



Rachat de syndic

Par malotru

BONJOUR

suis à rachat la personne ayant signé le contrat n'est plus dans l'entreprise. Actuellement un mandataire de la nouvelle entreprise s'occupe de la gestion à tort.

Comment faire pour obliger le syndic sortant à provoquer une ag pour présenter sa candidature ou de désigner un concurrent à sa place

MERCI

CG du forum marques de politesse

Par coproleclos

Bonjour

En cas de changement de syndic suite à une fusion et/ou absorption, le contrat n'est plus valable du fait que celui-ci est établi au nom propre du syndic et non de sa sté dont il était le représentant. Lisez ces articles :

[url=https://www.coproconseils.fr/changement-de-syndic-votre-syndic-est-rachete/]https://www.coproconseils.fr/changement-de-syndic-votre-syndic-est-rachete/[/url]

[url=https://www.bjavocat.com/2021/10/25/nouvelle-confirmation-que-la-fusion-absorption-ne-dispense-pas-de-designer-la-societe-absorbante-en-tant-que-nouveau-syndic/]https://www.bjavocat.com/2021/10/25/nouvelle-confirmation-que-la-fusion-absorption-ne-dispense-pas-de-designer-la-societe-absorbante-en-tant-que-nouveau-syndic/[/url]

[url=https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/chute-mandat-syndic-fusion-absorption-32410.htm]https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/chute-mandat-syndic-fusion-absorption-32410.htm[/url]

Cette dernière adresse étant de LEGAVOX dont fait partie ce présent forum.

A vous de voir selon les différents articles si vous êtes dans les clous pour constater la chute du mandat.

Si tel est le cas, vous êtes dépourvus de syndic ; mais le repreneur éventuel peut convoquer une AG pour régulariser la situation. Le syndic sortant n'a plus le mandat pour convoquer une AG.

J'ai aussi 2 cassations sur le sujet mais je n'arrive pas à les insérer dans cet article.

Bonne lecture et bien à vous.

Par malotru

merci je vais etudier toutes les hypotheses.

le CS après avoir prévenu le syndic sortant et son repreneur peut il lancer lui m^me l'ag avec 25 % des tantièmes.

Dans le libellé de la résolution doit il consulter le repreneur et aussi le mettre en concurrence ou proposer un nouveau syndic à l'approbation de l'AG

Par AGeorges

Bonsoir Malotru,

Très particulier, les clients d'un Syndic n'appartiennent pas à sa société. S'il est racheté, les copropriétés qu'il gérait ne suivent donc pas !

Dans la norme, le Syndic qui se fait racheter (ce qui ne se fait pas du jour au lendemain), met en place des AG dans ses propriétés pour élire un nouveau Syndic. Evidemment, il peut proposer comme nouveau Syndic la société qui le rachète.

Il doit s'y prendre trois mois à l'avance (A vérifier), ce qui permet au Conseil Syndical de trouver d'autres candidats si souhaité.

Votre situation est donc parfaitement illégale. Disons que le repreneur se base sur le fait de l'inertie des Syndicats, il poursuit la gestion au nom d'un principe de continuité qui n'existe pas, et il régularisera sa situation à la prochaine AG. Il aura ainsi récupéré la majorité des Copropriétés du Syndic racheté. C'est rusé, nsp !

On pourrait s'élever contre un tel modus operandi, mais si le repreneur est un bon Syndic, à quoi ça peut bien servir ? où se trouve l'intérêt du Syndicat ?

Le principe de base est simple, un manque de respect des lois ne peut être sanctionné que si une procédure est lancée. Et l'intérêt du Syndicat n'est pas de payer un avocat pour un bénéfice nul ou incertain.

Par Nihilscio

Bonjour,

Généralement, le mandat de syndic n'est pas donné à une personne exerçant en nom propre mais à une société et la personne usuellement considérée improprement comme le syndic de la copropriété n'est en fait que le dirigeant de la société titulaire du mandat ou, lorsqu'il s'agit d'une société importante, du chef d'établissement.

Deux cas peuvent se présenter :

- un changement de dirigeant ou de chef d'établissement, sans modification de la personnalité juridique de la société,
- une fusion-absorption.

Dans le premier cas, le mandat se poursuit avec le nouveau dirigeant ou chef d'établissement sans que l'assemblée générale des copropriétaires n'ait à se prononcer.

Dans le second, la jurisprudence considère qu'en raison du caractère intuitu personae du mandat de syndic que lui donne l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 - Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer ? le contrat de mandat n'est pas transféré à la société absorbante en dérogation à l'article L236-3 du code de commerce. Il faut alors que le syndic devant se faire absorber en informe les copropriétaires et convoque l'assemblée générale. Le syndic peut proposer de donner mandat à la société absorbante mais le conseil syndical ou tout autre copropriétaire peut à cette occasion faire inscrire à l'ordre du jour d'autres candidatures au mandat de syndic.

Cette jurisprudence est ancienne et a été récemment confirmée par l'arrêt de la cour de cassation du 28 janvier 2021 n° 19-22.714. Il faut cependant observer que cet arrêt casse un arrêt de cour d'appel qui avait décidé d'appliquer le code de commerce. La position de la cour de cassation ne fait pas l'unanimité. Il est possible qu'à l'avenir il y ait revirement de jurisprudence ou que le législateur intervienne pour mettre fin à la spécificité des mandats de syndics. Mais, pour le moment, la jurisprudence est suivie.

Votre exposé n'est pas clair : suis à rachat la personne ayant signé le contrat n'est plus dans l'entreprise. Actuellement un mandataire de la nouvelle entreprise s'occupe de la gestion à tort.

De qui s'agit-il exactement ? L'ancien dirigeant a-t-il simplement cédé ses parts, la société continuant à exister sans autre changement, ou a-t-il procédé à une fusion-absorption par une autre société ? La validité du mandat de syndic en dépend : dans le premier cas, il est encore valide, dans le second, il est devenu caduc.

Par malotru

EXACT ma demande n'était pas très claire contrairement à vos explications et je vous en remercie. Effectivement la gérante de la S... à céder ses parts à la sté P....qui peut ainsi continuer à gérer notre immeuble jusqu'à son terme le 24 juin 2024 d'un contrat prévu en 2022 pour 2 ans.

Malgré notre demande l'AG pour l'arrêté des comptes de 2022 n'a pas encore été programmée... et elle ne le sera certainement pas avant octobre.

A cette date je ne pense pas qu'il nous présente un nouveau contrat mais qu'ils attendront l'AG 2024 avec la rédition des comptes 2023 au plus tard en juin 2024.

En tout état de cause cela paraît très difficile de s'en débarrasser avant même si la LOI ELAN le permet 3 mois avant sans tomber dans de nombreuses turpitudes.

Mieux vaut attendre mais si cela nous pèse que de rentrer dans des procédures couteuses et sans garantie du résultat.

