

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'économie, des finances  
et de la relance

Ministère de l'intérieur

## Circulaire du 22 juillet 2020

**relative à la conciliation portant sur les paiements de loyers professionnels et commerciaux**

NOR : ECOI2016561C

**Le ministre de l'économie, des finances et de la relance, le ministre de l'intérieur à  
Mesdames et Messieurs les préfets,**

### **Introduction**

Les mesures prises pour lutter contre la propagation de l'épidémie de covid-19, notamment l'interdiction d'accueillir du public pour les commerces, bars ou restaurants, ont fragilisé beaucoup d'entreprises qui peuvent se retrouver en difficulté pour honorer leurs charges fixes et en particulier leurs loyers.

L'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19 a prévu des mesures particulières pour les entreprises qui remplissent les conditions d'éligibilité au fonds de solidarité ou aux très petites entreprises (TPE) en liquidation judiciaire. En effet, ces entreprises ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce. Ces dispositions s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020, soit jusqu'au 10 septembre 2020.

Par ailleurs, les principales fédérations de bailleurs (la FSIF, l'AFG, l'ASPIM, le CNCC), la FFA et la Caisse des dépôts et consignations ont appelé leurs adhérents à annuler trois mois de loyers pour les TPE qui ont été contraintes de fermer du fait de l'état d'urgence sanitaire. Concernant les autres entreprises fragilisées par la crise, ils ont demandé à leurs adhérents d'engager des discussions avec leurs locataires en difficultés pour réduire la tension sur leur trésorerie, en adaptant au cas par cas la réponse, et les aménagements qui pourraient être accordés.

La pression de la crise ayant fait apparaître de part et d'autres des situations conflictuelles, une mission de Médiation a été confiée à Madame Jeanne-Marie Prost par M. Bruno Le Maire, ministre de l'économie et des finances.

Cette médiation a permis la signature d'une charte de bonnes pratiques (annexe 1) le 3 juin 2020 entre toutes les fédérations de bailleurs (CNCC, SFIF, UNPI, AFG, ASPIM, FFA, fédération de marchés de gros de France) et les fédérations de commerçants (Confédération des commerçants de France, Commerçants et artisans des métropoles de France, Fédérations de l'habillement, de l'équipement du foyer, des détaillants de la chaussure, de la photographie, la Fédération des marchés de gros, le Syndicat national des antiquaires, le Comité des Galeries d'art, la Chambre syndicale des métiers de la Musique). Elle permet aux commerçants et aux bailleurs de se référer à un accord cadre commun avec des règles de bonne conduite pour leurs discussions de gré à gré sur les reports et franchises de loyers.

Tous les commerçants et bailleurs, indépendamment de leur adhésion aux fédérations signataires, peuvent utiliser la charte pour régler le traitement des loyers sur la période de confinement et de reprise

Afin de faciliter la mise en place des accords entre les parties, il est proposé aux bailleurs et aux preneurs de locaux commerciaux et professionnels de recourir à des modes amiables de règlement des différends :

- soit le Médiateur des entreprises (annexe 2) ;
- soit la commission départementale de conciliation prévue à l'article L. 145-35 du code de commerce.

Lorsque le bailleur est un particulier, l'instance qui devra être sollicitée sera prioritairement la commission départementale de conciliation.

Le Médiateur des entreprises n'intervient pas normalement dans les litiges entre une entreprise et un particulier. A titre exceptionnel, en attendant la mise en place des commissions départementales de conciliation là où elles n'existent pas et exclusivement pour les problèmes de report et de franchise de loyers liés au covid-19, le Médiateur des entreprises pourra accepter des dossiers impliquant des bailleurs particuliers jusqu'au 30 septembre 2020.

Ce dispositif a vocation à traiter les cas identifiés dans la charte dans le cadre du calendrier qu'elle définit, jusqu'au 31 décembre 2020, mais pourra également traiter des dossiers de suspension et franchise de loyers de tout preneur d'un bail commercial fragilisé par la crise sanitaire.

### **1- Mobilisation de la commission départementale de conciliation**

L'article L. 145-35 précité institue une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées.

Les textes ne prévoient sa compétence que pour les litiges portant sur la fixation du montant du loyer lors du renouvellement d'un bail commercial (prévue à l'article L. 145-34 du code de commerce), la révision du loyer (prévue à l'article L. 145-38 du code de commerce) et les charges locatives, les réparations et les travaux.

Ils ne prévoient pas sa compétence pour concilier bailleurs et preneurs en cas de défaut de paiement du loyer, de demande de délais de paiement ou de demande de suspension du paiement des loyers en raison de l'état d'urgence sanitaire.

Toutefois, en application du principe de liberté contractuelle, rien n'interdit aux parties d'organiser un règlement des différends par un tiers de confiance. Il leur est donc proposé de saisir la commission de conciliation ou le Médiateur des entreprises pour dégager des solutions amiables pour régler ce type de litiges.

C'est pourquoi, je vous demande de garantir, dans chacun des départements, le fonctionnement de cette commission, avec la constitution d'un secrétariat, et de l'inviter à accueillir favorablement les demandes des bailleurs et des preneurs qui seront formulées auprès d'elle pour faciliter le règlement des litiges nés du non-paiement des loyers pendant la crise sanitaire. Vous veillerez également à faire connaître auprès des acteurs économiques, au sein de votre département l'existence des deux voies de résolutions des conflits, à la fois la médiation des entreprises et cette commission, ainsi que l'intérêt que ces voies non juridictionnelles de résolution des conflits peuvent présenter pour les parties.

Il est à noter que, ces cas de figure ne relevant pas du champ de compétence de la commission prévu par le texte, les règles habituelles de procédure ne s'appliquent pas. Ainsi, en cas de saisine concomitante du tribunal, ce dernier n'a pas à sursoir à statuer. La commission n'est pas dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de 3 mois.

## **2- Fonctionnement et saisine**

Conformément à l'article D. 145-12 du code de commerce, la commission est composée de bailleurs et de locataires, d'une part, et de personnes qualifiées, d'autre part. Elle comporte une ou plusieurs sections composées chacune de deux bailleurs, deux locataires et une personne qualifiée. Le préfet fixe le nombre des sections et nomme les membres titulaires et suppléants de chaque section, pour une durée de trois ans renouvelable après consultation des organismes représentatifs des bailleurs et des locataires.

Lorsque la commission n'est plus constituée ou doit être renforcée, pour désigner les bailleurs et les locataires, vous pourrez vous rapprocher des chambres consulaires ou des organismes ou fédérations qui les représentent. S'agissant de la personne qualifiée qui doit présider la commission ou la section de la commission, vous veillerez à ce qu'elle présente toutes les garanties d'indépendance et d'impartialité. Afin de faciliter l'examen des dossiers et apprécier au mieux la situation économique et financière des entreprises concernées, si une désignation doit être opérée, il peut être particulièrement pertinent de désigner un expert-comptable.

Le règlement intérieur de la commission sera également à adapter pour prendre en compte les saisines prévues par la présente circulaire. Vous inciterez notamment à un mode d'organisation souple. Il est recommandé que la saisine de la commission puisse intervenir par courrier recommandé ou par courrier électronique envoyé selon un procédé permettant d'établir que la lettre a été remise ou non au secrétariat de la commission. Outre la copie du bail et l'identification des parties au bail, elle a vocation à être accompagnée de tout document comptable attestant des difficultés économiques causées par l'épidémie de covid-19 ou les mesures destinées à lutter contre sa propagation ainsi que les courriers échangés entre les parties.

Par ailleurs, avant tout travaux de la commission, il est recommandé de convenir avec les parties d'un protocole d'intervention (modèle en annexe 3) de la commission en renvoyant aux articles D.145-12 à D.145-18 du code de commerce, afin que celle-ci puisse fonctionner en extension du champ de sa compétence légale et rendre un avis si la conciliation n'aboutit pas à un accord entre le bailleur et le preneur. Vous pourrez également recommander aux parties de prévoir expressément, dans le protocole, qu'elles puissent utiliser l'avis rendu dans l'hypothèse d'une issue contentieuse. En effet, à défaut d'une telle clause, cet avis ne pourrait être utilisé devant une juridiction au vu de l'article 21-3 de la loi n° 95-125 du 8 février 1995 relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative.

En cas de conciliation et d'accord entre le bailleur et le locataire, il devra être dressé un acte signé des parties et visé par le président et le secrétaire de la commission. Il conviendra de bien préciser dans l'accord qui sera finalisé par les parties que cet accord est dépourvu d'autorité de la chose jugée mais peut être homologué par le juge pour recevoir force exécutoire.

Pour le Ministre de l'économie, des finances et de la relance  
Et par délégation, le directeur général des entreprises



Thomas COURBE

Pour le ministre de l'intérieur  
Et par délégation, le secrétaire général



Christophe MIRMAND