

Projet présenté par les députés :

*MM. Pierre Bayenet, Jean Batou, Olivier Baud,
Pierre Vanek, Jean Burgermeister*

Date de dépôt : 9 juin 2020

Projet de loi

modifiant la loi 12678, du 12 mai 2020, sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (Pour une adaptation du dispositif cantonal à la réglementation fédérale extraordinaire)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
vu la motion 20.3460, adoptée par l'Assemblée fédérale le 8 juin 2020,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modification

La loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19), du 12 mai 2020, est modifiée comme suit :

Art. 5A Relations avec le droit fédéral (nouveau)

¹ Le bailleur ne peut accorder d'exonération qu'à concurrence du loyer diminué de la réduction extraordinaire prévue par le droit fédéral pour les locaux commerciaux fermés ou dont l'activité est réduite en raison de l'ordonnance fédérale 2 COVID-19.

² Les indemnités versées avant l'entrée en vigueur du présent article doivent être remboursées à l'Etat par le bailleur, à concurrence de la somme qui dépasserait le montant du loyer réduit après prise en compte de la réduction extraordinaire.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le 12 mai 2020, notre Grand Conseil a adopté la loi 12678, qui prévoit un mécanisme d'indemnisation des bailleurs qui accordent des réductions de loyers aux locataires de baux commerciaux ayant dû interrompre leurs activités en raison de l'ordonnance 2 COVID-19 du Conseil fédéral.

Le mécanisme prévu par la loi est le suivant :

- le locataire en difficulté présente une demande à son bailleur ;
- le bailleur vérifie que les conditions légales soient remplies ;
- le bailleur a la liberté d'accorder une exonération du loyer allant de 0 à 100% ;
- s'il accorde une exonération, le bailleur obtient de l'Etat de Genève une indemnité de la moitié de l'exonération accordée.

La clause d'urgence a été adoptée et la loi est entrée en vigueur immédiatement.

Le 8 juin 2020, les Chambres fédérales ont adopté la motion impérative 20.3460, dont la teneur est la suivante :

Le Conseil fédéral est chargé de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements fermés par le Conseil fédéral conformément à l'art. 6, al. 2, de l'ordonnance 2 Covid-19 (version du 19 mars 2020) ne doivent à leur bailleur que 40% du loyer pour la période pendant laquelle ils doivent rester fermés en raison des mesures prises par les autorités.

Pour les exploitants d'entreprises qui ont dû réduire leurs activités conformément à l'art. 10a, al. 2, de l'ordonnance 2 Covid-19, la réglementation susmentionnée s'applique pour une durée maximale de deux mois.

Cette réglementation s'applique aux locataires dont le loyer ne dépasse pas les 20 000 francs par mois et par objet loué.

En cas de loyer entre 15 000 et 20 000 francs, les deux parties – locataire et bailleur – peuvent décider de ne pas appliquer cette réglementation (clause d'exemption).

Parallèlement, le Conseil fédéral est chargé de créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté de 20 millions de francs.

La réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables.

Dès lors, une fois la réglementation demandée mise en vigueur, elle aura une incidence sur les indemnités versées à Genève.

En effet, sur un loyer de 100 francs, un bailleur genevois aura eu la possibilité d'accorder une réduction de 100 francs, dont 50 francs auront été une perte et 50 francs auront été indemnisés par l'Etat. Le locataire ne payant rien.

Avec le système prévu par le droit fédéral, sur un loyer de 100 francs, le même bailleur subira une perte de 60 francs, et le loyer sera de 40 francs.

On voit donc que si un bailleur genevois pouvait choisir entre les deux systèmes, il percevrait 50% du loyer (payé par l'Etat) s'il exonérait son locataire de l'intégralité du paiement du loyer, contre seulement 40% du loyer (payé par le locataire) s'il n'exonérait pas son locataire. Le bailleur aurait donc intérêt à percevoir 50% du loyer payé par l'Etat.

Or, le montant de l'exonération du loyer selon le droit genevois ne devrait en aucun cas dépasser le montant du loyer fixé par le droit fédéral, soit 40% du loyer. Si un bailleur a reçu de l'Etat une indemnité supérieure au montant du loyer auquel il aurait droit, il devra rembourser la différence entre celui-ci et celle-là. Il convient de clarifier la loi genevoise sur ce point.

Exemple 1 :

Exonération complète accordée avant la modification fédérale, avec remboursement

Situation avant la modification fédérale :

Loyer :	1000 francs
Exonération :	1000 francs
Indemnité :	500 francs
Payé par locataire :	0 franc

Situation après l'entrée en vigueur de la présente loi :

Loyer réduit :	400 francs
Indemnité déjà perçue :	500 francs
A rembourser :	100 francs

Ici, le bailleur aurait encaissé de l'Etat, sous forme d'indemnité, un montant supérieur au montant du loyer. Le nouvel art. 5A al. 2 impose donc le remboursement du montant dépassant le loyer réduit, et le bailleur devra rembourser un montant de 100 francs.

Exemple 2 :

Exonération complète accordée après la modification de la présente loi :

Situation avant la modification fédérale :

Loyer : 1000 francs

Situation après la modification fédérale :

Loyer réduit : 400 francs

Exonération maxi : 400 francs

Indemnité Etat : 200 francs

L'art. 5A al. 1 limite l'exonération à au montant du loyer effectivement dû par le locataire, après prise en compte de la réduction du loyer prévue par le droit fédéral.