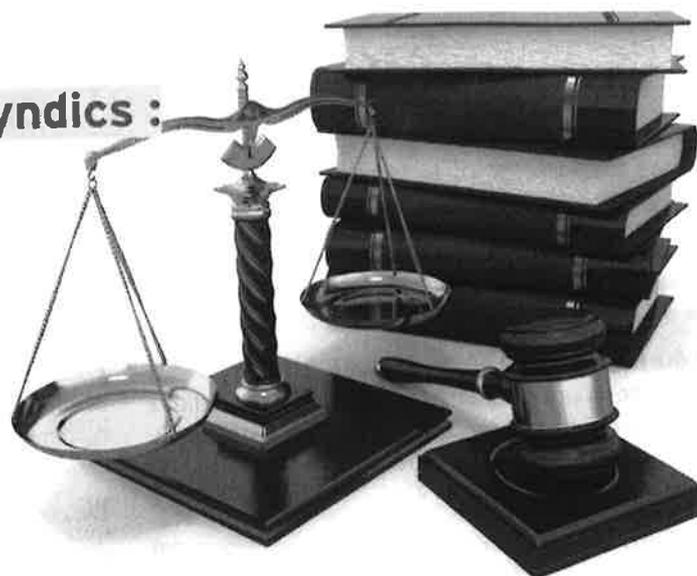


Rachat des cabinets de syndics : comment réagir ?



Depuis ces vingt dernières années, on constate une accélération du mouvement de concentration des cabinets de syndics qui se restructurent autour de grands groupes.

Cette concentration a commencé à se développer par le biais de grandes structures, comme la Lyonnaise des Eaux ou bien encore la Banque Centrale Européenne, ayant créé plusieurs filiales exerçant une activité d'administration de biens.

L'objectif recherché par ces grands groupes était de renforcer leur position pour transformer les syndicats de copropriétaires en « apporteurs d'affaires captifs ».

Les résultats n'ont toutefois pas atteint les espérances des actionnaires, car leur volonté d'intégration verticale s'est heurtée aux fortes réticences des copropriétaires à se laisser imposer les « **fournisseurs maisons** ».

De ce fait, après une dizaine d'années d'exercice, ces sociétés ont renoncé à leur projet et ont cédé leurs filiales à d'autres acteurs.

Parallèlement, une dizaine de chefs d'entreprises issus de l'administration de biens ont créé des groupes importants par le rachat de petits et moyens cabinets. C'est le cas des groupes comme CITYA, SERGIC, LOISELET ET DAIGREMONT, TAGERIM...

Il est à noter que ces fondateurs, qui arrivent à présent à l'âge de la retraite commencent, eux aussi à revendre leur groupe à des groupes plus importants (notamment NEXITY et FONCIA).

Élément plus récent, avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR et du décret sur le contrat type, plusieurs petits et moyens cabinets, voire même des gros cabinets de syndic, souhaitent vendre leur cabinet auprès de grands groupes, pensant que le marché de

l'administration de biens ne sera plus autant lucratif.

Il est donc important de préciser quelles sont les obligations d'information du syndic vendeur vis-à-vis de ses copropriétaires mandantes et à défaut, quels sont les droits des copropriétaires.

Nous allons donc commencer par énumérer les différentes techniques de rachat de cabinets de syndic pour ensuite préciser les obligations du syndic vendeur et les investigations que peuvent réaliser les copropriétaires.

I. LES DIFFÉRENTES TECHNIQUES JURIDIQUES DE RACHAT D'UNE SOCIÉTÉ D'ADMINISTRATEURS DE BIENS

Il convient de rappeler en préalable le caractère personnel de la désignation du syndic.

En effet contrairement au droit commun du contrat de mandat, le mandat conféré au syndic est **intransmissible**.

Cette interdiction résulte de l'article 18-IV de la loi du 10 juillet 1965 qui énonce le principe :

« seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer »

Ce texte a bien souvent été ignoré par les syndics lors des opérations de rachat du fait qu'ils procédaient à des fusions absorptions pures et simples de sociétés.

La 3^e Chambre Civile de la Cour de Cassation du 10 novembre 1998 a imposé le principe clair que les mandats de syndic n'étaient pas automatiquement transférés à la société absorbante du fait de leur caractère *intuitu personae* (expression latine qui veut dire : « **en fonction de la personne** »).

Cette transmission doit être obligatoirement validée par les assemblées générales des copropriétaires.

Les conséquences de cet arrêt sont les suivantes :

- Si le syndic en fonction cède son fonds de commerce à un autre cabinet, ce dernier ne pourra lui succéder qu'à la condition d'avoir été désigné comme nouveau syndic par l'assemblée générale.
- Il en est de même si un syndic rachète « **à la barre** » du Tribunal de Commerce un fonds de société faisant l'objet d'une liquidation judiciaire.
- Si le syndic en fonction met son fonds de commerce en location-gérance, le locataire gérant ne peut lui succéder qu'à la condition d'avoir été lui-même élu par l'assemblée. Le locataire gérant ne peut se prévaloir ni du fait qu'il ait assuré la gestion de la copropriété sans opposition des copropriétaires,

ni d'un prétendu mandat tacite consenti par la copropriété.

- Même solution si la société exerçant les fonctions de syndic fusionne avec une autre société. La nouvelle société issue de la fusion ne peut se prévaloir de la transmission du patrimoine des sociétés dissoutes à son profit, pour échapper à l'obligation légale de se faire désigner comme syndic par l'assemblée générale. A défaut elle n'a pas qualité et pouvoir pour représenter légalement en justice le syndicat des copropriétaires.

En effet aucune substitution de syndic ne peut avoir lieu sans un vote explicite de l'assemblée générale des copropriétaires, toute autre solution reviendrait à dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic.

- En revanche, selon la jurisprudence, si les changements intervenus n'affectent pas la personnalité morale de la société, son mandat de syndic subsiste. Exemple : cession de parts ou d'actions à un nouvel associé (même de la totalité des actions).

II. LES TECHNIQUES ACTUELLES DE CESSIION DE CABINET DE SYNDIC ET LES MOYENS DE CONTRÔLE

Du fait de l'arrêt de justice précité bien établi, plus aucun professionnel ne recourt à des opérations de fusion absorption brutale ou à des opérations de location-gérance.

Ils ont donc développé deux techniques principales que nous allons présenter.

a) Les techniques actuellement mises en œuvre pour céder une société de syndic

- ▶ *Le droit de représentation de la clientèle*

Dans certains cas, l'acquéreur ne souhaite pas racheter la société d'administration de biens, car celle-ci est affectée de risques difficilement gérables.

Généralement, ces risques sont d'ordre, soit fiscal et social (dette vis-à-vis du FISC et/ou de l'URSSAF) ou il existe un problème de représentation de fonds (détournement de l'argent des copropriétaires).

Dans ce cas, l'acquéreur achète simplement **un droit de présentation** : le syndic vendeur convoque les assemblées générales avec à l'ordre du jour uniquement le contrat du syndic acquéreur.

Bien évidemment, le paiement du prix de vente de la cession est effectué uniquement sur les mandats effectivement transférés.

Il s'agit là d'une opération longue avec un niveau de perte de mandat relativement élevé.

Ce type de transfert n'est donc mis en œuvre que lorsqu'il n'y a guère d'autre solution.

- ▶ *La fusion absorption décalée dans le temps*

Comme nous l'avons vu précédemment, il n'est juridiquement pas

possible pour l'acheteur d'absorber brutalement la société objet de la vente, sauf à entraîner immédiatement la nullité de tous les mandats en cours.

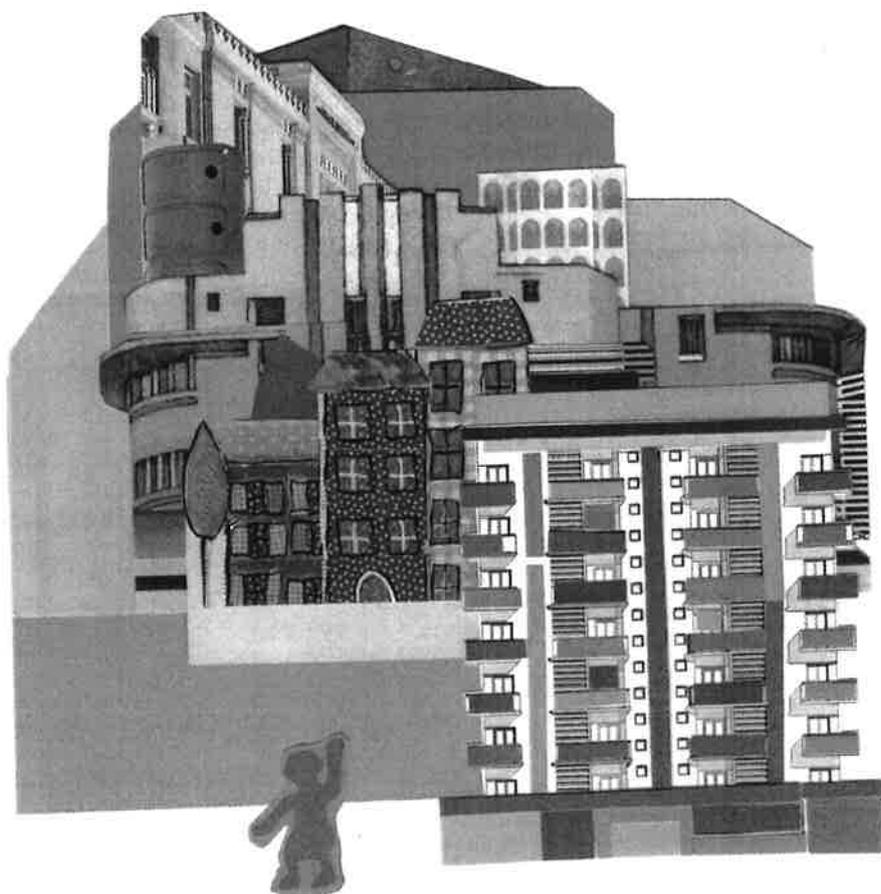
L'acquéreur procède donc en trois temps :

- 1- Rachat des actions de la société cible et changement des dirigeants (ce qui n'a aucun impact sur la validité des mandats selon la Cour de Cassation).
- 2- A plus ou moins long terme, validation du transfert des mandats à la société acquéreuse par les assemblées générales.
- 3- Fusion absorption de la société cible qui est devenue ainsi une coquille vide.

Cette façon de procéder s'étale parfois sur plusieurs années.

Certains acquéreurs souhaitent avant tout ne pas inquiéter les copropriétés « **rachetées** » et procèdent de la façon la plus discrète possible et par une politique de petits pas.

Dans d'autres cas, l'opération est menée d'une manière brutale par un



changement très rapide des dirigeants, du personnel, des locaux et de la structure sociale.

b) Les contrôles que devront réaliser les copropriétaires

En cas de fusion absorption en plusieurs étapes (comme décrite précédemment), les copropriétaires ne sont pas totalement dépourvus de moyen de contrôle bien que l'opération soit légale.

Il convient donc impérativement de s'interroger sur les points suivants :

► Le numéro de Registre du commerce

Comme indiqué précédemment, si la société achetée disparaît d'une façon ou d'une autre, les mandats de syndic (et de gestion locative) deviennent nuls.

Le moyen de s'assurer que « **votre syndic** » existe toujours est de vérifier que la société qui gère votre immeuble conserve le même **numéro de R.C.S.**

Dans le cas contraire, vous pouvez être certain qu'il existe une difficulté.

► La garantie financière

Une opération de fusion absorption ne peut se faire sans que la **garantie financière** de la société achetée soit

informée et accepte les nouveaux dirigeants et actionnaires.

Il faut donc que les copropriétaires s'assurent que la société de garantie financière qui était en place ne résilie pas son contrat et, si c'est le cas, qu'une nouvelle garantie soit bien souscrite.

Bien évidemment, ce point ne pose guère de souci lorsque l'acquéreur est un grand groupe national qui dispose par définition d'une solvabilité importante.

► L'identité du nouveau mandataire social

Dans le cadre d'une telle opération, les actionnaires procèdent habituellement à un changement immédiat du **mandataire social**.

Il est conclu généralement un contrat de consultant avec l'ancien mandataire social pour accompagner la cession pour une durée de six mois à un an.

Il convient donc de s'assurer de l'identité du nouveau mandataire social (en consultant le registre du commerce), et en s'assurant que celui-ci dispose bien d'une carte professionnelle à jour.

Ce genre de vérification a déjà pu être source de surprises en la matière, même pour les groupes très importants.

Il est à préciser qu'un défaut de carte est susceptible d'entraîner la **nullité du mandat** du syndic de **plein droit**.

► Le sort des comptes bancaires séparés

Suite à la loi ALUR, la plupart des syndicats des copropriétaires doivent disposer de **comptes bancaires séparés**.

Ces comptes bancaires sont ouverts dans l'établissement habituel du syndic, établissement qui change généralement avec les nouveaux actionnaires.

Il convient donc d'interroger les nouveaux dirigeants sur le sort des comptes bancaires ouverts et leur éventuel transfert vers un autre établissement.

► Les convocations aux assemblées générales postérieures au rachat de la société

Il arrive que par excès de précipitation, les assemblées générales convoquées après la cession le soient sur le papier à entête de la société acquéreuse alors que c'est la société achetée qui est toujours le syndic en titre !

Bien évidemment, de telles convocations adressées par une société ne disposant d'aucun mandat sont nulles et peuvent entraîner la **nullité des assemblées générales**.

Il arrive régulièrement que des copropriétés quittent un gros groupe national pour un syndic de proximité avant d'apprendre avec stupeur quelque temps après que le syndic de proximité vient d'être racheté par la société qu'ils venaient de quitter...

Il est regrettable que la loi actuelle du 10 juillet 1965 n'impose pas que les copropriétaires soient nettement mieux informés en cas de cession de leur syndic...

L'ARC va donc prochainement faire des propositions à la Chancellerie en ce sens. ■

