

ASSEMBLÉE NATIONALE4 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

N° 1652

AMENDEMENT

présenté par

Mme Stambach-Terrenoir, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisa Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, M. Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE 24

À la fin de l'alinéa 4, substituer aux mots :

« sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges et qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable »

les mots :

« à la condition qu'il ne fasse pas l'objet d'une action du bailleur en paiement d'un arriéré de loyer ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement de repli, les députés LFI-NFP souhaitent à minima revenir à la version du Sénat, sans quoi cet article 24 serait complètement vidé de sa substance.

Il s'agit de rendre pleinement effective l'instauration du paiement mensualisé des loyers commerciaux, y compris pour les TPE en difficulté face à la hausse continue des loyers.

Cet article vise notamment à instaurer un paiement mensualisé (et non plus trimestriel comme cela est la norme) des loyers commerciaux pour tout locataire qui en fait la demande, indépendamment des termes du bail. Cette disposition va globalement dans le bon sens : le paiement trimestriel des loyers commerciaux crée aujourd'hui un surplus de trésorerie pour les bailleurs, estimé à près de 2 milliards d'euros, qui est manifestement injustifié et qui l'est d'autant plus que le marché des bailleurs est trusté par quatre grandes foncières commerciales.

La droite sénatoriale a modifié cet article pour préciser que ce versement mensuel sur demande n'est de droit que si le preneur à bail qui en fait la demande est à jour du paiement de ses loyers. En cas d'arriéré de loyer ayant fait l'objet d'une action des bailleurs en justice, ce droit est donc refusé au locataire. Cette disposition, qui affaiblissait déjà considérablement cet article a été davantage durcie en commission : l'exigence d'une action des bailleurs en justice a été remplacée par la seule existence d'un arriéré dans les sommes dues par les locataires.

Cette précision rend ce dispositif inutile et inégalitaire, et ce alors que le périmètre de l'article comprend, de manière égale, toutes les entreprises quelle que soit leur taille et leur chiffre d'affaires. En effet, ce sont bien les entreprises les plus en difficulté, et par exemple les petits commerces de proximité, déjà asphyxiés par le développement des zones commerciales périphériques, qui sont les plus exposées aux hausses excessives et décomplexées des loyers dans les centre-villes. Les arriérés de loyers ne résultent donc pas de caprices mais de difficultés réelles. Nous proposons donc à minima de revenir à la version du Sénat.

Il est crucial de soutenir ces TPE de manière concrète, contrairement aux miettes que ce projet de loi leur accorde, pour mieux masquer les nouveaux cadeaux qu'il octroie en parallèle aux plus grandes entreprises. Cela l'est d'autant plus du fait d'une croissance particulièrement atone pendant deux années consécutives, en 2023 et cette année, d'une explosion des charges due aux bonds des prix de l'énergie.

Rappelons que les défaillances d'entreprises ont bondi de 23% au second trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023. En particulier, nous assistons à une explosion des faillites dans le commerce de proximité, touchant les très petites entreprises (TPE), les petites et moyennes entreprises (PME) mais aussi les entreprises de taille intermédiaire (ETI) : on en dénombrait 12 000 au printemps 2024.