



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Report et annulation de charges des entreprises dans le cadre de l'épidémie

Question écrite n° 29367

Texte de la question

Mme Marie-Pierre Rixain appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les mesures d'accompagnement prises par son ministère du fait de l'épidémie de covid-19 actuelle. Lors de son allocution du lundi 16 mars 2020, le Président de la République a annoncé le report du paiement des loyers et des factures d'eau, de gaz et d'électricité pour les entreprises en difficulté. En conséquence, le Gouvernement a décidé que les plus petites entreprises éligibles au fonds de solidarité financé par l'État et les régions pourront bénéficier de droit de report du paiement des loyers et des factures d'eau, d'électricité et de gaz. Concrètement, pour les TPE et les PME appartenant à l'un des secteurs dont l'activité est interrompue, le recouvrement des loyers et charges a été suspendu à partir du 1er avril 2020, et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées par l'arrêt. Lorsque l'activité reprendra, ces loyers et charges feront l'objet de différés de paiement ou d'étalements sans pénalité ni intérêts de retard et adaptés à la situation des entreprises en question. Si cette mesure exceptionnelle permet d'amortir les graves difficultés économiques que connaissent ces entreprises, son conditionnement au fonds de solidarité agit comme une double peine pour les autres entreprises. En effet, si le fonds de solidarité a pour vocation de pallier les situations les plus dégradées, il convient également d'accompagner les entreprises impactées dans une moindre mesure, qui s'avère déjà dramatique pour bon nombre d'entre elles. Aussi, elle l'interroge sur la possibilité d'étendre davantage les mesures de report et d'annulation de charges.

Texte de la réponse

Le caractère inédit de la crise sanitaire qui frappe notre pays suite à la propagation du virus Covid 19 a conduit l'État à interdire l'accès au public d'un grand nombre d'établissements et à restreindre les déplacements des personnes aux seuls achats de première nécessité pendant la période du confinement. Cette situation sans précédent impacte brutalement la trésorerie et la situation financière de nombreuses entreprises qui ont vu disparaître tout ou partie de leur chiffre d'affaires. Afin d'accompagner les entreprises, le Gouvernement a rapidement édifié un important dispositif d'aides publiques et de reports de charges visant à assurer la trésorerie et plus généralement la survie des entreprises, mesures tant générales (chômage partiel, prêt garanti par l'État) que spécifiques s'agissant des TPE (fonds de solidarité, report/annulation des charges fiscales et sociales, aide des régions...). Parmi les nombreuses préoccupations économiques liées à la crise, la problématique du paiement des loyers s'est rapidement révélé un sujet central, et a conduit le Président de La République, dès le 16 mars à annoncer le report du paiement des loyers des factures d'eau, de gaz et d'électricité pour les plus petites entreprises en difficulté. L'ordonnance du 25 mars 2020 est venue en préciser le cadre. Concrètement, pour bénéficier de ce report de loyer, l'entreprise doit adresser directement par mail ou par téléphone une demande de report à l'amiable au bailleur. Pour ceux dont les propriétaires sont privés, le recours aux négociations de gré à gré en cas de difficultés de paiement des loyers est prévu, et en cas d'échec, à la médiation ou conciliation si les parties en sont d'accord. Le dispositif prévoit, en outre, l'interdiction, pour les bénéficiaires, de l'application de pénalités financières, de dommages et intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire ou de clause pénale ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents aux locaux professionnels et commerciaux (même s'ils sont prévus par le contrat). Cette interdiction s'applique aux loyers et charges locatives dont l'échéance de

paiement intervient entre le 12 mars 2020 et deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. En premier lieu, il importe de préciser que les très petites entreprises (TPE) ou associations qui répondent aux conditions d'éligibilité au fonds de solidarité pour le mois de mars, d'avril ou de mai peuvent bénéficier de ces mesures. Concrètement, il suffit d'être éligible à ce fonds pour l'un des trois mois pour bénéficier de la mesure de suspension ou de report des loyers. Par ailleurs, les aménagements successifs des critères d'éligibilité au fonds (sur la perte de chiffre d'affaires, le seuil de bénéfices, le nombre de salariés pour certains secteurs etc...) ont permis à un plus grand nombre de petites entreprises issues d'un éventail plus large de secteurs d'activité de bénéficier du fonds de solidarité et - par extension - des mesures relatives au report de loyers, lorsqu'elles en remplissent les conditions complémentaires notamment en matière d'interdiction d'accueil du public, d'effectifs, de chiffre d'affaires, de bénéfice imposable et de date de démarrage d'activité. Il convient également de préciser que ces mesures s'appliquent aux TPE qui étaient en liquidation judiciaire au 1er mars 2020 et qui, du fait de leur mise en liquidation, ne sont pas éligibles au fonds de solidarité. Au regard de ce qui précède, le conditionnement du dispositif de report des loyers au fonds de solidarité apparaît donc, en pratique, relativement limité. La problématique centrale des baux commerciaux et du paiement des loyers a également conduit le Gouvernement à mené de nombreuses initiatives complémentaires à destination des TPE et des PME. En avril, sous l'égide du Ministre de l'économie et des finances, plusieurs fédérations représentant des bailleurs ont consenti par solidarité à l'annulation de 3 mois de loyers, hors charges locatives des TPE de moins de 10 salariés, contraintes de fermer en application de l'arrêté du 15 mars 2020. Une lettre de l'association des Maires de France (AMF) a rendu possible à titre exceptionnel cette initiative pour les bailleurs concernés. Concernant les autres entreprises fragilisées par la crise économique et sanitaire, ces fédérations ont demandé à leurs adhérents d'engager des discussions avec leurs locataires en difficulté pour réduire la tension sur leur trésorerie, en adaptant au cas par cas la réponse, et les aménagements qui pourraient être accordés. Le conseil national des centres commerciaux (CNCC) a également invité ses membres bailleurs à mensualiser les loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et de suspendre temporairement la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, des commerces situés dans des centres commerciaux. Récemment, les travaux de concertation confiés par le Ministre de l'économie à Mme Prost, conseillère maître à la cour des comptes, entre les fédérations de bailleurs professionnels et les fédérations de commerçants, ont abouti à la signature d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période de confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Cette charte permet aux commerçants et aux bailleurs de se référer à un accord cadre commun et des règles de bonne conduite pour leurs discussions de gré à gré. La charte a reçu l'adhésion des fédérations de bailleurs (CNCC, FSIF, UNPI, AFG, ASPIM, FFA) et de fédérations de commerçants (confédération des commerçants de France, commerçants et artisans des métropoles de France, fédérations de l'habillement, de l'équipement du foyer, des détaillants de la chaussure, de la photographie, la fédération des marchés de gros, le syndicat national des antiquaires, le comité des galeries d'art). Dans cette charte, les bailleurs acceptent de reporter 3 mois de loyers (2 au titre du confinement et 1 correspondant à un prorata des 4 mois de reprise jusqu'à septembre) pour les commerçants qui en ont besoin, quelle que soit leur taille. Le bailleur et son commerçant devront s'accorder avant le 30 juin sur le règlement des sommes reportées et l'échéancier de remboursement, qui pourra s'étendre au-delà du 30 septembre si la situation du commerçant le justifie. La charte prévoit par ailleurs une clause de rendez-vous entre le 1er juin et le 1er octobre, pour organiser la discussion entre le bailleur et son commerçant sur les annulations de loyers. Les annulations seront examinées en gré à gré, sur la base des critères de chiffre d'affaires et des difficultés de trésorerie du commerçant. Ces annulations seront accordées sans contrepartie pour les locataires les plus fragiles, et avec des contreparties éventuelles pour les autres locataires. Les bailleurs indiquent dans la charte, que le total des annulations accordées par bailleur pourra aller jusqu'à 50 % des trois mois de loyers qu'il aura reportés pour l'ensemble de ses locataires. Dans les discussions de gré à gré, entre un bailleur et un commerçant, le locataire pourra obtenir plus ou moins que les 50 % d'annulation de loyers préconisés, en fonction de ses difficultés. Dans la continuité des efforts de solidarité demandés aux bailleurs, l'agence nationale de la cohésion des territoires a annoncé le 13 mai dernier que l'établissement public d'État ainsi que ses filiales propriétaires bailleurs de commerce situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville accordaient un trimestre de remise gracieuse des loyers, charges et taxe foncière à leurs locataires qui ont dû fermer par décision administrative. L'ensemble de ces mesures constitue un soutien essentiel aux entreprises fragilisées par la crise économique et sanitaire liée au Coronavirus Covid-19 depuis le mois de mars. Elles devraient également favoriser le redémarrage de l'économie dans les mois à venir.

Auteur : [Mme Marie-Pierre Rixain](#)

Circonscription : Essonne (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29367

Rubrique : Entreprises

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

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

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [12 mai 2020](#), page 3312

Réponse publiée au JO le : [25 août 2020](#), page 5653