Le scandale du rachat des petits et moyens cabinets de syndic par les grands groupes : qui se sent morveux se mouche !

27/11/2023 Actu

Nous sommes actuellement interrogés sur la question de rachat des cabinets de syndics dans lesquels les copropriétaires se trouvent être les victimes d'un plan bisness qui dépasse de loin l'intérêt de la copropriété pouvant mettre cette dernière en difficulté.

Voyons plus en profondeur de quoi il s'agit.

I – Le rachat de cabinet à l'insu des copropriétaires

Le contrat de mandat de syndic réside sur un principe intuitu personae autrement en prenant en considération la qualité de la personne.

Par conséquent, si le syndic venait à vendre son fonds de commerce à un autre cabinet, le caractère d'intuitu personae serait rompu nécessitant une nouvelle assemblée générale pour éventuellement désigner le cabinet acquéreur comme nouveau syndic.

Afin d'éviter cette procédure et risquer de perdre la copropriété, les cabinets rachètent la majorité des parts sociales du cabinet vendeur sans pour autant faire disparaitre la personnalité morale.

Grâce à ce procédé, le cabinet acquéreur (qui sont souvent des grands groupes) récupère les petits et moyens cabinets sans perdre les copropriétés tout en imposant leur politique managériale ou financière.

II – Les problèmes récurrents

Comme indiqué précédemment, même si le numéro de Siret du cabiner racheté reste le même, dans les faits, la politique managériale, les méthodes de gestion et l'approche commerciale sont complètement différentes, impliquant que les conseillers syndicaux et les copropriétaires se retrouvent perdus.

Mais il y a à présent plus grave : il s'agit des copropriétés à l'abandon.

Pour être précis, le cabinet est racheté par le grand groupe et ensuite… plus rien ! Silence radio !

Aucun gestionnaire n'est attribué, absence de comptabilité, absence de règlement des factures.

La réponse de l'accueil téléphonique du cabinet acquéreur est : « Votre copropriété a été reprise et il faut du temps pour assurer son transfert ».

Entretemps, les factures s'accumulent, les copropriétaires se voient imputés de lettres de relance et de mises en demeure à 40 € alors que les appels de fonds n'ont pas été envoyés…

Vraisemblablement, les grands groupes installent une course de vitesse qui consiste à absorber des cabinets afin d'avoir quasiment le monopole dans un premier temps sur un territoire et ainsi éliminer toute concurrence.

Une démarche que nous avons dénoncée auprès de la répression des fraudes mais qui, pour le moment, se résume à une politique de l'autruche.

Nous allons donc passer à la phase 2 !

© L'ARC - 7 rue de Thionville - 75019 Paris - Tous droits réservés