

# 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

## Charte de bonnes pratiques entre Commerçants et Bailleurs pour faire face à la crise du COVID 19

\*\*\*\*\*

### 1. Préambule

Le commerce est engagé depuis plusieurs années dans une phase de transformation. Les acteurs de l'écosystème s'adaptent peu à peu à la transformation digitale, au développement du e-commerce, aux modifications des attentes des consommateurs. Entreprises de commerce comme lieux de commerce sont engagés dans la définition de nouveaux modèles économiques et commerciaux pour s'adapter à ces évolutions des comportements- aggravées par la distorsion des règles fiscales, sociales et réglementaires entre les différents canaux de commerce.

Par ailleurs, sur le plan conjoncturel, les commerçants ont été fragilisés par les actions des gilets jaunes et les grèves liées à la réforme des retraites, subissant des baisses de chiffres d'affaires et des difficultés économiques.

C'est dans ce contexte que commerçants comme propriétaires immobiliers, deux composantes clés de l'écosystème du commerce dans les territoires, doivent affronter la crise du Covid et ses conséquences.

La crise sanitaire a conduit l'Etat à interdire l'accès au public d'un grand nombre d'établissements et à restreindre les déplacements des personnes aux seuls achats de première nécessité pendant la période du confinement. Le retour à la normale sera probablement progressif. Cette situation sans précédent impacte brutalement la trésorerie et la situation financière des établissements fermés qui ont vu disparaître tout ou partie de leur chiffre d'affaires. Les bailleurs connaissent également des difficultés variées, opérationnelles, de trésorerie, de financement, de modèle économique ou sur les marchés financiers.

L'Etat a immédiatement mis en place un important dispositif d'aides publiques et de reports de charges visant à assurer la trésorerie et plus généralement la survie des entreprises, mesures tant générales (chômage partiel, prêt garanti par l'Etat) que spécifiques s'agissant des TPE (fonds de solidarité, report/annulation des charges fiscales et sociales, aide des régions...)

Les fédérations représentant les bailleurs ont pris l'initiative dès les 16 et 19 mars de recommander la mensualisation du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 et la suspension de la mise en recouvrement des loyers contractuellement dus pour le mois d'avril (puis mai).

Malgré cela, l'application en pratique du contrat de bail et par là-même, la problématique du paiement des loyers s'est rapidement révélée un sujet central entre bailleurs et preneurs, complexifié par la grande disparité de situations tant au niveau des bailleurs que des preneurs.

Sous l'égide du Ministre de l'Economie et des Finances, plusieurs fédérations représentant des bailleurs ont alors consenti par solidarité à l'annulation de 3 mois de loyers (2<sup>e</sup> trimestre 2020) hors charges locatives des TPE de moins de 10 salariés. Une lettre de l'AMF a rendu possible à titre exceptionnel cette initiative pour les bailleurs concernés.

Ainsi, si des acteurs ont déjà réussi à trouver en gré à gré des solutions acceptables pour les 2 parties la pression de la crise a néanmoins fait apparaître de part et d'autre des comportements conflictuels émanant de certains :

- suspension ou refus de régler les loyers unilatéralement ;
- refus de report des bailleurs et envoi de lettre d'huissiers ;

traduisant le désarroi des parties dont les situations et modèles économiques peuvent être très hétérogènes et mettant à mal la confiance entre acteurs dont l'intérêt commun est pourtant de maintenir une relation durable et profitable pour les 2 parties.

Afin de rétablir un dialogue constructif et de prendre en compte le caractère exceptionnel de la crise du Covid 19, les fédérations nationales représentatives de bailleurs et de commerçants ont accepté d'entrer en médiation pour mettre en œuvre et recommander à leurs adhérents de bonnes pratiques. Celles-ci, sans se substituer aux négociations directes de gré à gré entre les parties compte tenu de la primauté de la relation contractuelle qui les lie au travers du bail commercial, ont pour objectif de définir un cadre, des bonnes pratiques et des outils permettant de sortir solidairement de la crise, dans une approche positive, transparente et équitable prenant en compte les situations particulières de chacun dans l'intérêt d'une relation à long terme entre les parties.

Cette charte a ainsi vocation à être mise en œuvre dans le cadre des relations contractuelles existantes et n'a pas de valeur normative. Elle incite fortement les parties, pour répondre aux conséquences tout à fait exceptionnelles de la crise du COVID, à améliorer leurs relations en définissant un cadre de négociation et notamment :

- à créer les meilleures conditions d'une poursuite d'activité d'un maximum de magasins ;
- à éviter les procédures judiciaires inutiles ;
- à permettre de créer une situation pacifiée pour mieux mobiliser les parties et l'Etat sur la reprise et les plans de relance.

La présente charte ne remet pas en cause les accords de gré à gré déjà intervenus entre bailleurs et preneurs.

Les bailleurs par pragmatisme et de manière rationnelle, souhaitent, via cette charte, participer à la préservation et à la pérennité des commerces les plus fragiles, dont l'existence même pourrait être remise en cause par la crise du COVID.

## 2. Contenu des engagements

### 2.1 - Champ de l'accord :

Tous les commerces en France ayant dû fermer suite à l'interdiction d'accueillir du public compte tenu de l'état d'urgence sanitaire dont les TPE – par ailleurs déjà couvertes par l'accord sous l'égide du Ministre avec la plupart des fédérations de bailleurs - pour celles dont les bailleurs, au travers de leurs fédérations ou non, n'étaient pas signataires du dit accord.

Les commerces qui étaient, avant le 15 mars 2020, en défaut de paiement caractérisé de leurs loyers ou de leurs charges locatives sont exclus du champ d'application de la présente charte.

Les commerces qui auront choisi de ne pas recevoir du public alors qu'ils y étaient autorisés font l'objet de dispositions spécifiques visées au paragraphe 4 de la présente charte.

Les cafés, bars, restaurants et cinémas et les commerces de certains centres commerciaux de plus de 40 000 m<sup>2</sup> que l'Etat n'a pas autorisés à recevoir du public le 11 mai, sont dans le champ de cet accord pour autant qu'ils soient autorisés à rouvrir au plus tard le 2 juin. Dans le cas contraire, ils seront traités au cas par cas entre les parties avec le concours fortement souhaité de l'Etat.

### 2.2 - Périodes couvertes :

A la fois la « période de confinement » et la « période de reprise » qui suivra la réouverture jusqu'au 30 septembre compte tenu des incertitudes portant sur la reprise d'une activité commerciale normale à la sortie de l'état d'urgence sanitaire.

### 2.3 - Report des loyers :

En termes économiques la présente charte vise à ce que l'effort en trésorerie porté par les bailleurs traite de la période de confinement et, à hauteur d'un prorata, de la période de reprise, ce qui, additionné, représente un total de 3 mois de loyers.

*Concrètement et par simplicité et cohérence avec le fonctionnement du bail commercial, les discussions de gré à gré pourront conduire les bailleurs à reporter au 30 septembre au plus tôt la mise en recouvrement des loyers du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 (hors charges locatives) des locataires en ayant besoin. Locataire concerné et bailleur se rencontrent dès maintenant et avant le 30 Juin afin de s'accorder sur la mesure appropriée de report des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre.*

Le locataire concerné, à la demande du bailleur, pourra fournir des documents financiers et comptables validés par son expert-comptable tels que situation de trésorerie récente et prévisions de trésorerie au 31-12-2020 et attestation sur l'honneur des aides d'Etat ou des régions obtenues.

### 2.4 – Modalités de règlement

Les parties définiront de gré à gré et avant le 30 juin et au vu des documents financiers produits, les modalités de règlement des sommes reportées, y compris le calendrier.

### 2.5 – Sécurisation des créances de loyers reportés après une certaine date

Les bailleurs pourront conditionner les reports au-delà du 31 décembre 2020 à l'obtention d'une sécurisation de leurs créances de loyers reportés.

### 3. Clause de rendez-vous :

Les parties s'engagent à finaliser leurs négociations au titre de cette clause de rendez-vous entre le 1<sup>er</sup> juin et le 1<sup>er</sup> octobre 2020 au plus tard.

L'intérêt conjoint des preneurs comme des bailleurs est de maintenir la solidité des modèles économiques de chacun, l'activité commerciale, l'emploi, l'occupation pérenne des locaux, la commercialité des emplacements, la valeur intrinsèque de l'actif immobilier comme du fonds de commerce, le service de la dette, sans oublier la protection des investisseurs à travers des véhicules financiers permettant de sécuriser le financement durable des locaux commerciaux sans créer de crise de confiance.

Pour apprécier l'impact de la crise sanitaire sur l'activité du commerçant, les deux critères principaux seront le chiffre d'affaires et si possible le compte de résultat et la situation de trésorerie.

D'autres éléments pourront également être pris en compte tels que :

- Nature de l'activité et capacité au rattrapage ;
- Surface financière du locataire et du bailleur ainsi que de leurs actionnaires respectifs ;
- Montant des nouvelles aides obtenues durant la période le cas échéant ;
- Statut juridique et fiduciaire du bailleur ou du locataire ;
- Structure du bail et notamment du loyer et des charges ;
- Durée du bail et échéancier
- Participation du bailleur aux travaux du preneur.

Le locataire fournira au bailleur son chiffre d'affaires mensuel de mars à septembre 2020 et un comparatif avec la même période en 2019, et pourra les compléter de son compte de résultat et de sa situation de trésorerie la plus récente possible.

Ces documents seront présentés de bonne foi.

#### 3.1 – Locataires les plus fragiles :

Pour les locataires les plus fragiles dont l'analyse de la situation financière montrerait la plus grande vulnérabilité et l'impossibilité de se financer autrement, un quantum de franchise de loyer pendant la crise du COVID sera examiné au cas par cas dès que possible, et ce sans contrepartie particulière demandée au locataire

#### 3.2 – Autres locataires :

Pour d'autres locataires, moins fragiles mais en difficultés réelles selon les mêmes critères, un quantum de franchise avec contreparties sera examiné au cas par cas. Les contreparties devront être équitables et proportionnées à l'effort.

Exemples de contreparties :

- Un allongement de la durée du bail ou de sa période ferme ou une clause de retour à meilleure fortune et d'autres aménagements en contrepartie des franchises de loyers effectivement consenties librement par le bailleur pourra faire l'objet de discussions lors de la clause de rendez-vous.

- Alternativement pour ces mêmes locataires en situation intermédiaire le renouvellement anticipé ou la signature d'un avenant ou d'un nouveau bail avec notamment une franchise de loyer à définir - pourront être discutés.

### 3.3 - Quantum global par bailleur :

Pour chaque bailleur, la somme des deux quantums de franchises de loyers consentis au titre des paragraphes 3.1 et 3.2 pourra aller jusqu'à 50% de la masse des loyers considérés, c'est à dire reportés conformément au paragraphe 2.3.

Individuellement tel ou tel locataire pourra obtenir plus ou moins que les 50% de franchise préconisés en fonction de sa situation financière et des contreparties éventuelles.

### 3.4 - Sortie anticipée

En cas de désaccord persistant, le locataire qui le souhaiterait, pourrait se voir proposer, par son bailleur une rupture anticipée du bail sans pénalités.

### 3.5 - Accords préalables

Les dispositions exposées ci-dessus aux 3, 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 ne concernent que les parties n'ayant pas trouvé préalablement un accord global sur la période de confinement et la période de reprise.

## **4. Cas particuliers**

Les établissements qui auraient choisi de ne pas recevoir du public, alors qu'ils y étaient autorisés pourront se voir proposer des reports de loyers visés au paragraphe 2.3, s'ils en ont besoin, ce qui n'exclut pas la possibilité de franchise en gré à gré pour des cas particuliers.

## **5. Charges locatives**

Les charges locatives et taxes supportées devront être payées en totalité par les locataires aux échéances contractuelles du bail et avec effet immédiat au 15 juin 2020 pour celles du 2<sup>e</sup> trimestre de 2020, faute de quoi les autres dispositions de la présente charte deviendraient nulles et non avenues.

## **6. Paiement ponctuel des loyers non reportés**

Le règlement aux dates contractuelles par le locataire des échéances de loyers non reportés conditionne le bénéfice de disposition de la présente charte, en particulier les échéances des loyers des troisième et quatrième trimestres 2020.

## **7. Mise en œuvre de la charte**

- Les fédérations signataires de la charte s'engagent à diffuser celle-ci auprès de leurs adhérents. Le ministère de l'Economie et des Finances s'engage également à assurer une large communication sur celle-ci.
- Les discussions au cas par cas et de gré à gré, dès maintenant et/ou au moment de la clause de rendez-vous prévue au point 3 sont encouragées.
- Les parties pourront faire appel, en cas de difficulté majeure, à un mode non contentieux de règlement du conflit, notamment via la médiation des entreprises (médiateur nationaux ou régionaux) et via les commissions départementales de conciliation des baux commerciaux. La présente charte servira de base au règlement des éventuelles médiations.

Afin de suivre la bonne appropriation de la charte et faire le bilan des bonnes et mauvaises pratiques, deux réunions regroupant ses signataires et le Ministre de l'Economie et des Finances ou son représentant, auront lieu en juillet et en octobre 2020.

Par ailleurs, bailleurs et locataires :

- s'interdisent toute nouvelle action juridique et financière unilatérale pendant la période de crise et de réouverture visant à annuler ou contester les accords conclus de gré à gré tels que définis en 2/ et 3/ et ce tant que les parties respectent leurs engagements ;
- s'engagent à promouvoir la présente Charte de Bonne Conduite auprès des pouvoirs publics afin d'obtenir des mesures supplémentaires au bénéfice de la filière, notamment en faveur d'une relance de la consommation et du commerce.

**8. La présente charte vient à échéance le 31 décembre 2020 et ne fera pas l'objet de prorogation.**

### Fédérations ayant adhéré à la Charte

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

#### Pour l'Association Française de la Gestion financière (AFG)

Eric Pinon, Président

#### Pour l'Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers (ASPIM)

Frédéric Bôl, Président

#### Pour CDC Habitat, groupe Caisse des dépôts

André Yche, Président

#### Pour le Conseil National des Centres Commerciaux, pour son collège bailleurs (CNCC)

Jacques Ehrmann, Président

#### Pour la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)

Maryse Aulagnon, Présidente

#### Pour la Fédération Française de l'Assurance (FFA)

Florence Lustman, Présidente

#### Pour l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI)

Christophe Demerson, Président

#### Pour la Confédération des commerçants de France (CDF)

Francis Palombi, Président

#### Pour les Commerçants et artisans des métropoles de France (CAMF)

Christian Baulme, Président

Pour la Fédération nationale de l'habillement (FNH)

Eric Mertz, Président

Pour la Fédération de l'équipement du foyer (2FEE)

Pascal Malhomme, Président

Pour la Fédération des détaillants de la chaussure (FDCF)

Sandrine Garcin-Lacotte

Pour la Fédération de la photographie (FNP)

Philippe Paillat

Pour la fédération des marchés de gros de France

Jean-Jacques Bolzan, Président

Pour le Syndicat national des antiquaires (SNA)

Anisabelle Berès, Présidente.

Pour le Comité des Galeries d'art

Marion Papillon, Présidente.

## **Annexe 2 : Saisine et principes d'intervention du Médiateur des entreprises**

### Rôle du médiateur

Le Médiateur des entreprises placé au sein du ministère de l'économie, des finances et de la relance est un dispositif public, rapide, gratuit et confidentiel de règlement des différends. Il a été institué par décret du 14 janvier 2016 du Président de la République.

Le Médiateur dispose d'un réseau de médiateurs nationaux délégués et de médiateurs régionaux issus des DIRECCTE.

Le Médiateur des entreprises agit comme « tierce partie » neutre, impartial et indépendant afin d'aider les médiés à trouver une solution mutuellement acceptable à leur différend. Il n'a pas de pouvoir de décision.

### Déroulé de la médiation

La saisine intervient du fait du preneur ou du bailleur sur le site internet du Médiateur : <https://www.mieist.finances.gouv.fr/>

Une première prise de contact intervient au maximum dans les 7 jours qui suivent la demande d'intervention.

Après acceptation de la procédure de médiation par l'autre partie, le Médiateur engage les échanges et fait signer les accords de confidentialité.

Il n'y a pas de débat contradictoire. Le Médiateur participe à la co-construction d'une solution au litige avec les médiés.

La médiation peut se conclure par une transaction, un protocole ou un accord donnant effet, le cas échéant, aux solutions identifiées par les médiés.

### Effets de la médiation sur le délai de prescription

Conformément à l'article 2238 du code civil, la prescription est suspendue à compter du jour où, après la survenance d'un litige, les parties conviennent de recourir à la médiation ou, à défaut d'accord écrit, à compter du jour de la première réunion de médiation.

Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date à laquelle soit l'une des parties ou les deux, soit le médiateur déclarent que la médiation est terminée.



## Modèle de protocole d'intervention

Entre,

L'entreprise <Nom de la Société 1>, <statut : société, EIRL, etc> immatriculée au < Registre du commerce et des sociétés / Répertoire des métiers>, de <Ville> sous le numéro <SIREN/SIRET>, dont le siège social est situé <Coordonnées de la société>, représentée par <Titre + Nom + Prénom>, en sa qualité de <Fonction>.

D'une part,

Et, Monsieur/Madame <XXX>, demeurant <XXX>, propriétaire du local situé au<XXX>,

[ou La société <Société 2>, <Type de société> immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de <Ville> sous le numéro <SIREN>, dont le siège social est situé <Coordonnées de la société> , représentée par <Titre + Nom + Prénom>, en sa qualité de <Fonction>.]

D'autre part,

Ci-après collectivement désignées les « Parties » :

### Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Les Parties ont conclu un bail commercial pour une durée de <Nombre> années à compter du <Date> et devant s'achever le <Date> (ci-après le Contrat) portant sur le local situé à <Adresse>.

Le <Date>, la société <SOCIÉTÉ 1> a informé la société <SOCIÉTÉ 2> OU <M/Mme X> de sa demande de <report du paiement> OU <d'annulation> de loyer.

La société <SOCIÉTÉ 1> s'est prévalué à cette occasion :

Par lettre du <Date>, la société <SOCIÉTÉ 2> OU <Mme /M. X> a indiqué en réponse à la société <SOCIÉTÉ 1> son refus de satisfaire à ses demandes.

Les Parties ont convenu de recourir avant toute action en justice à la commission départementale de conciliation prévue à l'article L. 145-35 du code de commerce afin d'élaborer un accord sur :

Ceci étant rappelé, les Parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit, sans aucune reconnaissance de concession ou responsabilité de part et d'autre.

Par le présent protocole, les Parties s'engagent à :

- reconnaître la commission départementale de conciliation compétente pour rechercher un voie de médiation sur le différend exposé ci-dessus, par extension au champ de sa compétence légale ;
- reconnaître la mise en œuvre des dispositions des articles D. 145-12 à D. 145-18 du code de commerce, avec la possibilité en plus de saisir la commission ou d'être convoqué par elle par courrier électronique envoyé selon un procédé permettant d'établir que le courrier a été remis ;
- fournir à la commission départementale de conciliation toutes les pièces demandées par celle-ci pour étayer la demande, et notamment les documents comptables et financiers validés par l'expert-comptable ainsi qu'une déclaration sur l'honneur des aides de l'Etat qui ont été reçues, afin d'éclairer les membres de la commission sur la recherche d'une voie de médiation ;
- reconnaître que la commission départementale de conciliation est compétente pour rendre un avis si la médiation n'aboutit pas à un accord entre les parties et que cet avis pourra être utilisé par les parties devant le juge dans l'hypothèse d'une issue contentieuse.

En outre, pendant la période de médiation qui durera au plus tard trois mois à compter de la signature du présent protocole, les parties s'interdisent d'intenter une quelconque action en justice l'une contre l'autre dans le cadre du présent protocole.

En aucun cas la commission de conciliation n'est investie d'une mission d'arbitrage.

En application de l'article 2238 du Code civil, la prescription est suspendue à compter de la signature du présent protocole.

Le délai de prescription recommencera à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date à laquelle la conciliation sera terminée.

Les Parties pourront se faire assister ou représenter par un avocat.

Les parties conviennent que la médiation sera terminée soit par la conclusion d'un accord de médiation, soit par la résiliation du présent protocole par chacune des Parties à tout moment, soit au terme du délai imparti pour la conciliation avec la production d'un avis de la commission.

Conformément à l'article 1531 du code de procédure civile, les parties conviennent qu'en cas d'échec, la présente tentative de conciliation est soumise au principe de la confidentialité dans les conditions et selon les modalités prévues à 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. Le recours à la commission départementale de conciliation au-delà du champ de sa compétence légale dans le cadre de la présente tentative de médiation est gratuit pour les parties.

Fait à <Ville>, en deux exemplaires originaux, le <Date>

La société <SOCIÉTÉ 1>

<Nom + prénom>

<Fonction>

<Signature>

[La société <SOCIÉTÉ 2>]

<Nom + prénom>

<Fonction>

<Signature>

