

Guerre des loyers du confinement : accord en trompe-l'oeil entre bailleurs et commerçants

"Le problèmes des loyers reste entier" pour les commerçants restés fermés pendant le confinement. La charte de bonne conduite visant à régler les litiges de baux commerciaux entre les deux parties n'a pas été signée par les principales fédérations du commerce.

Dans le monde des affaires, on dit souvent qu'un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès. Mais l'adage ne se vérifie pas toujours. Les travaux de médiation entre bailleurs et enseignes autour de l'épineuse question des loyers commerciaux durant le confinement viennent de déboucher sur un accord à la portée sans doute très limitée, les principales fédérations de commerçants ayant décidé de ne pas signer le texte.

Cet accord-cadre, dont le contenu a été dévoilé mardi soir par le ministère de l'Economie et des Finances, prévoit plusieurs dispositifs, notamment le report par les bailleurs de "3 mois de loyers (2 au titre du confinement et 1 correspondant à un prorata des 4 mois de reprise jusqu'à septembre) pour les commerçants qui en ont besoin, quelle que soit leur taille".

LIRE AUSSI >> Bailleurs et commerçants se déchirent sur la facture du confinement

Il prévoit également une "clause de rendez-vous entre le 1er juin et le 1er octobre, pour organiser la discussion entre le bailleur et son commerçant sur les annulations de loyers", lesquelles pourront atteindre en vertu de la charte "jusqu'à 50% des trois mois de loyers qu'il aura reportés pour l'ensemble de ses locataires".

Si côté bailleurs, on se félicite d'"avancées significatives et solidaires pour soutenir l'activité de la filière", selon les mots du Comité national des centres commerciaux (le CNCC), la déception est grande du côté de certaines fédérations de commerçants.

"Nous dénonçons fortement les propositions formulées dans le projet de Charte", écrivent dans un communiqué les quinze plus grandes fédérations du secteur, parmi lesquelles l'Alliance du commerce, le Procos (Fédération pour la promotion du commerce spécialisé) ou encore la Fédération française de la franchise.

LIRE AUSSI >> "Même le soleil est là" : la vie a repris dans les cafés, restaurants, campings, zoos

Jugeant qu'elles sont "non contraignantes" pour les bailleurs, "déséquilibrées" et "excluantes" pour certains commerces, "elles témoignent de l'incompréhension totale d'une majorité des bailleurs des conséquences graves de la crise du Covid-19 pour notre secteur", expliquent-elles, jugeant que le "problème des

loyers reste entier".

Pour rappel, locataires et propriétaires s'écharpent à ce sujet depuis plusieurs mois . Contraints à la fermeture administrative pendant près de huit semaines, les premiers réclament depuis mi-mars l'annulation sans condition des loyers de la période de confinement et l'indexation des loyers sur la réalité de l'activité d'ici à la fin de l'année.

Les fédérations de bailleurs ont de leur côté appelé en avril leurs adhérents à annuler les loyers des petites enseignes (les TPE) et à négocier avec leurs locataires en difficulté d'éventuels reports voire annulations. Elles ont en revanche demandé aux autres enseignes d'honorer strictement leurs contrats. Une déclaration de guerre pour certains patrons de commerces, qui estiment qu'ils ne sont pas responsables de la fermeture administrative.

LIRE AUSSI >> Pourquoi la question de la revalorisation des bas salaires est une bombe à retardement

Constatant la dégradation rapide des relations entre les deux parties et craignant l'explosion des contentieux, Bercy avait nommé le 22 avril dernier la médiatrice Jeanne-Marie Prost dans l'espoir de ramener tout le monde à la table des négociations et d'édicter une charte de bonne conduite pour cadrer les différends. La charte prévoit d'ailleurs le recours pour ses signataires, "à des modes non contentieux de règlement".

En réalité les discussions entamées fin avril n'ont jamais pris la bonne tournure pour les représentants des commerçants. "Aucun engagement significatif n'a été pris du côté des bailleurs. Ils nous baladent depuis trois mois avec des propositions qui ne sont pas à la hauteur des enjeux", déplore Yohann Petiot, directeur général de l'Alliance du commerce.

Jugeant que 400.000 emplois sont actuellement menacés et prenant pour exemple les redressements judiciaires déjà entamés chez Camaïeu, Alinéa ou encore La Halle, les principales fédérations du secteur réclament un plan de soutien massif à la filière, comparables à ceux annoncés pour l'automobile ou le tourisme.

La guerre des loyers, elle, a toutes les chances de se déporter sur le champ de bataille judiciaire. "Cela va se régler de gré à gré, et faute d'accord dans des procédures de contentieux. On voulait l'éviter, car cela nuit aux relations de long terme avec les bailleurs", conclut Yohann Petiot.



https://static.lexpress.fr/medias_11222/w_1847,h_1386,c_crop,x_0,y_0/w_605,h_350,c_fill,g_north/v1591218131/le-centre-commercial-des-quatre-temps-a-la-defense-pres-de-paris_5745901.jpg

Le centre commercial des Quatre Temps à La Défense, près de Paris afp.com/
LOIC VENANCE

