

Immobilier industriel. Le Befa promis à un bel avenir au Maroc

Le dispositif du bail commercial en l'état futur d'achèvement (Befa) s'inscrit dans une tendance haussière malgré l'absence de son institutionnalisation dans le droit marocain.



Khadim Mbaye
k.mbaye@leseco.ma

Le secteur automobile vise une capacité de production d'un million de véhicules à l'horizon 2020. Un énorme potentiel pour une niche peu connue du grand public. Il s'agit du dispositif du bail commercial en l'état futur d'achèvement (Befa) qui s'inscrit aujourd'hui dans une tendance haussière au Maroc. C'est du moins le constat de Romain Berthon (photo), associé des bureaux de Paris et de Casablanca et spécialiste en droit immobilier. «Le Befa reprend de la vigueur après quelques années de faible activité au Maroc», souligne l'avocat basé au bureau de Casablanca. La liste des utilisateurs-preneurs du Befa, lesquels concluent des contrats de bail souvent sur mesure, adaptés à leurs besoins, regroupe quasiment tous les équipementiers automobiles et aéronautiques ainsi que certains acteurs dans le secteur ferroviaire. Les acteurs de la santé, de l'hôtellerie, même si dans ce dernier secteur on observe plus de contrats de gestion, ainsi que ceux de l'investissement immobilier sont également très friands du Befa, lequel propose de nombreux avantages, indique la robe noire qui

marocain, les acteurs bénéficient tout de même «d'une grande et certaine sécurité juridique» basée sur le principe de la liberté contractuelle. En clair, le Befa soumis au droit commun ne présente finalement pas de risques d'abus. Mieux encore, au stade de l'exécution, les clauses doivent permettre de gérer les risques extérieurs et inhérents au montage contractuel. Sauf que ledit outil promis à un bel avenir au Maroc doit aujourd'hui davantage faire

l'objet de campagnes de vulgarisation car beaucoup d'industriels marocains ignorent encore ses vertus. «La promotion de la niche passe par l'écosystème des investisseurs immobiliers mais aussi par la presse et nous devons montrer aux utilisateurs qu'il est possible de concentrer ses énergies sur ses exploitations», a conclu l'avocat d'affaire qui assiste ses clients de la structuration des opérations jusqu'à leur mise en œuvre, de l'acquisition du terrain ou de la société propriétaire à la conception et la construction de l'immeuble jusqu'à sa commercialisation ou son exploitation. ●

intervient essentiellement sur des actifs tels que les bureaux, centres commerciaux, cliniques, complexes immobiliers, écoles, hôtels et industries, entre autres. Si aujourd'hui le Befa est très utilisé dans le secteur automobile comme outil juridique, il permet aussi aux industriels de concentrer leurs efforts et leur trésorerie sur leur cœur de métier, la recherche et le développement. Le seul inconvénient est qu'ils n'auront pas de pouvoir direct sur le bien mais seulement au travers du bailleur. Le Befa au Maroc souffre également d'un vide juridique mais selon le spécialiste du droit, même si ce dernier n'est pas institutionnalisé dans le droit



Le Befa permet aux industriels de concentrer leurs efforts et leur trésorerie sur leur cœur de métier, la recherche et le développement.