

Patrimoine immobilier d'entreprise

«Lorsqu'une société devient plus sophistiquée, elle divise ses fonctions»

➡➡➡

Dans cet entretien, Me Romain Berthon, avocat au Barreau de Paris, associé de LPA-CGR avocats, gérant de sa filiale au Maroc, nous éclaire sur les vertus de transférer les actifs immobiliers d'exploitation d'une entité à une autre nouvellement créée. Il nous donne également son avis sur la forme de société la plus utilisée et la plus appropriée lors de cette démarche.

- **L'Economiste:** L'exploitation en nom propre est-elle à éviter pour les entreprises qui possèdent de l'immobilier? Pourquoi?

- **Me Romain Berthon:** Il ne peut pas exister de réponse uniforme à une telle question, si simple et pertinente soit-elle. Conserver son immobilier en nom propre, peut vouloir signifier que la société qui exploite l'activité principale (la société d'exploitation) est aussi propriétaire de l'immobilier de l'entreprise, que cet immobilier serve l'exploitation ou la patrimonialisation des actifs de la société. Les actionnaires de la société d'exploitation peuvent vouloir différencier l'activité principale de la société, des éléments qui servent cette activité. Parmi ces éléments peuvent se trouver les actifs immobiliers de la société. Sortir ces actifs d'exploitation peut avoir un certain nombre de vertus: valoriser, c'est-à-dire donner une valeur propre à cet immobilier parfois confondu avec les actifs de la société, donner plus d'efficacité à la gestion de l'immobilier au moyen d'une équipe dédiée, dégager des liquidités par la cession des actifs, éventuellement en faisant emprunter les sommes nécessaires pour que la foncière dédiée puisse l'acquérir. Juridiquement aussi, externaliser l'immobilier peut permettre de mieux gérer certains risques liés à la qualité de propriétaire de ces actifs immobiliers.

- **Quels sont les différents risques auxquels peut faire face une entreprise lorsqu'elle garde son bien immobilier parmi ses biens d'exploitation?**



Me Romain Berthon
(Ph. privée)

- Le premier risque est celui qui est lié à la responsabilité des choses: le propriétaire d'un bien est responsable du dommage qu'il engendre même sans faute. Un parpaing qui tombe sur un passant impliquera la responsabilité du propriétaire vis-à-vis de ce passant. Un autre risque peut être lié à la dévalorisation du bien: un bien immobilier qui reste dans la société d'exploitation reste un bien comme un autre au service de l'exploitation. Placer le bien dans une foncière permet de faire passer ce bien du statut d'immobilier au service de l'exploitation, au statut d'un bien qui lui-même produit des

- **L'Economiste:** Comment se déroule une opération de cession d'un bien immobilier détenu par une société?

- **Me Romain Berthon:** Si l'on parle de la vente d'un bien immatriculé, qui est probablement le type de bien le plus croisé dans nos dossiers de droit des affaires, alors le droit marocain applicable est un mélange de droit coutumier musulman, de droit continental et de droit australien. Ce corps de règles prévoit dans les grandes lignes que le contrat doit être écrit, reçu par

revenus. Philosophiquement, la perspective est complètement changée.

- **Parmi les solutions, il y a l'isolation du bien du patrimoine de l'entreprise en créant une société gestionnaire du bien immobilier. Comment cela fonctionne-t-il?**

- Lorsqu'une société devient plus sophistiquée, elle divise ses fonctions: la fonction de production, la fonction marketing, etc... et s'agissant de l'immobilier, plusieurs fonctions peuvent être dégagées: la fonction de détention (ce que fait une foncière), la fonction de gestion patrimoniale (asset management en

un notaire, enregistré auprès de l'administration fiscale, et, pour que le droit de propriété soit transféré, que la vente soit inscrite sur le titre foncier concerné: sans inscription de transfert de propriété. D'autres modes de transfert de propriété existent: l'apport, la fusion, le remembrement, etc. Conservez à l'esprit que la consultation d'un bon juriste est un élément qui permettra à la société de réaliser son opération en limitant les risques et en optimisant au mieux son opération. □

anglais) (j'achète et je revends en fonction des cycles de valorisation du bien), la fonction de gestion technique (facility management) (je change les ampoules quand il le faut pour que le bâtiment puisse être utilisé) ou la fonction de gestion locative (je fais les démarches nécessaires pour que les locataires me paient le loyer). Plus les fonctions sont fines, plus les équipes qui se consacrent à cette fonction sont performantes. Parfois aussi, il faut une certaine taille critique pour que l'équipe de gestion puisse assumer correctement ses fonctions, mais cette taille critique suppose que le patrimoine géré soit lui aussi d'une taille suffisamment importante pour justifier les coûts de cette équipe.

- **Dans ce cas, quelle est la forme de société la plus utilisée ou la plus appropriée? Pourquoi donc?**

- Là aussi, il faut faire du sur-mesure. Une petite équipe de gestion avec peu d'actionnaires sera accueillie par une société à responsabilité limitée ou une SAS. Si l'équipe est plus importante, que les actionnaires veulent du contrôle, une société anonyme pourra être utilisée.

- **Existe-t-il d'autres solutions?**

- La société est par certains aspects un contrat. Ainsi, il est toujours possible d'organiser les relations sous la forme d'un autre contrat que celui du contrat de société, par exemple par un contrat qui n'est pas nommé par le Dahir des obligations et des contrats. Encore une fois, les situations sont diverses, et se laisser aller à une sorte de conformisme en la matière est la certitude que la solution choisie sera risquée ou médiocre. Nous avons aussi la chance au Maroc de pouvoir évoluer dans un monde libéral traduit aussi dans le Dahir des obligations et des contrats par le libre consensualisme, terreau fertile pour le praticien qui veut bien se donner la peine d'être imaginaire. □

Propos recueillis par
Badr CHAOU