



Commerces : la bataille des loyers continue

La tension monte à propos des loyers des commerces fermés. Bruno Le Maire demande carrément leur annulation pour les plus fragiles. Quant aux avocats, ils affûtent leur Code civil...

17/04/2020 à 21h47



La fermeture des commerces depuis le 15 mars 2020 (ici, à Nantes) menace des milliers d'entreprises. |

Enjeu : 400 000 commerces et 2,6 millions d'emplois menacés par la fermeture due au [confinement](#). D'où la mobilisation constamment réclamée par le ministre de l'[Économie](#), Bruno Le Maire, pour qu'au-delà de l'État, un soutien élargi leur soit apporté par les banques, les assureurs, l'Urssaf, l'Unedic, les grands groupes, les compagnies d'eau, d'électricité et les bailleurs (propriétaires des locaux). À ces derniers, jeudi 16 avril 2020, [il a demandé d'annuler trois mois de loyer](#), reprenant à son compte une demande de fédérations de commerçants.

Pour les plus fragiles

Les entreprises qui, selon le ministre, doivent bénéficier de cette annulation sont celles qui comptent moins de onze salariés, réalisent moins d'un million d'euros de chiffre d'affaires, sont sous fermeture administrative ou bien ont perdu 50 % de leur chiffre d'affaires. Du côté des propriétaires, le ministre vise les grandes sociétés foncières et pas les particuliers. Tant mieux pour eux, tant pis pour leurs locataires.

Auchan, SNCF et Icade obtempèrent

Plusieurs foncières ont déjà obéi : la SNCF (commerces dans les gares) et Icade – toutes deux ont l'État comme actionnaire –, Auchan, la Compagnie de Phalsbourg. En revanche, s'ils ont déjà accepté des reports de loyers, les groupements de foncières, tel le Conseil national des centres commerciaux (CNCC), refusent une annulation générale. Et au passage, le CNCC demande, en retour, une baisse d'impôts.

Déjà deux mesures effectives

Depuis une ordonnance du 25 mars, les entreprises locataires fragilisées sont déjà exemptées de pénalité ou de rupture de bail si elles ne payent pas leur loyer, qui n'est que reporté. Cependant, depuis le 15 avril, celui-ci peut être réglé par le fonds de solidarité, *via* une aide portée à 5 000 €.

Aller en justice ?

Face aux bailleurs, les commerçants et artisans sont représentés par 200 grandes enseignes et quinze fédérations. Certaines menacent d'obtenir en justice l'annulation des loyers en plaidant la « force majeure » (article 1218 du Code civil) et l'« exception d'inexécution » (article 1220). À Caen, un avocat spécialisé dans le droit des affaires, Stéphane Pieuchot, estime que les entreprises pourraient également plaider l'« imprévision » (article 1195) : les circonstances renchérissent tellement le coût du loyer que le locataire est fondé à demander sa révision, si besoin devant un juge.

Mais tout le monde n'est pas prêt à aller au tribunal. La fédération nationale de l'habillement propose d'utiliser le dépôt de garantie (caution) en guise de loyer, en attendant le bout du tunnel, le 11 mai... du moins pour ceux, dont la liste est encore inconnue, qui auront le droit de rouvrir.

Commerces : la bataille des loyers continue