



Syndic en redressement judiciaire

Par justine2

Bonjour,

Notre syndic est en redressement judiciaire depuis peu.
Quelles sont les conséquences pour les copropriétaires ?

Bien cordialement
j.

Par yapasdequoi

Bonjour,
A la cessation d'activité vous n'avez plus de syndic. Il faudra donc en choisir un autre.
A moins que le repreneur rachète l'ensemble des contrats en cours, mais c'est assez peu probable.

Par justine2

D'accord merci, donc tout dépend de la durée du redressement avant cessation d'activités ou reprise ?

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas une question de délai.
Il faut vérifier la date de cessation de l'activité qui correspond à la résiliation du contrat.
Préparez dès à présent via le CS une AG pour désigner un nouveau syndic.

Par justine2

Entendu, merci

Par Rambotte

Il me semble que le redressement judiciaire n'est pas synonyme de cessation d'activité ?
<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F37434>
Voir en particulier le paragraphe "Situation des contrats en cours"

Par yapasdequoi

Sauf que légalement le syndic ne peut pas se faire substituer.
(article 18 de la loi n°65-557)

Par Rambotte

Le lien explique qu'il n'est pas obligatoire qu'un administrateur judiciaire soit désigné par le juge, et que si un administrateur judiciaire est désigné, celui-ci peut simplement surveiller / assister l'entrepreneur, qui exerce l'activité alors toujours lui-même, donc sans substitution.

Voir aussi le paragraphe "Situation du dirigeant".

Par yapasdequoi

"C'est l'administrateur judiciaire qui détermine les contrats dont l'exécution est maintenue et ceux qui doivent cesser "
Les copropriétaires doivent se préparer au pire.
Se retrouver sans syndic est pire que de devoir annuler une élection devenue sans objet.

Par justine2

Pour préciser un peu la situation, notre syndic fonctionne depuis peu par un système de franchise.
Notre gestionnaire est donc à son compte mais franchisé du syndic qui lui est en redressement judiciaire...

Par Pierrejacques11

Bonjour,
A quel moment de termine le contrat du syndic ?

Par yapasdequoi

Dans ce cas il n'y a pas d'impact. Ce n'est pas votre syndic qui est en RJ !

Par justine2

Certes, mais un franchisé peut-il fonctionner sans son franchiseur avec lequel il a par définition des liens étroits ?

Le contrat va jusqu'en juin.

Par Urbicande75

@justine2 : "Notre gestionnaire est donc à son compte mais franchisé du syndic qui lui est en redressement judiciaire"

Qu'est ce que cela veut dire exactement ? Qui est le syndic élu par l'AG ? c'est le seul qui compte.

Sinon, un franchiseur et un franchisé sont des entités juridiquement distinctes.

Le franchisé exploite la marque, le réseau, les moyens mis en commun, mais vous signez avec le franchisé, un agence, pas avec le groupe franchiseur. C'est comme Foncia (parce que c'est l'exemple que tout le monde connaît, loin de moi l'idée de leur faire de la pub :-)), vous signez avec une agence identifiée, et une autre agence ne s'y substitue pas même si elle se revendique du même groupe.

Ensuite, forcément si le franchiseur cesse son activité, cela signifie pour l'agence qu'elle n'aura bientôt plus les ressources communes du groupe (logiciels, compta, etc...) et cela peut donc compliquer sa tâche.

Il est important de déjà confirmer que c'est bien le franchiseur mis sou RJ et pas votre syndic en tant que tel.

Ensuite, demandez à votre syndic ce qu'il compte faire. Vous devez faire attention à ce qu'il mette en place une transition : soit il devient syndic indépendant de ce groupe et doit alors s'assurer de s'équiper avec les moyens de gestions etc ; soit il rejoint un autre réseau franchiseur ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour préciser un peu la situation, notre syndic fonctionne depuis peu par un système de franchise.
Notre gestionnaire est donc à son compte mais franchisé du syndic qui lui est en redressement judiciaire...
Ce n'est pas clair.
Avec qui a été établi le contrat de syndic, nécessairement approuvé par l'assemblée générale ?

La mise en redressement judiciaire du syndic n'a pas d'effet direct à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Il faut cependant être conscient que, dans la grande majorité des cas, un redressement abouti à une liquidation ou à une fusion-absorption. Il serait prudent d'anticiper. Une fusion-absorption ne transfère pas automatiquement le mandat du syndic à la nouvelle entreprise.

Il serait également prudent de s'assurer auprès de la caisse de garantie de votre syndic que celle-ci ne lui a pas retiré sa garantie. Normalement, vous devriez le savoir mais les choses ne se passent pas toujours normalement. Ce genre d'attention est dans la mission du conseil syndical. Le retrait de la garantie financière met fin au mandat.

Par justine2

Le franchisé est notre syndic.

Il était salarié du franchiseur et s'est récemment mis à son compte, à la demande du franchiseur, et en est devenu un franchisé.

Le franchiseur est en redressement judiciaire.

Comme dit plus haut, je pense qu'il est important de vérifier ce que compte faire le franchisé, notamment comment il compte faire sans l'appui du franchiseur...

Par yapasdequoi

Vérifiez surtout avec qui le contrat de syndic a été signé : était-ce le franchiseur (même si c'est le salarié qui a signé en tant que représentant !) ou bien est-ce le franchisé "à son compte" qui a signé au nom de son auto-entreprise ?

Si vous dites "récemment", on peut craindre que le contrat était au nom du franchiseur, et qu'il n'avait pas le droit de le transmettre sans nouveau vote de l'AG

Par Nihilscio

Je comprends que le mandant a été donné au franchisé et non au franchiseur. Il y a tout de même un doute. Il faudrait vérifier ce qu'il en est exactement à la lecture du procès verbal de l'assemblée générale.

Quoi qu'il en soit, la situation doit être étudiée par le conseil syndical, la question étant de savoir si votre syndic est en mesure d'exécuter correctement son mandat. Particulièrement importante également est la question de la garantie financière.

Par justine2

C'est bien le franchisé qui a signé le contrat de syndic. Concernant la garantie financière c'est à suivre en effet.

Par yapasdequoi

J'ai un doute : Quand il a signé ce contrat il était déjà franchisé/indépendant ou bien encore employé salarié du franchiseur ?

Par justine2

Il était déjà franchisé au moment de la dernière AG.

Par yapasdequoi

Très bien. Il est donc bien syndic en titre, et le RJ de sa franchise n'a pas d'impact...

Sauf qu'il peut se retrouver un peu seul sans support et faire des erreurs ou bloquer sur certains sujets...