

Motion

(formulaire de dépôt)

A remplir par le Secrétariat du Grand Conseil

N° de tiré à part : _____

Déposé le : _____

Scanné le : _____

Art. 120 à 126a LGC La motion est une proposition soumise au GC et impliquant pour le CE (ou exceptionnellement une commission parlementaire) d'élaborer et de présenter un projet de loi ou de décret. Elle touche à une compétence propre du GC. Le motionnaire motive sa demande et expose le sens de la législation souhaitée.

La motion peut suivre deux procédures différentes : **(a) le renvoi à l'examen d'une commission.**

- Soit le motionnaire demande expressément, dans son développement écrit, le renvoi direct de la motion à une commission du GC moyennant les signatures d'au moins 20 députés ; dans ce cas, il n'y a pas de débat.

- Soit, lors du développement en plénum et de la discussion, un député ou le CE demande le renvoi à une commission et le GC vote dans ce sens.

(b) la prise en considération immédiate.

- Soit un député ou le CE demande la prise en considération immédiate de la motion et son renvoi au CE.

- Soit l'auteur de la motion demande sa prise en considération immédiate et son renvoi à une commission parlementaire chargée de présenter un projet de loi ou de décret.

Suite au vote du GC, la motion est soit renvoyée au CE, soit à une commission parlementaire, soit classée.

Important : sur proposition d'un député, d'une commission ou du CE, le GC peut, jusqu'à sa prise en considération, transformer la motion en postulat, auquel cas la procédure du postulat s'applique.

Délai de réponse dès le renvoi au CE : une année

Titre de la motion

Pour que les frais de justice n'enterrent pas définitivement les locataires commerciaux impactés par la fermeture ordonnée: la gratuité temporaire du Tribunal des baux.

Texte déposé

Le 17 avril 2020, le Conseil d'Etat vaudois publiait l'arrêté 221.30.170420.1, suite à six rounds de négociations entre l'Etat de Vaud et diverses associations (CVI, USPI VD, Asloca VD, GastroVaud et Artisans boulangers pâtisseries confiseurs vaudois) ¹.

Une enveloppe de 20 millions de francs était allouée, afin de venir en aide aux locataires de commerces et de restaurants qui avaient dû cesser totalement ou partiellement leurs activités avant le 16 avril 2020 en raison du COVID-19, aux conditions suivantes:

- l'aide s'applique uniquement aux baux dont le loyer fixe mensuel, sans les charges, n'excède pas CHF 3'500.-, respectivement CHF 5'000.- pour les titulaires d'une licence de café-restaurant ;
- son octroi répond à la répartition suivante: si le bailleur renonce à percevoir la moitié du loyer dû par le locataire, alors ce dernier et l'Etat prennent chacun à leur charge la moitié du montant restant ;
- l'aide de l'Etat est limitée à CHF 2'500.- par bail ;
- l'aide est subordonnée à la conclusion préalable par les parties d'une convention portant exclusivement sur les loyers des mois de mai et de juin ;
- aucune aide n'est octroyée si l'effort du bailleur est inférieur ou supérieur à 50%.

Bienvenue, cette aide est pourtant sans effet dans deux cas de figure:

- lorsque la hauteur des loyers est supérieure aux plafonds d'éligibilité de CHF 3'500.-, respectivement de 5'000.- ;
- lorsque le bailleur refuse purement et simplement d'abandonner 50% des loyers dus sur mai et juin.

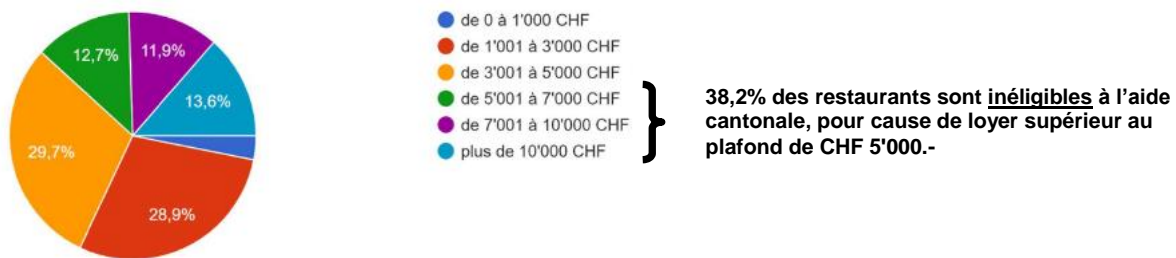
Or, ces deux cas de figure sont loin d'être anecdotiques, si l'on en croit les indices suivants :

- Dans la restauration, 38.2% des loyers sont supérieurs au plafond d'éligibilité à l'aide cantonale de CHF

¹https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/coronavirus/arr%C3%AAt%C3%A9_baux_commerciaux_version_publi%C3%A9e.pdf

5'000.-, selon les résultats d'un sondage effectué par GastroVaud à l'échelle vaudoise. Cette catégorie de restaurants non-éligibles représente également celle qui compte le plus grand nombre de collaborateurs par établissement. Enfin, on précisera aussi que dans les villes où les loyers sont plus élevés, cette proportion de restaurants non-éligibles est largement supérieure à 38.2% et doit vraisemblablement avoisiner les 2/3 des restaurants.

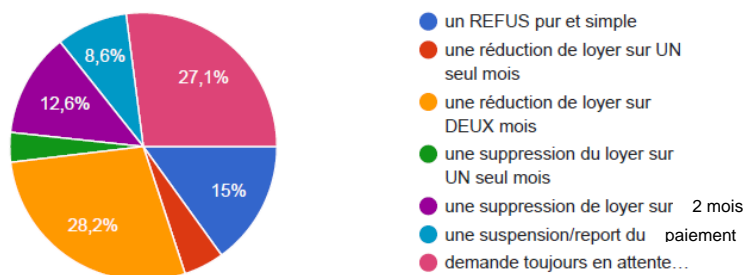
Loyers des restaurants vaudois



Source : sondage effectué par GastroVaud auprès de ses affiliés, du 27 au 30 avril 2020

- Dans la restauration vaudoise, le 20 mai 2020, les locataires commerciaux qui avaient fait une demande de réduction ou d'abandon de loyer, soit s'étaient heurtés au refus de leur bailleur pour 15% d'entre eux, soit n'avaient obtenu qu'une suspension ou un report de paiement pour 8.6% d'entre eux, soit demeuraient toujours dans l'attente d'une décision de leur bailleur pour 27.1%. En clair, plus de la moitié des locataires commerciaux (50.7%) se trouvait donc dans une position potentiellement conflictuelle avec leur bailleur, le solde bénéficiant d'aides d'amplitudes variables, comme le montre le graphique suivant :

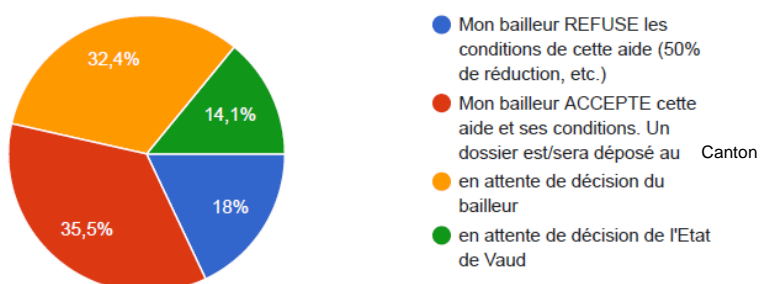
Aide obtenue du bailleur



Source : second sondage effectué par GastroVaud auprès de ses affiliés, du 14 au 20 mai 2020

- Par ailleurs, parmi ceux qui ont tenté de bénéficier de l'aide cantonale (48.1% des répondants), leurs demandes ont abouti aux résultats suivants (au 20 mai 2020):

Réponses obtenues des bailleurs au 20 mai 2020



Source : second sondage effectué par GastroVaud auprès de ses affiliés, du 14 au 20 mai 2020

Enfin, selon les informations obtenues de l'Etat de Vaud, les montants versés à ce jour ne représenteraient qu'un cinquième des CHF 20 millions prévus à cet effet.

Sur ces bases, il apparaît que faute d'accord satisfaisant avec leur bailleur, nombre de locataires commerciaux vont être confrontés à des mises en demeure, des poursuites et des résiliations de bail. Certains litiges pourront certes être solutionnés en commission de conciliation, mais d'autres pourraient finir devant le Tribunal de baux. A moins que, faute de liquidité, l'importance des frais de justice les dissuade de faire valoir leurs droits et les conduise à la fermeture pure et simple de leur entreprise... Une perspective dramatique

pour l'économie vaudoise, qui s'accompagnerait de licenciements, de faillites et de coûts nombreux pour la société. Et un impact négatif sur l'image de nos villes et villages, qui pourraient bien se retrouver avec des arcades et des établissements durablement fermés, faute de repreneurs...

**A situation exceptionnelle, mesure exceptionnelle:
une procédure temporairement gratuite pour les baux commerciaux également**

Selon la Loi vaudoise sur la juridiction en matière de bail (LJB), la procédure devant le tribunal des baux est gratuite, exception faite des litiges qui concernent des baux commerciaux (art. 12 et 13 LJB ²). Dans ce cas-là, des frais de justice et des dépens devront être supportés par les parties conformément au Tarif des frais judiciaires civils (TFJC ³), qui prévoit des émoluments différenciés selon la valeur litigieuse et le type de procédure (conciliation, procédure ordinaire, procédure simplifiée).

Exemple

Le locataire commercial d'un restaurant doit, selon son contrat de bail d'une durée de 10 ans arrivant à échéance le 30 juin 2029, un loyer de CHF 10'000 par mois à son bailleur. Fermé sur ordre des autorités à compter du 16 mars 2020, le restaurateur n'enregistre aucun revenu de son activité et suspend donc le paiement de son loyer, dans l'attente d'un geste du bailleur. Opposé à toute réduction, ce dernier lui adresse alors, dans le courant du mois de mai, son congé pour non-paiement du loyer, avec effet au 30 juin 2020. Le locataire estime ce congé injustifié et entend le contester.

Dans ce cas de figure, la valeur litigieuse correspond à 9 ans de loyer (durée résiduelle du contrat), soit CHF 10'000.- x 12 x 9 = CHF 1'080'000.-. Sur cette base et selon la grille tarifaire des émoluments perçus lors de procédures simplifiées, le restaurateur devra alors s'acquitter de frais de CHF 22'200.- devant le tribunal des baux, somme à laquelle devront encore s'ajouter les honoraires d'avocat ou de conseil...

Au vu de cet exemple, on comprend le caractère fortement dissuasif des frais de justice pour les locataires commerciaux. Si ce caractère peut, en temps normal, pousser légitimement les parties à rechercher un accord afin d'éviter de porter leur litige devant les tribunaux, il apparaît, dans la situation extraordinaire du COVID-19, hautement préjudiciable à la pérennité de petites entreprises fermées sur ordre des autorités (respectivement rouvertes sous conditions sanitaires contraignantes) et confrontées à la double peine d'une absence de revenus commerciaux (respectivement d'une baisse) et d'une fin de non-recevoir de leur bailleur.

Enfin, on précisera qu'elles pourraient certes, sous conditions, demander l'assistance judiciaire. Néanmoins, en cas d'échec devant le tribunal, cette assistance devra être remboursée, maintenant donc une lourde épée de Damoclès sur leurs épaules.

Dès lors, afin de garantir aux locataires commerciaux l'accès à la justice et la possibilité de faire valoir leurs droits devant un tribunal, les soussignés demandent au Conseil d'Etat de supprimer de manière temporaire les frais judiciaires dus par les locataires, respectivement par les bailleurs (hors dépens), pour les litiges relevant de la compétence du Tribunal des baux et liés aux mois de fermeture ordonnée par les autorités et de réouverture conditionnée par des plans de protection, en raison du COVID-19.

Commentaire(s)

Conclusions

Développement oral obligatoire (selon art. 120a LGC)

- | | |
|---|-------------------------------------|
| (a) renvoi à une commission avec au moins 20 signatures | <input type="checkbox"/> |
| (b) renvoi à une commission sans 20 signatures | <input type="checkbox"/> |
| (c) prise en considération immédiate | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (d) prise en considération immédiate et renvoi à une commission parlementaire | <input type="checkbox"/> |

² <https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/173.655?key=1544607108790&id=8369a114-8c7e-4fdb-8ff7-fac85f0d7d68>

³ <https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/270.11.5?key=1543958549762&id=5848c893-424d-4a98-8f8d-a613dcd497b9>

Nom et prénom de l'auteur :

Gilles MEYSTRE

Signature :

Nom(s) et prénom(s) du (des) consort(s) :

Jessica JACCOUD, Guy GAUDARD

Signature(s) :

Merci d'envoyer une copie à la boîte mail du Bulletin : bulletin.grandconseil@vd.ch