



Scission du syndicat

Casus. Dans une copropriété horizontale, le titulaire d'un lot (le lot 13, qui représente 6 140 millièmes) souhaite faire scission. Un syndic « bénévole », peut-être de fait, aurait cessé son activité, et l'éventuel syndic professionnel s'est avéré n'être pas concerné. Comment procéder ?

Le copropriétaire qui souhaite se libérer doit adresser sa demande à l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera.

1° Convocation de l'AG. Au préalable il faut donc convoquer cette assemblée, ce qui relève des attributions exclusives du syndic. Or, c'est ici la difficulté, l'on ne peut établir que le syndicat de copropriété soit représenté par un syndic.

La solution consiste à demander au président du Tribunal de grande instance de désigner par une ordonnance sur requête un administrateur provisoire¹. Ce dernier sera chargé de réunir l'assemblée générale en vue :

- de désigner un syndic.
- de statuer sur la demande de scission.

Il serait excessivement procédurier de demander que l'AG se contente de désigner un syndic qui à son tour la convoquerait pour qu'elle statue sur la demande de scission.

2° Décision de l'AG. L'assemblée générale statue sur la scission à la majorité de tous les copropriétaires², c'est-à-dire à la majorité absolue.

Celle-ci sera atteinte facilement puisque le demandeur à la scission (titulaire du lot 13 représentant 6 140 millièmes des parties communes générales) est porteur de plus de la moitié des voix.

Et d'ailleurs, compte tenu des intérêts en cause, la sagesse dicterait une procédure bien plus simple, plus rapide et moins coûteuse que celle mise en place par le décret de 1967. Le copropriétaire titulaire de la majorité absolue des parts peut convoquer l'assemblée générale des copropriétaires en vue de statuer sur la scission. Il agirait en tant qu'administrateur ou syndic de fait (quitte à ce que sa mission soit ratifiée et entérinée par l'assemblée générale aussitôt que réunie).

Certes, la notion de syndic de fait est discutée. Dans l'hypothèse ici improbable d'un contentieux, il faut savoir que les juges du fond y sont plus favorables que la Cour de cassation, dont les arrêts allégués en doctrine méritent cependant d'être regardés de plus près.

L'on cite comme ayant condamné la notion de syndic de fait un arrêt de la Cour de cassation en date du 27 avril 1994³. Dans cette affaire il était question d'un syndic dont la

¹ Art. 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

² Art. 28, I, a, loi 10 juill. 1965, modif. par loi 13 déc. 2000.

³ Civ. 3^e, 27 avril 1994, n° 92-12 332, *RD imm.* sept. 1994, p. 497, obs. Capoulade et Giverdon, *Inf. rap. Copr.* 1994, n°389, p. 27.

désignation (en 1981) n'avait pas été ratifiée, et qui n'avait été désigné que des années après (le 12 déc. 1988), par une assemblée générale qu'il avait donc convoquée. Un copropriétaire attaquait cette désignation en arguant de l'irrégularité de la convocation. La Cour d'appel de Lyon (19 déc. 1991), qui avait débouté le demandeur, estimait que la convocation par une société (le syndic) « ayant géré l'immeuble depuis plusieurs années » était régulière. La troisième chambre casse donc cet arrêt. Mais il faut noter qu'elle le fait au motif « qu'aucune assemblée n'avait été convoquée pour la désignation du syndic » (ne s'agirait-il alors que d'une question d'ordre du jour ?), et, surtout, préalablement à la décision de cette assemblée des copropriétaires venaient (le 25 novembre 1988) de s'opposer à la gestion de l'immeuble par la société.

La troisième chambre avait pris position plus clairement dans son arrêt du 23 janv. 1991⁴ ; mais là encore il s'agit d'un arrêt de cassation, la Cour d'appel de Colmar ayant, le 17 mai 1989, reconnu à un ancien syndic qualité pour convoquer l'assemblée générale. D'autres décisions touchent moins clairement à notre question, s'agissant bien plutôt de la gestion par le syndic de fait, et non de la seule convocation d'une assemblée, comme en notre cas (Civ. 3^e, 12 mars 1997⁵ ; 14 oct. 1987⁶ ; de manière plus éloignée encore : 14 juin 1995⁷, 11 oct. 1995, 30 mars 1994⁸. Ainsi de l'arrêt du 21 novembre 1978⁹ : certes, il y avait conflit pour la convocation d'une assemblée. D'un côté un syndic dont les fonctions avaient cessées parce qu'il n'était plus membre du conseil syndical ; de l'autre un copropriétaire qui avait demandé la nomination d'un administrateur provisoire. Le tribunal et la Cour d'appel avaient donné raison au « syndic de fait » (pour ainsi parler) : d'avoir réuni l'assemblée « en qualité de syndic ». Mais la Cour de cassation, dans la formulation de son reproche, ne désigne que le fait d'avoir dit que celui dont le mandat est expiré peut gérer un immeuble jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic.

Pour peu qu'il y ait un contentieux, et qu'il monte jusqu'à la juridiction suprême, la solution qui condamnerait la convocation de l'assemblée par le copropriétaire, à l'heure où prévaut la simplification du droit, ne nous semble donc par acquise.

⁴ Civ. 3^e, 23 janv. 1991, n°89-17 054, *Bull. civ.* 1991, III, n°32, p. 19.

⁵ N°95-11 869, *Bull. civ.* 1997, III, n°56, p. 35, *Loyers et copr.* 1997, comm. n°185, *RD imm.* juin 1997, p. 286.

⁶ N°85-18 749, *Bull. civ.* 1987, III, n°172, p. 100, *D.* 1988, p. 229, note Atias, *Rev. Administrer* mai 1988, p.50, note Guillot, *RD imm.* 1988, p. 142.

⁷ N°93-19 125.

⁸ *Loyers et copr.* 1994, comm. n°358 ; *Rev. Administrer* déc. 1994, p. 29.

⁹ Civ. 3^e, 21 nov. 1978, n°77-14 719, *Bull. civ.* 1978, III, n°348, p. 266, *JCP G* 1979.IV.37.