



Chute du mandat du syndic en cas de fusion-absorption

Commentaire d'arrêt publié le **03/05/2022**, vu **2129 fois**, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

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.

Syndics en fusion

Dans un arrêt du [17 novembre 2021 \(n° 20-16.268\)](#), la 3e chambre civile de la Cour de cassation a tranché dans une affaire concernant le syndic du groupe C qui avait été désigné syndic en 2012 dans un immeuble francilien en copropriété.

Le syndic C a fusionné avec la société P en décembre 2013 pour former une nouvelle entité (le syndic C-U). Ce dernier a convoqué une assemblée générale en janvier 2014.

Des copropriétaires ont contesté cette assemblée générale car c'est le syndic C qui avait été élu en 2012 et qui avait le pouvoir de convoquer l'assemblée générale, et pas le syndic C-U.

La cour d'appel avait annulé toute l'assemblée générale alors que chacun des plaignants avait voté au moins une résolution.

L'arrêt a été cassé et l'affaire a été renvoyée à la cour d'appel autrement composée. Cela ne veut pas dire que le syndic C n'ait pas fait n'importe quoi.

En effet, si un copropriétaire qui a voté pour une résolution ne peut pas demander l'annulation globale de l'assemblée, cela ne veut pas dire qu'il ne peut pas demander l'annulation des résolutions pour lesquelles il n'a pas voté (voir [Cass. 3e civ., 14 mars 2019, n° 18-10.379](#), voir **Laurence GUÉGAN-GELINET, *Revue des loyers*, mai 2019, pp. 254 à 256**).

Bis repetita

En effet, concernant un autre syndic du groupe C qui avait été élu dans un immeuble avant de fusionner avec un autre syndic du même groupe, la Cour de cassation avait rappelé qu'un syndic ne peut se faire substituer, et que dès la fusion, il disparaît en tant que personne morale et perd sa qualité de syndic.

La nouvelle entité n'avait donc plus la qualité de syndic pour l'immeuble concerné et elle ne pouvait pas valablement convoquer l'assemblée générale ([Cass. 3e civ., 28 janv. 2021, n° 19-22.714 et 19-22.720](#)). Cet arrêt n'a pas suscité la surprise (**Nicolas LE RUDULIER, "fusion absorption du syndic : pas de substitution automatique", *AJDI*, sept. 2021, pp. 596-597**).

Cette solution n'était pas nouvelle ([Cass. 3e civ., 12 nov. 2012, n° 11-23.121](#) et [Cass. 3e civ., 17 déc. 2013, n° 12-26.117](#)

cité par **Jean-Robert BOUYEURE, *Aministrer*, n° 474, mars 2014, p. 45).**

Pour éviter que le mandat ne tombe, le syndic professionnel peut toujours faire autoriser par l'assemblée générale le transfert de mandat par avance (**Nathalie FIGUIÈRE, "La fusion-absorption admise *in futurum*", *AJDI*, mars 2014, pp. 208-209** à propos de [Cass. 3e civ., n° 08-14.987](#)). Cet arrêt était intervenu à propos du syndic L L P, réputé dans sa commune pour ses pratiques très discutées. Si même ce syndic a su prendre des précautions, on comprend mal pourquoi le syndic C n'en a pas fait autant.

Arrogance : toujours les mêmes !

Le syndic C fait une intense publicité à la télévision, malgré les affaires qui le concernent à propos de pratiques certes pas illicites mais problématiques (et notamment celle du [Cash-Back](#))

Des professionnels de l'immobilier, non sans arrogance, se permettent aussi de se moquer des non professionnels.

Ce sont des prétentieux, lorsqu'ils omettent de lire et citer les revues sérieuses dirigées par des enseignants du supérieur ou des organismes de formation certifiées.

On voit où ça les mène, puisqu'ils commettent des erreurs grossières qu'ils pouvaient prévoir s'ils avait été plus attentifs.

Si de nombreux articles sont cités sur ce blog, ce n'est pas pour faire l'intéressant mais par minimum de sérieux et d'humilité vis-à-vis des auteurs qui ont beaucoup travaillé avant soi.

Consommateurs, n'ayez pas confiance en ces notables bouffis d'arrogance et en la technocratie qui les soutient.

Dans le cas contraire, vous serez des adultes consentants lorsque ces gens vous feront des choses que la morale réprouve, et vous n'aurez pas à venir vous plaindre.

NB : Les pressions directes ou indirectes pour créer une omerta à propos des mauvaises pratiques condamnées par la Justice feront l'objet d'un signalement aux services de la répression des fraudes.