



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Crise sanitaire - covid-19 - loyers des professionnels

Question écrite n° 28846

Texte de la question

M. Charles de la Verpillière appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les nouvelles solutions récemment évoquées concernant les loyers des professionnels et entreprises dont le fonctionnement est entravé par la crise sanitaire. La déclaration faite par M. le ministre le 17 avril 2020, en ces termes : « l'annulation des trois mois de loyers pour les TPE contraintes de fermer est un geste de solidarité très important qui va permettre de soulager la trésorerie des petites entreprises », a suscité de faux espoirs pour de nombreux chefs d'entreprises et commerçants et de vives inquiétudes pour des particuliers bailleurs. Les textes applicables à ce jour demeurent l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19 et le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation (modifié par les décrets n° 2020-378 du 31 mars 2020 et n° 2020-433 du 16 avril 2020), lesquels ne prévoient ni suspension, ni annulation des loyers commerciaux. Ces textes envisagent seulement le défaut de sanction (acquisition des clauses résolutoires, clauses pénales, comptabilisation de pénalités et d'intérêts de retard) pour les loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et le 24 juillet 2020, pour les seuls professionnels et entreprises pouvant bénéficier du fonds de solidarité. Il est certain qu'en raison de la crise présente et à venir, il est sage d'appeler chacun à la solidarité et à favoriser des accords pour des reports d'échéances ou étalements. Il n'en demeure pas moins que le paiement des loyers demeure une obligation contractuelle, au même titre que les obligations incombant aux bailleurs en vertu de ces mêmes contrats que sont les baux commerciaux et les baux professionnels. Il apparaît primordial, si la question de l'annulation des loyers est réellement envisagée, de distinguer la situation des bailleurs professionnels, de celle des bailleurs personnes physiques et sociétés civiles immobilières (SCI) familiales, pour lesquels ces revenus locatifs sont indispensables à un équilibre financier (bailleurs retraités, investissements avec des loyers affectés aux remboursements d'emprunts, revenus de SCI familiales servant au règlement des frais de maison de retraite, etc.). Il serait alors indispensable de créer un fonds d'indemnisation pour ces bailleurs, ou à défaut une compensation par crédit d'impôts. Aussi, il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement sur ces questions.

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 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 2020, 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'économie et des finances 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. L'annulation des trois mois de loyers pour les TPE contraintes de fermer est considérée par le ministre de l'économie et des finances comme un geste de solidarité très important qui va permettre de soulager la trésorerie des petites entreprises en difficulté face à la prolongation de la crise.

Données clés

Auteur : [M. Charles de la Verpillière](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28846

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 avril 2020](#), page 3053

Réponse publiée au JO le : [22 décembre 2020](#), page 9516