



ERIC MAJOU, CBRE EST DIRECTEUR DE L'ÉQUIPE ACCOUNT MANAGEMENT ET DIRECTEUR DE COMPTES AU SEIN DU DÉPARTEMENT GLOBAL WORKPLACE SOLUTIONS DE CBRE À PARIS.

IL ASSURE LA GESTION DES CONTRATS GLOBAUX ET LA RELATION AVEC LES CLIENTS UTILISATEURS FRANÇAIS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER (ACCOUNT MANAGEMENT), ENCADRE DES MISSIONS DE CONSEIL ET DE TRANSACTION ET EST EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DES GRANDS COMPTES.

AVANT DE REJOINDRE CBRE EN JANVIER 1999, ERIC MAJOU A OCCUPÉ PLUSIEURS FONCTIONS CHEZ DES UTILISATEURS ET DANS DES CABINETS DE CONSEIL : OCDE, SFICA, BOUYGUES OFFSHORE.

BENCHMARK DES PRATIQUES EUROPÉENNES

Par Eric MAJOU

LE GROUPE DE TRAVAIL S'EST RÉUNI EN COMITÉ RESTREINT, DANS LE CADRE D'UN ATELIER ANIMÉ PAR ERIC MAJOU POUR APPROFONDIR LA QUESTION DES PRATIQUES EUROPÉENNES EN MATIÈRE DE BAUX COMMERCIAUX ET DÉTERMINER LEURS IMPACTS SUR LES MARCHÉS TERTIAIRES, EN TERMES DE FLUIDITÉ ET D'ÉQUILIBRE CONTRACTUEL.

NB : LE RÉGIME DU BAIL COMMERCIAL FRANÇAIS REGROUPE LES BUREAUX ET LES COMMERCES, CE QUI N'EST PAS LE CAS DANS TOUS LES PAYS ET COMPLEXIFIE LA COMPARAISON.

Existe-t-il un cadre légal fixant la durée du bail dans d'autres pays ?

Sur les 8 pays européens comparés¹, l'Italie est le seul où la durée est encadrée (6 ans minimum), mais une loi récente (parue fin 2014) autorise les parties à décider librement de la durée du bail au-dessus d'un loyer de 250.000 €. **Dans tous les autres pays, la durée est négociable.**

Bien qu'il n'y ait pas d'encadrement juridique, les pratiques de marché constituent souvent des standards, et on observe un alignement des durées (par ex. 10-15 ans au UK). Ces pratiques peuvent même introduire des rigidités, surtout de la part des petits bailleurs.

La sous-location est un autre facteur de flexibilité pour les preneurs : généralement acceptée dans les autres pays, tout en étant soumise à l'accord du bailleur, elle est couramment pratiquée en Espagne, en Belgique, aux Pays-Bas et au UK.

Le droit au renouvellement est-il une spécificité française ?

Généralement, le renouvellement n'est pas un droit mais une simple option, négociable et prévue dès l'origine. Seules les pratiques de trois pays se rapprochent de notre droit au renouvellement.

1) Au Royaume-Uni, le droit au renouvellement n'existe que pour les baux « *inside the Act* », de moins en moins fréquents. En effet, ces baux n'ont pas vraiment de plus-value : étant donné le caractère moins stratégique de la localisation pour un immeuble de bureaux que pour du *retail*, les preneurs préfèrent opter pour plus de flexibilité avec des baux « *outside the Act* ».

1. Allemagne, Royaume-Uni (UK), Espagne, Italie, Norvège, Belgique, Pays-Bas, Suisse.

2) En Belgique, les locataires ont en théorie droit au renouvellement mais les parties y renoncent dans la plupart des baux de bureaux.

3) Enfin, en Italie, une tacite reconduction du bail a lieu après les 6 premières années (pour 6 ans, la durée totale ne pouvant excéder 30 ans).

Cette spécificité française explique d'ailleurs les blocages autour de la sous-location par peur d'un droit au renouvellement du sous-locataire : refus du bailleur, sous-location partielle uniquement, contrat de sous-location plus complexe que le bail d'origine...

Comment les investisseurs et utilisateurs étrangers perçoivent-ils le statut des baux commerciaux français ?

Les différentes caractéristiques du bail commercial en font un « objet juridique » spécifique et inédit en Europe. Le fait que le locataire puisse partir au bout de 3, 6 ou 9 ans rend les investisseurs étrangers plus vigilants aux caractéristiques intrinsèques du bien, en particulier sa localisation. Ils sont ainsi plus portés sur la profondeur locative que sur les obligations de durée et de renouvellement.

Le droit au renouvellement peut freiner l'amélioration des performances énergétiques du parc de bureaux. La promotion d'une offre certifiée, aux standards internationaux, est un enjeu de compétitivité : **il faut éviter une perte d'attractivité et réfléchir à un assouplissement du cadre, car au-delà des investisseurs et utilisateurs internationaux, c'est aussi un enjeu pour les acteurs nationaux.**