

Le Code et le Covid du commerce

Le commerce physique aura connu des jours meilleurs. Sévèrement impacté depuis la « coronacrise », il peine à se relever, entraînant dans sa chute les bailleurs. Avec la réouverture progressive des boutiques et une reprise de l'activité au ralenti, quid des valeurs locatives ? La baisse réclamée par les locataires est-elle envisageable ? Que prévoit le Code de commerce ? Patrick Colomer, expert près la cour d'appel de Paris et spécialiste de la propriété commerciale, nous livre son analyse.

Par **Patrick Colomer**, expert près la cour d'appel de Paris - Spécialiste de la propriété commerciale, Colomer Expertises



Depuis 2015, le sort s'acharne sur le commerce physique : attentats, manifestations, grèves... ont contribué à la modification du comportement des consommateurs. Cela a entraîné un accroissement du commerce via internet, ce qui est paradoxal si on le compare avec le développement de la conscience environnementale vers une société de déconsommation.

La fermeture de la quasi-totalité des boutiques en mars 2020 présente un caractère inédit, et a porté un coup fatal aux commerçants en mauvaise santé, malgré les mesures fortes de soutien de l'État. Outre cet effet « canicule », on a également constaté une accélération des tendances observées avant la pandémie, notamment le e-commerce, qui a permis une continuation d'activité.

Quel sera l'impact de la pandémie du Covid-19 sur les valeurs locatives ? Vont-elles se maintenir à leur niveau avant le confinement ou diminuer ? Les locataires pourront-ils obtenir des baisses de loyer ?

Pour le commerce il y a trois temps :

1/ La fermeture pendant le confinement, sauf pour ceux indispensables.

2/ La réouverture avec des contraintes, compte tenu du maintien de l'état d'urgence sanitaire.

3/ Le retour à une situation normale, mais avec une augmentation de la dette de l'État et une économie dégradée.

Pendant la fermeture administrative des locaux, les locataires ont sollicité de leurs bailleurs des franchises. La difficulté est que les ordonnances ont reportés et non

suspendu les loyers et les charges, ce qui a conduit les conseils à faire preuve de créativité en cas de refus, en invoquant la force majeure, l'exception d'inexécution, l'imprévision... Certains bailleurs ont renoncé à percevoir les loyers, voire les charges, le plus souvent non par philanthropie, mais surtout pour éviter les conséquences désastreuses liées au départ du locataire dans un contexte de crise rendant la relocation difficile. L'annulation d'un trimestre représente 25 %, ce qui pourrait correspondre à une anticipation de la baisse. Cependant, toutes les valeurs locatives ne s'inscriront pas en baisse : on a constaté une surperformance dans certaines activités indispensables restées ouvertes, notamment les supermarchés alimentaires.

La réouverture était une question de survie pour l'économie, mais aussi la société. Pour qu'elle soit réussie, il fallait restaurer la confiance des consommateurs en leur permettant d'effectuer leurs achats en sécurité, tout en les poussant à consommer malgré le choc économique annoncé.

Le virus n'étant pas éradiqué, le flux est moins important qu'avant la crise et les capacités d'accueil limitées, ce qui ne permet pas de retrouver les chiffres d'affaires d'avant. Seule bonne nouvelle : le taux de transformation s'améliore, le chaland venant plus pour acheter que pour se promener. C'est donc la reprise, mais avec une activité ralentie. Le redémarrage a été inégal en fonction des secteurs géographiques, des types de locaux et des activités. Les mesures sanitaires ayant un coût,

cela pèse sur les rentabilités, donc sur le taux d'effort. Pendant cette phase 2, on ne retrouve pas les valeurs locatives d'avant. Les locataires voudront acter la baisse des valeurs locatives, mais il n'existe que deux possibilités pour faire baisser une valeur locative en cours de bail : la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une diminution de plus de 10 % de la valeur locative, et la variation de plus de 25 % du loyer lorsque le bail comprend une clause d'échelle mobile. Un arrêt de la Cour de cassation du 26 septembre 2001 a considéré que la fermeture de boutiques accompagnée de la baisse des valeurs locatives constituait une modification matérielle des locaux de commercialité. Cela rendra recevables les demandes de révision des valeurs locatives en cours de bail si dans un secteur les locataires rendent les clés aux bailleurs et que les cellules libérées sont recommercialisées à des valeurs inférieures, avec cependant l'inconvénient d'un délai de procédure de deux à trois ans. Le temps judiciaire n'est pas celui des affaires. Il convient de rappeler qu'avant la crise sanitaire, plus le risque de vacance était élevé, plus les bailleurs négociaient des baisses hors cadre juridique. La variation de plus de 25 % pourrait être atteinte en cas de reprise de l'inflation, qui rendrait la baisse recevable dans tous les secteurs pour les baux comprenant une clause d'indexation. Le Code de commerce prévoit le calcul de la valeur locative par comparaison avec les prix couramment pratiqués dans le secteur. Le vrai loyer étant celui payé, il convient de déduire les mesures d'accompagnement sur la durée ferme du bail. En période de crise, celles-ci prennent de l'importance : mise à disposition anticipée, franchises de loyer, participation aux travaux, plafonnement des charges...

Cette approche objective est adaptée, mais elle regarde le passé, ce qui conduit à un déséquilibre en cas de forte variation des valeurs locatives, ou lorsqu'un événement exceptionnel intervient.

Le chiffre d'affaires du locataire ne pourra pas être pris en compte pour quantifier la baisse, s'agissant d'une donnée subjective, propriétaire et locataire n'étant pas associés. Par ailleurs, internet a changé la pratique du consommateur, son parcours d'achat est différent. La fréquentation de la boutique ne se retrouve plus dans son chiffre d'affaires. Celle-ci devient un salon de présentation, avec un stock de plus en plus limité, l'achat se faisant en partie sur internet. Le taux de transformation du

chiffre d'affaires réalisé par la boutique est difficilement quantifiable, ce n'est plus la seule variable du loyer. Cela implique de raisonner par rapport au flux de chaland. La comparaison de l'évolution des flux avant et après le confinement va donner une tendance, mais pas la valeur locative. La valeur locative de marché (nouvelles locations) est une notion économique qui dépend de l'offre et de la demande. Seul l'examen du marché donnera sa vraie valeur. Il sera indispensable d'examiner le niveau de vacance et des offres des locaux proposés à la location par secteur et par type d'activité. Soit les transactions reprennent après la période de confinement sans baisse significative de loyer – l'impact sur les valeurs locatives sera alors limité –, soit le volume de transactions et les prix s'effondrent parce que les défaillances des locataires sont nombreuses – l'impact sera dans ce cas élevé. Si les banques cessent de financer l'immobilier, cela va accélérer la baisse. Plus la vacance sera importante, plus les prix devraient baisser.

Les centres commerciaux les mieux gérés dont les loyers correspondent à la valeur locative de marché devraient être les plus impactés. Le loyer de renouvellement est fixé à la date du renouvellement, sans prendre en compte les éléments postérieurs. Pendant la phase temporaire pendant laquelle l'état d'urgence est maintenu, l'activité du locataire ne pourra pas être normale, ce qui entraînera une minoration de la valeur locative. Le loyer s'appliquant pendant la

durée du bail qui est au minimum de neuf années, en cas de renouvellement mi-2020, le locataire bénéficiera d'un loyer minoré pendant une période supérieure à celle de l'état d'urgence. L'équilibre sera rompu. Les conséquences seront d'autant plus graves pour le propriétaire que la valeur des murs commerciaux dépend directement du niveau du loyer. Il faudrait pouvoir ajuster le loyer à la valeur locative lorsque la situation redeviendra normale, mais cela n'est pas prévu par le Code de commerce. Il est donc nécessaire pour les bailleurs qui consentent des baisses de loyer de prévoir de se retrouver quand la situation redeviendra normale. Si le scénario de l'inflation se réalise, l'écart entre le loyer et la valeur locative risque de se creuser.

Personne ne sait quand interviendra le retour à une situation normale ni quel sera le monde d'après. Le Covid sera-t-il une parenthèse ? Le réchauffement climatique pourrait faire apparaître de nouveaux virus.

La « coronacrise » a un effet destructeur sur le commerce et par ricochet sur les bailleurs. Il est urgent de sauver le commerce, mais aussi les bailleurs. Le Code de commerce est un espace de liberté encadrée, qui allie souplesse et protection, mais s'avère ne plus être adapté au monde moderne. En 1953, il n'existait ni centres commerciaux, ni zones commerciales, ni loyers binaires, ni internet. La loi ACTPE 2014-626 du 18 juin 2014 n'a même pas effleuré ces évolutions, mais rappelons que le 18 juin, c'est Waterloo !

« La valeur locative de marché (nouvelles locations) est une notion économique qui dépend de l'offre et de la demande. Seul l'examen du marché donnera sa vraie valeur »
