

10.3079 Motion Hodgers Antonio

Possibilité pour les petites entreprises de résilier le bail à loyer de locaux commerciaux avant la fin de la durée contractuelle

(déposée le 10 mars 2010 au Conseil national)

1. Enjeux

La motion demande une modification du Code des obligations (CO), afin de permettre aux petites entreprises, qui peuvent avoir des variations importantes de recettes et de personnel en fonction de la conjoncture et du marché, d'adapter leur surface de travail en conséquence. En cas de bail à loyer de longue durée, ces entreprises devraient pouvoir résilier le bail de leurs locaux commerciaux avant la fin de la durée contractuelle, pour une échéance anticipée avec un délai de six à douze mois.

2. Position de la FRI et de l'USPI

La FRI et l'USPI Suisse s'opposent à la motion.

3. Motifs

Le CO contient déjà plusieurs dispositions qui permettent au locataire d'une surface commerciale de remettre à un tiers l'objet loué avant l'échéance de la durée contractuelle et, ainsi, d'atténuer les conséquences économiques de l'obligation de verser un loyer (sous-location avec le consentement du bailleur; transfert du bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur, restitution de la chose sans observer les délais ou le terme de congé si le locataire présente un nouveau locataire que le bailleur ne peut raisonnablement refuser).

Pour les cas où il peut s'avérer difficile de trouver un tiers qui réponde aux exigences (par exemple lorsque la demande en locaux commerciaux recule fortement en raison d'une crise économique généralisée), l'art. 266g CO permet à une partie, en observant le délai de congé légal, de résilier le bail à n'importe quel moment sans être liée à la durée contractuelle plus longue qui a été convenue, pour autant qu'il existe de justes motifs rendant intolérable pour elle l'exécution du contrat.

La motion vise à étendre le domaine d'application de l'article 266g CO au profit des locataires de locaux commerciaux relativement petits. Une telle extension entraînerait un déplacement du risque lié aux incertitudes de l'activité commerciale sur le bailleur, ce qui n'est pas admissible et reviendrait à instaurer une différence de traitement entre les deux parties contractantes. Une telle réglementation n'a en tout cas pas à être inscrite au niveau de la loi. Il va cependant de soi que la jurisprudence des tribunaux compétents tient compte des modifications de la situation économique lorsque cela est nécessaire.

Lausanne, le 2 août 2010