

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

www.bghimmo.com

Baptiste GIULIANI
04 75 08 20 68
06 68 41 10 10
contact@bghimmo.com

Le 12 Février 2014

QUEL BEAU PROJET DE LOI !

Chère Consoeur, Cher Confrère,

Voici, je m'aperçois, deux ans que je n'avais pas publié de note.

La raison essentielle est que tout était dit sur ma dernière note, de Février 2012. L'évolution que j'anticipais est constatée, **en même bien pire pour ce qui est de la fiscalité**. Comme souvent, mon pessimisme apparent n'était qu'un **réalisme anticipé**...

Le marché s'est durci, en raison de la crise qui n'en finit pas, de la position drastique des banques qui n'accordent des financements qu'au compte-gouttes, ceci, accentué ces derniers mois par les craintes, angoisses et paniques déclenchées par la Loi **ALUR** à venir.

D'autant plus inquiétante que l'on n'en maîtrise pas encore les contours, tout en sachant que, schématiquement, pour les administrateurs de biens, elle générera des obligations supplémentaires en Syndic et une contraction des honoraires de Location.

Mon autre constat, **rassurant** lui, est que néanmoins, malgré ces vicissitudes, **le marché reste dynamique sur les affaires d'administration de biens** présentées à des conditions **cohérentes** et **réalistes** avec l'état actuel du marché, comme en atteste ma bonne année 2013 et mon bon début d'année 2014.

Je rassure donc les cédants : dès lors qu'ils acceptent d'adapter leurs prétentions aux conditions du marché, il reste, aujourd'hui, possible de **céder à de bonnes conditions**...

... Aujourd'hui...

Eh oui, parce que demain ???...

La Loi **ALUR** ???

Que nenni...

La Loi **ALUR**, en fait, c'est un peu l'arbre qui cache la forêt. On nous focalise sur celle-ci, ce qui permet de nous faire perdre de vue que **d'autres mesures nous attendent, dont cette jolie Loi, la Loi HAMON**...

Ce projet de Loi, qui porte sur l'économie sociale et solidaire, a été adopté par le Sénat dans la nuit du 7 au 8 Novembre 2013, sera **présenté à l'Assemblée en Mars 2014**.

Il comporte une disposition **particulièrement redoutable** : si cette Loi est votée, elle fera **obligation** au dirigeant d'une entreprise comportant moins de 50 salariés **d'informer tous les salariés, y compris ceux en CDD, de son projet de cession de l'entreprise, et ce, deux mois avant la cession !**

La **sanction**, en cas de non-accomplissement de cette information, sera tout simplement la **nullité de la vente**...

Je pense que chacun d'entre nous peut apprécier et mesurer les conséquences d'une telle obligation sur les cessions de cabinets d'administration de biens.

D'une part, **cette Loi n'apportera rien de positif**, puisqu'en règle générale, chaque cédant d'un cabinet expose de lui-même son projet à ses collaborateurs qualifiés et compétents pour envisager une telle reprise, et ce, généralement avant toute autre mesure de mise en vente.

Cependant, l'état actuel du Droit lui permet de le faire selon une procédure **volontaire et discernée**, auprès **uniquement** du ou des collaborateurs susceptibles de **pouvoir réaliser une telle reprise** : compétences, profil personnel, implication dans l'entreprise, profil financier.

D'autre part et surtout, **cette Loi porte un danger considérable sur la reprise des cabinets.**

Le premier étant les **ravages** qu'une telle annonce obligée peut causer sur le **moral des collaborateurs**. D'autant que, nécessairement, à cette phase, le successeur n'est pas encore trouvé. Où donc, les collaborateurs peuvent avoir l'impression de perdre leurs repères et d'aller vers le néant.

Cette démoralisation peut aboutir à des **départs de collaborateurs précieux**, préférant **aller ailleurs** afin de disposer de repères précis : qui est le propriétaire, qui est mon Patron, quel sera mon avenir de carrière, plutôt que de rester et de devoir subir des modifications importantes et inconnues à un environnement de travail.

Le second étant la **circularisation au dehors**, non maîtrisable et non maîtrisée, d'une **annonce d'un projet de cession** et d'un **ensemble d'informations confidentielles** sur le cabinet considéré.

Sans vouloir m'étendre ici, afin de ne pas paraître paranoïaque, ni inspirer d'idée, cette obligation de rendre public ce type de projet de cession m'apparaît aller **totalelement à l'encontre des besoins de confidentialité** entourant ce type d'affaire, et qui exige de prendre, au quotidien, d'innombrables précautions afin d'éviter que des informations filtrent de manière prématurée ou non maîtrisée.

Les conséquences à craindre de cette Loi d'apparence anodine me semblent **nettement plus inquiétantes** que ce que semblerait vouloir nous réserver la Loi **ALUR**...

Je pensais donc utile de vous en informer, via Internet, chacun pourra trouver des explications complètes sur cet aspect de cette Loi **HAMON** et se faire librement son opinion sur le bien-fondé de mon état d'alerte.

Chacun peut, s'il partage mon point de vue, **intervenir auprès de ses Elus** afin d'alerter sur les dangers de cette disposition.

Pour ma part, je constate une fois de plus que l'évolution du contexte doit **inciter** les Confrères qui souhaitent céder leurs cabinets à **ne pas différer leurs projets de cession**.

Je rappelle ci-dessous **la conclusion qui fût la mienne lors de ma note remontant à deux ans** :

*Actuellement, dès lors qu'il est proposé à des conditions de valorisation réalistes, adaptées à son profil, à sa localisation et aux conditions actuelles du marché, un Cabinet d'Administration de Biens trouve preneur en 3 semaines à 2 mois... **Toujours...***

En sera-t-il toujours ainsi demain ? si oui, avec quelle intensité ? à quelles conditions ?

Nous n'en savons rien – nous ne savons qu'une chose, les prix se sont tassés...

Je maintiens donc que, **pour les Confrères qui projettent de céder leurs cabinets prochainement, il n'est pas souhaitable de différer les mises en vente.**

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

Cette conclusion sera aussi celle du présent propos. En effet, sur ces deux dernières années, rien ne m'amène à en modifier un seul mot !

Très cordialement,

Baptiste GIULIANI
04 75 08 20 68
06 68 41 10 10
contact@bghimmo.com