

BGH – Spécialiste de la cession d'agences et cabinets d'administration de biens sur toute la France

Baptiste GIULIANI
06 68 41 10 10
contact@bghimmo.com

www.bghimmo.com

Le 17 Mars 2010

SPECIAL SYNDIC – SPECIAL SYNDIC – SPECIAL SYNDIC

Chère Consoeur, Cher Confrère,

Exerçant une veille constante sur les différents éléments pouvant influencer sur nos activités, mon attention vient d'être alertée sur un **projet de Loi** visant, une fois de plus, à apporter des modifications sur les modalités de gestion des Copropriétés.

Vous pouvez consulter ce projet de loi [ICI](#).

Mais c'est plus particulièrement sur la **disposition suivante** de ce texte que je viens attirer ici votre attention :

Article 4

Après l'article 18-2 de la même loi, il est inséré un article 18-3 ainsi rédigé :

« Art. 18-3. – En cas de rachat ou de fusion du syndic, le groupe acquéreur est tenu d'en informer individuellement les copropriétaires sous un délai de trente jours. Cette information interrompt le mandat du syndic. L'assemblée générale décide le renouvellement du mandat du syndic ou la désignation d'un autre syndic selon les modalités prévues à l'article 24. »

En effet et de manière très précise, s'il est adopté, ce texte risque d'entraîner des **incidences très importantes** sur les possibilités, modalités et valorisations lors de la **cession de société pratiquant le Syndic de Copropriété**.

A ce jour, la situation est la suivante :

- Lorsque la cession porte sur un **fonds de commerce** ou un portefeuille seul, elle s'analyse, pour ce qui est des Copropriétés, en un **changement de Syndic**. Une Assemblée Générale est tenue pour chaque immeuble, lors de laquelle le cédant présente et propose le contrat de mandat de Syndic de son successeur-acquéreur, lequel est agréé (ou rejeté) par le vote de l'Assemblée Générale.

C'est un processus **incontournable**, mais lourd à organiser et comportant des **risques de perte de mandats**. Lesquelles pertes se traduisent généralement par des **pertes financières pour le cédant**. En effet, le décompte et le paiement du prix de vente sont très fréquemment réalisés à l'issue du processus de transfert des mandats, la valeur des mandats non transférés étant déduite du prix payé...

- En revanche, lorsque la cession porte sur les **titres de la société**, les **mandats de Syndic se poursuivent avec ladite société** jusqu'à leur échéance normale. Il n'y a donc **pas lieu d'organiser de processus de transfert des mandats**, ce qui évite les risques de pertes. Le paiement du prix, quant à lui, intervient **intégralement** à la signature de l'acte de cession et est immédiatement réglé au cédant.

Si le projet de Loi est adopté, nous aboutirons à ce que, **même en cas de cession des titres de la société, un processus d'agrément de cette cession par les Copropriétés soit requis**, dans les mêmes conditions que celles en vigueur en cas de transfert de fonds de commerce.

1/3

Ceci générera des **conséquences négatives** majeures lors des cessions :

- Apparition d'un **alea important** constitué par le risque de pertes immédiates de mandats de Syndic, lors des Assemblées à se prononcer sur le renouvellement du mandat ou la désignation d'un nouveau Syndic, aggravé par le **bref délai** imposé par la Loi.

En effet, le projet prévoit un délai de **seulement 30 jours** à l'issue de la cession de la société, délai qui ne permettra en aucune manière à la clientèle d'avoir apprécié (positivement ou non) les qualités professionnelles du successeur, et de pouvoir donc se positionner de manière éclairée, ni même au successeur de s'être mis efficacement en place.

- **Alourdissement considérable** du mécanisme de reprise du Cabinet, puisqu'en pleine période de reprise, qui génère toujours un important travail de mise au courant, mise en place, présentation de la clientèle, il faudra faire face à l'organisation et à la tenue d'une série d'Assemblées Générales, sans compter les coûts supplémentaires inhérents à cette nouvelle obligation.

Dès lors, nous pouvons craindre **plusieurs impacts pénalisants** :

- Un premier impact sur la **valorisation**, qui diminuera car l'acquéreur devra budgéter dans son acquisition les surcoûts liés à l'organisation des Assemblées destinées à valider le mandat – car je doute fort que les Copropriétaires acceptent de prendre ces frais en charge...
- Un second impact sur les **modalités de paiement du prix**, car nous risquons de voir apparaître des clauses imposées par les acquéreurs visant à soumettre le paiement du prix de l'activité Syndic (c'est-à-dire, 100% du prix dans certains cas...) à :
 - Un **délai différé de paiement** expirant à la date d'achèvement du processus de transfert ;
 - Une **règle proportionnelle**, soumettant le décompte du prix à un cantonnement à la valeur des seuls mandats validés par les Assemblées.

Les Lois et Règlements s'imposent à nous tous.

Cependant, et dès lors que ce texte est, à ce jour, à l'état de projet, il est permis de s'inquiéter.

En effet, sous couvert d'un prétexte de protection des consommateurs-copropriétaires, ce texte prévoit d'apporter une **restriction considérable** au droit de chaque Syndic de disposer librement de sa société. De par ce texte, sa société ne devient plus librement cessible puisque cette cession devient **soumise à l'agrément** de la clientèle.

Or, et je m'exprime en tant qu'ancien Syndic, pour avoir exercé la profession durant 20 ans et bien connaître les rouages décisionnels des Copropriétés, celles-ci étaient déjà **amplement protégées par plusieurs des dispositions existantes** :

- **Limitation de la durée du mandat de Syndic** à trois ans au maximum, ce qui n'est pas nouveau puisque datant de 1965... Ce qui permet à des Copropriétés insatisfaites de changer librement de Syndic dès l'issue, toujours brève, du mandat du Syndic en place ;
- Possibilité, en cas de carence ou d'insatisfaction majeure, **de révoquer à tout moment un Syndic** pour en changer.

Tout était déjà donc prévu et institué afin de permettre à une Copropriété de ne pas être captive, et pouvoir donc, en cas de cession, se défaire d'un cessionnaire dont il se révélerait au bout de quelques temps qu'il n'apporte pas la satisfaction attendue.

En revanche, ce projet fait fi du Cabinet du professionnel, qui, après des années, voire, des décennies d'effort, peut voir son affaire voler en éclats et **se trouver privé de tout ou partie du fruit de son travail...**

J'espère, bien évidemment, que ce projet restera lettre morte au fond d'un tiroir.

Toutefois, le métier de Syndic est constamment attaqué depuis plusieurs années, certes, en raison de quelques comportements incorrects de certains professionnels que nous ne pouvons nier.

Mais nous tombons actuellement dans une **assimilation systématique**, sous le poids de certains mouvements de consommateurs qui n'ont qu'une connaissance très théorique des réalités de ce métier, et alors que, dans le monde réel, la majorité des relations entre les Syndics et leurs clientèles sont bonnes, équilibrées et se déroulent sagement, sereinement et parfois même, cordialement.

Nul ne doutera donc que ces organismes useront de toute leur influence pour faire avaliser ce texte.

Au-delà, la rédaction de ce projet reste imprécise, et son champ d'application me semble **particulièrement large**.

Si, dans notre jargon, nous savons tous ce que nous désignons par le concept Groupe, ce texte vise une notion qui ne veut rien dire en droit : celle de **Groupe acquéreur**.

Compte tenu que, par ailleurs, la Loi vaut pour tout le monde, je pense que ce terme doit se lire comme **L'Acquéreur**. Quel qu'il soit. Groupe, Société, personne physique.

Et peut être même héritier ! Le Confrère qui cèdera sa société à ses enfants devra peut être également se soumettre à cette procédure de plébiscite !...

Tout ceci me conduit, par précaution, à **conseiller** aux Confrères Syndics qui envisagent une cession à **ne pas différer ce projet**.

Il me semble, une fois de plus, qu'il **n'y a rien de bon à attendre compte tenu de ce que l'avenir réserve à la profession**, et que nous sommes devant une série de **risques de ne plus pouvoir céder librement les Cabinets**.

Je reste donc, pour ma part, à votre écoute et à votre disposition pour vos projets de cession.

Une conversation, une estimation, ne coûtent rien. N'hésitez pas !

Très cordialement,

Baptiste GIULIANI
06 68 41 10 10
contact@bghimmo.com