

Fiche technique :

Une collectivité souhaite annuler les loyers de mars et avril dus par les entreprises locataires.

I Contexte

Des entreprises locataires de bâtiments-relais ont exprimé des difficultés liées à la crise sanitaire COVID 19 pour régler leurs loyers dus à un EPCI propriétaire des bâtiments, au titre des mois de mars et avril 2020.

En réponse, le Président de l'EPCI souhaiterait annuler les loyers et charges locatives dues au titre de ces deux mois.

Cette demande est à examiner au travers de 2 prismes :

- les dispositions particulières liées à l'état d'urgence sanitaire COVID19 instituées par l'ordonnance 316-2020 du 25 mars 2020
- la remise gracieuse de la créance que constitue le loyer.

II Dispositions de l'ordonnance 2020-316

→ 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, permet de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des microentreprises, au sens du décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008, dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie.

→ L'ordonnance parle de report et non d'annulation. Elle prévoit également que « le paiement des créances dues à ces échéances ainsi reportées est réparti de manière égale sur les échéances de paiement des factures postérieures sur six mois, à partir du mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire » et que les personnes ne peuvent encourir « de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ».

◀ **Point de vigilance:** les entreprises, pour bénéficier des mesures instituées par l'ordonnance 316 du 25 mars 2020, doivent remplir certains critères d'éligibilité identiques à ceux permettant de bénéficier du fonds de solidarité (CA < 60000€, interdiction administrative d'ouverture au public ou perte d'au moins 50 % du CA entre mars 2019 et mars 2020).

→ les mesures de clémence rendues possibles par l'ordonnance précitée n'imposent pas aux collectivités de décharger d'office les entreprises de leur obligation de payer les loyers. Elles invitent simplement les collectivités à en suspendre le paiement, non à supprimer juridiquement ces créances de loyer.

Pour appliquer ces mesures, les collectivités disposent de plusieurs options :

- différer l'émission des titres de loyer dans le respect du délai de prescription d'assiette;
- maintenir les titres pris en charge sachant que leur recouvrement est suspendu de facto par la DGFIP;
- annuler et réémettre ultérieurement les titres de loyer, l'annulation ne signifiant par pour la collectivité un abandon de créance.

III Remise gracieuse totale

→ Il ressort des dispositions précédentes que la collectivité doit constater sa créance conformément aux décisions du conseil communautaire.

Si elle ne le fait pas, le comptable doit lui rappeler cette obligation et en conserver les traces pour une éventuelle mise en cause du juge des comptes.

→ L'annulation de la créance (le loyer d'une entreprise locataire de la collectivité) relève de la remise gracieuse qui est de la seule compétence de l'assemblée délibérante et constitue une charge exceptionnelle.

🔴 **Point de vigilance 1 :** Il ne faut pas confondre l'annulation du titre sur exercice courant et l'annulation de la créance. Il est à noter que les juridictions financières interprètent strictement ces dispositions et veillent particulièrement à ce que les annulations de recettes ne soient pas détournées dans leur finalité et utilisées pour accorder des « remises gracieuses déguisées ».

🔴 **Point de vigilance 2 :** la situation d'urgence sanitaire COVID19 et le confinement pouvant rendre difficile pour la collectivité la délibération sur la remise gracieuse des loyers, l'ordonnance 391-2020 simplifie les conditions de délibération pour les collectivités territoriales (réduction du quorum au 1/3, possibilité de délibérer par audio ou visio-conférence...)