



Le rachat du syndic et continuité du contrat de gestion ??

Par JG CS 06

Bonjour à toutes et tous

Il y a une question que je me pose et je souhaite avoir votre expertise. Lorsqu'un syndic est racheté par un autre, doit-il y avoir convocation d'une nouvelle AG par le premier pour mettre fin au contrat et donc contracter avec le second ?

Ou bien, le contrat est-il repris dans les mêmes termes par la nouvelle structure ? Personnellement, je penche pour la convocation dans les 3 mois de l'acquisition par le syndic initialement en place car cette situation s'apparente à une démission ou plutôt une résiliation, du moins en ce qui concerne la copropriété.

Merci pour votre collaboration

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour JG CS,

Premier élément de réponse :

Un Syndic est une PERSONNE.

Comme l'esclavage est terminé depuis un moment, il n'est pas possible de racheter un Syndic qui exercerait en son nom propre.

Si le Syndic, personne physique, exerce dans le cadre d'une société et que cette société est rachetée, cela n'a pas d'impact direct sur le "salarié" Syndic qui conserve sa place. Si le Syndic était également gérant de la société qui fournissait les prestations de Syndic, c'était une autre fonction. Sans rapport.

C'est un AVIS qui demande à être qualifié !

La définition du Service Public parle en effet de Personne. Mais une personne MORALE semble être possible, bien qu'apparemment contredite après. Le texte exact dit :

Le syndic professionnel est une personne qui exerce en son nom propre ou au sein d'une société.

Si je prends mon cas, le Syndic, tel que défini, est une société qui est dite représentée par son gérant (en fait le terme est erroné car c'est une SAS), donc c'est loin d'être clair. Normalement, aucun contrat de Syndic ne devrait désigner une société comme Syndic !

Bien sûr, JG CS, cela a un impact direct sur votre question.

On ne pourra ainsi PAS racheter un Syndic, dans aucun cas.

La disparition du Syndic 'personne physique' ne pourrait venir que d'un autre événement, pas un rachat.

Par yapasdequoi

Bonjour

Votre syndic est titulaire d'un contrat.

Il est identifié sur ce contrat avec son numéro de SIRET et le nom de son représentant légal.

Si ce numéro change suite au rachat le contrat devient caduc, et il faut rapidement convoquer une AG pour désigner un nouveau syndic.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsqu'une société en absorbe une autre, les contrats passés avec la société absorbée, que ce soit avec les clients et les fournisseurs, de même que les contrats de travail, sont transférés à la société absorbante comme en disposent le code de commerce et le code du travail.

Pendant longtemps il en a été ainsi des contrats de syndic : la société absorbante devenait automatiquement syndic jusqu'à la fin du mandat donnée à la société absorbée. Mais à l'occasion de plusieurs litiges, la cour de cassation a jugé qu'en raison de l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui dispose que le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer, un mandat de syndic ne pouvait être transféré à l'occasion d'une fusion-absorption. Il est donc fait exception à la règle de droit commun de transfert des contrats. Par exemple, arrêt du 29 février 2012, n° 10-27.259 : 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.

Il en résulte que le syndic devant être absorbé doit convoquer l'assemblée générale comme s'il avait l'intention de démissionner, au moins trois mois avant la fusion-absorption.

Si le Syndic, personne physique, exerce dans le cadre d'une société...

Cela n'existe pas. Soit le syndic est une personne physique exerçant sous le statut d'entrepreneur individuel, soit il est une personne morale. Un mandat de syndic qui serait donné à un salarié en cette qualité ne serait pas compatible avec la subordination du salarié à son employeur.

Par coproloclos

Bonjour,

En cas de fusion-absorption le contrat de syndic ne suit pas le nouveau gestionnaire car le code de commerce ne s'applique pas. C'est contraire à la loi de 1965 et son article 18 qui dispose que le syndic ne peut pas déléguer, et l'article 25 précise que c'est l'AG qui désigne le syndic.

Deux arrêts de la Cour de cassation ont confirmé ce point :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043106135?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043106135?isSuggest=true[/url]

et

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352243?page=1&pageSize=10&query=20-16.268&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352243?page=1&pageSize=10&query=20-16.268&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT[/url]

Les acteurs de la doctrine n'ont pas dit autre chose :

<https://monimmeuble.com/actualite/mandat-de-syndic-pas-de-substitution-sans-vote-de-lassemblee-generale>

<https://www.coproconseils.fr/changement-de-syndic-votre-syndic-est-rachete/>

<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.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/chute-mandat-syndic-fusion-absorption-32410.htm>

Je regoins "yapasdequoi" dans sa première intervention pertinente.

Bonne lecture et bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir,
Cela reste curieux.

Par exemple sur

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608[/url]

le Syndic est défini comme suit :

Le syndic professionnel est une personne qui exerce en son nom propre ou au sein d'une société.

Sur un autre site gouv.fr, le mot 'personne' est remplacé par les mots "personne morale", le reste est inchangé. Comment une 'personne morale' peut-elle exercer 'au sein d'une société' ?

La terminologie est vraiment vaseuse !

Dans la vie courante, le Syndic professionnel est le plus souvent une société, laquelle est représentée par X, qui peut être gérant, président, ou autre (?)

Pour le cas du nom propre, par contre, il y a assimilation de la personne morale et de la personne physique, et le rachat n'est donc pas possible.

Par Nihilscio

C'est contraire à la loi de 1965 et son article 18 qui dispose que le syndic ne peut pas déléguer
Ce qui fait litige n'est pas une délégation du mandat de syndic mais la substitution de la société absorbée à la société absorbante.

Il a fallu attendre 1998 pour que la cour de cassation nie pour la première fois la validité d'un transfert de mandat de syndic à une société absorbante. Pendant trente ans cela n'avait pas posé problème.

Le fait qu'une cour d'appel, non la moindre, celle de Paris, ait manifesté de la résistance par un arrêt rendu en 2019 est intéressant : il n'y a pas unanimité sur la question, ni des magistrats ni de la doctrine.

Déjà en 2014 la cour d'appel de Paris avait fait de la résistance. Jean-Pierre Mantelet, bien connu des spécialistes de la copropriété écrit sur son [\[url=http://jpm-copro.com/Breves%20de%20JPM.htm\]](http://jpm-copro.com/Breves%20de%20JPM.htm)blog[/url] : Cette solution [celle de la cour de cassation] satisfaisante dans la pratique est juridiquement infondée. Le statut naturel du syndic professionnel est civil. L'exercice de cette activité par des sociétés commerciales a été admis, mais les syndicats de copropriétaires qui font choix d'une société commerciale comme syndic doivent supporter les inconvénients liés aux dispositions du Code de Commerce ! Notamment ceux du mécanisme des fusions-absorptions.

Le même cite également une [\[url=http://jpm-copro.com/These%20Albortchire%20intuitus%20personae.htm\]](http://jpm-copro.com/These%20Albortchire%20intuitus%20personae.htm)thèse soutenue en 2005[/url] : Ceux-ci [les contrats de la société absorbée] sont, par principe, destinés à être continués, même conclus intuitu personae. La transmission étant automatique et universelle, l'intuitus personae ne peut, dès lors, par principe, constituer une limite de droit à la continuation des contrats figurant dans le patrimoine de la société absorbée.

Par janus2

Il y a une question que je me pose et je souhaite avoir votre expertise. Lorsqu'un syndic est racheté par un autre,

Bonjour,
Il faudrait préciser s'il y a simple rachat et donc si le premier syndic continue d'exister.

Par coproleclos

Bonjour Janus2,

Pour avoir la réponse il faut interroger le service "Statistique Répertoire SIRENE" de l'INSEE. Sur la première ligne du document, rubrique "Description de l'entreprise" il y a sa situation quant à son existence ou sa cessation.

Plus bas à la ligne "Description de l'entreprise" il y a mention de la fermeture ou pas de l'établissement.

Les liens que j'ai fournis sont connus et sérieux et disent tous la même chose : le contrat du syndic n'est plus et l'AG doit se prononcer sur le nouveau imposé. Les avez-vous lus ?

Bien à vous.

Par Nihilscio

Il faudrait préciser s'il y a simple rachat et donc si le premier syndic continue d'exister.

Il faudrait en effet savoir ce qu'on entend par « rachat ».

Le terme « intuitu personae » souvent employé peut prêter à confusion. En pratique, le mandat est souvent donné en considération de la qualité de la gestion de la personne morale mandataire, qualité qui dépend étroitement de la personne physique exerçant l'autorité au sein de la personne morale mais, en droit, c'est cette personne morale qui est titulaire du mandat. Si cette personne morale est une société commerciale, ce qui est le cas le plus courant, le mandat

ne prend pas fin lorsque l'autorité change de main. Un mandat de syndic de copropriété n'est pas donné "intuitu personae" au plein sens du terme. Si, par exemple, le gérant majoritaire vend ses parts sans qu'il y ait dissolution de la société, le mandat se poursuit sous l'autorité du nouveau dirigeant même lorsque la société détentrice du mandat devient la filiale d'une autre société et que le style des relations entretenues avec les clients en est bouleversé.

Ce n'est que lorsqu'il y a dissolution de la personne morale par fusion-absorption que le mandat prend fin. C'est la position prise par la cour de cassation.

Il est tout de même intéressant de relever que la cour d'appel de Paris a, au moins à deux reprises, rendu des arrêts en sens contraire. Un revirement de jurisprudence ne peut être exclu. Le législateur pourrait mettre fin à la controverse dans un sens ou dans l'autre en ajoutant au IV de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 après les mots « Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer » une précision portant sur l'application de l'article 236-3 du code de commerce le cas échéant.

Je n'ai pas dit que les liens fournis par Coproleclos n'étaient pas sérieux. Un de ces liens renvoie à l'arrêt de la cour de cassation du 28 janvier 2021 n° 19-22.714. On y apprend à le lire que la cour d'appel de Paris avait refusé de suivre la jurisprudence de la cour de cassation. Je fais l'hypothèse que les magistrats de la cour d'appel de Paris ne sont pas des sots ignorants.

Les informations faisant foi sur une société commerciale sont celles enregistrées au registre du commerce et des sociétés qu'on peut interroger en ligne (infogreffe).

Par JG CS 06

Bonjour

Merci vraiment pour ces explications pertinentes. Dans mon hypothèse, il s'agissait bien d'une disparition juridique du syndic racheté, d'une absorption pour devenir un élément de la même entité du second.

Cordialement

Par yapasdequoi

Comme vous l'avez certainement compris, le syndic devra avant sa disparition convoquer une AG pour voter un nouveau contrat..

avec son repreneur ...

ou encore avec un concurrent si le CS ou un autre copropriétaire le propose.

Par JG CS 06

YA PAS DE QUOI Merci et bonne journée. Toujours un plaisir de vous lire, même à cette heure, ainsi que les autres intervenants. Bonne journée à tous

Par yapasdequoi

Avec plaisir. Bonne journée à vous.