

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 22 Septembre 2014

LE PIRE N'EST JAMAIS SUR...

Chère Consoeur, Cher Confrère,

Le 12 Février 2014, j'avisais, par une note intitulée Quel beau projet de Loi, du risque d'une nouvelle contrainte aux effets très négatifs : **devoir aviser l'ensemble des salariés préalablement à toute cession**.

C'est avéré puisque cette Loi est entrée en vigueur le 1er Août 2014 : [LOI n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire](#). Cliquez sur les références du texte ci-avant pour la lire.

En effet, les articles **19** et **20** de cette Loi obligent dorénavant à aviser l'ensemble des salariés de tout projet de cession et ce, deux mois à l'avance afin de leur permettre de formuler une offre de reprise du fonds de commerce ou de la société cédés.

En cas de non-respect de cette obligation, à formuler selon des modalités non encore définies car dépendantes d'un décret à venir, la sanction peut être la **nullité de la vente**...

Et, pire, nous noterons que l'article **98** de cette Loi prévoit qu'elle **entre en vigueur** 3 mois après sa promulgation, donc, le **1^{er} Novembre 2014**.

Au-delà du caractère abusif de cette Loi, qui représente une atteinte au droit de propriété puisque le droit des propriétaires de sociétés ou fonds de commerce à leur libre aliénation est obéré par cette disposition, je note qu'elle **pénalise considérablement** les cessions de cabinets d'administration de biens, pour les raisons suivantes :

- **Ce n'était pas le moment**. Le marché souffre considérablement des effets de la crise qui n'en finit pas, auxquels se surajoutent la difficulté considérable de l'obtention des financements et l'impact très négatif de la Loi ALUR et de ses conséquences. Le marché n'avait donc pas besoin en l'état de cette nouvelle mauvaise nouvelle...
- **Le délai très bref de mise en application de cette Loi** pose un problème considérable sur les opérations de cession actuellement en cours. En effet, la recherche d'un acquéreur prend de 3 semaines à 2 mois dans le meilleur des cas, auquel s'ajoute un délai de réalisation de 3 à 5 mois à compter de l'acceptation de l'offre, qui s'allonge sans cesse notamment devant les délais sans cesse croissants des banques. Il faut donc, en urgence, intégrer cette nouvelle obligation dans tous les dossiers en cours, sauf ceux pour lesquels nous avons la **certitude** qu'ils pourront être signés avant le 31 Octobre 2014. Certitude très difficile à avoir en ce moment où tout se traite avec retard !...

Difficulté renforcée par un **paradoxe** : toute cession conclue à compter du 1^{er} Novembre 2014 est soumise à cette nouvelle obligation, laquelle doit avoir été réalisée au moins deux mois avant la conclusion de la cession, donc, avant le 1^{er} Septembre 2014. Mais, en même temps, le décret qui doit préciser les modalités de cette formalité n'est pas paru... Donc, comment fait-on ???

- **La confidentialité d'une cession est obérée**. En effet, comment gérer le maintien de la confidentialité d'une cession à partir du moment où la diffusion de l'information se généralise ?...

De toute évidence, ce texte, comme tout texte général, ne prend nullement en compte les aspects spécifiques liés à la profession d'administrateur de biens, lesquels sont pourtant tout à fait particuliers.

Un seul exemple : **la profession est règlementée** puisque tout dirigeant de cabinet doit disposer des compétences lui permettant d'être titulaire de la **carte professionnelle**. Or, le texte impose une diffusion générale de l'information à **TOUS** les salariés, **sans aucune distinction entre ceux détenant la capacité à détenir la carte professionnelle et ceux ne répondant pas aux critères**.

1/2

Ce qui pose, là encore, un **paradoxe intéressant** : un salarié non avisé du projet de cession pourra, par ce motif, faire prononcer la nullité de la vente du cabinet qui l'emploie **même s'il est démontré qu'il ne dispose nullement lui-même de la capacité à détenir la carte professionnelle nécessaire à diriger ledit cabinet**, et que donc, de ce fait, il n'aurait pas pu l'acquérir... C'est inepte... C'est exactement comme reprocher à un transporteur routier d'avoir vendu un camion à un tiers sans l'avoir proposé à tous ses salariés, y compris ceux non titulaires du permis poids-lourds... Ou alors, c'est favoriser les situations, pourtant inacceptables, où, faute pour le propriétaire de détenir la capacité à obtenir la carte, il recourt à un mandataire social de paille pour la détenir à sa place...

Je relève qu'hélas, une fois de plus, l'évolution de la situation donne raison à mes visions apparemment pessimistes quant à l'avenir du marché de la cession des cabinets, mais qui se révèlent malheureusement tout simplement **réalistes**.

Comme le pire n'est jamais sûr, et que rien ne permet d'anticiper à ce jour une amélioration de cette situation très inquiétante, ma conclusion demeure inchangée :

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 !

Très cordialement,

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