

TIME TO ADAPT

COVID-19

8 Juin 2020

CHARTRE DE BONNES PRATIQUES ENTRE COMMERÇANTS ET BAILLEURS POUR FAIRE FACE A LA CRISE DU COVID 19 »

Une charte a été conclue (charte de bonnes pratiques entre commerçants et bailleurs pour faire face à la crise du Covid-19, 3 juin 2020) entre divers représentants de bailleurs et de locataires à la suite d'une mission sur les loyers commerciaux menée par une médiatrice désignée par le Ministre de l'économie et des finances (Ministère de l'économie et des finances, communiqué de presse du 23 avril 2020, n°2134).

Elle a été arrêtée le 3 juin entre un grand nombre d'organisations d'un côté et de l'autre, mais plusieurs fédérations de grandes enseignes se sont abstenues, estimant ses propositions « limitées, non-contraignantes, déséquilibrées et excluantes » (Les Echos des 5 et 6 juin, p.25).

Contenu indicatif et incitatif de la Charte

Cette charte est un relevé de propositions et non de décisions ; elle propose et n'impose pas. Ce n'est pas un accord collectif. Elle montre la voie et dessine des directions, mais n'impose rien et n'est réservée à personne. C'est une offre ouverte à tous.

La charte pourra être librement invoquée par tout bailleur et tout locataire commerçant, qu'ils soient adhérents ou non à l'une des fédérations signataires. Néanmoins, elle écarte de son champ 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 s'ils ne sont pas autorisés à rouvrir au plus tard le 2 juin, et leur situation devra être traitée cas par cas « avec le concours fortement souhaité de l'Etat ».

De manière générale, la charte vise à ce que l'effort de trésorerie supporté par les bailleurs soit d'un total de trois mois de loyer. Pour l'essentiel, elle préconise, pour le plus grand nombre des locataires, au moins un report de trois mois des loyers jusqu'au 30 septembre au plus tôt, et pour ceux en situation économique très difficile, des annulations de loyers pouvant aller jusqu'à 50% en fonction de la situation de chacun. Cela concerne donc, en pratique, les loyers du 2^{ème} trimestre.

Période couverte par la Charte

La période de difficulté des locataires couverte par la Charte va au-delà de la période de confinement et s'étend à une « période de reprise », jusqu'au 30 septembre.

Elle viendra à échéance le 31 décembre 2020 et affirme qu'elle ne fera pas l'objet de prorogation.

Principales propositions

Critères

Les critères à prendre en compte pour la négociation entre un bailleur et un locataire sont, à titre principal, le chiffre d'affaire, le compte de résultat et la situation de trésorerie. S'y ajoutent, à titre accessoire, d'autres éléments, comme la capacité de rattrapage du commerce, la surface financière du locataire et du bailleur, la participation du bailleur aux travaux du preneur, etc.

Report des loyers du deuxième trimestre

Les bailleurs et locataires sont invités à se rencontrer individuellement dès maintenant et avant le 30 juin afin de s'accorder sur une mesure de report des loyers du 2^{ème} trimestre au moins au 30 septembre. Les parties définiront les modalités de règlement des sommes reportées et leur calendrier. Le locataire devra fournir son chiffre d'affaire mensuel de mars à septembre et un comparatif avec la même période en 2019.

En contrepartie, le bailleur sera en droit de demander communication de documents financiers et comptables validés par un expert-comptable, tels que la situation de trésorerie récente et les prévisions au 31 décembre 2020. Si le report va au-delà du 31 décembre 2020, le bailleur pourra conditionner son accord à l'obtention d'une garantie de paiement des loyers reportés.

Franchise de loyers

Pour les locataires les plus fragiles, une franchise de loyer pourra être convenue, c'est-à-dire un abandon par le bailleur, sans qu'une contrepartie particulière puisse être exigée du locataire.

Pour les locataires moins fragiles mais en difficulté réelle, une franchise pourra également être convenue mais des contreparties pourront être exigées par le bailleur, contreparties qui devront être équitables et proportionnées à l'effort consenti, comme par exemple un allongement de la durée du bail, un renouvellement anticipé, la signature d'un avenant ou d'un nouveau bail, ou une clause de retour à meilleure fortune,

Au total, les franchises de loyers pourront aller jusqu'à 50% de la masse des loyers reportés, mais chaque locataire pourra obtenir plus ou moins en fonction de sa situation et des contreparties éventuelles.

Cas particuliers

Pour les établissements qui ont été tenus de fermer par décision administrative, en cas de désaccord persistant, le locataire pourra demander au bailleur une rupture anticipée du bail sans pénalité. Pour ceux qui ont choisi de ne pas recevoir de public alors qu'ils y étaient autorisés, la Charte prévoit qu'ils pourront négocier des reports de loyer s'ils en ont besoin, voire des franchises de gré à gré pour des cas particuliers.

Aspects complémentaires

Les mesures proposées par la Charte sont exclues pour les parties qui auront préalablement trouvé un accord global pour la période considérée.

Les reports et franchises n'ont vocation à s'appliquer qu'au loyer proprement dit ; les charges locatives et taxes devront être payées en totalité par les locataires aux échéances habituelles et avec effet immédiat au 15 juin 2020 pour celles du deuxième trimestre, faute de quoi les autres dispositions de la Charte deviendront nulles et non avenues. De même, les échéances de loyer non reportées devront être payées à bonne date, en particulier celles des troisième et quatrième trimestres 2020.

En cas de difficulté majeure entre les parties, celles-ci pourront recourir aux médiateurs des entreprises, nationaux ou régionaux, et aux commissions départementales de conciliation des baux commerciaux. En ce cas, la Charte indique qu'elle servira de base au règlement des éventuelles médiations.

En cas d'accord, les parties devront s'interdire toute action juridique et financière pendant la période de crise et de reprise.

Conclusion

Curieux texte, officiellement non-contraignant mais s'essayant à faire comme si... Une nouvelle forme de droit souple ?

Notre équipe est mobilisée pour vous aider à trouver les solutions efficaces et pragmatiques pour répondre aux urgences ou adapter vos activités.

Contacts

Benoît Roucher
Avocat associé, Paris La Défense
Tel: +33 1 55 68 49 58
Mob: +33 6 20 65 72 17
broucher@kpmgavocats.fr

Alain Couret
Partner, Conseil Scientifique,
Paris La Défense
Tel : +33 1 55 68 50 10
acouret@kpmgavocats.fr

Jean-Jacques Daigre
Of Counsel, Conseil Scientifique,
Paris La Défense
Tel : +33 1 55 68 49 02
jdaigre@kpmgavocats.fr

Clément Barrillon
Of Counsel, Conseil Scientifique,
Paris La Défense
Tel : +33 1 55 68 48 09
cbarrillon@kpmgavocats.fr