



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Loyers reportés des entreprises

Question écrite n° 29330

Texte de la question

Mme Caroline Fiat attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la situation vécue par des commerçants et des entreprises locataires, pour leurs locaux professionnels, auprès d'un bailleur privé. Dès le début de la période de confinement, l'exécutif a tenté de rassurer l'ensemble des entreprises françaises, notamment celles qui sont concernées par un arrêt brutal et indéfini alors de leurs activités. La date du 11 mai 2020 est désormais actée pour entamer un redémarrage économique. Comme chaque circuit réclamant de l'énergie, le terrain économique demandera du temps pour retrouver une vigueur suffisante pour restaurer les trésoreries des entreprises. Durant ce laps de temps, des mesures d'accompagnement et de soutien doivent se poursuivre, notamment auprès des TPE et des PME du pays. Le maintien d'un recours au chômage partiel pour une partie du personnel, les aides financières à l'investissement, le report d'imposition de l'État sont des mesures salutaires dont les effets pourront éviter des fermetures trop nombreuses d'entreprises. Pour restaurer l'économie et préserver les emplois, il faut accompagner les petites et moyennes entreprises qui n'ont ni la possibilité, ni l'intérêt de délocaliser ou d'arrêter leurs productions et leurs services. Elles incarnent les fibres patriotiques de l'entrepreneuriat. Néanmoins, si des aides existent et sont saluées par les professionnels, certaines difficultés demeurent. Le gel des loyers a été préconisé par le Gouvernement afin de ne pas creuser les trésoreries des entreprises à l'arrêt. Or, lorsque l'entreprise occupe des locaux auprès d'un bailleur privé, ce dernier peut refuser le report des loyers. Parfois, le propriétaire est lui-même sous le coup d'un crédit bancaire et il entend qu'il faut l'accompagner pour que les difficultés financières ne soient pas reportées d'un acteur sur un autre. Il faut, néanmoins, que soient sensibilisés les propriétaires sur la nécessité de ces reports, voire qu'ils soient obligés à le faire si l'intérêt économique et social du pays l'impose. Enfin, lorsque les loyers sont interrompus, il est essentiel qu'ils puissent être échelonnés lors du retour au paiement, évitant une somme trop importante à verser au bailleur. Elle lui demande quelles mesures vont être prises d'urgence par le Gouvernement pour éviter que des difficultés financières liées aux coûts d'occupation d'un local par une entreprise ne soient une contrainte provoquant faillite et chômage.

Texte de la réponse

Les entreprises vivent actuellement une situation qui relève de circonstances exceptionnelles et non du droit commun. La loi du 23 mars 2020 a dû instaurer un dispositif d'état d'urgence pour faire face à l'épidémie du Covid-19. Dans ce cadre, le Gouvernement a été contraint de prendre toutes les mesures qui offrent une protection optimale aux consommateurs et aux salariés. Pour soutenir les entreprises, dans ce contexte de crise sanitaire, un appel à la solidarité a été lancé aux bailleurs privés pour soulager la trésorerie des très petites entreprises (TPE) en difficulté. Ainsi, les principales fédérations de bailleurs se sont engagées à suspendre temporairement la mise en recouvrement des loyers et charges à partir du mois d'avril pour l'ensemble des TPE et petites et moyennes entreprises (PME) ayant dû faire face à une fermeture administrative. La situation des entreprises restées ouvertes mais ayant subi une baisse significative de leur chiffre d'affaires est traitée au cas par cas. Pour ceux dont les propriétaires sont des personnes privées, par exemple des retraités, les suspensions sont décidées dans le cadre de négociations de gré à gré en cas de difficultés de paiement des

loyers. Ces loyers et charges font l'objet de différés de paiement ou d'étalements sans pénalité ni intérêts de retard et adaptés à la situation des entreprises. Le 17 avril 2020, les principales fédérations de bailleurs, et la Caisse des dépôts et consignations ont appelé leurs adhérents à annuler trois mois de loyers de commerce pour les TPE et à l'aménagement des reports pour les autres entreprises. Elles s'engagent à rédiger un code de bonnes pratiques avec les fédérations de commerçants pour gérer les reports des autres entreprises en difficulté. Les bailleurs privés particuliers qui ne peuvent assumer l'annulation automatique des loyers commerciaux, ne sont pas concernés. L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), représentant les bailleurs privés particuliers, a également appelé à la solidarité les propriétaires de locaux commerciaux avec un effort particulier pour les TPE dans le périmètre de leurs possibilités. De plus, la deuxième loi de finances rectificative du 25 avril 2020 permet pour les bailleurs la déductibilité fiscale des abandons de loyer consentis au profit des entreprises locataires entre le 15 avril et le 31 décembre 2020. Le ministre de l'économie, des finances et de la relance a par ailleurs chargé Mme Jeanne-Marie Prost, conseillère-maître à la Cour des comptes, d'une mission de médiation entre les fédérations de bailleurs professionnels et les fédérations de commerçants, en vue de définir des accords cadre et des règles de bonne conduite pour permettre aux commerçants et à leurs bailleurs professionnels de trouver des solutions adaptées à leur situation sur la question des loyers. Une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période de confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020 a été rédigée. Cette charte permet aux commerçants et aux bailleurs de se référer à un accord cadre commun et des règles de bonnes conduites pour leurs discussions de gré à gré. La charte prévoit une clause de rendez-vous entre le 1er juin et le 1er octobre 2020 pour organiser la discussion entre le bailleur et son commerçant. Par ailleurs, des moyens de médiation entre commerçants et bailleurs seront prochainement opérationnels pour remédier aux désaccords entre bailleurs et locataires via la médiation ou les commissions départementales de conciliation (CDC). Ces voies de résolution de conflits permettront de tenir compte de la situation des commerçants comme des bailleurs et de parvenir à une solution équilibrée et adaptée à chaque cas.

Données clés

Auteur : [Mme Caroline Fiat](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (6^e circonscription) - La France insoumise

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29330

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mai 2020](#), page 3307

Réponse publiée au JO le : [1er septembre 2020](#), page 5774