

N° 821

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

---

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mars 2013

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION  
DE LOI *relative au paiement des salaires et des loyers* (n° 394)

PAR M. THIERRY BRAILLARD

Député.

---



## SOMMAIRE

	Pages
<b>INTRODUCTION</b> .....	5
<b>I.— LE CONSTAT : UN ALOURDISSEMENT DES DEPENSES DE LOGEMENT DES MÉNAGES, EN PARTICULIER LES PLUS MODESTES</b> .....	7
A.— LE LOGEMENT, PREMIER POSTE DE DEPENSES DES MENAGES .....	7
1. Les locataires du parc privé et les ménages les plus modestes sont les plus affectés .....	7
2. Une baisse alarmante du pouvoir d'achat sous l'effet de la crise.....	10
B.— UNE ACTION VOLONTARISTE A ETE ENGAGEE POUR PRESERVER LE POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS .....	12
1. Maîtriser le coût du logement grâce à des loyers encadrés dans certaines agglomérations .....	12
2. Maîtriser les frais bancaires en plafonnant leur montant.....	13
3. Promouvoir des solutions nouvelles en faveur de l'emploi .....	14
<b>II.— LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI VISE A AMELIORER LE POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS EN PRECISANT LES DATES DE PAIEMENT DES LOYERS ET DES SALAIRES</b> .....	17
A.— PALLIER LE SILENCE DES TEXTES EN FIXANT UNE DATE DE PAIEMENT DES SALAIRES .....	17
1. Les modalités de paiement du salaire en vigueur.....	17
2. Une iniquité entre les salariés à laquelle la proposition de loi entend remédier.....	18
3. L'aménagement de dispositions transitoires.....	20
B.— SECURISER LES RELATIONS BAILLEUR/LOCATAIRE EN INSTITUANT UNE DATE DE PAIEMENT DES LOYERS .....	20
1. Les modalités d'acquiescement des loyers en vigueur .....	21
2. Une diversité de situations en fonction du type d'occupation prise en compte par la proposition de loi .....	22
<b>EXAMEN EN COMMISSION</b> .....	23
<b>I.— DISCUSSION GENERALE</b> .....	23
<b>II.— EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	33
<i>Article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup></i> [Article 1 <sup>er</sup> A [nouveau]] : Remise d'un rapport au Parlement sur l'articulation entre le paiement des salaires et celui des loyers .....	33

<i>Article 1<sup>er</sup></i> (article L. 3242-1 du code du travail) : Fixation d'une date de paiement des salaires .....	35
<i>Après l'article 1<sup>er</sup></i> .....	35
<i>Article 2</i> (article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) : Fixation d'une date de paiement des loyers .....	36
<i>Article 3</i> (article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) : Conséquence de la fixation d'une date de paiement des loyers .....	36
<b>AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION</b> .....	37
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	39
<b>LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES</b> .....	43

MESDAMES, MESSIEURS,

Le pouvoir d'achat des Français ne cesse de se détériorer sous l'effet d'une crise économique persistante mais aussi d'orientations politiques qui, au cours de ces cinq dernières années, n'ont fait qu'aggraver la situation des classes moyennes et populaires.

Aujourd'hui, **la moitié des salariés perçoit moins de 1 700 euros nets par mois** – niveau qui correspond au salaire médian – tandis que le logement s'est imposé comme le premier poste de dépenses des ménages devant ceux de l'alimentation et des transports. Ces évolutions affectent tout particulièrement les ménages locataires du parc privé qui ont vu leur taux d'effort augmenter significativement au cours de ces dernières années : à l'heure actuelle, **un locataire sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger !** On observe par ailleurs que la part des personnes locataires de leur logement est significativement plus élevée (78,6 %) parmi les personnes surendettées qu'au sein de la population française (38,8 %).

Ces chiffres ne suffisent pas à traduire un sentiment croissant d'inquiétude face à l'avenir, une perte de confiance et la crainte de basculer dans la précarité qu'exprime près d'une mère célibataire sur cinq, en raison principalement de problèmes de trésorerie et de fins de mois difficiles.

Cette situation est aujourd'hui largement connue, admise et commentée. Pourtant, votre rapporteur est frappé par le sentiment d'impuissance qui domine sur la question du pouvoir d'achat. Or, **l'érosion du pouvoir d'achat n'est pas une fatalité** et des solutions simples peuvent être envisagées en dépit d'un contexte extrêmement contraint pour les finances publiques.

Mais, pour reprendre les termes de Pierre Mendès France, il faut choisir et aller à l'encontre de la misère, de la routine et des préjugés. **C'est le sens de la présente proposition de loi qui vient remettre en cause deux mécanismes tellement ancrés dans les habitudes que l'on ne pense aucunement à les modifier, à savoir les dates auxquelles le loyer doit être payé par un locataire et le salaire versé par un employeur.**

Une telle mesure permettrait à de très nombreux Français pour lesquels le loyer représente une part significative de leurs dépenses de bénéficier d'un gain immédiat de trésorerie particulièrement bienvenu pour toutes celles et ceux dont le pouvoir d'achat est modeste et qui rencontrent des difficultés financières récurrentes.



## I.— LE CONSTAT : UN ALOURDISSEMENT DES DEPENSES DE LOGEMENT DES MÉNAGES, EN PARTICULIER LES PLUS MODESTES

Le secteur locatif privé loge aujourd’hui près du quart des ménages. Au cours des dix dernières années, les dépenses en logement de ces derniers ont augmenté plus vite, et leurs revenus moins vite, que ceux de l’ensemble des ménages. Au total, ces ménages locataires dans le parc privé ont subi une forte augmentation de leur taux d’effort<sup>(1)</sup>. Cette évolution s’accompagne de difficultés persistantes de trésorerie rencontrées par nos concitoyens, sous l’effet d’une crise économique qui perdure. Ces évolutions se traduisent par un affaiblissement de leur pouvoir d’achat que la présente proposition de loi vise à contrecarrer.

### A.— LE LOGEMENT, PREMIER POSTE DE DEPENSES DES MENAGES

Au cours des vingt dernières années, le logement s’est progressivement imposé comme le premier poste de dépenses des ménages devant ceux de l’alimentation et des transports. **Ce poids croissant des dépenses liées au logement affecte particulièrement les ménages les plus modestes, ainsi que les locataires du parc privé**, en dépit d’une hausse des loyers plus modérée au regard des prix des logements anciens, dans certaines zones « tendues » notamment.

#### 1. Les locataires du parc privé et les ménages les plus modestes sont les plus affectés

D’après une étude l’INSEE<sup>(2)</sup>, au cours de la dernière décennie (2000–2010), les loyers ont augmenté de 29 %, à un rythme proche de celui du revenu disponible des ménages. Deux périodes peuvent être distinguées, liées à l’introduction, à partir de 2006, d’un nouvel indice de révision des loyers (IRL)<sup>(3)</sup> :

▪ De 1998 à 2010, les loyers ont augmenté en moyenne un peu moins vite que les revenus au rythme moyen de 2,4 % par an, soit une hausse de 33 % sur la période. Ils ont cependant augmenté plus vite que les prix à la consommation jusqu’en 2009, à l’exception des années 2000–2001 (période de gel des loyers dans le secteur social) et 2008 (flambée des prix du pétrole et des matières premières). Les années 2002–2005 se sont caractérisées par une accélération des loyers pouvant aller jusqu’à 3,6 % d’augmentation annuelle.

---

(1) Sabine Baietto-Beysson, Bernard Vorms, *Les observatoires de loyers*, juin 2012.

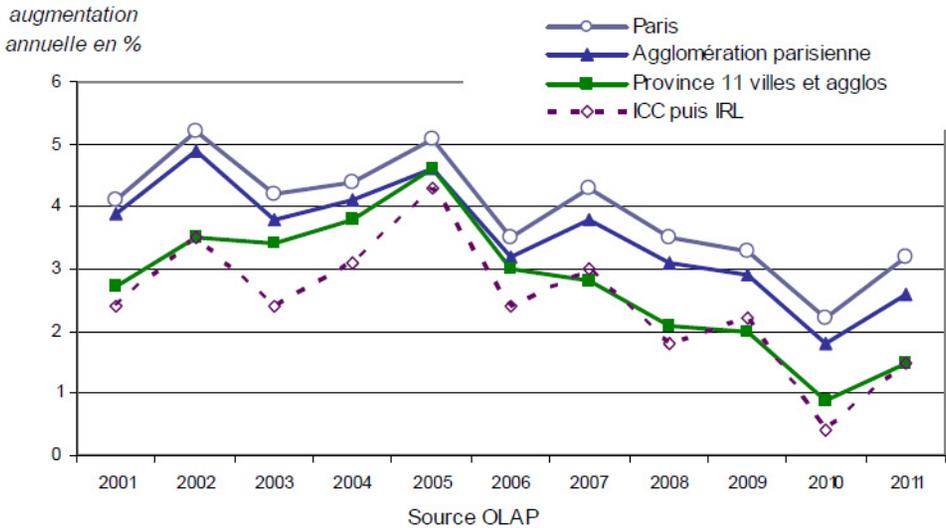
(2) Séverine Arnault, Laure Crusson, « *La part du logement dans le budget des ménages en 2010* », INSEE n° 1395, mars 2012.

(3) Philippe Gallot, Élodie Leprévost, Catherine Rougerie, « *Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010* », INSEE n° 1350, mai 2011.

▪ À partir de 2006, l'évolution des loyers a ralenti avec une hausse de 3,1 % entre 2006 et 2007 et un peu plus de 2 % entre 2008 et 2009.

Toutefois, après trois ans de décélération, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) constate une reprise de la hausse des loyers de 2,6 % dans l'agglomération parisienne et de 1,5 % dans les agglomérations de province suivies par l'Observatoire <sup>(1)</sup>.

### Evolution des loyers du secteur libre depuis 2001



Ces évolutions sont contrastées selon les régions : à titre d'exemple, sur les dix dernières années, les loyers des logements reloués à Paris ont augmenté de 50 %, et de 21,5 % depuis 2006. En 2012, les hausses les plus importantes sont observées en Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Aquitaine <sup>(2)</sup>.

(1) Données de juillet 2012. L'OLAP suit l'évolution des loyers à Paris et dans 11 villes de province : Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse.

(2) Cécile Prudhomme, « Les loyers ont davantage augmenté en 2012 qu'en 2011 », Le Monde, 27 février 2013.

Elles doivent également être mises en regard du poids du secteur locatif privé en France, dont les principales caractéristiques sont retracées dans l'encadré ci-après :

#### LE POIDS DU SECTEUR LOCATIF PRIVE EN FRANCE

**Le parc locatif privé accueille plus de 6 500 000 ménages, soit 23,5 % du nombre total.** Cette part est en baisse régulière (- 3,9 % en 20 ans) au profit, essentiellement, des propriétaires occupants.

96 % des logements du parc locatif privé sont loués par des personnes physiques (qui possèdent en moyenne 2,1 logements), la part des bailleurs personnes morales, hors bailleurs sociaux, étant passé de 14 à 4 % depuis 1990. Il s'agit d'un parc ancien, dont 44 % a été construit avant 1945. Près de 70 % de ces logements sont situés dans des immeubles collectifs ; plus de la moitié de ce parc appartient à des copropriétés, ce qui est une spécificité française.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule près de 18 % des logements locatifs privés ; pour le reste, ce type de parc se trouve concentré dans les grandes agglomérations et dans les zones littorales du sud atlantique et de la Méditerranée, où le parc social est peu développé.

Les tensions résultant des déséquilibres globaux entre l'offre et la demande de logements se concentrent sur l'offre nouvelle, et en particulier sur le parc locatif privé, qui joue un rôle essentiel dans l'accès au logement ; c'est en particulier le cas des jeunes et des actifs mobiles qui sont ainsi les plus exposés aux hausses des loyers de marché : ces jeunes locataires appartiennent le plus souvent à des ménages de petite taille (46 % de personnes seules et 26 % des ménages de deux personnes). Leur revenu par ménage est de 25 700 € en moyenne en 2010, intermédiaire entre celui des locataires du parc social (21 000 €) et celui des propriétaires (42 500 €).

*Source : Sabine Baietto-Beysson, Bernard Vorms, Les observatoires de loyers, juin 2012.*

Si la hausse des loyers a été globalement plus modérée que celle des prix des logements anciens, elle participe de l'alourdissement de la part du logement dans le budget de ménages, en particulier pour les locataires du secteur libre et les ménages à faibles ressources.

Les dépenses de logement représentent en effet une charge importante par rapport à leurs revenus pour certains ménages : **le taux d'effort dépasse 30 % pour un ménage sur cinq et 40 % pour 8 % des ménages<sup>(1)</sup>. Parmi les ménages ayant un taux d'effort supérieur à 40 %, six sur dix sont des ménages modestes.** Pour cette catégorie particulière, entre 2005 et 2010, les dépenses de logement par ménage, avant déduction des éventuelles aides au logement, ont augmenté de 17 % en moyenne, soit quatre points de plus que le niveau de vie moyen.

---

(1) INSEE n° 1395, op. cit.

L'augmentation du taux d'effort, c'est-à-dire de la part du revenu consacrée aux dépenses de logement, est également sensible pour les locataires du secteur privé (+ 3,1 points de 1996 à 2006 puis + 1 point de 2008 à 2010). Au total, **un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger.**

Cet alourdissement du taux d'effort des ménages modestes fragilise leur pouvoir d'achat par ailleurs sérieusement amoindri sous l'effet des difficultés économiques actuelles.

## **2. Une baisse alarmante du pouvoir d'achat sous l'effet de la crise**

D'après l'Observatoire des inégalités<sup>(1)</sup>, **la moitié des salariés perçoit moins de 1 700 € nets par mois**, niveau qui représente le salaire « médian ».

Une étude<sup>(2)</sup> du ministère de l'emploi (DARES) précise que, sur 22,3 millions de salariés des secteurs privé et public, **3,6 millions – soit près d'un salarié sur six – occupaient, en 2011, un emploi dont le salaire mensuel net est inférieur ou égal aux 2/3 du salaire mensuel net médian.**

L'analyse du niveau de vie des ménages fait également apparaître un accroissement des inégalités de revenus au cours des dix dernières années : le revenu annuel moyen des 10 % les plus modestes s'est élevé de 400 € entre 2000 et 2010, celui des 10 % les plus riches de 8 950 €<sup>(3)</sup>.

La période récente est, en outre, marquée par des difficultés importantes de trésorerie rencontrées par une part croissante de nos concitoyens : d'après un sondage réalisé par l'institut CSA pour le spécialiste du crédit à la consommation Cofidis, **21 % des Français se retrouvent en découvert bancaire à la fin de chaque mois**<sup>(4)</sup>. Toujours selon la même enquête, la proportion des sondés affichant un découvert en fin de mois monte à 30 % dans la catégorie des personnes âgées de 35 à 49 ans. Plus globalement, 59 % des personnes interrogées estiment que leur pouvoir d'achat a « plutôt diminué » au cours des douze derniers mois ; elles sont 55 % à penser que leur pouvoir d'achat va « plutôt diminuer » au cours des douze prochains mois.

Ces difficultés affectent les ménages les plus vulnérables comme les mères célibataires, par exemple. Votre rapporteur l'a souligné dans l'exposé des motifs de la proposition de loi dont il est l'auteur : **une mère célibataire sur deux avoue**

---

(1) « *Qui gagne combien ? Le paysage des revenus en France* », Observatoire des inégalités, 25 octobre 2011.

(2) « *Les bas salaires en France entre 1995 et 2011* », DARES Analyses, octobre 2012, n° 068.

(3) « *L'évolution des inégalités de revenus en France* », Observatoire des inégalités, 9 décembre 2012.

(4) « *Découvert bancaire : 20 % des Français dans le rouge à la fin de chaque mois* », Le Huffington Post, 10 septembre 2012. L'enquête a été réalisée du 28 au 30 août auprès d'un échantillon national représentatif de 1 002 personnes âgées de 18 ans et plus, constitué d'après la méthode des quotas.

**terminer le mois à découvert**<sup>(1)</sup>; « *Plus inquiétant, plus d'une maman sur quatre éprouve fréquemment le sentiment qu'elle ne va pas s'en sortir et près d'une sur cinq craint de basculer dans la précarité* ».

On observe par ailleurs **une nouvelle recrudescence des cas de surendettement** : au nombre de 20 226 en octobre 2012, les dossiers déposés auprès des commissions de surendettement se sont accrus de 5,11 % par rapport à l'année précédente<sup>(2)</sup>. Cette augmentation n'est plus liée à l'accumulation de crédits comme c'était précédemment le cas mais à un problème de ressources, insuffisantes face aux charges courantes, qui font basculer les ménages : « *en 2012, les surendettés se recrutent parmi les classes moyennes* ».

La dernière enquête typologique de la Banque de France sur le surendettement<sup>(3)</sup> rappelle par ailleurs que **la part des personnes locataires de leur logement est significativement plus élevée (78,6 %) parmi les personnes surendettées qu'au sein de la population française (38,8 %)**. Le tableau ci-après retrace la répartition des dossiers de surendettement selon le statut de la résidence principale du débiteur :

**REPARTITION DES DOSSIERS SELON LE STATUT DE LA RESIDENCE PRINCIPALE (en %)**

	2001	2004	2007	2010	2011
Locataires	75,2	78,2	79,7	80,0	78,6
Propriétaires accédants	10,1	6,3	5,1	4,9	6,1
Propriétaires	4,5	3,7	3,3	2,6	3,2
Hébergés et occupants à titre gratuit	10,2	9,8	10,3	11,1	10,8
Autres	0,0	2,0	1,6	1,4	1,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

*La catégorie « autres » comprend les personnes résidant en maisons de retraite ou spécialisées ainsi que les personnes sans domicile fixe*

*Source : Banque de France*

Cette enquête souligne également que les dettes de charges courantes sont présentes dans 75,6 % des dossiers de surendettement en 2011, pour un montant moyen de 4 446 €. Le poste le plus important correspond aux dettes de logement qui sont recensées dans 45 % des dossiers, pour un encours moyen de 3 614 €.

Ces différents éléments reflètent un affaiblissement du pouvoir d'achat des ménages modestes qui se traduit par une « pauvreté ordinaire » qu'évoquait Marisol Touraine, ministre des Affaires sociales et de la santé, lors de la

(1) « *Mamans solo, elles assument mais manquent de moyens* », Femme actuelle, 15 octobre 2012.

(2) « *Nouvelle recrudescence des cas de surendettement* », Anne Michel, Le Monde, 11 décembre 2012.

(3) Enquête typologique 2011 sur le surendettement, Banque de France, janvier 2013.

conférence contre la pauvreté<sup>(1)</sup> : « *À côté de la grande pauvreté, il y a la pauvreté ordinaire, celle qui fait renoncer aux vacances, aux loisirs, celle des millions de Français qui comptent dès le 20 du mois, réduisent leur chauffage en hiver, limitent leurs déplacements toute l'année* ».

Si votre rapporteur se réfère à cette conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, c'est pour souligner que les pouvoirs publics n'entendent naturellement pas rester inactifs face à cette réalité et les inquiétudes, légitimes, qu'elles suscitent auprès d'un nombre croissant de nos concitoyens. Des mesures ont été prises ou devraient bientôt l'être que la présente proposition de loi pourrait venir utilement compléter.

## **B.— UNE ACTION VOLONTARISTE A ETE ENGAGEE POUR PRESERVER LE POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS**

Face aux difficultés persistantes qui viennent d'être décrites, le Gouvernement actuel a pris une série de mesures destinées à maîtriser le coût du logement mais aussi les frais bancaires ainsi qu'à promouvoir des solutions nouvelles pour favoriser l'emploi.

### **1. Maîtriser le coût du logement grâce à des loyers encadrés dans certaines agglomérations**

Une première mesure importante a été prise rapidement avec **l'entrée en vigueur, dès le 1<sup>er</sup> août 2012 d'un décret sur l'encadrement des loyers**<sup>(2)</sup>. Ce décret vise à redonner aux Français du pouvoir d'achat en encadrant les prix des loyers dans une quarantaine d'agglomérations – regroupant 40 % de la population française – où les tensions locatives sont particulièrement fortes. Ainsi, au moment du renouvellement du bail ou du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), qui correspond à l'inflation. Des dispositions particulières sont prévues pour ne pas pénaliser les propriétaires qui pratiquent un niveau de loyer inférieur au prix du marché ou ceux qui souhaitent rénover le logement.

Votre rapporteur rappelle que la volonté d'encadrer les loyers remonte à la loi dite « Quillot » du 22 juin 1982 puis à la loi dite « Mermaz-Malandain » du 6 juillet 1989, après une brève période de retour à la liberté de l'évolution des loyers (loi dite « Méhaignerie » du 23 décembre 1986). La loi du 6 juillet 1989 marque le retour à un encadrement qui a progressivement été assoupli. Dans un premier temps (de 1989 à 1997), l'encadrement par référence aux loyers du voisinage a concerné les baux de renouvellement, ainsi que les baux de relocation. Depuis 1997, l'encadrement par référence aux loyers du voisinage ne concerne

---

(1) Ouverture de la conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, 10 décembre 2012.

(2) Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

que les baux renouvelés. Les loyers sont fixés librement pour les relocations (changement de locataires) et les locations nouvelles<sup>(1)</sup>.

Le décret du 1<sup>er</sup> août 2012 constitue une mesure d'urgence destinée à stopper la spéculation et les hausses abusives des loyers dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'immobilier. Elle s'accompagne de **l'expérimentation d'observatoires de loyers** destinés à élaborer des fourchettes de loyers autorisés, par quartier et selon les principales caractéristiques d'un bien (surface, nombre de pièces, étage, présence d'un ascenseur, balcon, etc.).

Il s'agit d'une première étape avant la présentation d'un **projet de loi sur le logement visant notamment à moderniser la loi du 6 juillet 1989** en mentionnant explicitement dans le bail les loyers de référence fixés par les observatoires de loyers et le montant payé par le précédent locataire. L'objectif est de sécuriser et encadrer les révisions de loyers afin de contribuer au développement d'une offre de logements abordables et améliorer les conditions de vie de nos concitoyens.

## 2. Maîtriser les frais bancaires en plafonnant leur montant

Comme votre rapporteur l'a souligné précédemment, une proportion croissante de nos concitoyens est confrontée à des difficultés de trésorerie en fin de mois, qui génèrent des frais bancaires à leur charge. L'accumulation de ces frais – facturation des incidents de paiement et des dépassements de découvert – contribue à la fragilisation des ménages les plus modestes et à un amoindrissement global du pouvoir d'achat.

Certains frais appliqués par les banques en cas d'incidents de paiement sont déjà plafonnés par la loi, notamment les frais perçus à l'occasion d'un rejet d'un chèque pour défaut ou insuffisance de provision (*art. L. 131-73 du code monétaire et financier – CMF –*)<sup>(2)</sup>. Pour les incidents de paiement autres que le rejet d'un chèque (prélèvement sur un compte non provisionné par exemple), les frais sont plafonnés, en fonction de la nature et du montant de l'incident, sans excéder en tout état de cause le montant réglé (*art. L. 133-26 du CMF*) et dans la limite de 20 €, quelle que soit la dénomination des sommes.

En décembre dernier, le Gouvernement a déposé à l'Assemblée nationale un projet de **loi de séparation et de régulation des activités bancaires**. Dans sa version initiale, ce projet prévoyait un **plafonnement des commissions d'intervention des banques** pour les clientèles en situation de fragilité financière. Ces commissions d'intervention sont débitées par la banque à chaque émission de créance depuis un compte non provisionné (8 € en moyenne). Elles rémunèrent

---

(1) « La politique de loyers depuis 1982 dans le parc privé, en bref », ANIL Habitat Actualité, février 2012.

(2) Étude d'impact annexée au projet de loi de séparation et de régulation des activités bancaires (article 17 sur les frais d'intervention) : ces frais ne peuvent excéder 30 € pour les chèques d'un montant inférieur ou égal à 50 € et un montant de 50 € pour les chèques d'un montant supérieur à 50 €.

l'analyse par la banque de la situation individuelle du consommateur en cas de demande de paiement en l'absence de provision suffisante sur le compte. À l'initiative des députés, le principe d'un plafonnement des commissions d'intervention a été étendu à l'ensemble des ménages. Ces plafonds seront fixés par décret en Conseil d'État afin que leur niveau soit adapté aux revenus des clients. Une double limite est instaurée avec le principe d'un plafond par opération et d'un plafond mensuel total. Les commissions ne devraient ainsi pas excéder 5 € par opération et 40 € par mois<sup>(1)</sup>.

Votre rapporteur se félicite naturellement de cette initiative destinée à préserver le pouvoir d'achat des ménages, en limitant les risques liés à une accumulation de frais bancaires.

### **3. Promouvoir des solutions nouvelles en faveur de l'emploi**

Afin de lutter contre le chômage, plusieurs chantiers importants ont été lancés à l'origine de la création du **contrat de génération**<sup>(2)</sup>, dispositif destiné à favoriser l'embauche des jeunes et le maintien des seniors dans l'emploi, et des **emplois d'avenir**<sup>(3)</sup> en direction des jeunes peu ou pas qualifiés, qui ne parviennent pas à trouver le chemin de l'insertion professionnelle.

S'y ajoute naturellement le **Pacte national pour la compétitivité, la croissance et l'emploi** et le **projet de loi sur la sécurisation de l'emploi** qui vient d'être présenté en Conseil des ministres. Ce dernier texte<sup>(4)</sup> vient traduire, au plan législatif, l'accord national interprofessionnel conclu le 11 janvier dernier par les partenaires sociaux. Un premier volet ouvre de nouveaux droits pour les salariés, en particulier, la généralisation de la couverture complémentaire collective « santé » et l'amélioration de la portabilité des droits pour les demandeurs d'emploi. Il instaure, en outre, une nouvelle consultation sur les orientations stratégiques de l'entreprise. Un second volet, consacré à la lutte contre la précarité dans l'emploi, réforme la réglementation du travail à temps partiel afin d'améliorer la situation des salariés dont la durée de travail est inférieure au temps complet. Il instaure notamment une durée minimale hebdomadaire de 24 heures et une rémunération majorée de toutes les heures complémentaires de 10 % minimum dès la première heure. Enfin, un troisième volet vise à favoriser l'anticipation négociée des mutations économiques, pour développer les compétences, maintenir l'emploi et encadrer les licenciements économiques avec notamment la refonte du dispositif d'activité partielle et la création des accords de maintien dans l'emploi.

---

(1) « Loi bancaire : moins de frais pour les consommateurs », *Véronique Chocron*, Les Échos, 12 février 2013.

(2) Loi n° 2013-185 du 1<sup>er</sup> mars 2013 portant création du contrat de génération

(3) Loi n° 2012-1189 du 26 octobre 2012 portant création des emplois d'avenir

(4) Projet de loi n° 774 relatif à la sécurisation de l'emploi (exposé des motifs).

Ces mesures attestent qu'au-delà des mesures en faveur du pouvoir d'achat, la bataille pour l'emploi est au cœur des priorités de l'actuel Gouvernement. **La présente proposition de loi relative au paiement des salaires et des loyers s'inscrit dans cette dynamique en proposant une initiative forte en faveur des Français, issus de classes populaires ou moyennes et qui connaissent des difficultés permanentes de trésorerie, avec le paiement d'agios bancaires et, pour certains, des cas de surendettement dramatiques.**



## **II.— LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI VISE A AMELIORER LE POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS EN PRECISANT LES DATES DE PAIEMENT DES LOYERS ET DES SALAIRES**

Déposée à l'Assemblée nationale le 13 novembre 2012, la présente proposition de loi s'adresse aux salariés les plus modestes qui ont des fins de mois difficiles et que la moindre dépense exceptionnelle peut fait basculer dans la spirale infernale du surendettement et de la précarité.

Fondée sur un principe simple de fixation d'une date pour le paiement des salaires et des loyers, elle vise à offrir aux millions de personnes salariées et locataires, un gain de trésorerie dans la gestion quotidienne de leur budget. Dans un contexte de crise économique aiguë, ce gain de trésorerie au profit des ménages est supporté par les employeurs et les propriétaires bailleurs, au nom de la solidarité. Par ailleurs, cette mesure devrait, à terme, être source de simplification dans un domaine où différentes logiques interviennent, sans réelle articulation, tout en s'imposant à nos concitoyens, sommés de s'adapter à des échéances arbitraires qui ne correspondent bien souvent pas à leurs besoins.

### **A.— PALLIER LE SILENCE DES TEXTES EN FIXANT UNE DATE DE PAIEMENT DES SALAIRES**

Comme votre rapporteur l'a souligné en introduction de la proposition de loi, les usages en matière de paiement des loyers et des salaires sont tellement ancrés dans les habitudes que personne ne songe à les remettre en cause. Or, il n'y a aucune raison pour que la partie faible aux contrats de travail et de location, c'est-à-dire le locataire et le salarié, soit placée dans des situations différentes selon le type de contrat.

#### **1. Les modalités de paiement du salaire en vigueur**

Au cours des auditions qu'il a conduites, il a été rappelé à votre rapporteur que, jusqu'à la fin des années 70, une très grande variété de périodicités dominait dans le rythme des paies avec des versements hebdomadaires, voire à la décade ou à la quinzaine. Pendant longtemps, le rythme de paiement des rémunérations a donc été infra-mensuel, relevant d'une décision de l'entreprise, sans intervention de conventions de branche ou de l'État. Ce dernier n'est finalement intervenu que pour fixer le rythme maximal de la paie.

**La loi n° 78-49 du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation – dont les dispositions ont été codifiées dans les articles L. 3242-1 à L. 3242-4 du code du travail – a conduit à un changement progressif de cette pratique en introduisant le principe d'une forfaitisation du mois de travail.** Désormais, « la rémunération est mensuelle et indépendante, pour un horaire de travail effectif déterminé, du nombre de jours travaillés dans le mois » (*art. L. 3242-1 du code du*

*travail*) afin de neutraliser les conséquences de la répartition inégale des jours entre les 12 mois de l'année.

**Ainsi, le paiement du salaire à une date exacte et précise ne fait l'objet d'aucun texte de loi : l'employeur n'est pas obligé de rémunérer le salarié à la fin du mois travaillé (le salaire peut être versé au début du mois suivant), il a seulement l'obligation de respecter la périodicité du versement du salaire.**

Le code du travail prévoit que, pour les salariés mensualisés, le paiement de la rémunération doit être effectué une fois par mois. Cette disposition s'applique à tous les salariés mensualisés des activités industrielles, agricoles, commerciales ou libérales, y compris les employés de maison, les concierges d'immeuble à usage ou non d'habitation, les salariés à temps partiel et les salariés sous contrat à durée déterminée. Une disposition particulière existe pour les VRP (représentants de commerce salariés) dont les commissions doivent être payées au moins tous les trois mois (*art. L. 7313-7 du code du travail*). Mais, en application de l'article L. 3242-1 du code du travail, lorsque le représentant est rémunéré au fixe, en totalité ou en partie, ce fixe doit être payé aux époques prévues par le contrat et, en tout état de cause, au moins une fois par mois.

Le salarié ne bénéficiant pas de la mensualisation est payé au moins deux fois par mois, à 16 jours au plus d'intervalle (*art. L. 3242-3 du code du travail*), ce qui est le cas des intérimaires, des salariés intermittents, des travailleurs à domicile et des travailleurs saisonniers.

L'article L. 3242-4 du code du travail prévoit également le cas des salariés travaillant aux pièces : pour tout travail aux pièces dont l'exécution doit durer plus d'une quinzaine, les dates de paiement peuvent être fixées de gré à gré mais l'ouvrier doit recevoir des acomptes chaque quinzaine et être intégralement payé dans la quinzaine qui suit la livraison de l'ouvrage.

Si l'employeur ne paie pas le salarié, ou ne le paie qu'en partie ou avec retard, il commet une infraction pénale et peut être condamné à payer une amende.

Enfin, le code du travail ouvre la possibilité au salarié de demander un acompte sur son salaire qui sera, pour une quinzaine, d'un montant égal à la moitié de son salaire mensuel (*art. L. 3242-1 précité, alinéa 3*). Mais, dans la pratique, il est fréquent que le salarié n'ose pas recourir à cette faculté, ce qui en limite concrètement la portée.

## **2. Une iniquité entre les salariés à laquelle la proposition de loi entend remédier**

Si le principe est que le salaire représente la contrepartie du travail fourni, ses modalités de paiement sont, en pratique, très variables selon les catégories de salariés. Une très grande hétérogénéité existe, en effet, entre les différentes

catégories de fonctionnaires qui reçoivent généralement leur traitement<sup>(1)</sup> à la fin du mois, selon un calendrier souvent connu à l'avance, et les salariés du secteur privé, plus fréquemment rémunérés au début du mois suivant. Dans ce dernier cas, on observe un versement dans les derniers jours du mois en cours plus fréquent dans les grandes entreprises et un versement dans les premiers jours du mois suivant dans les plus petites entreprises, PME et TPE.

Votre rapporteur a eu connaissance de paiements de salaires pouvant intervenir vers le 10 du mois suivant la réalisation de la prestation de travail, en particulier dans le secteur du BTP où les salariés ne sont rémunérés qu'une fois les feuilles de chantier transmises. Bien souvent, cette pratique permet à certains employeurs de décaler d'un mois le paiement des cotisations URSSAF, exigibles le 10 de chaque mois ; autrement dit, de jouer avec la trésorerie de leurs salariés !!

Cette variété de situations résulte également de l'existence – ou non – de dispositions conventionnelles traitant de la date de paiement des salaires. Certaines conventions abordent en effet cette question de manière très précise comme, par exemple, l'accord du 2 février 2008 « Handball masculin de 1<sup>re</sup> division » qui prévoit que les rémunérations doivent être versées au plus tard le 8<sup>e</sup> jour après l'échéance de chaque mois, dans les conditions du droit commun, c'est-à-dire à date fixe et à 30 jours au plus d'intervalle<sup>(2)</sup>. D'autres, en revanche, ne comprennent aucune disposition particulière en la matière.

Votre rapporteur estime qu'il résulte de cette diversité de situations une iniquité entre les salariés qui, s'ils ne perçoivent pas de rémunération à date fixe, sont, en revanche confrontés à des échéances identiques pour le paiement des factures de gaz et d'électricité par exemple et, dans la majorité des cas, pour le versement du loyer (cf. *infra* sur la nature du contrat de location).

Dans le but de réduire cette iniquité et offrir un gain de trésorerie pour les salariés les plus vulnérables, la présente proposition de loi pallie au silence des textes en fixant une date de paiement des salaires : **son article 1<sup>er</sup> modifie ainsi l'article L. 3242-1 du code du travail en précisant que le paiement de la rémunération est versé le 15 de chaque mois.**

**Suite aux différentes consultations qu'il a menées, votre rapporteur propose cependant, par voie d'amendement, de repousser cette date de paiement du 15 au 25 afin d'harmoniser la situation des salariés du secteur privé et du secteur public.** De plus, pour éviter tout risque de contournement, il convient de préciser que le paiement du salaire a lieu à la fin du mois « en cours ».

---

(1) *La rémunération des fonctionnaires est définie par l'article 20 de la loi du 13 juillet 1983 : « Les fonctionnaires ont droit, après service fait, à une rémunération comprenant le traitement, l'indemnité de résidence, le supplément familial de traitement ainsi que les indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire ». Le mode de liquidation du traitement et de ses compléments est précisé par le décret du 24 octobre 1985 relatif à la rémunération des personnels civils et militaires de l'État et des personnels des collectivités locales.*

(2) *Ministère du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et du dialogue social, Direction générale du travail.*

Comme cela a été souligné par les représentants syndicaux rencontrés, au-delà d'un gain de trésorerie escompté pour certains salariés, cette mesure doit permettre de leur assurer une plus grande stabilité en cas de changement d'employeur ou de domicile.

### **3. L'aménagement de dispositions transitoires**

Par voie d'amendement, votre rapporteur suggère de préciser les conditions d'application de l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi qui instituerait, une fois modifié, une date de paiement des salaires le 25 du mois en cours.

Dans les entreprises de plus de 10 salariés, cette date de paiement des salaires sera applicable dans un délai de 3 mois à compter de la promulgation de la présente loi, aux contrats à durée indéterminée nouvellement conclus, comme aux contrats en cours – qui devront donc être adaptés pendant cette période –.

Afin de prendre en compte la situation spécifique des très petites entreprises (TPE), en particulier dans le secteur de l'artisanat et du commerce, un délai plus long de 12 mois est prévu pour leur permettre de s'adapter dans les meilleures conditions.

#### **B.— SECURISER LES RELATIONS BAILLEUR/LOCATAIRE EN INSTITUANT UNE DATE DE PAIEMENT DES LOYERS**

La persistance des difficultés économiques fragilise les locataires. D'après une étude de Century 21 sur le marché de l'immobilier locatif en 2012, les locataires moins fortunés sont plus nombreux : *« Ainsi, les deux catégories de locataires qui ont progressé en nombre en 2012, à savoir les plus jeunes et les plus âgés, sont aussi celles qui se sont appauvries. Les revenus des locataires de moins de 30 ans, famille dominante (50,6 % de la population des nouveaux locataires) ont vu leurs revenus chuter de 9,6 %. Ceux des catégories de locataires plus âgés (entre 50 et 60 ans et entre 60 et 70 ans), qui représentent 14,3 % des locataires entrants, accusent un recul de 4,2 % de leurs revenus »*<sup>(1)</sup>.

Or, les dépenses de logement représentent la charge la plus importante que les ménages, en particulier locataires du secteur libre, doivent assumer chaque mois. C'est la raison pour laquelle la proposition de loi vise à assurer un paiement des salaires avant celui des loyers. Comme précisé en introduction de la proposition de loi, le salaire est, en effet, versé à tout employé en fin de mois alors que la prestation de travail a été réalisée. Le loyer doit, en revanche, être payé en début de mois alors même que la prestation caractéristique du contrat de bail, à savoir la mise à disposition de la jouissance des lieux, ne fait que débiter.

---

(1) « Locataires et propriétaires-bailleurs : qui sont-ils ? », Anne-Sophie Vion, Les Échos, 14 février 2013.

## 1. Les modalités d'acquittement des loyers en vigueur

La location à usage d'habitation principale – ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale – est soumise à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Cette loi, modifiée à plusieurs reprises en particulier par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et la loi ENL n° 2006-872 du 13 juillet 2006, institue un régime complet du contrat de location tout en s'efforçant de préserver une relation équilibrée entre locataires et bailleurs.

Les règles fixant le régime du contrat de location sont marquées, pour la plupart, de l'ordre public : elles portent sur la formation du contrat, ses conditions de prix, la situation des parties et la durée de la location<sup>(1)</sup>. Elles prévoient notamment que le contrat de location doit être établi par écrit et comprendre différentes mentions telles que l'identification du bailleur, des informations relatives à l'immeuble loué ou encore les conditions financières du loyer.

Les modalités de paiement du loyer sont négociées librement entre les parties et précisées dans le contrat de location : paiement mensuel ou trimestriel, par avance ou à terme échu, modalités de révision-indexation, dépôt de garantie. L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précise toutefois que le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande. Certaines clauses sont, en outre, interdites (ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire, prélèvement des loyers directement sur le salaire du locataire dans la limite cessible, *etc.*).

**Si, en droit, l'accord des parties domine sur ces aspects, votre rapporteur estime que ce n'est bien souvent pas le cas dans la réalité où le recours à un contrat de bail pré-imprimé et non négociable est fréquent.** Dans le contexte actuel de crise de l'offre de logements, le contrat de bail s'apparente davantage à un contrat d'adhésion dans la mesure où le locataire, soulagé d'avoir obtenu le logement recherché, n'ose pas négocier certaines dispositions comme les modalités de paiement du loyer. En outre, le paiement d'avance du loyer d'un local d'habitation est généralement considéré comme la contrepartie de la mise à disposition effective du bien loué, ce qui rendrait légitime que le paiement intervienne en début de période comme d'autres services<sup>(2)</sup>. Votre rapporteur rappelle enfin l'existence d'un mois de carence dans la mise en œuvre des aides au logement<sup>(3)</sup> qui ne sont versées qu'à partir du deuxième mois de location.

La prise en compte de ces différents éléments milite, selon votre rapporteur, en faveur d'une fixation de la date de paiement des loyers afin de

---

(1) D'après Nicolas Damas, « Baux d'habitation et mixtes (rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989) », Répertoire immobilier Dalloz, février 2008.

(2) Audition, le 6 mars, des représentants de l'UNPI (se reporter à la liste des personnes auditionnées).

(3) L'aide au logement est versée chaque mois à terme échu et révisée en fonction de l'évolution des ressources du locataire. Son montant varie en fonction de la zone géographique où se situe le logement, des ressources et de la situation familiale du locataire.

garantir que le salaire ait été préalablement versé et épargner ainsi à de nombreux concitoyens des difficultés parfois insurmontables de trésorerie en fin de mois. Une telle règle est d'autant plus envisageable que, là encore, une variété de situations prédomine.

## **2. Une diversité de situations en fonction du type d'occupation prise en compte par la proposition de loi**

Comme cela vient d'être rappelé, la majorité des loyers du secteur libre sont payables d'avance, c'est-à-dire au terme à échoir. Tel n'est en revanche pas le cas dans le parc de logements HLM où les loyers sont dus à terme échu, c'est-à-dire en fin de mois. Il en est de même pour les logements soumis à la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 pour lesquels un paiement trimestriel du loyer est applicable.

Là encore, votre rapporteur constate une diversité de situations qui n'a pas d'autre fondement que l'usage et à laquelle il pourrait être remédié au profit des locataires du parc privé dont le taux d'effort croissant en matière de logement fragilise de manière préoccupante le pouvoir d'achat.

C'est la raison pour laquelle **l'article 2 de la proposition de loi complète l'article 3 de la loi de 1989 en prévoyant que le paiement mensuel intervient le 15 de chaque mois**. L'article 3 de la proposition tire la conséquence de cette disposition en supprimant, à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la référence : « aux termes convenus », dans la mesure où le paiement du loyer intervient désormais à date fixe.

L'objectif poursuivi par cette disposition est de conforter l'équilibre des relations entre locataires et bailleurs qu'instaure la loi du 6 juillet 1989 mais aussi de sécuriser ces relations puisqu'une date fixe de paiement du loyer peut désormais être invoquée par le bailleur. Toutefois, afin que cette disposition ne soit pas perçue comme un signal négatif par ces derniers, votre rapporteur propose, par voie d'amendement, d'avancer cette date du 15 au 10. L'effet de trésorerie attendu de cette mesure sera plus limité qu'initialement envisagé mais devrait contribuer à rassurer certains acteurs du marché immobilier tout en favorisant le pouvoir d'achat des ménages bénéficiaires.

## EXAMEN EN COMMISSION

### I.— DISCUSSION GENERALE

**M. le président François Brottes.** La proposition de loi dont nous allons débattre a été déposée dans le cadre d'une niche parlementaire, en l'occurrence celle du groupe RRD. Notre Commission est saisie de cinq-sixièmes des textes examinés dans ce cadre, ce qui démontre incontestablement son implication dans les sujets intéressant la vie quotidienne de nos concitoyens.

En l'espèce, l'apparente simplicité du texte qui nous est soumis ne doit pas tromper : cette proposition de loi bousculerait en profondeur les pratiques en matière de paiement des loyers et de rémunération des salariés.

**M. Thierry Braillard, rapporteur.** Cette proposition de loi, monsieur le président, concerne en effet directement la vie quotidienne des Français ; elle doit d'ailleurs être considérée avec les amendements que mes auditions m'ont conduit à déposer.

Un sentiment d'impuissance semble s'installer face à la dégradation continue du pouvoir d'achat des Français. Qui d'entre nous n'a pas été interpellé par ses électeurs sur ce sujet ? En général, nous ne sommes pas en mesure de leur apporter des réponses satisfaisantes. Pourtant, cette dégradation n'a rien d'une fatalité : des solutions simples sont possibles, en dépit des contraintes qui pèsent sur nos finances publiques. La présente proposition de loi répond de ce point de vue à une urgence, rendue plus sensible encore par le sentiment croissant d'inquiétude face à l'avenir, par la perte de confiance et par la crainte de la précarité ressentis, selon une étude de *Femme actuelle* d'octobre 2012, par une mère célibataire sur cinq, pour des raisons qui tiennent principalement à des fins de mois difficiles.

Les chiffres parlent malheureusement d'eux-mêmes. D'après l'Observatoire des inégalités, la moitié des salariés perçoivent moins de 1 700 euros nets par mois, somme qui représente donc le salaire médian. Selon une étude de la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES), 3,6 millions de salariés des secteurs public et privé – soit près d'un salarié sur six – touchaient en 2011 un salaire inférieur ou égal aux deux tiers du salaire mensuel net médian. Enfin, un sondage réalisé en septembre 2012 montre que 21 % des Français sont en situation de découvert bancaire à la fin de chaque mois, proportion qui atteint même 30 % dans la tranche des personnes âgées de 35 à 49 ans.

Dans le même temps, le logement s'est imposé comme le premier poste de dépense des ménages, devant l'alimentation et les transports. Cette évolution affecte plus particulièrement les plus modestes ainsi que les locataires du parc

privé, dont un sur cinq consacre plus de 40 % de ses revenus à son logement. Les locataires, d'ailleurs, ne représentent qu'un peu moins de 40 % de la population française, mais près de 80 % des personnes surendettées ; de fait, la hausse récente des cas de surendettement tient moins à l'accumulation des crédits qu'à des ressources devenues insuffisantes pour faire face aux charges courantes.

D'importantes mesures ont déjà été prises, que j'ai brièvement énumérées dans mon projet de rapport. Le décret du 20 juillet 2012 sur l'encadrement des loyers s'applique dans une quarantaine d'agglomérations où le parc locatif est soumis à de fortes tensions : cette mesure d'urgence vise à stopper la spéculation et les hausses de loyer abusives ; elle s'accompagne de l'expérimentation d'observatoires chargés de déterminer des fourchettes de loyers en fonction des quartiers et des principales caractéristiques du bien considéré. De plus, un plan d'urgence devrait être annoncé jeudi prochain afin de relancer un secteur de la construction très affecté par la diminution des mises en chantier.

En deuxième lieu, le Gouvernement s'est mobilisé en faveur de l'emploi à travers le contrat de génération, les emplois d'avenir, le pacte national pour la compétitivité, la croissance et l'emploi et le projet de loi, en cours d'examen, relatif à la sécurisation de l'emploi.

Enfin, le projet de loi de séparation et de régulation des activités bancaires, tel qu'il est issu des travaux de notre assemblée, étend le plafonnement des commissions d'intervention des banques à l'ensemble des ménages. Cette disposition permet de limiter l'accumulation des frais bancaires – facturation des incidents de paiement et des dépassements de découvert – qui fragilisent de nombreux ménages et affectent leur pouvoir d'achat ; le texte que je vous présente s'inscrit dans la même perspective.

Fondé sur un principe simple, la fixation d'une date pour le paiement des salaires et des loyers, il tend à offrir aux millions d'intéressés un gain de trésorerie dans la gestion quotidienne de leur budget, et vise des usages tellement ancrés dans les habitudes que nul ne songe à les remettre en cause. La loi du 19 janvier 1978 a instauré le principe du versement mensuel des salaires – qui, auparavant, s'effectuait souvent à la semaine, à la décade ou à la quinzaine –, mais sans assigner de jour précis : aux termes de ces dispositions figurant aux articles L. 3242-1 et suivants du code du travail, l'employeur a donc pour seule obligation de respecter cette périodicité mensuelle : rien ne l'oblige à verser les salaires à la fin du mois. Pour les salariés qui ne bénéficient pas de cette mensualisation – intermittents ou travailleurs saisonniers, par exemple –, le paiement doit intervenir au moins deux fois par mois, à seize jours d'intervalle au plus. Enfin, la loi autorise les salariés à demander un acompte sur leur salaire, mais peu d'entre eux osent faire usage de cette faculté.

D'autre part, les modalités de ce versement varient selon les catégories de salariés. Dans la fonction publique, qu'elle soit d'État, territoriale ou hospitalière, les traitements sont généralement versés avant la fin du mois. En revanche, les

salariés du secteur privé sont plus fréquemment payés au début du mois suivant. Je connais le cas d'entreprises du BTP qui attendent même le 10 pour verser leurs salaires, une fois les feuilles de chantier transmises, ce qui leur permet de décaler d'un mois le paiement de leurs cotisations à l'URSSAF, précisément exigibles le 10 de chaque mois. Certaines entreprises n'hésitent donc pas à jouer avec la trésorerie de leurs salariés.

Le présent texte a pour but de pallier le silence de notre législation sur ces injustices. Le paiement des rémunérations le 15 de chaque mois, prévu par l'article 1<sup>er</sup>, s'apparente à ce que Pierre Mendès-France appelait une « révolution par la loi » ; cependant, après certaines auditions, j'ai décidé de vous proposer le report de cette date au 25, afin de calquer le régime du secteur privé sur celui du public. Certes, cela suppose un effort de la part des employeurs mais, je le répète, ma proposition de loi s'adresse aux millions de salariés qui connaissent des difficultés de trésorerie.

J'en viens aux modalités d'acquittement des loyers. La location à usage d'habitation principale est soumise à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Les règles fixant le régime du contrat de location prévoient notamment que celui-ci doit être établi par écrit et comprendre des mentions telles que l'identification du bailleur, des informations relatives à l'immeuble loué ou les conditions financières du loyer.

Les modalités de paiement du loyer sont, quant à elles, négociées librement entre les parties et précisées dans le contrat de location. La loi prévoit toutefois que le paiement mensuel est de droit, si le locataire en fait la demande. Dans la réalité, le contrat de bail s'apparente souvent à un contrat d'adhésion car le locataire, trop heureux d'avoir trouvé un logement, n'ose pas discuter de la date de paiement, qui d'ailleurs est souvent fixée dans un contrat de bail préimprimé. Afin de promouvoir une plus grande équité dans ce domaine également, je vous proposerai, à travers l'un de mes amendements, d'inscrire dans la loi que le paiement des loyers doit intervenir « à partir du 10 de chaque mois » plutôt que « le 15 de chaque mois », obligation sans doute trop contraignante. Cet amendement vise à garantir que la perception du salaire précède le paiement du loyer.

La proposition de loi que je vous soumetts représenterait donc, pour de très nombreux Français qui consacrent une part notable de leur budget à leur loyer, un gain immédiat de trésorerie particulièrement bienvenu dans la situation actuelle.

**M. Yves Blein.** Ce texte, que le groupe SRC a examiné avec soin, se rapporte à un vrai problème, celui de la trésorerie des ménages. Il convient cependant d'en mesurer les conséquences pour l'ensemble des trois parties prenantes : non seulement les ménages eux-mêmes, mais aussi les employeurs et les bailleurs.

La première difficulté tient à une forme de discrimination, dans la mesure où tous les travailleurs ne bénéficient pas de la périodicité du versement de leur salaire ; la seconde est le surcoût de trésorerie induit pour les employeurs, alors même que nous venons de voter différentes mesures en faveur de la compétitivité. Une entreprise du secteur des services employant 1 000 salariés, réalisant 150 millions d'euros de chiffre d'affaires et dont la charge des salaires bruts représente 6,5 millions par mois aurait à décaisser, s'il lui fallait payer ces salaires le 25 au lieu du 10 du mois, 3,5 millions d'euros la première fois que la loi viendrait à s'appliquer. Cela devrait logiquement la conduire à augmenter son fonds de roulement et, pour ce faire, à prélever sur son résultat d'un à trois ans de bénéfices.

Pour les propriétaires de logement, la perception des loyers est souvent calquée sur des échéanciers de remboursement d'emprunt : le texte pourrait donc leur poser problème.

Enfin, le budget des ménages ne repose pas sur le seul salaire, mais sur un équilibre entre les charges et l'ensemble des recettes, lesquelles incluent aussi différentes prestations sociales. Pour un ménage ayant contracté des emprunts et devant faire face à des charges, le changement d'un seul paramètre risque de déséquilibrer l'économie d'ensemble.

Bref, si le texte soulève un vrai sujet, il pourrait bousculer les « écosystèmes » des entreprises, des ménages et des bailleurs : une étude d'impact plus approfondie nous semble donc nécessaire.

**Mme Laure de La Raudière.** Une fois n'est pas coutume, nos arguments sont en phase avec ceux du groupe SRC. Nous sommes évidemment sensibles aux difficultés financières de nombreux Français, mais les salariés ne sont pas seuls concernés : on peut aussi penser aux autoentrepreneurs, aux personnes en recherche d'emploi ou à de nombreux retraités. L'objectif est donc intéressant mais trop restreint. Vous entendez imposer aux entreprises une mesure qui bouleverserait leur trésorerie et leurs fonds de roulement, alors que les personnes ayant du mal à boucler leurs fins de mois ne sont peut-être pas majoritairement salariées : a-t-on des éléments chiffrés sur ce point ?

Vous avez par ailleurs omis de rappeler que l'ancienne majorité avait ramené le montant maximal du dépôt de garantie à un mois de loyer : c'est pourtant là une disposition importante pour la trésorerie des ménages.

Les priorités des Français, rappelons-le, sont l'emploi et la sortie de crise. Or je crains que votre texte ne fragilise certaines PME, dont l'un des principaux soucis, selon un constat unanime, réside précisément dans la gestion de la trésorerie. Je rappelle que 80 % des emplois, dans notre pays, sont créés dans des entreprises de moins de cinquante salariés, et même, pour une grande partie d'entre eux, de moins de vingt salariés, en d'autres termes dans des entreprises souvent déjà fragiles. En aggravant le chômage – qui, rappelons-le au regard de

vosre exposé des motifs, augmente deux fois plus vite depuis mai 2012 qu'auparavant –, cette proposition de loi créerait davantage de problèmes qu'elle n'en résoudrait ; aussi le groupe UMP s'y opposera-t-il.

**Mme Michèle Bonneton.** Cette proposition de loi procède de bonnes intentions. Pour les personnes aux revenus modestes, il est parfois difficile, en effet, de mettre de côté le montant de leur loyer d'un mois sur l'autre. Cependant, les propriétaires bailleurs peuvent avoir à rembourser des prêts immobiliers : nous devons aussi veiller à ne point décourager l'offre locative, notamment dans le contexte de crise du logement que nous connaissons. En 2012, faut-il le rappeler, l'offre de logements n'a guère été dynamique.

Il serait judicieux de mettre en cohérence le versement des salaires et le paiement des loyers ; cependant, les amendements du rapporteur modifient la substance du texte initial. L'un d'entre eux prévoit que le paiement des loyers doit intervenir « à partir du 10 de chaque mois », ce qui nous paraît bien flou : le bailleur aurait ainsi à négocier avec le futur locataire la date de paiement entre le 10 et le 30 ou le 31 du mois.

De même, le versement du salaire le 25 du mois est une mesure favorable aux salariés ; mais elle toucherait la trésorerie de toutes les entreprises. Une étude d'impact sérieuse et approfondie me semble donc souhaitable.

Malgré sa brièveté, cette proposition de loi introduirait de grands « chambardements », si vous me passez l'expression, et ses conséquences n'ont pas été suffisamment étudiées.

**M. Michel Piron.** Je songeais, en écoutant le rapporteur, que les meilleures intentions ne font pas forcément de bonnes lois. L'esprit du texte est de faire coïncider, pour ainsi dire, le versement des salaires et le paiement des loyers – selon une logique que l'on pourrait étendre à des charges telles que les factures d'eau ou d'énergie. Il vise donc la trésorerie et non la solvabilité des locataires, laquelle reste évidemment la question majeure.

D'autre part, à la souplesse du contrat – bien entendu encadré par la périodicité mensuelle –, vous entendez substituer la rigidité de la loi en fixant une date impérative, alors que les rapports entre le locataire et le propriétaire peuvent être tout à fait civilisés, et la négociation entre eux possible. Pourquoi toujours légiférer en fonction du pire ?

Votre proposition de loi exigerait sans doute aussi que les entreprises augmentent leur fonds de roulement dans des proportions considérables, notamment dans le secteur des services qui emploie beaucoup de main-d'œuvre. Où trouveraient-elles la trésorerie nécessaire alors que la tendance est plutôt au raccourcissement des délais de paiement ?

Quant au logement, je rappelle que la trésorerie de certains propriétaires est souvent serrée, elle aussi. À la fin de l'année, le nombre de logements

construits restera sans doute inférieur à 300 000 : le moment est-il bien choisi pour faire peser des contraintes sur les bailleurs ?

Je m'interroge également sur la procédure suivie : si le logement est un sujet qui relève de la commission des affaires économiques, le versement des salaires, lui, concerne le droit du travail et j'aurais donc aimé connaître le point de vue de la commission des affaires sociales sur ce point.

Enfin, l'amendement du président Brottes, intéressant dans son contenu, suscite cependant des réserves quant à la forme. L'étude d'impact proposée ne devrait-elle pas constituer un préalable, afin d'évaluer toutes les conséquences d'un tel texte pour les parties prenantes ?

Pour ces différentes raisons, je ne puis approuver cette proposition de loi.

**M. Daniel Fasquelle.** Je veux faire part de mon scepticisme sur ce texte, même si j'en comprends les intentions. Pour régler les difficultés de certains Français, vous en créeriez d'autres pour les propriétaires et pour les entreprises, en déstabilisant leur trésorerie. Pour le versement des salaires, vous prenez pour référence le secteur public ; mais une entreprise privée a besoin de vendre ses produits pour payer les salaires : la situation est tout de même bien différente ! Quant aux propriétaires, ils ont parfois dû s'endetter pour acheter le logement qu'ils louent : pour ces Français modestes ou de la classe moyenne, le loyer constitue un complément de revenu important. Bref, évitons de déshabiller Paul pour habiller Jacques.

Votre texte serait de surcroît difficile à appliquer : pour les employés à domicile ou pour les intérimaires par exemple, le salaire à verser dépend du travail effectué au cours du mois écoulé, si bien qu'on ne peut le calculer à l'avance. On peut aussi penser, s'agissant du logement, aux locations à la semaine.

C'est en cessant d'accabler nos concitoyens sous la fiscalité qu'on leur redonnera du pouvoir d'achat : une proposition de loi visant à restaurer la défiscalisation des heures supplémentaires, par exemple, me semblerait plus opportune et plus concrète.

**M. Dino Ciniéri.** Tout salaire est la contrepartie d'un travail effectué, au cours d'une période donnée. La mesure proposée désorganiserait la trésorerie des entreprises, qui devraient avancer les rémunérations avant d'avoir engrangé les résultats du mois en cours. Ce versement anticipé exigerait de surcroît de procéder à des rectifications à la fin de chaque mois. Les entreprises me semblent aujourd'hui avoir trop d'autres soucis pour qu'on n'y ajoute pas.

Quant à la date de paiement du loyer, elle est librement consentie entre le locataire et le propriétaire, dans le cadre du contrat qu'ils signent.

Enfin, je rappelle, monsieur le rapporteur, que votre groupe a voté la suppression de défiscalisation des heures supplémentaires, qui représentait, elle, un réel gain de pouvoir d'achat pour les salariés.

**M. Jean-Claude Mathis.** Votre amendement CE 2, monsieur le rapporteur, distingue, d'une part, entre les salariés en CDI et les salariés en CDD, et, de l'autre, entre les entreprises de moins et de plus de dix salariés. Qu'est-ce qui vous a conduit à faire ces distinctions ?

À supposer que votre texte soit applicable, il n'augmenterait le pouvoir d'achat des salariés que lors du premier versement anticipé ! Ensuite, la périodicité resterait la même.

Vous dites vouloir préserver la trésorerie des ménages : il faut aussi songer à celle des entreprises et des propriétaires, mais aussi des bailleurs sociaux. L'office départemental de HLM que je préside gère plusieurs milliers de logements ; en général, les loyers sont payés entre le 5 et le 10 du mois, mais les chèques sont tirés plusieurs jours après. Un retard de quinze jours est donc lourd de conséquences pour un office en permanence sur la corde raide, compte tenu du strict encadrement des loyers.

**M. Éric Straumann.** Séduisante en apparence, cette idée n'aurait aucun effet sur le pouvoir d'achat – sauf, comme on vient de le dire, le premier mois, lors du versement anticipé. Plusieurs collègues ont évoqué les différents problèmes techniques qu'elle poserait ; pour améliorer le pouvoir d'achat, je proposerais volontiers, pour ma part, des mois de quinze jours ! Bref, en lisant ce texte, je me suis demandé si nous n'étions pas le 1<sup>er</sup> avril. Les premiers bénéficiaires d'un éventuel décalage entre les dates de versement des salaires et les échéances de crédit seraient au demeurant les banquiers, qui sauraient parfaitement gérer la chose.

**M. le rapporteur.** Je me demandais, en écoutant les différents orateurs, si nous habitons le même pays. L'Alsace-Lorraine aurait-elle pris son indépendance ?

J'ai beaucoup entendu parler des entreprises, alors que mon texte s'adresse aux millions de salariés qui éprouvent le plus grand mal à boucler leurs fins de mois : pour le coup, les banques se régalaient avec les frais de découvert, qui atteignent des niveaux considérables.

Étant moi-même chef d'une petite entreprise, je connais les contraintes liées au paiement des cotisations et des salaires ; aussi mon amendement CE 2, qui n'a rien d'un poisson d'avril, propose-t-il de repousser l'application de la loi d'un an dans les très petites entreprises, en particulier de l'artisanat et du commerce. Le but de la proposition de loi n'est évidemment pas de mettre les entreprises en péril. Quant aux salariés en intérim, je rappelle qu'ils sont payés sous quinzaine : mon texte ne change rien à la loi.

La date de paiement des loyers, madame Bonneton, est fixée par un contrat librement négocié. Je propose seulement, pour ma part, que ce paiement ne puisse intervenir avant le 10 de chaque mois. Il arrive qu'il intervienne le 15 car, monsieur Piron, la négociation entre bailleurs et locataires peut en effet être civilisée ; mais force est de constater que, la plupart du temps, ce n'est pas le cas.

Enfin, dans le logement social conventionné, les loyers sont payés à terme échu. Un salarié locataire d'un tel logement est donc avantagé par rapport à un locataire du parc privé, qui acquitte son loyer sur le terme à échoir. Cette différence d'un mois crée une inégalité que la loi pourrait corriger.

On avait presque envie de sortir les mouchoirs en vous écoutant, monsieur Fasquelle ; mais l'effort demandé aux propriétaires, fussent-ils modestes, ne représente que cinq jours de trésorerie !

Je ne suis pas davantage convaincu par les objections formulées au sujet du paiement des salaires. Les situations, sur ce point, demeurent inéquitables. Dans le privé aussi, certains salariés sont payés avant la fin du mois, quand d'autres le sont le 10 du mois suivant. Un tel écart de quinze jours est-il admissible ? Il peut au surplus être source de difficultés pour un salarié qui passe d'une entreprise à une autre, où la date de versement n'est pas la même. Le législateur doit y mettre de l'ordre.

Gardons-nous, monsieur Fasquelle, de tout esprit partisan : compte tenu de la situation budgétaire dans laquelle l'ancienne majorité a laissé le pays, nous n'avons aucune marge de manœuvre fiscale. La défiscalisation des heures supplémentaires avait un coût pour les finances publiques, contrairement à cette proposition de loi.

Enfin, j'ai toujours été surpris de constater, dans des affaires de divorce, lorsque se négocie la pension alimentaire, que les époux connaissent, presque à dix euros près, le niveau de leurs dépenses mensuelles. Pour ces personnes, un découvert de quelques dizaines d'euros peut déclencher un engrenage de découvert systématique, les frais bancaires s'accumulant chaque mois. C'est d'abord à cette majorité silencieuse que s'adresse ma proposition de loi.

**M. Yves Nicolin.** Malgré ses efforts répétés, la précédente majorité n'a pu obtenir que les retraites complémentaires, actuellement payables par trimestre, soient versées mensuellement, en raison du coût qui en aurait résulté pour les organismes d'assurance vieillesse. Vous demandez donc aux entreprises un effort que l'État n'a pas été capable de faire. Dans une situation de concurrence exacerbée et de marasme économique, et alors que la trésorerie de nombreuses entreprises est exsangue, votre texte risque de provoquer plus de préjudices que de bénéfices en termes d'emploi. Ce n'est pas cohérent. Peut-être aurait-il fallu que votre proposition de loi englobe la totalité des rémunérations versées mensuellement.

**Mme Laure de La Raudière.** Vous imposez aux entreprises un dispositif qui concerne quelques salariés – certes beaucoup trop nombreux –, sans vous préoccuper de toutes les autres catégories de personnes qui se trouvent dans la même situation.

**M. le rapporteur.** La proposition de loi se limite au paiement des salaires et des loyers.

Pour préserver la trésorerie des entreprises, elle comporte néanmoins deux aménagements : un délai de trois mois pour celles de plus de dix salariés et d'un an pour les autres.

Je connais une entreprise du secteur du bâtiment et des travaux publics qui prospère malgré la crise et crée des emplois et m'a indiqué qu'en payant ses salariés le 10 du mois suivant, elle réalisait des gains de trésorerie sur les cotisations à l'URSSAF. Je trouve choquant que les salariés, dont le salaire médian est de 1 800 euros, soient ainsi mis à contribution à des fins de gestion financière.

Le législateur doit se préoccuper de l'écart de quinze jours qui existe dans le paiement des salaires. « Dis-moi où tu travailles, et je te dirai quand tu perçois ton salaire. » Cette inégalité flagrante est l'une des motivations de la proposition de loi qui vous est soumise.

**M. Yves Blein.** D'une entreprise à l'autre, la structure économique est très différente. Ainsi les salaires représentent environ 30 % des charges d'une entreprise du bâtiment, mais 75 % de celles d'une société de services en ingénierie informatique (SSII), ce qui impliquerait un effort de trésorerie très différent. Il faut mesurer précisément, selon les situations, l'impact de la mesure proposée.

**M. Daniel Fasquelle.** Les entreprises de communes touristiques telles que celle dont je suis maire rencontrent des difficultés pour payer leurs salariés en janvier, février et mars, mois au cours desquels leur activité est très ralentie. Ces entreprises, qui emploient leurs salariés à l'année et dont les charges sont constituées en majeure partie par les rémunérations qu'elles versent, seraient fortement déstabilisées par la disposition que vous préconisez.



## II.— EXAMEN DES ARTICLES

*Article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>*

[Article 1<sup>er</sup> A [nouveau]]

### **Remise d'un rapport au Parlement sur l'articulation entre le paiement des salaires et celui des loyers**

\*

\* \*

*La Commission est saisie de l'amendement CE 4 du président François Brottes, portant article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>.*

**M. le président François Brottes.** La proposition de loi que nous examinons traite d'un sujet lié à de nombreuses autres questions relatives à la consommation, comme les dates de valeur appliquées par les banques, les manipulations sur les jours ouvrés et ouvrables et les délais de paiement par les clients des entreprises – lesquelles n'ont jamais de certitude quant à la réalité même du paiement. Le banquier sert souvent de variable d'ajustement en cas de difficultés, mais je ferai observer qu'une grande part des gens qui ont du mal à payer leur loyer sont également « débancaisés ».

Un chantier si important et qui a une telle incidence sur la vie quotidienne des ménages doit faire l'objet d'une étude d'impact sérieuse et ambitieuse. Le Gouvernement, que j'ai consulté sur ce point, serait disposé à mener une telle étude dans un délai d'un an.

Tel est l'objet de l'amendement que je propose – et qui, de toute évidence, se substituerait au contenu la proposition de loi, afin de nous donner le temps de la réflexion.

**M. le rapporteur.** Je ne puis être pleinement favorable à un amendement qui empêche la proposition de loi que j'ai déposée d'aller à son terme, mais cet amendement est réfléchi et exprime une position constructive...

**Mme Audrey Linkenheld.** Je soutiens cet amendement plein de sagesse. Je propose cependant de l'améliorer en ajoutant, après les mots : « locataires du parc privé », les mots « ou social », afin de prendre en compte l'ensemble des salariés qui ont des difficultés à payer leur loyer.

**M. le président François Brottes.** En tant qu'auteur de cet amendement, je souscris à cette modification.

**M. le rapporteur.** Cet ajout me semble en effet logique.

**M. Daniel Fasquelle.** Sur la forme, il n'y a pas lieu de voter un texte de loi à la seule fin d'obtenir un rapport. Nous avons du reste tous déploré par le passé, majorité comme opposition, la multiplication de telles demandes.

Sur le fond, nous serons prochainement saisis du projet de loi de M. Benoît Hamon sur la consommation et de celui de Mme Cécile Duflot sur le logement. Ces deux ministres pourraient étudier cette question dans le cadre des études d'impact relatives à ces projets.

**M. Yves Blein.** Nous soutenons cet amendement de sagesse et de bon sens, qui préserve l'objectif recherché par le rapporteur. Peut-être cependant certains véhicules législatifs, comme ceux que vient d'évoquer M. Fasquelle, permettraient-ils d'atteindre plus rapidement les objectifs définis.

**M. le président François Brottes.** Je précise que, lorsqu'une disposition ne figure pas dans un projet de loi ou est introduite par amendement, elle ne fait pas l'objet d'une étude d'impact. La demande que nous faisons au Gouvernement de réaliser une telle étude est le seul recours dont nous disposons pour qu'il mette ses moyens à la disposition du Parlement et éclaire nos travaux. Peut-être avez-vous oublié, monsieur Fasquelle, qu'au même titre que l'autorisation de légiférer par ordonnances, la demande d'un rapport doit faire l'objet d'un texte législatif.

Notre façon de travailler est différente de la vôtre : peut-être la demande d'un rapport ou le renvoi en commission étaient-ils précédemment destinés à enterrer un sujet, mais tel n'est pas notre état d'esprit – nous en faisons tous les jours la démonstration.

Sur ce chantier lourd, qui intéresse tout le monde, un travail d'expertise préalable est nécessaire, pour s'assurer que les véhicules législatifs qui viennent d'être évoqués nous permettront de nous rapprocher effectivement de l'objectif poursuivi. Or ces deux textes, relatifs à la consommation et au logement, devraient, je le rappelle, être examinés respectivement avant et après l'été.

**M. Daniel Goldberg.** Une remarque sémantique : pourquoi, dans l'amendement, distinguer les locataires selon le type de parc locatif dont ils relèvent ? Il existe d'ailleurs un parc privé social...

**M. le président François Brottes.** Il conviendrait donc plutôt de supprimer les mots : « du parc privé », afin de prendre en compte tous les salariés locataires.

**M. Michel Piron.** Pour améliorer la rédaction de l'amendement, il conviendrait aussi de supprimer le dernier membre de phrase : « suivant la promulgation de la présente loi ». En effet, l'étude d'impact doit intervenir avant la loi proposée.

**M. le président François Brottes.** Non, car la loi consisterait précisément, si l'amendement est adopté, à demander cette étude d'impact.

J'admets toutefois que cette précision est superflue, mais elle est assez habituelle...

Je propose donc que la rectification de l'amendement se limite à supprimer les mots : « du parc privé ».

*La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.*

*Article 1<sup>er</sup>*

(article L. 3242-1 du code du travail)

**Fixation d'une date de paiement des salaires**

\*

\* \*

La Commission est saisie de l'amendement CE 1 du rapporteur.

**M. le rapporteur.** Il s'agissait de poser que le paiement du salaire doit intervenir le 25 du mois en cours.

**M. le président François Brottes.** L'adoption de mon amendement CE 4 rend superflu d'entrer dans le détail de votre proposition.

*La Commission rejette cet amendement.*

*Puis elle rejette l'article 1<sup>er</sup>*

*Après l'article 1<sup>er</sup>*

\*

\* \*

La Commission est saisie de l'amendement CE 2 du rapporteur, portant article additionnel après l'article 1<sup>er</sup>.

**M. le rapporteur.** L'amendement est défendu.

J'observe que votre demande d'une étude d'impact, monsieur le président, ne fait pas apparaître très clairement le fait que les salariés doivent être payés avant qu'ils n'acquittent leur loyer, ce qui est précisément l'objet de la proposition de loi.

**M. le président François Brottes.** Vous pourrez proposer un sous-amendement lors de l'examen du texte en séance publique.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Article 2*

(article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs)

**Fixation d'une date de paiement des loyers**

\*

\* \*

La Commission est saisie de l'amendement CE 3 du rapporteur.

**M. le rapporteur.** Cet amendement a trait à la date de paiement des loyers.

*La Commission rejette cet amendement.*

*Puis elle rejette l'article 2.*

*Article 3*

(article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs)

**Conséquence de la fixation d'une date de paiement des loyers**

\*

\* \*

La Commission **rejette** l'article 3.

\*

\* \*

*Puis elle adopte l'ensemble du texte de la proposition de loi **modifié**.*

\*

\* \*

*En conséquence, la Commission des affaires économiques vous demande d'adopter la proposition de loi relative au paiement des salaires et des loyers dans le texte figurant dans le document joint au présent rapport.*

## AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

### **Amendement CE 1 présenté par M. Thierry Braillard, rapporteur :**

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Au deuxième alinéa, substituer aux mots : « le 15 de chaque mois », les mots : « le 25 du mois en cours. ».

### **Amendement CE 2 présenté par M. Thierry Braillard, rapporteur :**

#### *Article additionnel après l'article 1<sup>er</sup>*

« Dans les entreprises de 10 salariés et plus, les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> sont applicables dans un délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi, pour les contrats de travail à durée indéterminée en cours ou nouvellement conclus.

« Dans les entreprises de moins de 10 salariés, ces mêmes dispositions entreront en vigueur dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi pour les contrats de travail à durée indéterminée en cours ou nouvellement conclus ».

### **Amendement CE 3 présenté par M. Thierry Braillard, rapporteur :**

#### *Article 2*

À la fin de l'article, substituer aux mots : « le 15 de chaque mois », les mots : « à partir du 10 de chaque mois. »

### **Amendement CE 4 présenté par M. François Brottes :**

#### *Article additionnel avant l'article 1<sup>er</sup>*

Dans le but d'améliorer le pouvoir d'achat des salariés locataires, un rapport sur les conditions de mise en place d'une meilleure articulation entre le paiement des salaires et celui des loyers et ses implications est remis par le Gouvernement au Parlement dans un délai de douze mois suivant la promulgation de la présente loi.



## TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la Commission
<b>Code du travail</b>	Article 1 <sup>er</sup>	Article 1 <sup>er</sup>
<p><i>Art. L. 3242-1.</i> – La rémunération des salariés est mensuelle et indépendante, pour un horaire de travail effectif déterminé, du nombre de jours travaillés dans le mois. Le paiement mensuel neutralise les conséquences de la répartition inégale des jours entre les douze mois de l'année.</p>	<p><del>Après le troisième alinéa de l'article L. 3242-1 du code du travail, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</del></p>	<p>(Supprimé)</p>
<p>Pour un horaire équivalent à la durée légale hebdomadaire, la rémunération mensuelle due au salarié se calcule en multipliant la rémunération horaire par les 52/12 de la durée légale hebdomadaire.</p>		
<p>Le paiement de la rémunération est effectué une fois par mois. Un acompte correspondant, pour une quinzaine, à la moitié de la rémunération mensuelle, est versé au salarié qui en fait la demande.</p>	<p><del>« Le paiement de la rémunération est versé le 15 de chaque mois. »</del></p>	
Ces dispositions ne s'appliquent		

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la Commission
<p>—</p> <p>pas aux salariés travaillant à domicile, aux salariés saisonniers, aux salariés intermittents et aux salariés temporaires.</p>	Article 2	Article 2
<p><b>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986</b></p>	<p><del>Le sixième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le paiement mensuel intervient le 15 de chaque mois. »</del></p>	<i>(Supprimé)</i>
<p><i>Art. 3.</i> – Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :</p>	Article 3	Article 3
<p>– le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;</p>	<p>– le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p>	<i>(Supprimé)</i>
<p>(...)</p>	<p><del>Au a) de l'article 7 de la loi n° 89-462 précitée, les mots : « aux termes convenus » sont supprimés.</del></p>	<i>(Supprimé)</i>
<p>– le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;</p>	<p>(...)</p>	
<p><i>Art. 7.</i> – Le locataire est obligé :</p>		
<p>a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;</p>		
<p>(...)</p>		





## **LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES**

### **Confédération française de l'encadrement (CFE) - CGC**

M. Jean-Luc Haas, secrétaire national

M. Diego Alarcon, délégué national

### **Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC)**

M. Riad Hatik, secrétaire confédéral

### **Confédération générale du logement (CGL)**

M. Michel Frechet, président

### **Force ouvrière (FO)**

Mme Sandra Mitterrand

### **Ministère du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et du dialogue social, Direction générale du travail (DGT)**

M. Jean-Henri Pyronnet, adjoint à la sous-directrice des relations individuelles et collectives du travail

### **Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Direction de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)**

Mme Cécile Le Poupon, adjointe au sous-directeur

### **Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV)**

M. David Rodrigues, juriste – secteur habitat

### **Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)**

M. Auguste Lafon, vice-président

M. Paul Philippot, délégué général