



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Loyers impayés des grandes enseignes : petits bailleurs et exploitants menacés

Question écrite n° 29758

Texte de la question

M. Éric Pauget appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les difficultés que rencontrent actuellement les petits propriétaires bailleurs de locaux professionnels ou commerciaux confrontés aux loyers impayés. Depuis plusieurs mois, la crise sanitaire du coronavirus qui impacte lourdement le pays nuit gravement à l'activité commerciale et professionnelle de nombreux acteurs socio-économiques. Il souligne que les pertes significatives résultant de ce ralentissement brutal de leur activité, ayant entraîné de graves difficultés financières, pourraient provoquer de multiples ruptures des versements de loyers dus pour l'exploitation de ces locaux auprès de leurs bailleurs. D'ailleurs, il rappelle que la nomination du 23 avril 2020 de Mme Jeanne-Marie Prost au poste de médiatrice des loyers commerciaux par les services de M. le ministre de l'économie et des finances démontre toute l'importance de cette problématique. Cependant, il note que cette médiation, dédiée aux relations entre les fédérations de bailleurs professionnels et les fédérations de commerçants, ne prend pas suffisamment en compte les intérêts des petits bailleurs professionnels ni de leurs exploitants sans titres directs. Or de nombreux petits propriétaires se retrouvent actuellement confrontés à des incidents de paiement de ces loyers qui constituent parfois leur seule véritable retraite. En ce sens, il souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la situation particulière des bailleurs ayant conclu des baux avec de grandes enseignes chargées de verser les loyers dus pour l'exploitation de ces locaux, au nom de l'occupant franchisé ou gérant par ailleurs dépourvu de tout titre d'occupation direct avec le propriétaire de ces murs. Enfin, il considère que les spécificités de ce modèle économique pénalisent les petits bailleurs et menacent la pérennité des exploitations économiques de ces franchisés ou gérants de grandes enseignes, qui ne peuvent verser les loyers dus faute d'activité. Aussi, il souhaiterait savoir comment et dans quelle mesure le Gouvernement compte répondre aux inquiétudes grandissantes des petits propriétaires et des petits exploitants qui demeurent suspendus aux choix stratégiques de ces grandes enseignes.

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 effectivement 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 ou 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 sera traitée au cas par cas. Pour ceux dont les propriétaires sont des personnes privées, par exemple des retraités, les suspensions seront décidées dans le cadre de négociations de gré à gré en cas de difficultés de paiement des loyers. A la reprise d'activité, 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. Le

17 avril, les principales fédérations de bailleurs, dont le Centre national des centres commerciaux et la Caisse des dépôts, 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. 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. Le ministre de l'Economie et des Finances, Bruno Le Maire, 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 pour organiser la discussion entre le bailleur et son commerçant.

Données clés

Auteur : [M. Éric Pauget](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29758

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mai 2020](#), page 3597

Réponse publiée au JO le : [25 août 2020](#), page 5668