

YVES ROUQUET, DE L'UNIVERSITÉ... À L'UNIVERSITÉ

En quatre-vingts ans d'existence, l'AJDI n'aura connu que quatre rédacteurs en chef.

Yves Rouquet en est le quatrième et, après avoir occupé cette fonction pendant plus de vingt-six ans, il a décidé, selon l'expression consacrée, de « faire valoir ses droits à la retraite », c'est-à-dire, sans doute pour lui, de passer de cette activité à une autre, qu'il tient secrète, pour le moment.

Mais assurément ne restera-t-il pas éloigné longtemps du droit immobilier, auquel il a consacré l'intégralité de sa carrière éditoriale et universitaire.

Sa voie s'est tracée très vite, puisque étudiant à l'université Paris XII, il obtient en 1988 un diplôme d'études supérieures spécialisées en droit de la construction et de l'urbanisme.

Du droit de la construction, celui de l'immeuble en devenir, au droit des baux, celui de l'immeuble en gestion, il n'y a qu'un pas.

Après sept années en tant que responsable du secteur habitat de l'association CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), il est recruté par les éditions Dalloz comme responsable des codes.

Cette collaboration avec la maison d'édition permet alors son épanouissement professionnel.

Vient de paraître en effet sa 18^e édition de *Location mode d'emploi*, chez Delmas, de même que *Droit et pratique des baux d'habitation*, 11^e édition 2025-2026, ouvrage collectif, sans compter le *Code de la copropriété* et le *Code des baux*,

ouvrages collectifs également, actualisés chaque année, ainsi que *Baux d'habitation* avec Hervé Des Lyons (éditions Delmas).

Yves Rouquet n'est donc pas seulement le « moine codiste », comme il s'est plu à le dire autrefois, mais également l'auteur savant et polyvalent, qu'il s'agisse de la copropriété, du droit des baux d'habitation ou du droit des baux commerciaux, alors que peu d'auteurs sont capables d'exercer de telles compétences multiples.

Sa thèse de doctorat, soutenue en 2010, vingt-deux ans après avoir achevé ses études universitaires, relate ses *Réflexions sur quinze ans de législation et de jurisprudence en matière de copropriété et de baux*, sous la direction du professeur Joël Monéger, démontre ses grandes qualités de synthèse, de réflexion et de recherche.

Yves est alors nommé chargé d'enseignement à l'université Paris Dauphine où il enseigne les baux commerciaux dans le cadre du master 2 de droit notarial, puis est nommé également professeur à l'ICH (CNAM) où il enseigne les baux d'habitation ! Rares sont les universitaires qui ont pu enseigner les deux matières à la fois, si ce n'était le professeur Georges Brière de l'Isle qui l'a fait autrefois, à l'ICH.

À n'en pas douter, Yves réserve encore de grandes surprises éditoriales. La passation des pouvoirs a déjà été organisée. Claire Babinet, nouvelle rédactrice en chef, a accompagné Yves depuis plusieurs mois.

Elle aussi est une grande professionnelle de l'édition juridique, tout particulièrement immobilière.

Le relais est donc assuré et on ne peut que souhaiter à tous deux une très heureuse poursuite de leurs activités et à Claire une grande réussite.

Jean-Pierre Blatter
Directeur scientifique

L'AJDI, YVES ROUQUET ET LES EXPERTS

« L'AJDI, Yves Rouquet et les experts » : un titre, certes, mais surtout plus de trente années d'une relation de confiance avec les experts de justice. Beaucoup d'entre nous peuvent revendiquer, avec fierté, leurs premiers écrits sous sa direction éditoriale, avec le concours de sa fidèle secrétaire de rédaction Muriel Bornand et sous l'œil acéré de Me Jean-Pierre Blatter. Quel trio ! Yves Rouquet, rédacteur en chef de l'AJDI (Lefebvre-Dalloz), figure incontestablement parmi les plumes doctrinales les plus influentes dans le domaine du droit des baux. Humble, mais indiscutablement maître dans l'art de publier, de sélectionner, de promouvoir et d'encourager les auteurs à la hauteur du niveau d'excellence

de l'AJDI, revue de référence du droit et de l'économie immobilière depuis quatre-vingts ans. Notamment auteur d'une thèse de doctorat sur travaux à l'université de Paris Dauphine en 2010, sous la direction du professeur Joël Monéger, sa discrétion légendaire lui fera même oublier de la titrer ! Rédacteur de très nombreuses contributions, large contributeur à des ouvrages et codes, enseignant et promoteur de sa matière, Yves Rouquet restera une référence pour plusieurs générations de juristes : un maestro !

Trente ans et pas moins de trois experts pour rendre hommage au nom du corps expertal. Jean-Pierre Dumur, Jean-Jacques Martel et Philippe Favre-Réguillon ont largement contribué à noircir les pages de l'AJDI en signant près d'une centaine de publications. À leurs côtés, d'autres techniciens-auteurs complètent cette riche production et expriment leur recon-

naissance, à l'image d'Henri Heugas-Darraspen, chef de la rubrique Expertise. Trois plumes parfois accusées d'être cli-vantes, mais qui n'ont jamais hésité à susciter et à assumer la controverse pour mieux construire, dans une matière qui l'impose, y compris au sein de leur profession. Fidèles en cela, à l'esprit de l'AJDI où les joutes d'experts fleurissaient déjà quand la revue s'appelait AJ puis AJPI ! Ces pages ont

toujours été un espace d'expression doctrinale autant que d'enrichissement expertal. Bien plus qu'ailleurs.

Merci donc, cher Yves, d'avoir su maintenir et même accentuer cette liberté. Et même si cette dernière n'a pas de prix, nous savons tous, nous autres techniciens, ce que nous vous devons.

J'ai fait la connaissance d'Yves Rouquet il y a près de 20 ans, très exactement le 8 décembre 2006 à la deuxième édition de la conférence annuelle de l'Atelier des baux commerciaux de Lorraine qui, à l'époque, avait regroupé moins de 80 personnes à la Chambre de commerce et d'industrie de Nancy, sous la présidence de mon regretté confrère Jacques Courneroux. Depuis cette date, beaucoup d'eau a coulé sous les ponts de la Meurthe et de la Moselle ! À cette occasion, j'étais intervenu, allez savoir pourquoi, sur un thème qui, lui aussi, a fait couler beaucoup d'encre : « Valeur locative et décapitalisation du pas-de-porte : à quand la décapitation ? »

Cette intervention intéressa et/ou peut-être amusa notre ami Yves, lequel ne cessa de m'encourager à écrire sur ce sujet devenu au fil des années de plus en plus « chaud » chez les praticiens.

Aujourd'hui, le sujet ne fait plus guère débat : on peut dire, selon les croyances de chacun, que l'armistice est signé ou que la messe est dite ! Autre sujet qui m'a rapproché d'Yves Rouquet au fur et à mesure de l'extension de mon périmètre professionnel : le régime légal comparé des baux commerciaux en Europe.

2006-2026 : vingt ans d'amitié, mais aussi de complicité avec un Grand Monsieur des baux commerciaux, qui consacre sa vie au droit mais sans jamais prétendre détenir toute la vérité.

Bon vent, cher Yves, et, pourquoi pas, à bientôt pour de nouvelles aventures... si Dieu le veut !

Jean-Pierre Dumur

Chartered Surveyor (MRICS)

Je dois ma rencontre avec Yves Rouquet à madame la professeure Françoise Auke, de l'université de Lille, figure éminente du droit des baux commerciaux, à l'occasion d'une première contribution consacrée à la création de l'ILC (indice des loyers commerciaux). Celle-ci sera publiée en décembre 2009, en deuxième partie d'une étude du maestro Jean-Pierre Blatter. Je venais d'être inoculé par ce virus sans savoir qu'il ne me quitterait plus.

Mes thèmes de prédilection restent tournés vers le statut de l'expert, sa responsabilité, la valeur vénale, les baux commerciaux et la médiation. Mes polémiques favorites concernent l'administration des Domaines, la financiarisation de l'immobilier ainsi que la critique de certaines méthodes d'évaluation comme les DCF, mais aussi les conflits d'intérêts de certaines sociétés multiservices ou d'associations si restreintes que leur représentative pose question.

Ces prises de position m'attirèrent quelques déboires et quelques jalousies notoires.

L'AJDI restera mon premier amour de publication. Pour autant, le fair-play d'Yves Rouquet n'a jamais vu d'un mauvais œil mes collaborations avec d'autres éditeurs de revues dans lesquelles j'ai eu l'honneur de pouvoir m'exprimer.

En 2013, inspiré par le parcours de Yves, j'entrepris à mon tour une thèse de doctorat sur travaux, soutenue avec succès en décembre 2016, sous le rapport du professeur Joël Monéger.

Grâce à l'AJDI, j'ai compris tout l'intérêt de publier. Publier participe à la maîtrise de son art et exige une grande abnégation

ainsi qu'une profonde humilité. Un article n'est jamais véritablement achevé et son auteur en est rarement pleinement satisfait.

Si j'ai obtenu la reconnaissance de mes pairs, je le dois avant tout à l'AJDI et à Yves Rouquet.

Aujourd'hui, certains jeunes et moins jeunes confrères se lancent à leur tour. Je les envie de connaître l'émotion des premières contributions. Qu'ils soient remerciés et encouragés à faire vivre cette tradition d'une forte présence des experts de justice en estimation immobilière. Ils contribuent à mettre en lumière un statut encore trop confidentiel.

L'annonce du départ d'Yves Rouquet tourne une page, pour lui mais aussi pour ses auteurs qu'il a si généreusement accompagnés...

Il y aura un avant et un après Yves. Nous serons nombreux à évoquer avec une certaine nostalgie toutes ces années passées à ses côtés. Mais une nouvelle page s'ouvre également et je souhaite à votre successeur, madame Claire Babinet, tous mes vœux les plus sincères de réussite.

Merci, cher Yves, d'avoir tant apporté aux experts en les incitant à prendre la plume, quel que soit leur style d'écriture, dans les pages de l'AJDI sous votre rédaction.

Jean-Jacques Martel

Expert agréé par la Cour de cassation

La vie est faite de rencontres. Elles composent, comme autant de notes scintillantes, une carrière professionnelle d'expert, menée tambour battant, auteur à ses heures (pas seulement) perdues. Ou quand le technicien en devient (presque) « écrivain ». Yves Rouquet, lui aussi, sait cette envie de partage. Celle qui force l'écriture.

Nous sommes inspirés par nos aînés. Ceux qui me précèdent, aujourd'hui encore, dans ces colonnes, en sont. Sans oublier mes cadets avec qui j'aime tant disserter, à deux plumes.

Jeune expert judiciaire, façon de parler dès lors que l'on sait les modalités d'accès au statut, on perçoit vite à quel point notre technique, savamment imbriquée dans les rouages du droit, pour ne parler que des baux commerciaux, repose sur ces écrits publiés dans les colonnes de l'AJDI. Cette revue des éditions Dalloz, aux célèbres codes rouges, dédiée à l'immobilier et à son droit, celle qui donne le la. Cette première de couv', blanche et bleue, aux titres aussi impressionnants par la notoriété des auteurs que par la qualité des publications. Une ligne éditoriale orchestrée par Yves, depuis trois décennies. Des 50 aux 80 ans, célébrés cette année. Où quand l'hommage se fait anniversaire. Fêtons tout, en fanfare !

Yves fut sans conteste notre chef d'orchestre. Son AJDI livrait une petite musique doctrinale, non pas de nuit (quoique, l'expertise n'a pas d'heure ni de répit), mais bien de fond (et de fonds me concernant). Une douce mélodie mensuelle à laquelle il convient d'accorder une oreille attentive pour maintenir son niveau d'expertise. Régulière comme un métronome, jusqu'au numéro spécial « Baux commerciaux » de décembre. Immanquable concerto de Noël, avant l'heure.

Il a su, au fil des décennies, choisir ses solistes pour mieux les mettre en scène, les laisser jouer librement telle partition, majeure ou mineure, devant un parterre de choix (juristes, avocats et experts) : de l'opposition à la décapitalisation portée fortissimo, à l'attaque, par Jean-Pierre Dumur, au statut de l'expert, sa responsabilité et tant d'autres thèmes développés crescendo par Jean-Jacques Martel, et ce toujours dans l'intérêt du corps expertal. Loin de mener ses musiciens à la baguette et mettre tout le monde au diapason, il a

mis un point d'orgue à livrer une pluralité de positions et autant d'intéressantes compositions. Car c'est ainsi que se construit l'expertise, sur la promotion des approches et des méthodes, l'échange et la contradiction qui en permettent, précisément, la construction.

Un matin de 2016, il y a dix ans déjà, exaspéré par tant d'inconséquence du législateur, un auteur novice saisissait frénétiquement sa plume pour pester contre l'incidence du fameux alinéa additionnel à l'article L. 145-34 du code de commerce (L. n° 2014-626, du 18 juin 2014) sur la valeur vénale des biens immobiliers. Le temps a tempéré ses propos : les valeurs vénales ne se sont pas effondrées. Mais Yves, lui, ne s'y était pas trompé en accueillant, enthousiasmé, mes premières analyses exaspérées.

Puis vint le premier observatoire des loyers judiciaires, en métropole de Lyon, inspiré de mes pairs parisiens. Et tant d'autres sur le même thème des baux commerciaux, puis de l'éviction commerciale. Jusqu'à ce qu'Yves m'en désigne chef de rubrique. Quel honneur ! Il n'en fallait pas plus pour que cette trentaine d'études publiées sous sa seule autorité se transforme en ouvrages. Ces pavés et autres barèmes qui fondent désormais nombre de décisions judiciaires lui doivent beaucoup. Il le sait, je lui ai écrit.

L'expertise immobilière, Yves l'avait compris de longue date plus que nul autre, revêt une infinité de thèmes. Tout reste à écrire. Les experts composeront d'autres belles pages, dirigées par sa successeur. Nombre d'auteurs viendront rejoindre l'orchestre, visionnaires parfois, trop empressés quelquefois, passionnés toujours !

Que de notes échangées, trop tôt ou trop tard, de beaux dossiers spéciaux composés par les meilleures plumes ! Combien de centaines d'écrits, de morceaux de choix peuvent ainsi être recensés dans ces pages et mis à son crédit ? Tant d'études en solo, sonnantes ou dissonantes, en duo parfaitement accordées ou mieux encore, en quatuor jouées allegro ! Ô combien ces partitions ont toutes fait grandir l'expertise immobilière ! Rien ne devait arrêter la symphonie expertale pourvu, à défaut parfois d'être douce à l'oreille, qu'elle fût une lecture utile aux praticiens.

Yves a toujours laissé s'exprimer les experts dans cet esprit d'émulation. Il nous a poussés à livrer le meilleur de nos techniques comme de nous-mêmes. Il peut être fier, notre chef d'orchestre. Standing ovation pour l'artiste !

Certaines rencontres sont plus belles. Yves Rouquet est de celles qui alimentent la passion. Il en a d'autres que le droit, d'ailleurs... Mais chut ! Nul doute qu'il les développera avec autant de talent et de sensibilité que ces milliers de pages qu'il a orchestrées au fil des années. Avec brio ! Merci maestro !

Philippe Favre-Réguillon

Expert près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon