



Tête de membre du syndic bénévole ! Une auto-insulte bien choisie

Commentaire article publié le 23/02/2021, vu 1522 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Des copropriétaires prétendent être "membres du syndic bénévole". Cette affirmation pose problème si, comme dans 99,99 % des cas, le syndic non professionnel est une personne physique.

Sur ce qu'est le syndicat des copropriétaires, voir la [fiche copropriété n° 2 des Garanties Citoyennes](#) (en une page réutilisable sous licence creative commons)

Sur le fait que se qualifier de membre du syndic bénévole personne physique (surtout si c'est un monsieur) est le nœud du problème, voir la [fiche copropriété n° 3 des Garanties citoyennes](#) (une page réutilisable sous licence creative commons)

Formules audacieuses

Dans de nombreux forums, et notamment celui de *Légavox*, des internautes expliquent qu'ils ont été « **membres du syndic bénévole** ». Leurs interlocuteurs, un peu consternés, tentent de savoir ce qui se cache derrière cette expression curieuse. L'internaute a-t-il été membre du conseil syndical, membre du bureau de l'assemblée générale ou simple copropriétaire dans un immeuble ayant, par ailleurs, un syndic non professionnel ?

Sauf à faire une plaisanterie grivoise à son propre détriment, la formulation de « **membre du syndic bénévole** » est effectivement un peu maladroite de la part du copropriétaire qui s'exprime ainsi.

Cette confusion est sans doute due à un mélange de toutes les notions dans la tête des copropriétaires qui sont souvent dénués de formation juridique, mais qui estiment, en ayant acheté un lot, avoir intégré la bourgeoisie qui « **a des droits** ». Donner un droit de vote à de tels individus sans avoir vérifié leur compréhension minimale des règles applicables représente une grave difficulté. Laisse-t-on un citoyen conduire un véhicule terrestre à moteur sans permis ?

Bien entendu, nous pouvons tous nous être trompés ou nous tromper, mais il ne faut pas nous cabrer sur des positions intenable et jamais étayées. Le présent billet, en insistant bien sur le ridicule de la formulation de «

membre du syndic bénévole », doit contribuer à une prise de conscience à cet égard. Le copropriétaire buté qui croit tout savoir et refuse la moindre remise en question est aussi celui qui empêche une bonne gestion dans un contexte de complexification et d'instabilité du droit.

Confusion entre syndic et syndicat

Selon les alinéas 1, 4 et 5 de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

[...]

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le syndicat est donc un organisme de droit privé qui administre les parties communes et qui répond des dommages qu'elles causent.

Les décisions, au sein de ce syndicat des copropriétaires, sont prises par des assemblées générales et exécutées par un syndic, qui est donc le représentant légal dudit syndicat.

On rappelle que, selon l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est la personne chargée « **d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale** » (point I, premier tiret) et « **de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice** » (point I, 4ème tiret). Le point IV de cet article précise, dans sa première phrase, concernant le syndic : « **Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.** »

Le syndic n'est pas le syndicat, de la même manière qu'un maire n'est pas sa commune ou que le patron de Carrefour n'est pas, à lui seul, toute la société Carrefour.

Quant à un administré de la commune, voire un conseiller syndical, il peut prétendre être un citoyen de cette commune, mais pas vraiment son membre, et encore moins le membre du maire...

On réserve la formulation de membre à la qualité d'adhérent d'une association de la loi de 1901, d'un parti politique ou d'un syndicat professionnel.

Ainsi, on peut être membre de la France Insoumise, du Rassemblement National ou de la Renaissance, mais on ne prétend pas alors être le membre de Jean-Luc MÉLENCHON ou d'Emmanuel MACRON, voire même celui de Marine LE PEN...

Absence de membres pour une société syndic

Un syndic peut être professionnel ou bénévole.

Si le syndic est une société qui exerce le mandat à titre professionnel, ce mandat est donné à la société elle-même et non à ses salariés, à ses actionnaires ou même à ses dirigeants. Nul n'est membre de ce syndic, qui exerce son mandat seul conformément à ses statuts et ne peut se faire substituer.

Si une fusion-absorption intervient, le mandat du syndic tombe puisque c'est une nouvelle personne morale qui naît ([Cass. 3e civ., 17 déc. 2013, n° 12-26.117](#)), obs. Jean-Robert BOUYEURE, *Administrer*, n° 474, mars 2014, p. 45). Cela vaut même si le dirigeant et les salariés restent en place. Un syndic professionnel qui l'oublie peut commettre une faute engageant sa responsabilité.

L'assemblée générale doit donc être prévenue et doit accorder son mandat à la fois à la société syndic actuelle et à celle qui va l'absorber (voir [Cass. 3e civ., 24 avr. 2013 n° 08-14.987](#), obs. Nathalie FIGUIÈRE, *AJDI*, mars 2014, pp. 208-209).

Parallèlement, si la société titulaire du mandat du syndic change d'actionnaires, de salariés ou de dirigeants, cela n'a aucune importance. Le mandat continue ([Cass., 3e civ., 9 mai 2019, n° 18-14.360](#), obs. Agnès LEBATTEUX, *Loyers et copropriété*, juill. Août 2019, com. 134). On ne peut donc jamais être le membre d'un syndic professionnel puisqu'on ne fait qu'exercer une position de manière conditionnelle et temporaire dans l'organigramme d'une société qui seule est syndic.

Le membre du syndic non professionnel personne physique

Le syndic peut aussi être non professionnel.

Dans ce cas, l'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel. »

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. »

Le syndic non professionnel peut être une personne morale (une société civile immobilière, une société d'économie mixte, un organisme public ou une association). Néanmoins, dans l'immense majorité des cas, le syndic non professionnel est une personne physique.

Dès lors, il est particulièrement ridicule de prétendre être son membre, surtout si ce syndic est un monsieur, sauf à assumer pour soi-même l'expression « **putzhead** » que le sénateur fédéral républicain de New York, Al D'AMATO, avait lancé à son adversaire démocrate Chuck SCHUMER, devenu depuis chef de la majorité au Sénat ([Schumer topples D'Amato in New York Senate race - November 3, 1998 \(cnn.com\)](#)). Cela prouve cependant que les « **tranches de membres** » peuvent être promises à un bel avenir...