



N° 2835

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 avril 2020.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

appelant à l'annulation totale ou partielle de trois mois de loyer par l'ensemble des bailleurs, pour les personnes morales ou physiques exerçant une activité économique dont l'effectif est inférieur ou égal à dix salariés, et dont l'activité est réduite de plus de 75 % de leur chiffre d'affaires en conséquence de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de covid-19,

présentée par Mesdames et Messieurs

Meyer HABIB, Louis ALIOT, Sophie AUCONIE, Xavier BATUT, Olivier BECHT, Thierry BENOIT, Bruno BILDE, Pascal BRINDEAU, Pierre-Yves BOURNAZEL, Guy BRICOUT, Jacques CATTIN, Sébastien CHENU, Paul CHRISTOPHE, Béatrice DESCAMPS, Frédérique DUMAS, M'jid EL GUERRAB, Michel FANGET, Claire GUION-FIRMIN, Agnès FIRMIN LE BODO, Claire GUION-FIRMIN, Antoine HERTH, Jean-Christophe LAGARDE, Laure de LA RAUDIÈRE, Vincent LEDOUX, Didier LE GAC, Patricia LEMOINE, Emmanuel MAQUET, Jean-Louis MASSON, Pierre MOREL-À-L'HUISSIER, Ludovic PAJOT, François PUPPONI, Didier QUENTIN, Jean-Hugues RATENON, Frédéric REISS, Maina SAGE, Éric STRAUMANN, Agnès THILL, Frédérique TUFFNELLE, Isabelle VALENTIN, Francis VERCAMER, Philippe VIGIER, Patrick VIGNAL, Michel ZUMKELLER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La crise sanitaire que nous traversons est inédite. Elle bouleverse nos vies privées, familiales, professionnelles.

« La fraternité n'est qu'une idée humaine, la solidarité est une idée universelle. »

Par ces mots, Victor Hugo exprime l'exigence de solidarité nationale, que nous appelons tous de nos vœux.

D'abord pour les plus vulnérables économiquement - commerçants, artisans, professions libérales, et entreprises de moins de dix salariés - qui, contraints administrativement de fermer, ou impactés par le confinement, ont vu leur chiffre d'affaires s'effondrer, pour beaucoup totalement (quand il n'est pas négatif suite à des annulations ou retours de ventes).

En l'état, malgré l'échelonnement proposé, ou le report des loyers, les locataires seront dans l'obligation, à court ou moyen terme, de payer leur loyer.

De l'autre côté, les bailleurs percevront à court ou moyen terme ces loyers dans l'intégralité.

Il nous appartient de corriger cette injustice et faire en sorte que chacun prenne part à l'effort de solidarité nationale.

C'est pourquoi, cette proposition de résolution invite le Gouvernement à annuler les loyers, parfois très élevés, des petites entreprises. Pour beaucoup, c'est une question de survie économique!

Cette mesure d'exception est fondée par l'état d'urgence lié à l'épidémie de covid-19.

Nous faisons face à un risque d'effondrement économique, et nous devons tenter de sauver ces professionnels, ces entreprises, indispensables à nos vies quotidiennes : commerçants, restaurateurs, hôteliers, artisans, et beaucoup d'autres qui sont la richesse de notre pays.

La promesse faite du Président de la République le 16 mars dernier qu' « aucune entreprise ne sera livrée au risque de faillite » doit être tenue par des actes ; cette mesure y contribuera grandement.

Le Gouvernement a adopté une série de mesures, notamment par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 « d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 » qui prévoit à l'article 11-I, 1^o-g) :

« I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure [...] permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers ».

Sur ce fondement, le gouvernement a adopté l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, qui dispose à l'article 4 :

« Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce. »

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée. »

En pratique, ces mesures laissent le soin à chaque locataire professionnel de négocier avec son bailleur. Les situations sont donc diverses et subsistent des inégalités entre locataires.

Face à l'émoi des commerçants, artisans et professions libérales, le 17 avril, le ministère de l'économie et des finances a appelé les grandes organisations de bailleurs à annuler trois mois de loyers des très petites entreprises (TPE) qui ont dû cesser leur activité avec la mise en place du confinement.

Les principales organisations de bailleurs ont répondu positivement et encouragent leurs adhérents à procéder à cette annulation de trois mois de loyer.

Cette initiative responsable et constructive des principaux bailleurs reste insuffisante à deux titres :

- Elle n'est pas juridiquement contraignante ;
- Elle ne concerne que les grands bailleurs.

C'est pourquoi, la présente résolution appelle donc le Gouvernement à établir des mesures claires et similaires pour l'ensemble des bailleurs de locaux professionnels en exonérant les locataires de leurs loyers pour trois mois, a minima, une exonération partielle.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

Article unique

- ① L'Assemblée nationale,
- ② Vu l'article 34-1 de la Constitution,
- ③ Vu l'article 136 du Règlement de l'Assemblée nationale,
- ④ Appelle le Gouvernement à adopter en urgence une mesure visant à l'annulation totale ou partielle de trois mois de loyer, par l'ensemble des bailleurs, pour les personnes morales ou physiques exerçant une activité économique dont l'effectif est inférieur ou égal à dix salariés, et dont l'activité est réduite de plus de 75 % de leur chiffre d'affaires en conséquence de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de covid-19.