

Défaut de qualité pour agir d'une société syndic « absorbée »

L'article 18, avant dernier alinéa de la loi du 10/07/1965 précise que « *Seul responsable de sa gestion, il [le syndic] 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* ».

Il revient à l'assemblée générale d'élire le syndic de la copropriété qui sera alors le représentant du syndicat de copropriétaires. L'élection se fait « *intuitu personae* » c'est-à-dire pour une personne déterminée en laquelle l'assemblée a confiance.

C'est pour cela que le syndic ne peut pas déléguer ses missions à un tiers et est tenu de les réaliser par lui-même.

La problématique de la fusion-absorption d'une société syndic par une autre est généralement tranchée par les juges en ce sens puisque l'élection est personnelle, le nouveau syndic résultant de la fusion-absorption ne peut pas récupérer automatiquement le contrat de gestion du précédent syndic (cf. la revue « Copropriété » de l'ANCC n°86).

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'élection du nouveau syndic et peut donc la refuser.

Ainsi, dans un cas d'espèce, les juges de la Cour de cassation ont refusé à un syndic le droit de représentation d'un syndicat au motif qu'il n'avait pas été élu en assemblée générale et que l'absorption de l'ancien syndic de la copropriété ne lui permettait pas d'agir en défense des intérêts de ce syndicat : « *Qu'en statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

Toute cette opération est couteuse de 15 000 à 20 000 € a minima pour un appel et une Cassation.

Une fusion-absorption est une opération qui doit se préparer de concert avec le syndic et le conseil syndical afin d'intégrer son projet dans une assemblée générale pour que les copropriétaires puissent valider l'opération le jour où elle se produira.

A défaut, une copropriété qui n'aurait pas validé le projet de fusion-absorption de son syndic serait dépourvue de syndic et devrait en passer par la nomination d'un syndic par voie judiciaire, procédure couteuse également.