



Benjamin Robine
Expert près la Cour d'appel de Paris
Chartered Surveyor - RICS



Etienne Brilland
Expert Associé
Robine & Associés

PRUDENCE EST MÈRE DE SÛRETÉ

Les acteurs sont suspendus aux multiples évolutions de cette crise inédite qui semble désormais s'inscrire dans la durée.

Dans un contexte ô combien incertain, les experts, plutôt observateurs du marché, en sont parfois devenus les acteurs, placés malgré eux au cœur des négociations entre bailleurs et preneurs.

Mais qu'observer d'un marché au ralenti ?

La danse des novations contractuelles

Entre situations dramatiques et opportunités de renégociation, les relations entre bailleurs et preneurs sont mises à rude épreuve. Cette crise a mis en exergue les limites du statut des baux commerciaux de 1953. Protecteur et sans cesse renforcé au fil des années, il se révèle bien peu adapté à ce "nouveau" monde.

Déjà avant-crise, avec l'accélération de la transformation du retail où l'expérience client est devenue essentielle pour capter les flux, les enseignes étaient demandeuses de baux plus souples pour tester leurs concepts et l'intérêt d'emplacements.

Le bail 3/6/9 laisse place aux baux dérogatoires et pas seulement sur les artères secondaires. Sur les artères en déclin ou en recherche de renouveau, il a même été constaté en lieu et place de "key money" des "reverse key money" lorsque des locataires ne sont plus en mesure de s'acquitter de loyers trop élevés. En langage courant : "sauve-qui-peut".

En termes d'évolutions de clauses contractuelles, certains baux prévoient des reports de prise d'effet et de début de période de franchise de loyers en fonction de la date de fin de l'état d'urgence sanitaire.

D'autres baux prévoient des franchises immédiates moyennant des clauses de retour à meilleur fortune se traduisant par des loyers variables sur chiffre d'affaires sur les 2^e ou 3^e triennales. Certaines franchises accordées sont remboursables en cas de départ avant la fin de bail ou d'une période de fermeture.

Les mesures d'accompagnement renforcées sont légion en immobilier tertiaire, ce qui a pour effet de limiter la vacance.

Adaptation des méthodes au cas par cas

La question des loyers s'est instantanément posée depuis le 1^{er} confinement. Celle-ci se heurte à des situations très hétérogènes sur le terrain. L'absence d'une véritable réponse gouvernementale à ce sujet maintient le flou. La solidarité dont certains bailleurs ont pu faire preuve n'est évidemment pas tenable sur la durée.

Un cadre légal doit émerger car, tant pour les bailleurs que pour les preneurs, une succession de confinements, déconfinements et mesures restrictives ne sera pas supportable sur le long terme.

Par ailleurs, si la vacance est à ce jour circonscrite, le phénomène des défaillances d'entreprises jusqu'alors maintenues sous perfusion est une bombe à retardement. Un loyer est fixé pour 9 ans à compter d'une date de prise d'effet et ne peut être réévalué en cours de bail que dans les conditions des articles L.145-38 et 39. Ce mécanisme n'avait pas été initialement conçu pour répondre à une crise de cette nature, aux spécificités particulières et peu comparables aux dernières crises. La situation challenge fortement les méthodes usitées. En l'absence de jurisprudence et d'une doctrine aussi hésitante que tranchée, l'expert doit pourtant répondre à la problématique d'évaluation instantanée, dans une situation incertaine et très évolutive.

C'est donc un retour imprévu aux fondamentaux que cette crise met en évidence, à savoir la supportabilité du loyer et la pérennité du revenu. Il existe désormais un décalage prégnant entre des adaptations ayant vocation à être retenues en matière judiciaire et celles contractualisées dans un cadre amiable.

En tout état de cause, la voie amiable apparaît la plus sécurisée en cette période où le flou subsiste.

Points de vigilance

L'expert en évaluation est généralement sollicité pour estimer une valeur à un instant T et est réticent aux projections.

C'est pourtant le cœur du sujet : quel loyer sera susceptible d'être acquitté ?

Cette crise a mis en évidence des distorsions existantes et nécessite de faire preuve d'adaptation (et de raison ?). Plusieurs points de vigilance :

- Des procédures aux issues incertaines et des acteurs dans l'attente de décisions,
- La distorsion loyers faciaux/économiques,
- Porter intérêt au contexte des transactions et aux profils des contractants aux stratégies diverses,
- S'intéresser au fonctionnement des secteurs d'activité pour apporter des adaptations économiquement pertinentes.

L'expert en évaluation se retrouve donc à la fois en amont et en aval du marché et se doit d'agir avec prudence en recherchant une notion d'équilibre entre une valeur qui peut avoir une pertinence judiciaire et permet de trouver un accord amiable in concreto.