

Date de dépôt : 17 mai 2021

Rapport

de la commission de l'économie chargée d'étudier :

- a) PL 12736-A** **Projet de loi de MM. Pierre Bayenet, Jean Batou, Olivier Baud, Pierre Vanek, Jean Burgermeister modifiant la loi 12664, du 12 mai 2020, sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dont le loyer excède 3 500 francs (charges non comprises) dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (Pour une adaptation du dispositif cantonal à la réglementation fédérale extraordinaire)**
- b) PL 12737-A** **Projet de loi de MM. Pierre Bayenet, Jean Batou, Olivier Baud, Pierre Vanek, Jean Burgermeister 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)**

Rapport de majorité de M. Jacques Béné (page 2)

Rapport de minorité de M. Romain de Sainte Marie (page 8)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Jacques Béné

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission de l'économie s'est réunie à deux reprises pour traiter de ces deux projets de lois, soit les 21 septembre 2020 et 8 février 2021 sous la présidence de M. Thierry Cerutti. Elle a pu bénéficier de la présence de M. Daniel Loeffler, secrétaire général adjoint, DEE.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Camille Zen-Ruffinen.

Qu'ils soient tous remerciés de leur contribution aux travaux de la commission.

Présentation de M. Pierre Bayenet, auteur

M. Bayenet rappelle que le Grand Conseil a adopté les deux lois (12664 et 12678) qui visaient à venir en aide aux locataires de locaux commerciaux qui avaient dû fermer à cause des règles sanitaires. Il indique que l'idée était de partager l'effort entre l'Etat et le bailleur (moitié-moitié). Il évoque les différents avis de droit. Il indique que Genève a lancé cette idée, hors de tout cadre légal, soit de compromis entre l'Etat et le bailleur. Il explique que c'était le bailleur qui choisissait le montant qu'il souhaitait déduire. Il concède que cet aspect est particulier. Quoi qu'il en soit, sur le plan fédéral, peu après les Chambres fédérales ont adopté une motion contraignante au Conseil fédéral de réduction de 60% du loyer pour la période de fermeture du COVID. Le Conseil fédéral a préparé un PL (loi COVID-19 sur les loyers commerciaux). Il lit l'art. 5 de ce PL. Il rappelle qu'il y a deux lois à Genève, la 12678 et la 12664, qui n'ont pas les mêmes seuils, et le PL fédéral qui s'applique aux loyers de moins de 20 000 francs. Il indique que les champs d'applications ne sont pas les mêmes, mais que cela peut avoir des conséquences choquantes, car un locataire pourrait ne pas avoir droit à une réduction et finalement la loi fédérale accorderait une réduction de loyer qui accorde une subvention au bailleur uniquement. C'est l'Etat de Genève qui paie donc le pourcentage auquel le bailleur n'a pas droit selon le droit fédéral. Il concède que son PL est anticipé, mais l'Etat de Genève a versé des subventions et il veut prévoir que l'Etat soit en mesure de récupérer son argent. En soi, il demande la restitution des montants indus.

Un député (PLR) y voit un souci de rétroactivité des lois. Il rappelle que le PL fédéral pose un problème constitutionnel. Il pense que la loi fédérale sera attaquée devant les tribunaux. Il n'est pas convaincu que cela entrera en vigueur.

M. Bayenet trouve choquant que certains bénéficient de prestations auxquelles ils n'ont pas droit selon le droit fédéral. Il ne veut pas accorder un bonus cantonal. Il concède le problème de rétroactivité, mais rappelle que la loi peut prévoir la rétroactivité. Il précise que la loi fédérale prévoit aussi une rétroactivité. Il souhaite être prêt à réagir si la loi fédérale entre en vigueur.

Le député (PLR) ne comprend pas en quoi les bailleurs ont perçu indument des sommes.

M. Loeffler indique que l'art. 3 de la loi fédérale exclut du champ d'application de la loi si un accord préexiste entre le bailleur et le locataire.

M. Bayenet ne voit pas d'accord du locataire requis.

Le député (PLR) indique que c'est lui qui fait la demande.

M. Bayenet indique que l'art. 3 de la loi fédérale mentionne un accord exprès. Il se demande si les parties ont vraiment signé un accord.

Le député (PLR) rappelle que le locataire remplissait un formulaire et une fois que le bailleur signait cela constituait un accord et valait comme tel.

M. Bayenet ne pense pas que, si le montant exact n'est pas mentionné, cela entre dans le champ de l'art. 3.

Un député (PLR) propose de suspendre le traitement de ces objets jusqu'à droit connu du droit fédéral.

Un député (Ve) souhaite revenir sur l'entrée en vigueur si les PL sont votés. Il demande que ce soit le CE qui décide de la date d'entrée en vigueur si la commission entre en matière sur le PL.

Un député (S) voudrait l'avis de M. Bayenet qui voulait anticiper le PL fédéral.

M. Bayenet rappelle que son but était de présenter le PL pour qu'une commission puisse réagir rapidement. Il n'a pas d'objection à la suspension de ces PL.

La commission accepte la suspension du traitement de ces PL dans l'attente de la décision des Chambres fédérales.

Discussion

A la reprise des travaux le 8 février 2021 et malgré les décisions fédérales prises (loi non votée), EAG ne veut pas les retirer.

Un député (PLR) relève que les PL 12736 et 12737 sont en contradiction avec l'art. 3 de la loi fédérale discutée.

Il rappelle que tout était basé sur la problématique des 60%-40% au niveau fédéral et que la loi n'a pas trouvé de majorité. Il n'y a donc rien à adapter au niveau cantonal. Ce sont des PL qui ne peuvent pas entrer en vigueur.

Un député (S) pense que ce serait aller vite que de passer sur ces problématiques. Il aimerait faire le point en traitant ces PL et en auditionnant l'ASLOCA. Il en fait la demande formelle.

Un député (Ve) remarque que la loi fédérale n'est pas entrée en vigueur. Il doute de la rationalité de la discussion sur une loi qui n'est pas entrée en vigueur.

Le député (S) trouve que la problématique doit être abordée. Il trouverait bien d'entendre l'ASLOCA sur l'aspect juridique avec le niveau fédéral et la problématique des loyers.

Un député (PLR) le renvoie à la fin de l'exposé des motifs « 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 » (PL 12736, p. 3). Il réitère que la loi fédérale n'est pas entrée en vigueur.

Le président met aux voix l'audition de l'ASLOCA

Oui : 5 (3 S, 1 EAG, 1 Ve)

Non : 9 (4 PLR, 1 UDC, 1 VE, 2 PDC, 1 MCG)

Abstentions : 1 (1 MCG)

L'audition est refusée.

1^{er} débat**Vote sur l'entrée en matière du PL 12736 :**

Oui : 4 (3 S, 1 EAG)
Non : 10 (2 MCG, 1 UDC, 1 Ve, 4 PLR, 2 PDC)
Abstentions : 1 (1 Ve)

L'entrée en matière est refusée.**Vote sur l'entrée en matière du PL 12737 :**

Oui : 4 (3 S, 1 EAG)
Non : 10 (2 MCG, 1 UDC, 1 Ve, 4 PLR, 2 PDC)
Abstentions : 1 (1 Ve)

L'entrée en matière est refusée.**Conclusions**

Ces projets de lois étaient clairement contraires au droit fédéral. De plus, la loi à laquelle ils font référence n'a pas trouvé de majorité au Conseil national. Ces projets de lois n'ont donc plus de raison d'être, mais les auteurs n'ont pas souhaité les retirer.

La majorité de la commission vous invite donc, Mesdames et Messieurs les députés, à les refuser, tout simplement.

Catégorie de débat préavisée : II (30 minutes)

Projet de loi (12736-A)

modifiant la loi 12664, du 12 mai 2020, sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dont le loyer excède 3 500 francs (charges non comprises) 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 dont le loyer excède 3 500 francs (charges non comprises) 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.

Projet de loi (12737-A)

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.

Date de dépôt : 13 avril 2021

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Romain de Sainte Marie

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les projets de loi 12736 et 12737 ont pour but d'étendre la part d'aides aux locataires et la prise en charge des bailleurs concernant les baux commerciaux.

Au printemps dernier, l'Asloca, l'Etat et les milieux immobiliers concluent un accord pour venir en aide aux locataires commerciaux touchés par la crise. La loi 12678 en est le résultat. Elle permet au locataire de ne pas payer son loyer et de tenter de convaincre le bailleur de l'accepter. Pour ce faire, l'accord lui permet d'obtenir la compensation de sa perte par l'Etat, plafonnée à 50% du loyer. L'accord genevois va plus loin que ceux conclus dans d'autres cantons. Le locataire peut être exonéré de tout son loyer, alors qu'ailleurs il doit en payer au moins le tiers.

Les présents projets de lois visent à étendre à 60% la réduction de loyer. Cet objectif prend sa source dans la motion 20.3460 acceptée en juin 2020 par les Chambres fédérales. Toutefois, depuis, le Conseil national a rejeté la loi sur les loyers commerciaux lors du vote final le 30 novembre 2020. Le Conseil des Etats a décidé le 2 décembre de ne pas entrer en matière sur le projet. La loi sur les loyers commerciaux est ainsi définitivement refusée au niveau fédéral.

Ces projets de lois comportaient un discours quelque peu trop critique concernant l'accord cantonal qui a permis d'éviter des expulsions et d'apporter des aides concrètes et immédiates à un grand nombre de commerçants. De plus, au vu de l'actualité fédérale, ils ne s'appuient dorénavant sur aucune loi du droit supérieur.

Toutefois, comme l'indique Christian Dandrès, avocat ASLOCA et conseiller national, « une fois les locataires hors de danger, l'ASLOCA fera le bilan de cette période et en tirera les conséquences politiques qui s'imposent, notamment par des initiatives ». Il serait dès lors judicieux de

renvoyer ces projets de lois en commission pour auditionner l'ASLOCA dans la perspective de mesures d'aides futures pour les locataires commerciaux.

C'est pour ces raisons que la minorité de la commission de l'économie vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à demander un renvoi en commission des PL 12736 et 12737.