

Charte de bonnes pratiques entre Commerçants et Bailleurs pour faire face à la crise du COVID 19

1. Préambule

Le commerce est engagé depuis plusieurs années dans une phase de transformation. Les acteurs de l'écosystème s'adaptent peu à peu à la transformation digitale, au développement du e-commerce, aux modifications des attentes des consommateurs. Entreprises de commerce comme lieux de commerce sont engagés dans la définition de nouveaux modèles économiques et commerciaux pour s'adapter à ces évolutions des comportements- aggravées par la distorsion des règles fiscales, sociales et réglementaires entre les différents canaux de commerce.

Par ailleurs, sur le plan conjoncturel, les commerçants ont été fragilisés par les actions des gilets jaunes et les grèves liées à la réforme des retraites, subissant des baisses de chiffres d'affaires et des difficultés économiques.

C'est dans ce contexte que commerçants comme propriétaires immobiliers, deux composantes clés de l'écosystème du commerce dans les territoires, doivent affronter la crise du Covid et ses conséquences.

La crise sanitaire a conduit l'Etat 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. Le retour à la normale sera probablement progressif. Cette situation sans précédent impacte brutalement la trésorerie et la situation financière des établissements fermés qui ont vu disparaître tout ou partie de leur chiffre d'affaires. Les bailleurs connaissent également des difficultés variées, opérationnelles, de trésorerie, de financement, de modèle économique ou sur les marchés financiers.

L'Etat a immédiatement mis en place 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'Etat) que spécifiques s'agissant des TPE (fonds de solidarité, report/annulation des charges fiscales et sociales, aide des régions...)

Les fédérations représentant les bailleurs ont pris l'initiative dès les 16 et 19 mars de recommander la mensualisation du 2^e trimestre 2020 et la suspension de la mise en recouvrement des loyers contractuellement dus pour le mois d'avril (puis mai).

Malgré cela, l'application en pratique du contrat de bail et par là-même, la problématique du paiement des loyers s'est rapidement révélée un sujet central entre bailleurs et preneurs, complexifié par la grande disparité de situations tant au niveau des bailleurs que des preneurs.

Sous l'égide du Ministre de l'Economie et des Finances, plusieurs fédérations représentant des bailleurs ont alors consenti par solidarité à l'annulation de 3 mois de loyers (2^e trimestre 2020) hors charges locatives des TPE de moins de 10 salariés. Une lettre de l'AMF a rendu possible à titre exceptionnel cette initiative pour les bailleurs concernés.

Ainsi, si des acteurs ont déjà réussi à trouver en gré à gré des solutions acceptables pour les 2 parties la pression de la crise a néanmoins fait apparaître de part et d'autre des comportements conflictuels émanant de certains :

- suspension ou refus de régler les loyers unilatéralement ;
- refus de report des bailleurs et envoi de lettre d'huissiers ;

traduisant le désarroi des parties dont les situations et modèles économiques peuvent être très hétérogènes et mettant à mal la confiance entre acteurs dont l'intérêt commun est pourtant de maintenir une relation durable et profitable pour les 2 parties.

Afin de rétablir un dialogue constructif et de prendre en compte le caractère exceptionnel de la crise du Covid 19, les fédérations nationales représentatives de bailleurs et de commerçants ont accepté d'entrer en médiation pour mettre en œuvre et recommander à leurs adhérents de bonnes pratiques. Celles-ci, sans se substituer aux négociations directes de gré à gré entre les parties compte tenu de la primauté de la relation contractuelle qui les lie au travers du bail commercial, ont pour objectif de définir un cadre, des bonnes pratiques et des outils permettant de sortir solidairement de la crise, dans une approche positive, transparente et équitable prenant en compte les situations particulières de chacun dans l'intérêt d'une relation à long terme entre les parties.

Cette charte a ainsi vocation à être mise en œuvre dans le cadre des relations contractuelles existantes et n'a pas de valeur normative. Elle incite fortement les parties, pour répondre aux conséquences tout à fait exceptionnelles de la crise du COVID, à améliorer leurs relations en définissant un cadre de négociation et notamment :

- à créer les meilleures conditions d'une poursuite d'activité d'un maximum de magasins ;
- à éviter les procédures judiciaires inutiles ;
- à permettre de créer une situation pacifiée pour mieux mobiliser les parties et l'Etat sur la reprise et les plans de relance.

La présente charte ne remet pas en cause les accords de gré à gré déjà intervenus entre bailleurs et preneurs.

Les bailleurs par pragmatisme et de manière rationnelle, souhaitent, via cette charte, participer à la préservation et à la pérennité des commerces les plus fragiles, dont l'existence même pourrait être remise en cause par la crise du COVID.

2. Contenu des engagements

2.1 - Champ de l'accord :

Tous les commerces en France ayant dû fermer suite à l'interdiction d'accueillir du public compte tenu de l'état d'urgence sanitaire dont les TPE – par ailleurs déjà couvertes par l'accord sous l'égide du Ministre avec la plupart des fédérations de bailleurs - pour celles dont les bailleurs, au travers de leurs fédérations ou non, n'étaient pas signataires du dit accord.

Les commerces qui étaient, avant le 15 mars 2020, en défaut de paiement caractérisé de leurs loyers ou de leurs charges locatives sont exclus du champ d'application de la présente charte.

Les commerces qui auront choisi de ne pas recevoir du public alors qu'ils y étaient autorisés font l'objet de dispositions spécifiques visées au paragraphe 4 de la présente charte.

Les cafés, bars, restaurants et cinémas et les commerces de certains centres commerciaux de plus de 40 000 m² que l'Etat n'a pas autorisés à recevoir du public le 11 mai, sont dans le champ de cet accord pour autant qu'ils soient autorisés à rouvrir au plus tard le 2 juin. Dans le cas contraire, ils seront traités au cas par cas entre les parties avec le concours fortement souhaité de l'Etat.

2.2 - Périodes couvertes :

A la fois la « période de confinement » et la « période de reprise » qui suivra la réouverture jusqu'au 30 septembre compte tenu des incertitudes portant sur la reprise d'une activité commerciale normale à la sortie de l'état d'urgence sanitaire.

2.3 - Report des loyers :

En termes économiques la présente charte vise à ce que l'effort en trésorerie porté par les bailleurs traite de la période de confinement et, à hauteur d'un prorata, de la période de reprise, ce qui, additionné, représente un total de 3 mois de loyers.

Concrètement et par simplicité et cohérence avec le fonctionnement du bail commercial, les discussions de gré à gré pourront conduire les bailleurs à reporter au 30 septembre au plus tôt la mise en recouvrement des loyers du 2^e trimestre 2020 (hors charges locatives) des locataires en ayant besoin. Locataire concerné et bailleur se rencontrent dès maintenant et avant le 30 Juin afin de s'accorder sur la mesure appropriée de report des loyers du 2^{ème} trimestre.

Le locataire concerné, à la demande du bailleur, pourra fournir des documents financiers et comptables validés par son expert-comptable tels que situation de trésorerie récente et prévisions de trésorerie au 31-12-2020 et attestation sur l'honneur des aides d'Etat ou des régions obtenues.

2.4 – Modalités de règlement

Les parties définiront de gré à gré et avant le 30 juin et au vu des documents financiers produits, les modalités de règlement des sommes reportées, y compris le calendrier.

2.5 – Sécurisation des créances de loyers reportés après une certaine date

Les bailleurs pourront conditionner les reports au-delà du 31 décembre 2020 à l'obtention d'une sécurisation de leurs créances de loyers reportés.

3. Clause de rendez-vous :

Les parties s'engagent à finaliser leurs négociations au titre de cette clause de rendez-vous entre le 1^{er} juin et le 1^{er} octobre 2020 au plus tard.

L'intérêt conjoint des preneurs comme des bailleurs est de maintenir la solidité des modèles économiques de chacun, l'activité commerciale, l'emploi, l'occupation pérenne des locaux, la commercialité des emplacements, la valeur intrinsèque de l'actif immobilier comme du fonds de commerce, le service de la dette, sans oublier la protection des investisseurs à travers des véhicules financiers permettant de sécuriser le financement durable des locaux commerciaux sans créer de crise de confiance.

Pour apprécier l'impact de la crise sanitaire sur l'activité du commerçant, les deux critères principaux seront le chiffre d'affaires et si possible le compte de résultat et la situation de trésorerie.

D'autres éléments pourront également être pris en compte tels que :

- Nature de l'activité et capacité au rattrapage ;
- Surface financière du locataire et du bailleur ainsi que de leurs actionnaires respectifs ;
- Montant des nouvelles aides obtenues durant la période le cas échéant ;
- Statut juridique et fiduciaire du bailleur ou du locataire ;
- Structure du bail et notamment du loyer et des charges ;
- Durée du bail et échéancier
- Participation du bailleur aux travaux du preneur.

Le locataire fournira au bailleur son chiffre d'affaires mensuel de mars à septembre 2020 et un comparatif avec la même période en 2019, et pourra les compléter de son compte de résultat et de sa situation de trésorerie la plus récente possible.

Ces documents seront présentés de bonne foi.

3.1 – Locataires les plus fragiles :

Pour les locataires les plus fragiles dont l'analyse de la situation financière montrerait la plus grande vulnérabilité et l'impossibilité de se financer autrement, un quantum de franchise de loyer pendant la crise du COVID sera examiné au cas par cas dès que possible, et ce sans contrepartie particulière demandée au locataire

3.2 – Autres locataires :

Pour d'autres locataires, moins fragiles mais en difficultés réelles selon les mêmes critères, un quantum de franchise avec contreparties sera examiné au cas par cas. Les contreparties devront être équitables et proportionnées à l'effort.

Exemples de contreparties :

- Un allongement de la durée du bail ou de sa période ferme ou une clause de retour à meilleure fortune et d'autres aménagements en contrepartie des franchises de loyers effectivement consenties librement par le bailleur pourra faire l'objet de discussions lors de la clause de rendez-vous.

- Alternativement pour ces mêmes locataires en situation intermédiaire le renouvellement anticipé ou la signature d'un avenant ou d'un nouveau bail avec notamment une franchise de loyer à définir - pourront être discutés.

3.3 - Quantum global par bailleur :

Pour chaque bailleur, la somme des deux quantums de franchises de loyers consentis au titre des paragraphes 3.1 et 3.2 pourra aller jusqu'à 50% de la masse des loyers considérés, c'est à dire reportés conformément au paragraphe 2.3.

Individuellement tel ou tel locataire pourra obtenir plus ou moins que les 50% de franchise préconisés en fonction de sa situation financière et des contreparties éventuelles.

3.4 - Sortie anticipée

En cas de désaccord persistant, le locataire qui le souhaiterait, pourrait se voir proposer, par son bailleur une rupture anticipée du bail sans pénalités.

3.5 - Accords préalables

Les dispositions exposées ci-dessus aux 3, 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 ne concernent que les parties n'ayant pas trouvé préalablement un accord global sur la période de confinement et la période de reprise.

4. Cas particuliers

Les établissements qui auraient choisi de ne pas recevoir du public, alors qu'ils y étaient autorisés pourront se voir proposer des reports de loyers visés au paragraphe 2.3, s'ils en ont besoin, ce qui n'exclut pas la possibilité de franchise en gré à gré pour des cas particuliers.

5. Charges locatives

Les charges locatives et taxes supportées devront être payées en totalité par les locataires aux échéances contractuelles du bail et avec effet immédiat au 15 juin 2020 pour celles du 2^e trimestre de 2020, faute de quoi les autres dispositions de la présente charte deviendraient nulles et non avenues.

6. Paiement ponctuel des loyers non reportés

Le règlement aux dates contractuelles par le locataire des échéances de loyers non reportés conditionne le bénéfice de disposition de la présente charte, en particulier les échéances des loyers des troisième et quatrième trimestres 2020.

7. Mise en œuvre de la charte

- Les fédérations signataires de la charte s'engagent à diffuser celle-ci auprès de leurs adhérents. Le ministère de l'Economie et des Finances s'engage également à assurer une large communication sur celle-ci.
- Les discussions au cas par cas et de gré à gré, dès maintenant et/ou au moment de la clause de rendez-vous prévue au point 3 sont encouragées.
- Les parties pourront faire appel, en cas de difficulté majeure, à un mode non contentieux de règlement du conflit, notamment via la médiation des entreprises (médiateur nationaux ou régionaux) et via les commissions départementales de conciliation des baux commerciaux. La présente charte servira de base au règlement des éventuelles médiations.

Afin de suivre la bonne appropriation de la charte et faire le bilan des bonnes et mauvaises pratiques, deux réunions regroupant ses signataires et le Ministre de l'Economie et des Finances ou son représentant, auront lieu en juillet et en octobre 2020.

Par ailleurs, bailleurs et locataires :

- s'interdisent toute nouvelle action juridique et financière unilatérale pendant la période de crise et de réouverture visant à annuler ou contester les accords conclus de gré à gré tels que définis en 2/ et 3/ et ce tant que les parties respectent leurs engagements ;
- s'engagent à promouvoir la présente Charte de Bonne Conduite auprès des pouvoirs publics afin d'obtenir des mesures supplémentaires au bénéfice de la filière, notamment en faveur d'une relance de la consommation et du commerce.

8. La présente charte vient à échéance le 31 décembre 2020 et ne fera pas l'objet de prorogation.

Fédérations ayant adhéré à la Charte

(Tous les commerçants et bailleurs, indépendamment de leur adhésion aux fédérations ci-dessous peuvent utiliser la charte pour régler le traitement des loyers sur la période de confinement et de reprise)

Pour l'Association Française de la Gestion financière (AFG)

Eric Pinon, Président

Pour l'Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers (ASPIM)

Frédéric Bôl, Président

Pour CDC Habitat, groupe Caisse des dépôts

André Yché, Président du Directoire

Pour le Conseil National des Centres Commerciaux, pour son collège bailleurs (CNCC)

Jacques Ehrmann, Président

Pour la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)

Maryse Aulagnon, Présidente

Pour la Fédération Française de l'Assurance (FFA)

Florence Lustman, Présidente

Pour l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI)

Christophe Demerson, Président

Pour la Confédération des commerçants de France (CDF)

Francis Palombi, Président

Pour les Commerçants et artisans des métropoles de France (CAMF)

Christian Baulme, Président

Pour la Fédération nationale de l'habillement (FNH)

Eric Mertz, Président

Pour la Fédération de l'équipement du foyer (2FEF)

Pascal Malhomme, Président

Pour la Fédération des détaillants de la chaussure (FDCF)

Sandrine Garcin-Lacotte, Présidente

Pour la Fédération de la photographie (FNP)

Philippe Paillat, Président

Pour la fédération des marchés de gros de France

Jean-Jacques Bolzan, Président

Pour le Syndicat national des antiquaires (SNA)

Anisabelle Berès, Présidente

Pour le Comité des Galeries d'art

Marion Papillon, Présidente

Pour la Chambre Syndicale des métiers de la Musique

Georges Roux, Président