et pour cela de conclure un nouveau contrat avec toute personne (cette personne pouvant être la nouvelle société).

En conclusion, tant que l'entité ne change pas, le syndic reste le syndic.