

PROPOSITION DE LOI

DE M. Franck LOBONO,

**cosignée par MMES KAREN ALIPRENDI-DE-CARVALHO,
NATHALIE AMORATTI-BLANC, MM. JOSE BADIA, PIERRE BARDY,
MMES CORINNE BERTANI, BRIGITTE BOCCONE-PAGES, MM. DANIEL
BOERI, THOMAS BREZZO, MME MICHELE DITTLOT, M. JEAN-CHARLES
EMMERICH, MMES BEATRICE FRESKO-ROLFO, MARIE-NOËLLE
GIBELLI-POULAIN, M. JEAN-LOUIS GRINDA, MLE MARINE GRISOUL,
MM. FRANCK JULIEN, MARC MOUROU, FABRICE NOTARI, JACQUES
RIT, CHRISTOPHE ROBINO, GUILLAUME ROSE, BALTHAZAR SEYDOUX,
STEPHANE VALERI ET PIERRE VAN KLAVEREN**

PORTANT DIVERSES MESURES

**EN MATIERE DE BAUX A USAGE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU
ARTISANAL ET DE BAUX A USAGE DE BUREAU, POUR FAIRE FACE A
LA PANDEMIE DU VIRUS COVID-19**

EXPOSE DES MOTIFS

La présente proposition de loi est le pendant, en matière de baux à usage commercial, industriel et artisanal, ainsi que de baux à usage de bureau, de la proposition de loi du même jour, interdisant les licenciements abusifs, rendant le télétravail obligatoire sur les postes le permettant et portant d'autres mesures liées à la crise du virus COVID-19.

On renverra, par conséquent, à la partie générale de l'exposé des motifs de cette dernière, pour de plus amples développements sur les raisons qui ont conduit à l'élaboration de ces différentes propositions de loi.

Sous le bénéfice de ces brèves observations générales, la présente proposition de loi appelle désormais les commentaires spécifiques ci-après.



La présente proposition de loi comprend deux articles, l'article premier relatif aux dispositions applicables aux baux proprement dits, et l'article 2 afférent aux dispositions d'application de la loi dans le temps.

Concernant donc les mesures applicables aux loyers des baux commerciaux, industriels ou artisanaux, ainsi qu'à usage de bureau, le Conseil National souhaite adresser un signe clair et fort aux bailleurs du secteur privé. L'effort pour lutter contre la crise du COVID-19 doit être général. L'Etat montre l'exemple. Les salariés, les travailleurs indépendants, les entreprises, tous sont impactés. Les bailleurs du secteur privé doivent également participer à cet effort collectif. Ainsi, en cette période de crise, l'appel à la solidarité de chacun doit être entendu et, à défaut, l'Etat considère que les personnes qui ne respectent pas ces différentes mesures, indispensables en cette période de crise, devront être sanctionnées.

C'est pourquoi la présente proposition de loi a introduit un dispositif en plusieurs temps obligeant, durant une période comprenant au minimum celle de suspension prévue à l'article 3 de la loi portant suspension des délais administratifs pour faire face à la pandémie du virus COVID-19, les bailleurs

de baux commerciaux soumis à la loi n°490 du 24 novembre 1948, modifiée, et ceux des baux à usage de bureau, à mensualiser le paiement de leurs loyers.

Estimant que l'effort de solidarité doit être réel, une réduction de 20 % du loyer mensuel dû par le locataire sera de surcroît appliquée, afin de lui permettre de surmonter cette période de crise exceptionnelle.

Les bailleurs recevront, par échéance mensuelle, le paiement de la moitié de ce loyer, le règlement des 30 % restant étant échelonné sur au moins les deux trimestres suivants, période elle-aussi prorogeable par décision du Ministre d'Etat.

Afin de montrer la détermination de l'Assemblée, une infraction pénale nouvelle a été créée pour les bailleurs qui refuseraient de se conformer à la mensualisation et à l'échelonnement. Ils pourront ainsi encourir une amende correctionnelle comprise entre 2 250 et 9 000 euros.

En outre, et s'agissant d'un domaine d'une particulière sensibilité au vu des risques d'atteinte au droit de propriété, le Conseil National prend le parti de permettre à une ordonnance souveraine, en tant que de besoin et au vu des circonstances exceptionnelles, de prendre des mesures plus restrictives nécessaires à l'application des dispositions du présent article.

Bien évidemment, de telles mesures, exceptionnelles dans un contexte de crise, n'ont de sens qu'à l'égard des personnes dont l'activité professionnelle risque d'être significativement impactée par la crise sanitaire ; risque qui pourrait les conduire à la cessation des paiements.

L'article 2 n'appelle pas de commentaires particuliers, si ce n'est qu'il vient harmoniser l'entrée en vigueur du présent texte avec celle de la loi

portant suspension des délais administratifs pour faire face à la pandémie du virus COVID-19. Un tempérament est néanmoins apporté s'agissant des dispositions pénales, pour lesquelles la rétroactivité est bien évidemment exclue.



Tel est l'objet de la présente proposition de loi

DISPOSITIF

Article premier

A compter de la date d'application de la présente loi et aussi longtemps que durera la période de suspension prévue à l'article 3 de la loi portant suspension des délais administratifs pour faire face à la pandémie du virus COVID-19, les loyers dont s'acquittent les locataires, les sous-locataires, les cessionnaires dont la cession a été valablement consentie, ou leurs ayants cause, bénéficiant d'un bail commercial, industriel ou artisanal conformément à la loi n°490 du 24 novembre 1948, modifiée, les locataires-gérants soumis aux dispositions de la loi n° 546 du 26 juin 1951, ainsi que les locataires d'un bail à usage de bureau dans les conditions prévues par les articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil, sont versés mensuellement, nonobstant toute clause contraire prévoyant notamment un paiement trimestriel.

Les personnes précitées bénéficient d'une réduction de 20% du montant du loyer mensuel prévu par ledit bail.

Elles versent mensuellement au bailleur, à chaque échéance de paiement intervenant durant la période prévue au premier alinéa, 50% du montant mensuel du loyer contractuellement dû.

Le solde restant fait l'objet d'un report de paiement échelonné sur les deux trimestres complets suivant la période de suspension prévue à l'article 3 de la loi portant suspension des délais administratifs pour faire face à la pandémie du virus COVID-19. Cette durée pourra éventuellement être prorogée par décision du Ministre d'Etat.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que lorsque l'impact de la pandémie de virus COVID-19 ou des décisions du Ministre d'Etat prises pour y faire face sont susceptibles de conduire l'une des personnes mentionnées à l'alinéa premier à la cessation des paiements. Un arrêté ministériel détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En tant que de besoin et au vu des circonstances exceptionnelles, des mesures plus restrictives nécessaires à l'application des quatre premiers alinéas du présent article peuvent être prises par ordonnance souveraine.

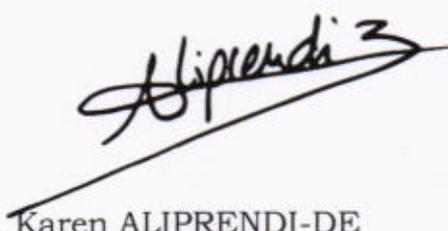
Est puni de l'amende prévue au chiffre 2 de l'article 26 du Code pénal tout bailleur qui méconnaît les dispositions du présent article relativement à la mensualisation et l'échelonnement des loyers.

Article 2

Les dispositions de la présente loi sont d'application immédiate et rétroagissent au 18 mars 2020, à l'exception de celles de nature pénale.



Franck LOBONO



Karen ALIPRENDI-DE
CARVALHO



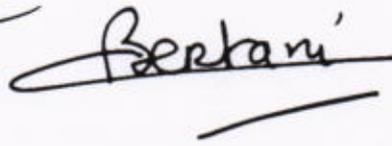
Nathalie AMORATTI-
BLANC



José BADIA



Pierre BARDY



Corinne BERTANI



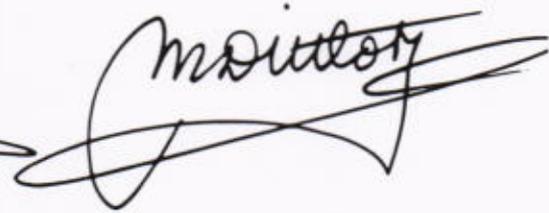
Brigitte BOCCONE-PAGES



Daniel BOERI



Thomas BREZZO



Michèle DITTLOT



Jean-Charles EMMERICH



Béatrice FRESKO-ROLFO



Marie-Noëlle GIBELLI



Jean-Louis GRINDA



Marine GRISOUL



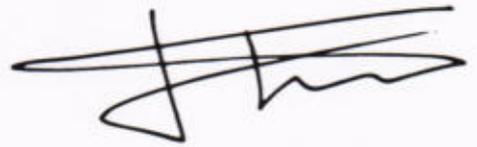
Franck JULIEN



Marc MOUROU



Fabrice NOTARI



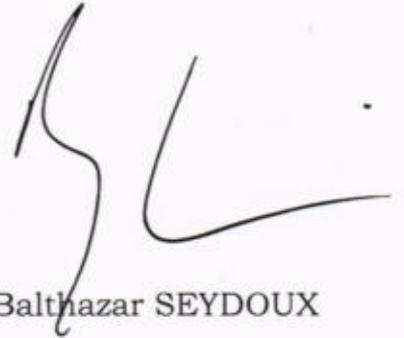
Jacques RIT



Christophe ROBINO



Guillaume ROSE



Balthazar SEYDOUX



Stéphane VALERI



Pierre VAN KLAVEREN