

---

# AVIS

**Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux concernant l'octroi aux locataires d'un prêt sur le loyer commercial dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19**

---

<b>Demandeur</b>	Secrétaire d'Etat Barbara Trachte
<b>Demande reçue le</b>	4 décembre 2020
<b>Demande traitée par</b>	Conseil d'Administration saisine d'urgence
<b>Avis émis par le Conseil d'Administration du</b>	11 décembre 2020
<b>Avis ratifié par l'Assemblée plénière du</b>	17 décembre 2020

## Préambule

En raison de la crise sanitaire liée au COVID-19, de nombreuses entreprises éprouvent des difficultés à remplir leurs obligations, notamment en matière des baux commerciaux. Cela pèse lourdement sur la liquidité des entreprises bruxelloises.

En vue d'alléger les problèmes de liquidités des entrepreneurs bruxellois qui louent un immeuble de commerce et, d'autre part, d'offrir aux propriétaires (bailleurs) de ces locaux une plus grande sécurité de paiement du loyer, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris la décision d'élaborer un système de « prêt sur loyer commercial » le 7 juillet 2020.

Le projet d'arrêté fixant le cadre juridique du prêt sur le loyer commercial prévoit l'octroi aux locataires d'un prêt sur le loyer commercial dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19 en tenant compte d'une série de principes en adéquation avec une mesure similaire existant en Flandre.

Plusieurs conditions doivent être remplies pour pouvoir bénéficier de cette mesure qui concerne toutes les entreprises qui sont impactées par les mesures de sécurité imposées dans le cadre de la crise sanitaire liée au COVID-19. Contrairement à la mesure flamande, il n'y a pas de condition relative à la fermeture obligatoire de l'immeuble de commerce. Par conséquent, les entreprises qui n'ont pas dû fermer, mais qui souffrent des conséquences économiques des mesures de sécurité peuvent également bénéficier du prêt sur le loyer commercial.

Une enveloppe budgétaire de 30.000.000 euros est consacrée à cette mesure qui prend la forme d'un crédit (d'un montant maximum de 25.000 euros et de maximum de deux mois de loyer) sur deux ans, remboursable sur une période de 18 mois.

## Avis

Avant de formuler ses considérations sur le projet d'arrêté, **Brupartners** constate, une fois encore, avec regret, que certains paramètres techniques du prêt sur le loyer commercial notamment concernant le plafond et la période de remboursement ont été communiqués à la presse sans mentionner que des consultations sont toujours en compte notamment auprès de Brupartners. Il s'interroge par conséquent sur la prise en considération du travail de Brupartners et la volonté du Gouvernement de travailler dans le respect des organes consultatifs.

**Brupartners** déplore à nouveau le non-respect des règles élémentaires en matière de consultation et l'absence de tout égard pour le contenu futur de son avis.

### 1. Considérations générales

**Brupartners** se réjouit de l'élaboration d'une telle mesure en réponse aux difficultés financières importantes auxquelles sont confrontées les entreprises bruxelloises et soulage, par la même occasion, les bailleurs confrontés aux risques d'impayés dans le contexte sanitaire lié au COVID-19.

**Brupartners** soutient l'élargissement de cette mesure à l'ensemble des entreprises impactées et non pas uniquement à celles qui ont fermé leurs portes.

**Brupartners** soutient également la condition selon laquelle le bailleur doit renoncer au paiement d'un ou deux mois de loyers. Celle-ci permet de répartir les coûts de la crise sur une plus large gamme d'acteurs.

**Brupartners** soutient aussi la conditionnalité liée au respect des obligations sociales, environnementales et du droit du travail.

Toutefois, **Brupartners** regrette le délai important passé entre la prise de décision d'introduction de la mesure « prêt sur le loyer commercial » et l'élaboration de ce projet d'arrêté dressant le cadre juridique. En effet, en raison de la dégradation financière des entreprises bruxelloises causée par le COVID-19, il est urgent, vu l'ampleur et le caractère inédit de la crise, d'élaborer des mesures de soutien de l'économie dans des délais restreints pour éviter les conséquences économiques et sociales dramatiques qui peuvent être causés par les fermetures définitives des entreprises.

## 2. Considérations particulières

### 2.1 Informer les entreprises sur les aides octroyées

**Brupartners** estime important d'informer les entreprises sur les différentes aides auxquelles elles peuvent recourir ainsi que leurs modalités d'accès. Une campagne large via les différents canaux de communication de la Région auprès du public cible concerné permettra d'accroître le taux d'utilisation de cette mesure.

### 2.2 Combinaison d'une indemnisation et d'un prêt sur le loyer commercial

**Brupartners** marque son intérêt pour qu'une telle mesure soit proposée de manière structurelle aux commerces bruxellois dans le cadre des nuisances engendrées situées dans ou à front de l'emprise d'un chantier.

**Brupartners** rappelle que les entreprises actives dans certains secteurs d'activités (commerçants, établissements horeca, etc.) peuvent bénéficier actuellement d'une indemnisation qui varie en fonction du nombre d'équivalents temps-plein.

**Brupartners** souhaite donc qu'une réflexion soit engagée autour d'une combinaison d'une indemnisation et d'un prêt sur le loyer commercial.

### 2.3 Incitant fiscal

La mesure prévoit que le bailleur renonce, sur base volontaire, à au moins un ou deux mois de loyer (charges comprises) pour avoir la garantie du paiement de son loyer.

**Brupartners** propose d'examiner la possibilité de mettre en place d'autres formes d'incitants, notamment via une exonération du précompte immobilier ou une exonération fiscale (proposition de loi fédérale en discussion) ou un crédit d'impôt pour encourager les propriétaires en étudiant les retours possibles pour l'économie bruxelloise.

En effet, les incitants fiscaux proposés peuvent être considérés comme des facilitateurs d'accords entre les propriétaires et les locataires. Ces accords auront un impact positif sur le maintien des entreprises et l'activité économique.

Par ailleurs, cette mesure cumulée à d'autres (chômage, droit passerelle, prime...) permettra d'éviter certaines faillites et licenciements et soutenir ainsi, le tissu économique bruxellois.

**Brupartners** rappelle que les investissements en termes de dépenses publiques agissent positivement sur l'attractivité de l'économie en faisant progresser la productivité globale.

## 2.4 Conclusion de l'accord entre propriétaire et locataire

**Brupartners** propose de faire appel à un médiateur privé dans le cadre de la conclusion d'un accord entre propriétaire et locataire. Un budget spécifique pourrait être prévu pour financer ce type de démarche.

## 2.5 Evaluation de la mesure

**Brupartners** estime qu'un usage efficace des ressources publiques est important en ces temps de contraintes budgétaires. L'évaluation de l'efficacité de cette mesure en faveur des entreprises bruxelloises est nécessaire en termes de continuité de l'entreprise.

**Brupartners** demande, dans ce cadre, de réaliser une évaluation de l'ensemble des mesures à destination des entreprises élaborées dans le cadre du contexte sanitaire liée à la pandémie du COVID-19. Cette évaluation permettra de déterminer les effets des mesures régionales mises en place selon la taille de l'entreprise, le secteur d'activité, la situation financière, la rentabilité, etc.

## 2.6 Enveloppe budgétaire

**Brupartners** se demande si les défauts de paiement des prêts sont visés par l'enveloppe budgétaire prévue de 30.000.000 euros.

# 3. Considérations article par article

## 3.1 Article 1, 4°

**Brupartners** s'interroge si la définition d'immeuble de commerce, défini à l'article 1, § 4°, peut être étendue aux locations d'entrepôts, notamment auprès du secteur de l'événementiel et aux locaux des prestataires de soins, et qu'elle ne se limite pas aux seuls commerces ou à l'activité d'un artisan qui est directement en contact avec le public. Il se demande si cela est envisageable au regard des dispositions finales prévues à l'article 18 du projet d'arrêté.

## 3.2 Article 3, 3°

L'article 3, 3° du projet d'arrêté prévoit que la mesure concerne le locataire qui loue au bailleur un ou plusieurs immeubles de commerce depuis le 18 mars 2020 au plus tard.

**Brupartners** demande que la date du contrat de location soit assouplie en tenant compte des négociations qui pourraient être engagées par la suite entre le propriétaire et le locataire notamment avec l'objectif d'une reprise rapide.

## 3.3 Article 6, 2°

**Brupartners** propose la formulation suivante : « *la renonciation par le bailleur, par immeuble de commerce, à un à deux mois de loyer, charges comprises, mois que les parties désignent explicitement* ».

L'ajout du terme « explicitement » permet de déterminer de manière claire les mois où le loyer est supprimé et ceux où le loyer est payé via le prêt sur le loyer commercial.

### 3.4 Article 6, 3°

**Brupartners** propose la formulation suivante : « *l'accord des parties sur le fait qu'un ou deux mois de loyer, charges comprises, mois que les parties désignent explicitement, seront couverts par le prêt sur le loyer commercial* ».

L'ajout du terme « explicitement » permet de déterminer s'il s'agit d'un ou deux mois de loyer en fonction du fait que le propriétaire renonce à un ou deux mois de loyer.

### 3.5 Article 7

Cet article précise que le montant du ou des prêt(s) sur le loyer commercial s'élève à un maximum de 25.000 euros pour l'ensemble des immeubles de commerce du locataire.

**Brupartners** se demande si le plafond de 25.000 euros sera suffisant vu le prix des loyers à Bruxelles.

**Brupartners** rappelle qu'en Région flamande, le plafond était de 35.000 euros et a été relevé à 60.000 euros avec un prêt jusqu'à 4 mois de loyers (en vigueur à partir du 4 janvier 2021).

**Brupartners** constate que l'option entre autres de modifier ces plafonds est prévue à l'article 18.

### 3.6 Article 8, § 1

**Brupartners** propose une formulation plus claire de l'article 8, §1 : « *Le prêt sur le loyer commercial, intérêts compris, est entièrement remboursé au plus tard 24 mois après l'octroi du prêt. Les remboursements sont exigibles seulement six mois après l'octroi du prêt de location commerciale. Les remboursements sont répartis uniformément sur les 18 mois suivant les six premiers mois au cours desquels aucun remboursement n'est effectué* ».

### 3.7 Article 11

**Brupartners** estime que la période de 6 mois, fixée par l'article 11, entre la réception des demandes et leur traitement peut entraîner une insécurité juridique pour les entreprises.

**Brupartners** souligne que ce délai de traitement est trop long. Il demande de traiter les dossiers au fur et à mesure en vue de raccourcir les délais d'attente.

**Brupartners** demande que le prêt puisse être octroyé le 31 août 2021 au plus tard.

### 3.8 Article 14 et article 17

Le recouvrement des montants non remboursés est un élément structurel de la mesure proposée par ce projet d'arrêté. Il devrait être possible de le faire avec prudence, avec des possibilités de marge de négociation (extension de la période de franchise, étalement plus important de la période de remboursement, etc.) pour les deux parties (locataires et Gouvernement).

**Brupartners** demande si le recouvrement des montants non remboursés peut être sous-traité en vertu de l'article 14 sans pour autant violer les règles appliquées au regard de l'article 17 du projet d'arrêté.

Par ailleurs, **Brupartners** s'interroge sur la marge de manœuvre de l'Administration et/ou de son sous-traitant pour résoudre les litiges. Il se demande si la médiation est possible pour parvenir à un règlement à l'amiable.

### 3.9 Article 16, 1°

**Brupartners** indique que l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 a été supprimé. Les sanctions relatives à des législations ultérieures peuvent également constituer un motif d'exclusion.

### 3.10 Article 16, 3°

**Brupartners** demande de préciser que la procédure de mise en faillite a débuté avant le 18 mars 2020.

\*  
\*       \*  
\*