

Loyers commerciaux: un rabais ?

En cette période de baisse, voire d'absence totale de revenus, la problématique des loyers touche tous les segments de l'immobilier. Mais de manière très criante dans le cas des commerces, tant du point de vue des locataires (pas de ventes, donc pas de rentrées) que des propriétaires bailleurs (qui doivent supporter des frais, impôts et taxes). Pour l'heure, c'est un peu la débâcle: au mieux, locataires et propriétaires discutent et trouvent individuellement une solution à l'amiable; au pire, les locataires ne payent rien et les propriétaires se défendent par avocats interposés. Avec ceci que, jusqu'à présent, les fédérations et autres associations professionnelles semblent camper sur leurs positions.

Un rabais de 50 % sur deux mois de loyer

La directive claire de l'Upsi, l'Union professionnelle belge du secteur immobilier, donnée il y a peu à ses membres propriétaires de biens immobiliers à usage commercial est donc une première. *"Il était temps que le secteur de l'immobilier vienne avec une proposition*, indique Olivier Carrette, CEO de l'Upsi. *Rester dans le mutisme en faisant référence à un cas de force majeure ne peut que déboucher, à terme, sur d'interminables batailles juridiques.*"

Dans le détail, l'Upsi leur demande de renoncer à la moitié des loyers fixes de leurs locataires en difficulté financière pour les deux mois à venir (avril et mai). Pour les 50 % restants, elle suggère de leur donner la possibilité de reporter le paiement jusqu'au 31 décembre 2020. La fédération indique qu'il va de soi que cette directive devra être mise en pratique en tenant compte des spécificités de chaque bail commercial.

Cette directive claire, *"qui va dans l'intérêt absolu des exploitants et propriétaires de biens commerciaux"*, ajoute Olivier Carrette, n'en est pas moins facultative. À ce jour, Wereldhave Belgium (propriétaire, entre autres, du Nivelles Shopping, de Belle-Île à Liège et des Bastions à Tournai) de même que AG Real Estate (qui possède notamment le City 2, le Mint et l'Anspach à Bruxelles) ont dit qu'ils la suivraient. L'Upsi espère que d'autres grands propriétaires feront de même, privés comme cotés en Bourse ou institutionnels (on pense à Retail Estates, QRF, Redevco, Groupe GH, Rocco Marotta, etc.) mais aussi de plus petits. Et que le geste sera accordé aussi bien aux enseignes internationales et nationales connues qu'aux indépendants et PME. *"Cette proposition peut en effet servir de référence pour tous les bailleurs de surface commerciale"*, ajoute-t-il.

En cette période de crise, une troisième partie s'invite dans la relation entre bailleur et locataire: les gouvernements fédéral et régionaux. Que l'Upsi exhorte à apporter une contribution significative telle que l'exonération du précompte immobilier et des autres impôts et taxes pour les mois d'avril et mai, et si possible pendant toute la durée du confinement.

Charlotte Mikolajczak



La Libre Belgique édition nationale 10/04/2020, pages 10 & 11

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de La Libre Belgique édition nationale

