



Rachat d'un syndic

Par Onyx 61

Mr X? nous a annoncé en début d'année 2025 avoir racheté la société immobilière de notre syndic actuel Mme Y?. et en être le gérant. 6 mois plus tard il n'y a aucune information concernant cette opération aux greffes du tribunal de commerce, le gérant étant toujours indiqué Mme Y?.

Nous venons de recevoir une convocation à l'assemblée générale signée Mr X?. en tant que gérant de la société de Mme Y et prévoyant entre autres l'élection de Mr X?. comme syndic.

Quelle certitude pouvons nous avoir que Mr X?. est bien gérant de la société immobilière de Mme Y?. et comment pouvons nous en avoir la preuve?

Dans quelle situation sommes nous avec une gérante officielle aux greffes du tribunal de commerce et un gérant auto proclamé?

Cette situation peut elle entraîner éventuellement l'annulation de l'AG.

Merci de vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il ne faut pas confondre le gérant de la société et le gestionnaire de votre copropriété.

Quelle est la désignation exacte du syndic sur le contrat en cours ?

Quelle est la date de fin de ce contrat ?

Par isernon

bonjour,

avis personnel :

le syndic peut-être une personne morale titulaire d'une carte professionnelle de syndic, le fait que la société change de gérant n'annule pas cette carte professionnelle de syndic et lui permet de continuer à exercer cette activité.

salutations

Par yapasdequoi

Est-ce que le SIRET de la société a changé sur la nouvelle proposition de contrat ou est-ce le même ?

Par coprolectos

Bonjour,

Lors de l'achat du cabinet d'un syndic par un autre cabinet, le contrat de syndic ne se transmet pas.

Il n'y a pas de relation avec le Code de commerce. C'est la loi de 1965 sur la copropriété qui prévaut.

Le syndic est Mr X gérant de la Sté Y et non pas la Sté Y représenté par Mr X. C'est ce que l'on appelle un contrat "intuitu personae".

En clair c'est Mr X qui est le syndic, et c'est l'article 18 de la loi de 1965 qui prévaut.

L'AG DOIT choisir son syndic et c'est, me semble-t-il, ce qui se passe pour votre copro.

Que ce syndic soit gérant d'une Sté ou d'un autre n'a rien à voir ; il est cependant exigé d'être en possession d'une carte professionnelle. Un peu de lecture :

[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]

[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]

Bien à vous.

Par Nihilscio

Mr X? nous a annoncé en début d'année 2025 ...

Pourriez-vous me donner les coordonnées de celui qui vous a fourni la machine à explorer le temps ? Je suis tenté par l'expérience d'un voyage dans le temps.

6 mois plus tard il n'y a aucune information concernant cette opération aux greffes du tribunal de commerce, le gérant étant toujours indiqué Mme Y?.

Il y a un souci. Avez-vous demandé un extrait Kbis ? Vous pouvez l'obtenir en ligne en le demandant sur le site infogreffe.

Nous venons de recevoir une convocation à l'assemblée générale signée Mr X?. en tant que gérant de la société de Mme Y et prévoyant entre autres l'élection de Mr X?. comme syndic.

Pourriez-vous reproduire mot à mot le texte du projet de résolution inscrit sur la convocation à l'assemblée générale ?

Un contrat de syndic doit être rédigé sur le modèle annexé au décret 67-223 du 17 mars 1967. Lorsque le syndic est une société, il est désigné dans les termes suivants :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du ?

La société (forme, dénomination sociale) ...

Ayant son siège social à l'adresse suivante ...

Représentée par ? en qualité de (gérant s'il s'agit d'une SARL)

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., sous le numéro ?.

Titulaire de la carte professionnelle mention « syndic de copropriété » n° ..., délivrée le ? par (chambre de commerce)

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de ?.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de ..., dont l'adresse est ...

Est-ce que le SIRET de la société a changé sur la nouvelle proposition de contrat ou est-ce le même ?

C'est en effet l'élément déterminant.

Soit c'est toujours le même SIRET et la société titulaire du mandat de syndic a alors simplement changé de dirigeant ce qui n'affecte pas la validité du mandat ; soit la société titulaire du mandat a été absorbée par une autre société et alors le mandat n'a pas été transmis à la société absorbante.

Cette situation peut elle entraîner éventuellement l'annulation de l'AG.

Oui, éventuellement selon ce que vous lirez sur l'extrait Kbis.

Par Nihilscio

Le syndic est Mr X gérant de la Sté Y et non pas la Sté Y représenté par Mr X. C'est ce que l'on appelle un contrat "intuitu personae".

Non. Le syndic est bien la société représentée par son gérant. C'est bien ainsi qu'est rédigé le contrat-type annexé au décret.

La notion de contrat intuitu personae porte sur la personne (morale) de la société et non sur la personne de son dirigeant. C'est ce qui explique la jurisprudence. Le mandat étant donné intuitu personae à la personne morale Société X, il n'est pas transmis à la société Y en cas d'absorption de la société X par la société Y.

Par coproleclos

Bonjour "Nihilscio",

Vous me semblez ne pas avoir lu les 2 points de droit dont j'ai communiqué les liens internet.

J'en ai deux autres qui concernent 2 arrêts de la Cour de cassation.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Il faudrait en savoir plus sur la nature exacte de ce rachat avant de s'aventurer éventuellement hors sujet.

Par Nihilscio

Eh bien lisons ce qui est sous les deux liens que vous donnez :

En 2021, la Cour de cassation a confirmé à plusieurs reprises que le mandat du syndic tombe lorsque la société syndic disparaît lors d'une fusion-absorption. Des professionnels l'oublient pourtant.

Nouvelle confirmation que la fusion-absorption ne dispense pas de désigner la société absorbante en tant que nouveau syndic.

Il s'agit bien de la transmission du mandat de la société absorbée à la société absorbante, indépendamment des personnes de leurs dirigeants.

Je suppose que les deux arrêts que vous évoquez sont les arrêts du 10 novembre 1998, n° 97-12.369 et du 28 janvier 2021, n° 19-22.714. Lisons-les.

Arrêt n° 97-12.369

La société SCAGI avait reçu mandat de syndic (la société et non son dirigeant)
La société AIC a absorbé la société SCAGI.

Conclusion de la cour de cassation :

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé si la société AIC avait qualité et pouvoir pour représenter légalement en justice le syndicat des copropriétaires, le Tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.

Arrêt n° 19-22.714

La société Gestion Immobilière Plaine Saint-Denis (la société et non son dirigeant) avait reçu mandat de syndic.
La SAS société Citya Immobilier Pecorari a absorbé la société Gestion Immobilière Plaine Saint-Denis.

Conclusion de la cour de cassation :

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,

Cela conforme ce que je disais dans mon message précédent. Vous faites une fausse interprétation des textes que vous avez lus.

Par Nihilscio

Il faudrait en savoir plus sur la nature exacte de ce rachat avant de s'aventurer éventuellement hors sujet.

Oui, comme vous l'avez très bien dit, il faut rechercher le n° SIRET. S'il n'a pas changé, le mandat de syndic est valide. S'il a changé, il est invalide et la copropriété se retrouve sans syndic.