



changement de syndic imposé

Par **justcopro**, le **22/04/2019** à **11:46**

Bonjour,

Notre "agence Immobilière/syndic" a cédé son entreprise à un gros cabinet et nous a informés par courrier reçu a posteriori de la cession, nous disant que **"cette cession n'entraîne pas de modification contractuelle..."** Nous avons donc un nouveau syndic imposé et aucun de nous ne veut le garder.

la partie "transactions" de cette agence était située au Rdc de notre immeuble dans un local commercial appartenant à l'un des 3 copropriétaires habitant dans l'immeuble et de plus ils étaient notre syndic de copropriété. Aucun de nous n'a été informé en amont de la cession.

Interrogé, cet ex- syndic affirme **"nous avons cédé les actions de la société"** et **"dans la mesure où il s'agit d'un changement de gérant, l'article de loi cité ne s'applique pas"**

j'ai trouvé un extrait "d'avis de modifications de dénomination sociale" concernant cette société sur le site Infolegale, en date du 1/03/2019, date de la cession.

Nous souhaitons changer de syndic le + rapidement possible, mais le contrat voté avec cet ex syndic se termine en 2020 et la dernière AG a eu lieu en décembre 2018.

D'après ce que j'ai pu lire, il semble que

"tout dépend du type de transmission de personnalité morale" et "de la forme juridique de la cession, "cession/acquisition" "cession/absorption"

Il est aussi question **" du changement de N° SIRET"** pour savoir si nous sommes en droit d'exiger le vote du nouveau syndic. Nous sommes un peu/beaucoup perdus ...

Comment et où trouver une information fiable sur cette cession pour pouvoir proposer un autre syndic à la prochaine AG, sans qu'on nous impose la date de fin de mandat en 2020 ?

Merci par avance

Par **santaklaus**, le **22/04/2019** à **14:33**

Bonjour,

Un peu de lecture sur ce sujet :

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

ET

<http://www.25millionsdeproprietaires-lemag.fr/2018/06/07/copropriete-changement-de-denomination-du-cabinet-de-syndic/>

SK

Par **justcopro**, le **25/04/2019** à **12:09**

Merci SantaKlaus, mais j'ai déjà beaucoup lu sur le sujet.

en fait je voulais savoir si, suite à l'affirmation de notre ex-syndic ci-dessous :

*“nous avons **cédé les actions de la société**” et “dans la mesure où il s’agit d’un changement de gérant, l’article de loi cité ne s’applique pas”*

ce qui signifierait d'après-lui qu'il n'avait pas besoin de notre accord ...

ou encore, un texte que j'ai lu, disant :

"Quand il y a cession de parts sociales,

il n'y a pas de changement de la personne morale. Donc pas besoin d'accord de l'assemblée."

Mais je ne suis pas juriste, je ne connais pas la différence entre : actions de société et parts sociales. Je suppose que ce n'est pas la même chose

Par **beatles**, le **25/04/2019** à **14:38**

Bonjour,

<https://www.statutentreprise.com/parts-sociales-et-actions-quelles-differences/>

Cdt.

Par **santaklaus**, le **25/04/2019** à **19:40**

Bonjour,

Le principe est que le mandat de syndic est attaché à la personne du syndic, personne physique s'il exerce en nom propre, personne morale s'il exerce en société.

En cas de transmission du Cabinet de Syndic par cession des parts sociales ou actions de la société, le mandat demeure dans le portefeuille de la Société, dont le changement d'actionnaires ou d'associés est alors neutre, juridiquement, pour les copropriétaires. Ces derniers ne peuvent alors s'opposer à la transmission, car le mandat qu'ils ont conféré au Syndic Personne morale ne change pas de titulaire. Il n'y a donc pas de changement de syndic.

A la différence, en cas de transmission du Cabinet de Syndic par cession de fonds, l'exploitant du fonds change, et impose de solliciter l'accord des copropriétaires. La même solution préside en cas de convention de présentation de clientèle; le successeur sera présenté à chacune des assemblées de copropriétaires, à charge pour elles de l'agréer en qualité de nouveau syndic.

Donc vous avez bien lu : "Quand il y a cession de parts sociales, il n'y a pas de changement de la personne morale. Donc pas besoin d'accord de l'assemblée."

SK

Par **justcopro**, le **28/04/2019** à **16:00**

A Santaklaus :

Merci beaucoup pour votre réponse.

Donc, un syndic qui ne nous informe pas à l'AG de décembre 2018 (alors qu'il sait certainement à cette date qu'il va céder son entreprise au 1er mars 2019), a la possibilité - *par le biais de cette forme juridique de cession*- de nous empêcher de choisir un autre syndic

(je trouve ça scandaleux, je ne connais pas de profession où on retient la clientèle captive... même si le portefeuille clientèle a une valeur)

Résultat : nous sommes obligés d'attendre la fin de mandat en 2020. **Pouvez-vous me le confirmer SVP ou pouvons nous tenter de présenter un autre syndic de notre choix à la prochaine AG décembre 2019 ?** c'était vraiment ce que nous souhaitions

Je vous remercie pour votre aide

Par **santaklaus**, le **28/04/2019** à **16:31**

Bonjour,

1) Il ne voulait pas vous empêcher de choisir un syndic. Son souci était de faire face au départ d'un associé et il a choisi la forme juridique adéquate la cession de parts sociales. **La** transmission du Cabinet de Syndic par cession de fonds, correspond à un autre besoin, prendre sa retraite par exemple.

2) "Pouvons nous tenter de présenter un autre syndic de notre choix à la prochaine AG décembre 2019 ? c'était vraiment ce que nous souhaitions".

Oui bien sûr, à vous de vérifier la durée de son mandat.(mandat consentit pour 1 année.)

Article 10 et 28 du décret du 17 Mars 1967

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>

SK

Par **Tisuisse**, le **28/04/2019** à **16:43**

Bonjour,

Rien ne vous interdit de faire des recherches pour trouver un autre syndic puis, à la prochaine Assemblée Générale de proposer aux copropriétaires présents ou représentés le changement de syndic en présentant les devis des autres syndics sollicités avec les services proposés par chacun d'eux. Bien entendu, sur l'ordre du jour de cette A G il faudra mettre une délibération spéciale sur ce changement de syndic et joindre copie des devis des syndics sollicités. Cela suivra la délibération obligatoire dénommée : quitus au syndic actuel.