

## 20.4621 - Motion

**Les petits indépendants et petites indépendantes doivent pouvoir restituer leur local commercial sans être ruinés** (déposée le 17 décembre 2020 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

### 1. Enjeux

La motion vise à permettre à une personne physique - cotitaire d'un bail commercial aux seules fins de garantie - d'échapper au risque d'être recherché par le bailleur pour le paiement d'indemnités visées par l'article 266g du code des obligations (CO) dans le cadre d'une résiliation pour justes motifs.

Dans le texte déposé par le conseiller national Christian Dandrès, celui-ci évoque, en plus des indemnités, les créances de loyer. Il s'agit manifestement d'une erreur. En effet, l'article 266g CO ne concerne pas les loyers. Et dans son développement, le conseiller national Christian Dandrès ne fait pas référence aux loyers.

### 2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter cette motion.

### 3. Motifs

Il est d'usage, lorsque la capacité financière d'une société n'est pas démontrée, que le bail commercial soit établi conjointement aux noms de la société et d'un ou plusieurs administrateurs, ces derniers figurant sur le bail, principalement à titre de garants. Cette faculté relève de la liberté contractuelle et de l'autonomie des parties.

Vouloir, dans pareille situation de cotitularité du bail, exclure une des parties au bail de son obligation de payer au bailleur l'éventuelle indemnité en cas de résiliation du bail par les locataires pour justes motifs (art 266g CO) n'est pas acceptable.

Le montant de l'indemnité est fixé par le juge, en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, notamment de la situation économique des parties. La règle veut ainsi qu'une indemnité soit due uniquement si celle-ci paraît équitable et supportable.

Vouloir exempter l'un des colocataires de ses obligations contractuelles dans cette situation très particulière est un principe qui se retournerait au final contre les locataires eux-mêmes. En effet, comme le mentionne le Conseil fédéral dans son avis du 17 février 2021, on peut supposer que certains baux commerciaux ne seraient plus conclus faute de garanties suffisantes ou ne seraient conclus que moyennant un loyer plus élevé.

Au surplus, il est faux de dire qu'en matière commerciale le bailleur bénéficierait de garanties suffisantes, le droit de rétention constituant une solution peu efficace et difficile à mettre en œuvre.

Enfin, la « ficelle » qui consiste à lier cette motion à la période de pandémie due au Covid-19 est un peu grosse. La modification souhaitée par le motionnaire ne pourrait en effet déployer ses effets que dans plusieurs années, lorsque la pandémie - nous le souhaitons toutes et tous - sera complètement maîtrisée.