

**Monsieur Alain GRISET**

Ministre délégué chargé des Petites et  
Moyennes Entreprises  
139 rue de Bercy  
75012 Paris

À Paris, le 23 octobre 2020

**Objet : Loyers commerciaux et professionnels et Covid 19 – Propositions de l'UNIS**

Monsieur le Ministre,

Dans le prolongement des réunions qui se sont tenues à votre initiative en date des 17 septembre, 1<sup>er</sup> octobre et 19 octobre 2020, afin de faire face à la prolongation de la crise sanitaire et aux risques d'aggravation, l'Unis propose des solutions spécifiques concernant les loyers professionnels et commerciaux.

La crise sanitaire impacte particulièrement l'Île de France, et les villes soumises récemment au couvre-feu. Unis est consciente de la nécessité d'agir afin notamment d'éviter l'effondrement du marché locatif.

Dès le début de la crise sanitaire, l'Unis a fait preuve de pédagogie et mis des outils à des dispositions des adhérents (protocole d'accord dès le début de la crise). Dès lors que le locataire s'est rapproché de son bailleur, des accords sont trouvés majoritairement. L'essentiel des litiges sont réglés à l'amiable. Les difficultés existent lorsqu'il n'y a pas de dialogue.

A partir de ce constat, forte des enseignements de la Charte de bonnes pratiques<sup>1</sup> conclue sous l'égide de Madame Jeanne-Marie Prost, l'Unis propose de constituer une cellule de crise pour les loyers. Les actions de cette cellule pourraient s'intégrer dans celles menées par les Commissions Départementales de Conciliation.

Afin que les bailleurs puissent accorder des franchises de loyers, des leviers fiscaux et une aide des banques doivent être mis en place. Il conviendra de distinguer d'une part les zones territoriales, d'autre part la nature des commerces touchés, et enfin les « petits bailleurs » des institutionnels. Des solutions spécifiques pouvant être ajustées selon les cas.

**1) CRÉER UNE CELLULE SPECIFIQUE CONSACREE AUX NEGOCIATIONS SUR LES LOYERS EN COURS DANS LE CADRE DES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION**

Les professionnels de l'UNIS sont volontaires pour participer à une cellule spécifique pour permettre de traiter les difficultés liées au paiement des loyers dans le cadre de la crise sanitaire.

La cellule spécifique permettrait de proposer des solutions afin d'assouplir le carcan du statut des baux commerciaux. En effet, la rigidité du bailleur trouve très souvent son origine dans la propre rigidité du cadre juridique du statut des baux commerciaux.

Il s'agirait notamment de permettre une baisse provisoire du loyer sans porter atteinte à la valeur locative, permettant ainsi une fixation du loyer à la valeur locative de marché à l'issue de la période de crise.

---

<sup>1</sup> Circulaire du 22 juillet 2020 relative à la conciliation portant sur les paiements de loyers professionnels et commerciaux et Charte de bonnes pratiques entre Commerçants et Bailleurs pour faire face au Covid du 3 juin 2020

- **Rappel de la situation juridique à ce jour qui ne permet pas en l'état la saisine des Commissions départementales :**

**Ouvrir le champ de compétence de la Commission de conciliation des baux commerciaux aux litiges relatifs au paiement des loyers nés à l'occasion de la crise du Covid-19.**

Selon l'article [L145-35 du code de commerce](#) en vigueur, seuls certains litiges sont susceptibles d'être soumis à une commission départementale de conciliation mixte composée de bailleurs et de locataires, en nombre égal, et de personnes qualifiées.

En ce qui concerne les loyers, le champ d'action des commissions est limité aux cas suivants :

- Les litiges relatifs à la fixation du loyer du bail renouvelé,
- Et, depuis le 20 juin 2014, ceux relatifs à la révision du loyer, aux charges et aux travaux.

Par conséquent, les motifs de négociation de loyer liés à la crise sanitaire échappent à la compétence des commissions départementales de conciliation.

- **Afin de favoriser le règlement amiable des litiges, une extension provisoire de la compétence des commissions départementales à tous les cas de figure liés aux loyers pourrait être utile afin de répondre aux difficultés actuelles.**

Les membres élus de l'Unis sont volontaires pour siéger dans ces Commissions afin de renforcer les équipes existantes.

Le dispositif serait intégré dans la réglementation consacrée à la crise sanitaire.

**2) UNE REDUCTION D'IMPOT MODULABLE POUR LE BAILLEUR EN CONTREPARTIE D'UNE FRANCHISE DE LOYER**

En contrepartie d'une franchise de loyer consenti à son locataire, le bailleur pourrait bénéficier d'une réduction du montant de son d'impôt, et ce lors de l'année de la franchise octroyée.

Le taux de réduction fiscale pourrait être modulable selon la zone concernée, la nature du commerce et la situation du bailleur au regard de l'impôt. Il serait possible de reporter l'excédent sur les exercices suivants.

**3) PERMETTRE AUX BAILLEURS PRIVES DE BENEFICIER DU FONDS DE SOLIDARITE**

Les bailleurs privés sont également très impactés par la crise. Ils doivent continuer à faire face aux charges de copropriété et fiscales et à leurs emprunts immobiliers sans être éligibles au fonds de solidarité.

Il serait opportun d'ouvrir le bénéfice du fonds de solidarité directement au bailleur (tout particulièrement pas ou peu fiscalisé), en contrepartie de la remise de loyer acceptée.

**4) REECHLONNEMENT DES REMBOURSEMENTS DE PRETS BANCAIRES**

Pour les bailleurs accordant une franchise de loyer il faudrait prévoir un rééchelonnement immédiat des remboursements de prêts.

Je vous prie de croire, Monsieur Ministre, à l'assurance de ma très haute considération.



**Danielle DUBRAC**  
Présidente