

## À LA UNE

---

# Les loyers Covid, entre droit, bon sens et priorité pour l'avenir



**Les différents confinements ont-ils permis d'améliorer les relations partenariales entre bailleurs et preneurs ?** Cette période aura-t-elle pour conséquence de mieux préparer les acteurs de la filière à affronter l'avenir et ses profondes transformations ?

Les solutions à donner au paiement des loyers commerciaux et charges pendant les périodes de fermeture administrative ont fait l'objet de nombreux débats et de tensions importantes entre bailleurs et preneurs.

On pouvait espérer que les deux premiers confinements auraient permis aux acteurs du marché de s'accorder sur les manières les plus intelligentes de faire face ensemble à des situations exceptionnelles, inédites, imprévisibles...

**Qu'en est-il un an et demi après la première période de confinement ? Qu'a-t-on appris ? Serons-nous mieux armés la prochaine fois si une telle situation devait se reproduire ?**

Le règlement du sujet pour la période du troisième confinement n'est malheureusement pas si rassurant.

De récents échanges avec quelques bailleurs et avocats pro bailleurs en attestent et ne sont pas de nature à analyser la situation de manière positive.

On le sait, le droit, la justice n'ont pas proposé de réponse claire à ce jour. **Les bailleurs les plus durs et rigides continuent à prétendre que le contrat doit s'appliquer et les loyers être payés en totalité alors que le point de vente est fermé.** Appliquer le contrat sous prétexte que le bailleur ne peut être tenu comme responsable de la situation et que, par ailleurs, celui-ci ne serait aucunement garant de la commercialité du site qu'il loue...

**Comment peut-on en être encore à ce point aujourd'hui ?** En fait, avec de telles positions, on peut légitimement s'interroger sur ce qu'est un bail commercial ? En pratique, comment des bailleurs peuvent-ils prétendre que le loyer devrait être identique que les consommateurs puissent accéder au local loué ou non ?

Ne s'agit-il pas davantage d'une question de bon sens que de droit ? Quelle serait la contrepartie au paiement de tels montants de loyer dans ce cas ? La seule mise à disposition de locaux ? Les commerçants seraient-ils assez stupides pour accepter de tels montants de loyers en l'absence de fréquentation ?

**Après un premier confinement à l'issue duquel l'Etat a laissé les parties dos à dos, beaucoup d'acteurs ont trouvé des accords avec des abandons partiels de loyers.** Quelques bailleurs ont même, il convient de les féliciter à nouveau, abandonné les loyers de la période, estimant qu'en l'absence de chiffre d'affaires le commerçant ne pouvait supporter son loyer partant du principe que ce qui était en jeu était davantage une relation contractuelle durable que le règlement des loyers pendant une période exceptionnelle de fermeture imposée à tous. Rappelons toutefois que, malheureusement, les locataires ont très souvent dû se résoudre à accorder des contreparties à leurs bailleurs ; abandons partiels de loyer : allongement de la durée du bail... Les parties se sont en majorité accordé sur un partage des conséquences à hauteur de 50 % des loyers de cette première période.



**Lors du second confinement de novembre 2020, l'Etat a accordé des aides en permettant au bailleur d'accéder à un crédit d'impôts, les locataires supportant alors 30 % du loyer.** Ceci a permis de solutionner largement les conséquences de la fermeture de ce mois. Malheureusement, les plus grandes enseignes étaient exclues du dispositif d'accompagnement, les parties étaient de nouveau dos à dos et les preneurs n'étaient plus en mesure d'accorder de contreparties puisque celles-ci avaient été utilisées lors du premier confinement.

On le sait, les procédures encore en cours sont assez peu nombreuses, proportionnellement au nombre de points de vente fermés, et des solutions ont été négociées dans une logique de partage des conséquences donc des abandons partiels de loyer dans une majorité des cas.

Sans polémique aucune, notons toutefois, avant d'aborder le troisième confinement que les bailleurs ont perçu une partie conséquente de leur chiffre d'affaires lors de ces deux premières périodes et que les locataires n'ont fait qu'alléger leurs charges alors que leur chiffre d'affaires est resté nul.

**Pour les fermetures du premier semestre 2021, qu'en est-il ?** Dès la décision de fermeture des centres commerciaux en février, Bruno Le Maire, ministre des finances a annoncé que les commerces fermés seraient aidés à hauteur de 100 % de leurs loyers et charges.

Malheureusement, les discussions avec la communauté européenne ont été très longues et fastidieuses et **le dispositif « aides loyer » a été officialisé très tardivement par le décret du 16 novembre 2021.**

**Les modalités d'application du décret nous enseignent que peu de commerçants accéderont finalement à une aide de 100 % de leurs loyers et charges pour ces mois de fermeture et ceci suite à plusieurs restrictions :**

- le fait que l'aide loyer ne fonctionne que pour les mois pendant lesquels le commerçant n'a pas bénéficié du fonds de solidarité ou de l'aide « coûts fixes ». Rappelons que pour les enseignes, cette dernière est limitée à 70 % des coûts fixes donc une partie des loyers et charges locatives seulement. Notons que les enseignes ayant atteint le plafond de l'aide coût fixe peuvent demander l'aide loyer en complément.

Le raisonnement se fait mois par mois (février, mars, avril, mai) et non sur l'ensemble de la période. Les commerçants non éligibles à l'aide « coûts fixes » certains mois peuvent donc demander l'aide loyer.

Là encore, deux catégories de commerçants. **Certaines entreprises seront soumises à un contrôle renforcé** (l'aide demandée est supérieure à 4 millions d'euros/mois, si l'entreprise était déficitaire en 2019 ou si le CA internet de 2021 est supérieur à 20 % du CA 2019). Ce régime du contrôle renforcé **plafonne alors le montant maximum d'aide loyer à laquelle l'entreprise pourra prétendre sur la période.**

**Les entreprises non soumises au contrôle renforcé** pourront accéder à une aide loyer égale au total des loyers et charges des magasins fermés administrativement dont il faut soustraire les ventes supplémentaires réalisées par internet comparées à la même période en 2019.

**Disons-le, très peu d'enseignes bénéficieront d'une aide couvrant 100 % des loyers et charges pour chacun des mois de fermeture de leurs magasins.**

L'engagement ministériel initial n'a pu être respecté suite aux exigences des règles européennes.

Pendant cette longue période de discussion sur ce dispositif d'aide loyer, une majorité des bailleurs et leurs preneurs ont attendu de connaître les mesures d'accompagnement, et la situation est donc restée en suspens.

**Quelle est la situation aujourd'hui ?** Certains bailleurs ont malheureusement engagé des actions en recouvrement contre leurs preneurs en actionnant les dépôts de garantie, les Gapd (Garantie bancaire à première demande), les saisies sur compte bancaire, les commandements visant ou non la clause résolutoire du bail... et ceci alors même qu'aucune aide loyer n'a été perçue par les preneurs et que les aides coûts fixes ne l'ont été que partiellement.

**Que peut-il se passer maintenant ?**

Evidemment, compte tenu des aides de l'Etat, les locataires doivent payer leurs loyers et charges des périodes de fermeture mais à la hauteur des aides perçues. Il n'est pas contestable que la situation peut poser des difficultés importantes à certains bailleurs, en matière de trésorerie notamment. Par ailleurs, à la veille des arrêtés de comptes annuels, la tension croît incontestablement.

Pour autant, la situation pour les preneurs n'est pas meilleure puisque les aides n'ont été perçues qu'en partie (aides coûts fixes) ou pas du tout en fonction des preneurs (aides loyers).

**Difficile de solutionner la question tant que le niveau d'aide perçue n'est pas connu.** La situation n'est aisée pour personne mais il nous semble que les parties peuvent tenter de s'accorder sur une approche équilibrée en distinguant les aspects trésorerie du traitement final de la période.

Il n'est pas contestable que les parties devront s'accorder mais il faut toujours considérer selon nous que, sauf aides couvrant 100 % des loyers et charges, le preneur n'a pas à régler la totalité de ses loyers charges lorsque son magasin est fermé administrativement. Une question d'équité et de relation normale entre un fournisseur, le bailleur, et un client, le commerçant.

Si le sujet est un problème de trésorerie, la solution la plus efficace **dans un premier temps, pour les commerçants qui le peuvent, est de payer 50 % des loyers et charges de la période de fermeture** en attendant de connaître le montant final des aides et de les percevoir.

Quand les aides seront perçues par les preneurs, l'équité veut que les parties s'accordent sur un montant final égal au montant de l'aide réellement perçue par le commerçant au titre des loyers et charges locatives. En conséquence, **ceux qui auront perçu des aides supérieures à 50 % du total des loyers et charges des magasins fermés pour les mois considérés devront trouver une solution avec leur bailleur pour s'acquitter de ce complément** dans le respect, bien entendu des obligations des dispositifs d'aides.

**Rappelons que, sur cette période, les bailleurs percevront dans tous les cas une partie de leur chiffre d'affaires alors que les magasins, aucun.** Pour le commerçant, l'aide ne sert qu'à réduire ses coûts alors que son chiffre d'affaires a été nul ! Sans polémique, l'une des parties s'en sort déjà mieux que l'autre.

Nous verrons comment la justice se positionnera sur le sort des loyers Covid dans les prochains mois. **Mais, il est évident que, si elle devait considérer que les loyers et charges sont dus en totalité dans le cadre d'une telle fermeture administrative, ce serait la démonstration ultime d'un dysfonctionnement majeur et du déséquilibre de cette relation contractuelle.**



Qu'aurons-nous appris d'une telle période si des bailleurs pensent encore aujourd'hui qu'il est logique qu'un commerçant paie ses loyers pour une période de fermeture administrative ? **Ce serait inquiétant car tristement précurseur des années difficiles qui se présentent à nous.**

**Années durant lesquelles il faudra, pour que le commerce physique survive dans les territoires, adapter les coûts immobiliers à la réalité de l'activité en magasin dans un monde omnicanal.**

Sans cette compréhension par les acteurs de l'immobilier commercial de la réalité des transformations majeures auxquelles les commerçants sont confrontés et si certains bailleurs demeurent dans le déni des indispensables modifications profondes des grands équilibres du modèle économique du commerce, sans la prise en compte des flexibilités indispensables à ces transformations, les fermetures de magasins se multiplieront avec leurs impacts sur la vacance et la déprise de lieux de commerce, centres-villes et centres commerciaux.

Cette période a, au dire de nombreux bailleurs et enseignes, rapproché les points de vue, créé des obligations et volonté d'échanges, de mieux comprendre les contraintes de l'un et de l'autre et de recherches de solutions communes. C'est heureux.

Toutefois, malheureusement, une partie encore très importante des acteurs de l'immobilier commercial ne partage pas cette approche, sous-estimant sans doute les transformations auxquelles sont confrontés leurs partenaires commerçants.

**Pourtant, c'est notre obligation collective pour assurer la pérennité d'un bien commun dont nous sommes tous les garants : le commerce dans les territoires, pour son rôle dans le lien social et la qualité de vie des habitants.**

**Une vraie ambition qu'il nous faut partager alors que se déroulent les Assises du Commerce.** Mais le chemin à parcourir paraît encore malheureusement long, la prise de conscience insuffisante et les verrous encore nombreux. L'immobilier commercial ne peut être une activité sans risque, les paradigmes doivent changer, il en va de la capacité d'adaptation du commerce physique dans un monde mouvant en permanence (plateformes internationales, place des réseaux sociaux à venir dans le commerce de détail...).

**La manière dont sera finalement traité ce dossier des loyers et charges pour la période Covid du 1<sup>er</sup> semestre 2021 sera pleine d'enseignements.** L'Etat a engagé des centaines de millions d'euros pour aider les parties à trouver des solutions équitables à un problème exceptionnel. Souhaitons que la filière fasse preuve d'équilibre dans le règlement de ce problème pour que chacun puisse, aussi vite que possible, **se consacrer à la seule chose qui compte : accélérer les transformations pour disposer d'une présence physique du commerce encore dynamique dans les prochaines années.** ■

