

Banques peu solidaires

Les propriétaires, parents pauvres des mesures de soutien et de relance ? Le patron de l'Upsi, Olivier Carrette, ne mâche pas ses mots. "En tant que secteur, on a pris nos responsabilités. Mais qu'ont fait les banques ? Un report de paiement (et encore, à condition ne pas avoir plus de 25 000 euros sur son compte) et aucune exonération... Cela fait grincer des dents parmi nos membres. Les assurances n'ont pas fait mieux. Ni les unes ni les autres n'ont pris leurs responsabilités."

- La question du paiement des loyers commerciaux reste en suspens, même si certains propriétaires et locataires se sont accordés sur un report ou une annulation.
- Rien n'a été décidé en matière de précompte immobilier et de taxes.
- Écolo propose que la gratuité des loyers soit récupérée en crédit d'impôt.

C'est maintenant que le débat sur les loyers commerciaux va débiter

Décryptage Charlotte Mikolajczak

On est restés dans une parenthèse", indique ce spécialiste du marché immobilier commercial. "Ce n'est que maintenant que le débat sur les retards, les pénalités, les suspensions voire annulations des loyers, charges et taxes va commencer." C'est-à-dire maintenant que les commerces ont rouvert leurs portes et que locataires, propriétaires, banques, assurances et tribunaux vont pouvoir se pencher sur le sujet. Car jusqu'à présent, les gouvernements n'ont pas décidé d'une position officielle ni nommé de médiateur.

1 Une situation qui a touché aussi bien les grands bailleurs que les petits

La fermeture le 19 mars de tous les commerces, à l'exception des magasins d'alimentation, des pharmacies ou des marchands de journaux, a posé cruellement la question du paiement des loyers. Rares sont les propriétaires qui ont d'emblée pris les devants. Par contre, des locataires, et non des moindres (de grandes chaînes nationales et internationales), l'ont fait, décidant unilatéralement de ne pas s'acquitter de leur(s) loyer(s); il se raconte qu'ils se sont basés sur une même lettre type suggérée par une société versée dans la défense des retailers, et envoyée indifféremment à tous les propriétaires, grandes foncières comme particuliers. Entre les deux, il y a eu autant d'accords que de contrats de bail.

2 Des décisions prises au cas par cas par les propriétaires

"Dans un premier temps, à la réception de ce courrier, les propriétaires ont défendu leurs droits et fait valoir que les loyers étaient dus", indique Olivier Carrette, CEO de l'Union professionnelle du secteur immobilier (Upsi), au nom de ses membres, promoteurs et investisseurs

immobiliers. "Dans un deuxième temps, nous avons pris nos responsabilités et les avons incités à faire un geste." Équitable avec l'exonération de la moitié du loyer et le report du paiement de l'autre moitié pour les enseignes en difficulté financière d'ici la fin de l'année. "C'était une proposition, pas une obligation, ajoute-t-il. Beaucoup de propriétaires, cotés et non cotés, y ont toutefois souscrit, mais parfois au cas par cas selon différents paramètres: le secteur (vêtements, électroménager, restauration...), la taille du locataire (grande chaîne ou indépendant), la localisation du magasin (centre-ville, shopping, périphérie...), la situation financière du locataire (régularité du paiement, dettes...)." Certains ont même été plus loin. AG Real Estate, qui exploite sept centres commerciaux, a offert une remise de 50% des loyers pour les magasins et même de 100% pour les restaurants et snacks pendant leur période de confinement (respectivement de deux et de trois mois, voire plus). Mais aucun propriétaire, du moins officiellement, n'a offert la gratuité complète et totale comme l'ont fait, en France, la SNCF et la RATP (voir ci-dessous les réactions de la SNCB et de la Stib), les foncières d'Ikea ou de Auchan, la Compagnie de Phalsbourg, etc.

3 Deux lois en totale opposition auxquelles se raccrocher

Le choix de l'Upsi de couper la poire en deux tenait bien sûr du geste, mais aussi peut-être de deux lois qui s'opposent, autorisant ou pas le non-paiement du loyer. D'une part, celle dite de la théorie des risques qui veut que ce n'est pas tant le commerçant qui est dans l'impossibilité de donner accès à la clientèle que le bailleur qui ne peut lui assurer la jouissance paisible des lieux loués (voir *La Libre* du 22 avril). D'autre part, les arrêtés des 18, 23 et 24 mars 2020 ordonnant la fermeture des commerces non essentiels, "et entraînant malheureusement pour les exploitants l'impossibilité de donner accès à la clientèle et les privant temporairement d'une bonne partie de l'intitulé de leur bail",

pointe Gonzague de Crayencourt, avocat au bureau Relaw. Et d'évoquer, entre autres, le fait que le bailleur n'a aucune maîtrise de l'accès aux lieux, que l'obligation de fermer les commerces s'impose aux preneurs, pas aux bailleurs, et aussi que le locataire n'est nullement privé de l'usage des lieux puisque l'obligation de fermeture ne frappe pas l'immeuble donné en location mais son accessibilité au public.

4 Une demande aux pouvoirs publics, troisième partie d'un bail commercial

La question du loyer, en ce qu'elle intègre des taxes, touche une troisième partie: les pouvoirs publics. Auxquels propriétaires et locataires ont fait appel. Fin avril, dans un communiqué commun, Comeos (la fédération du commerce et des services), l'Upsi, le BLSC (conseil belgo-luxembourgeois des centres commerciaux) et Retail Forum Belgique demandaient que l'impôt foncier et les taxes locales soient supprimés, pas seulement reportés. Et pas seulement pour les mois de lockdown, mais pour l'ensemble de l'année "car les difficultés financières ne vont pas s'arrêter au lendemain de la reprise", précise Olivier Carrette. L'UCM a fait pareille demande pour une "solution qui rencontre l'état de nécessité des locataires et respecte les droits des propriétaires". Ici aussi, le propriétaire ne recevrait que 50% du loyer, mais il serait exempté du précompte immobilier. Et c'est la Région qui avancerait ce demi-loyer, les locataires ayant deux ans pour le rembourser à la Région.

Pour l'heure, il n'y a pas eu de réponse des pouvoirs publics. Seule la commune d'Auderghem a fait un pas, qui a décidé de rembourser aux commerçants une partie du précompte immobilier payé en 2019. Ce remboursement partiel (au prorata du nombre de mois de fermeture et uniquement pour la partie communale du précompte) sera toutefois plafonné à 3 000 euros. Une manière de donner rapidement du cash aux commerçants.



REPORTER/QUINET

En matière de loyers commerciaux, il n'y a pas eu de décision ou d'imposition générale, mais une série d'initiatives. Celles des pouvoirs publics se font toutefois attendre.

Gares et stations de métro

À la **SNCB**, qui est propriétaire de 413 surfaces commerciales situées dans les gares belges, on n'a pas encore pris de décision concernant un geste à faire pour le paiement des loyers des commerces qui ont dû fermer ou dont les activités ont pâti du confinement. "Nous sommes solidaires de nos concessionnaires et notre intention est de les soutenir dans la mesure de nos possibilités. Chaque situation sera examinée au cas par cas", indique la porte-parole de la SNCB. Le système des loyers en vigueur à la SNCB consiste en un fixe, auquel s'ajoute un pourcentage sur le chiffre d'affaires.

À la **Stib**, les établissements situés sur un espace appartenant à l'opérateur bruxellois payeront un loyer proportionnel à leur chiffre d'affaires. Concrètement, un établissement qui a gardé ses portes ouvertes (à l'instar des magasins alimentaires ou des pharmacies), devra payer un pourcentage, tandis que les établissements qui sont restés portes closes (la grande majorité de la soixantaine d'établissements), ne devront rien déboursier. En période normale, le loyer fixé par la Stib se compose d'un pourcentage du chiffre d'affaires, qu'il s'agira de compléter pour atteindre le montant fixé en début de contrat. Désormais, seul le pourcentage sera retenu. La mesure a été prolongée, malgré la reprise de l'activité. **I.L. et T.G.**

Écolo propose une annulation temporaire des loyers commerciaux

Beaucoup de choses ont été faites depuis le début de la crise sanitaire pour aider les indépendants et les PME. Droit passerelle, chômage économique, reports de factures, etc. Mais un problème reste non résolu, celui des baux commerciaux. Au nom d'Écolo, le député fédéral Gilles Vanden Burre défend "une série de mesures pour éviter des faillites en cascade chez les indépendants et les PME, qui représentent le tissu économique de base de notre pays". Et dans sa besace, une proposition pour dispenser ces acteurs économiques de leur loyer commercial.

"On demande un effort partagé entre les propriétaires et l'État", expose l'écologiste. L'idée, c'est que le propriétaire du bien accepte de laisser tomber les loyers durant "la période de fermeture obligatoire" – mars, avril et mai –, mais en récupérant la moitié (50%) via un crédit d'impôt. Pour un loyer de 1 000 euros par mois non perçu durant trois mois, le propriétaire perdrait donc 3 000 euros immédiatement, mais récupérerait 1 500 euros sous la forme d'un crédit d'impôt l'année suivante.

La mesure aurait nécessairement un effet rétroactif. Mais, selon Gilles Vanden Burre, ce n'est pas problématique puisqu'"on s'adresse aux PME et indépendants en grande difficulté, qui n'ont généralement pas payé leurs derniers loyers... Le but, c'est de les aider à passer la crise sans basculer dans la faillite." Le député ne nie pas les difficultés d'implémentation d'une telle mesure. La diversité des interlocuteurs rend la matière sensible. "Il faudra que le bailleur et le locataire se mettent d'accord, soit sur un

report du loyer, soit sur l'annulation du loyer durant les mois de fermeture, ce que nous espérons. En cas d'annulation, le bailleur aurait accès au crédit d'impôt." Il confesse que "les propriétaires devront faire preuve de bonne volonté". Cela dit, ils pourraient aussi y trouver leur compte puisque, en cas de faillite du locataire, ils perdraient beaucoup plus... "On a senti une ouverture du côté de l'UPSI" (l'Union professionnelle du secteur immobilier). À voir.

Une allocation redéploiement pour les indépendants

Le plan anti-faillites d'Écolo est cependant plus large. Les verts proposent notamment de créer une "allocation redéploiement" pour les indépendants. Le gouvernement fédéral a déjà mis en place un droit passerelle élargi (1 291,69 euros par mois pour un isolé) pour les indépendants touchés par la crise. Ce droit court jusqu'à la fin du mois de juin.

L'allocation redéploiement interviendrait ensuite (à partir de juillet, sauf prolongation du droit passerelle) "pour les indépendants qui risquent de mettre la clé sous le paillason", détaille M. Vanden Burre. Ils bénéficieraient en quelque sorte d'un droit passerelle "light", à savoir une allocation dégressive de 1 200 euros par mois valable durant six mois maximum et conditionnée à un accompagnement personnalisé – ce qui implique un accord avec les Régions. Les verts vont déposer une proposition de loi en ce sens, ce mardi, à la Chambre.

Antoine Clevers

