



## Evolution du droit de l'entreprise et immobilier : les erreurs du Gouvernement

*Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM et  
Philippe Maitre, Président de la commission FNAIM Commerces*

Le 14 octobre 2013

Deux projets de loi actuellement à l'examen du Parlement concernent l'univers de l'immobilier et du commerce : le texte de Monsieur Benoît Hamon sur la consommation et le projet de loi de Madame Sylvia Pinel sur l'artisanat, le commerce et les très petites entreprises. L'un comme l'autre, animés par la volonté de moderniser le droit en faveur de la loyauté des relations concurrentielles et des entreprises, témoignent d'une méconnaissance du fonctionnement réel des sociétés commerciales.

Le projet de loi sur la consommation introduit l'obligation pour les TPE d'informer leurs salariés au moins deux mois avant l'échéance de la vente prévue de l'entreprise. La volonté affichée est de permettre la reprise d'une activité industrielle ou de service par un ou plusieurs collaborateurs. En pratique, un salarié qui s'en sent apte et désireux de racheter une société n'attend pas une information formelle pour se déclarer à l'actionnaire de référence, le plus souvent son manager direct. De façon symétrique, un dirigeant en passe de céder son entreprise qui identifie dans son équipe un salarié en mesure de lui succéder anticipera et privilégiera cette solution par rapport à toute autre.

A contrario, une information, fût-elle précoce ou tardive, sera vaine si aucun salarié n'a les aptitudes et l'engagement nécessaires.

Dans ce cas, le message que l'entreprise va être vendue, s'il n'a aucune chance de déclencher une vocation au sein de l'équipe, présente-t-il des risques? Oui, incontestablement, une telle information pourra entraîner dans l'entreprise des interrogations et des tensions, et une forme de déstabilisation. Les obligations de confidentialité généralement stipulées dans des accords de rachat quant à l'identité du repreneur conduiraient, si la mesure prévue par le projet de loi était maintenue, à inquiéter les salariés sans pouvoir leur révéler la réponse choisie. En deux mois, le préjudice sur l'activité peut être considérable et aller jusqu'à compromettre même la cession.

Ces constats sont encore plus prégnants dans les activités de service à l'immobilier: la proximité avec les clients, en business to business comme en business to customer, est telle que les inquiétudes seront perçues sans délai, entraînant des pertes de mandat sinon des démissions de collaborateurs.

Le choix du Gouvernement de considérer les salariés comme prioritaires sur tout autre repreneur est estimable, et la plupart des patrons de TPE y adhèrent naturellement. Pour autant, la reprise d'une entreprise par des salariés ne se décrète pas et ce mouvement doit être doublement encouragé par la formation et par la fiscalité.

### Contact Presse

---

Galivel & Associés È Carol Galivel / Pascale Pradère È 01 41 05 02 02

Quant au projet de loi sur le commerce, il modifie les règles du bail commercial pour protéger les nouveaux preneurs, notamment fondateur d'entreprise... sans considération des grands équilibres de marché. Si l'instauration d'un état des lieux systématique ou encore l'information sur les charges sont des dispositions bienvenues et rassurantes, limiter le dé plafonnement des loyers à la faveur d'un renouvellement de bail est simplement une mesure menaçant l'équité commerciale: est-il normal que dans une même zone de chalandise, deux commerçants exerçant la même activité n'aient pas des charges comparables? Peut-on admettre que l'un puisse pratiquer des prix plus bas parce que le coût d'exploitation de son local est moindre, simplement parce que son ancienneté le justifie?

L'allègement des obligations en matière de garantie ne va pas non plus servir les candidats à un bail commercial : les propriétaires bailleurs vont préférer les locataires déjà inscrits, présentant des garanties supérieures, à de nouveaux preneurs et le marché risque de perdre en fluidité.

En somme, les dispositions évoquées ici manquent notoirement de réalisme et il est urgent que le Parlement y imprime sa marque pour que ces textes ne pénalisent pas la création de petites entreprises, dont le pays a un besoin vital.

#### A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code de déontologie et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à la élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.



Retrouvez toute notre actualité sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android



---

#### Contact Presse

**Galivel & Associés** É Carol Galivel / Pascale Pradère É 01 41 05 02 02  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)