



**Grand Conseil**  
Secrétariat général  
Pl. du Château 6  
1014 Lausanne

## Motion

(formulaire de dépôt)

A remplir par le Secrétariat du Grand Conseil

N° de tiré à part :  
20-MOT-149

Déposé le :  
09.06.20

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

Baux commerciaux: gratuité temporaire des procédures devant le Tribunal des baux

### Texte déposé

Dans le canton de Vaud, les contestations relatives aux baux à loyers relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

La procédure devant le tribunal des baux est gratuite (art. 12 al. 1 LJB). Cependant, lorsque le litige concerne un bail commercial, des frais de justice et des dépens devront être supportés par les parties (art. 13 al. 1 LJB).

Conformément au tarif des frais judiciaires civils (TFJC), l'émolument forfaitaire de décision pour une procédure devant le tribunal des baux en matière de bail commercial est fixé de la manière suivante:

Conciliation (art. 15 TFJC):

| <b>Valeur litigieuse</b> | <b>Emolument</b>  |
|--------------------------|---|
| 0 à 2'000.-              | 150.-   |
| 2'001.- à 5'000.-        | 210.-   |
| 5'001.- à 10'000.-       | 300.-   |
| 10'001.- à 30'000.-      | 360.-   |
| 30'001.- à 100'000.-     | 900.-   |
| 100'001.- et plus        | 1'200.- + 0,25% de la VL dépassant 500'000.- mais aux maximum 5'000.- |

Procédure ordinaire (art. 20 TFJC):

| <b>Valeur litigieuse</b> | <b>Emolument</b>   |
|--------------------------|--|
| 30'000.- à 100'000.-     | 4'000.-  |
| 100'001.- à 250'000.-    | 7'500.-  |
| 250'001.- à 500'000.-    | 8'000.-  |
| 500'001.- et plus        | 8'000.- + 1,5% de la VL dépassant 500'000.- mais aux maximum 150'000.- |

Procédure simplifiée (art. 25 TFJC)

| <b>Valeur litigieuse</b> | <b>Emolument</b>  |
|--------------------------|---|
| 0.- à 2'000.-            | 300.-   |
| 2'001.- à 5'000.-        | 600.-   |
| 5'001.- à 10'000.-       | 800.-   |
| 10'001.- à 30'000.-      | 1'500.-   |
| 30'001.- à 100'000.-     | 3'000.-   |
| 100'001.- à 250'000.-    | 5'000.-   |
| 250'001.- à 500'000.-    | 6'000.-   |
| 500'001.- et plus        | 6'000.- + 1,5% de la VL dépassant 500'000.- mais au maximum 150'000.- |

Reste à déterminer la valeur litigieuse de telle ou telle procédure.

Si la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse est en principe déterminée par le montant qui serait dû pendant le temps pour lequel le contrat devrait obligatoirement se poursuivre, à supposer que la contestation soit fondée, jusqu'à ce qu'une résiliation puisse à nouveau intervenir (cf. pour le bail ATF 119 II 147 c. 1, JdT. 1994 I 205, SJ 1993, 672 ; 111 II 384 c. 1 ; TF 4A\_516/2007 du 6.3.2008 c. 1.1, n.p. in ATF 134 III 300).

Si le locataire réclame une réduction de loyer pendant quelques mois en invoquant un défaut de la chose louée, la valeur litigieuse est déterminée par le montant de ses conclusions.

Afin de calculer les frais de justice encourus, il faut encore déterminer si le litige sera instruit en procédure ordinaire ou en procédure simplifiée.

Conformément à l'art. 243 al. 2 let. c. CPC, La procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne:

- la consignation du loyer;
- la protection contre les loyers abusifs;
- la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer.

Les prétentions en réduction du loyer en raison de défauts pendant le bail, ne sont soumises à la procédure simplifiée, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 lit. c CPC), que lorsqu'elles complètent ou justifient la consignation du loyer (art. 259g CO). A défaut, la procédure ordinaire est applicable, si la valeur litigieuse dépasse 30'000 francs (TC/VD du 14.6.2017 (2017/219) c. 2.4.2 – 2.4.3, JdT 2017 III 205, note Michel Heinzmann in CPC Online (newsletter du 28.02.2018))

Quelques exemples concrets:

### **1. En cas de défaut de la chose louée, sans consignation du loyer**

Imaginons un restaurateur qui est locataire une surface commerciale pour un loyer net de 25'000.- par mois.

Il saisit la commission de conciliation, puis le tribunal des baux en invoquant un défaut de la chose louée liée à l'impossibilité d'utiliser son restaurant durant la période d'interdiction d'exercer, soit sur une durée de deux mois.

Il invoque une réduction de 100% de son loyer pendant deux mois. La valeur litigieuse est donc de 50'000.-.

La cause est instruite en procédure ordinaire.

L'avance de frais sera donc de 900.- en conciliation et de 4'000.- devant le tribunal des baux.

Dans le même contexte, mais avec un loyer net mensuel de 52'000.-, la valeur litigieuse serait de 104'000.- et l'avance de frais sera de 1'200.- en conciliation et de 7'500.- au tribunal des baux.

Autre exemple dans une situation similaire avec un loyer net mensuel de 3'500.-, la valeur litigieuse serait de 7'000.-. A ce moment-là, l'avance de frais sera de 300.- en conciliation et de 800.- devant le tribunal des baux (procédure simplifiée).

### **2. En cas de résiliation du contrat par le bailleur**

Un locataire d'une arcade commerciale, pour un loyer de 3'000.- par mois, reçoit son congé pour non-paiement du loyer (257d CO). Il reçoit son congé courant du mois de mai 2020 pour le 30 juin 2020. Il souhaite contester le fondement de ce congé qui est selon lui injustifié.

Son contrat de bail, conclu pour une durée initiale de 5 ans, arrive à échéance le 30 juin 2023.

La valeur litigieuse est estimée à 3 ans (durée résiduelle du contrat) de loyer soit la somme de  $3'000.- \times 12 \times 3 = 108'000.-$ .

La procédure suit les règles de la procédure simplifiée. L'avance de frais sera donc de 1'200.- en conciliation et de 5'000.- devant le tribunal des baux.

Si le même locataire a un contrat qui arrive à échéance le 30 juin 2028 (ce contrat a été conclu pour une durée initiale de 10 ans), alors la valeur litigieuse sera de  $3'000.- \times 12 \times 8 = 288'000.-$ .

L'avance de frais sera donc de:

- 1'200.- lors de la conciliation
- 6'000.- devant le tribunal des baux

Dans le même contexte, mais avec un loyer net mensuel de 15'000.-, la valeur litigieuse serait de 15'000.- x 12 x 8 = 1'440'000.-.

L'avance de frais sera donc de:

- 1'200.- + 0,25% de 940'000.- = 3'550.- lors de la conciliation
- 6'000.- + 1,5% de 940'000.- = 20'100.- devant le tribunal des baux

Il est important à ce stade de préciser que les frais de justice ne sont pas les seules dépenses du justiciable. A ces montants, s'ajouteront les honoraires de l'avocat ou du conseil et les éventuels dépens. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le locataire pourrait bénéficier de l'assistance judiciaire, il est utile de rappeler que celle-ci n'est pas gratuite et doit être remboursée par le bénéficiaire.

Il y a fort à parier que la crise sanitaire que nous avons traversée, et que nous allons vivre encore plusieurs mois, va augmenter le nombre de litige en matière de bail commercial. Les questions relatives aux résiliations et aux réductions de loyer vont surement faire l'objet de nombreuses procédures. Or, au vu des frais de justice importants, comme indiqué ci-dessus, de nombreux locataires risquent de ne pas faire valoir leur droit devant le tribunal. En effet, si le commerçant souffre déjà de manque de liquidités pour assurer la pérennité de son affaire, il n'aura pas les reins assez solides pour affronter une procédure en justice.

Les soussignés souhaitent donc, de manière temporaire, que les litiges relatifs à des baux commerciaux, et relevant de la compétence du Tribunal des baux, soient rendus gratuits, à l'instar de ce qui se pratique déjà pour les baux d'habitation.

Le mécanisme envisagé ici propose donc d'autoriser le Conseil d'Etat à adjoindre dans la loi sur la juridiction en matière de bail (LJB) un décret du Grand Conseil supprimant, pour toutes les requêtes de conciliations déposées entre le 1er avril 2020 et le 31 décembre 2020, les frais et les avances de frais de justice.

Le but de ce texte est donc de rendre les procédures devant le Tribunal des baux gratuites pour les litiges relevant d'un bail commercial, à l'instar de ce qui se pratique actuellement pour les baux d'habitation.

Afin de tenir compte des circonstances extraordinaires dans lesquelles tant les locataires que les bailleurs de locaux commerciaux se trouvent actuellement, cette gratuité serait provisoire et ne concernerait que les procédures dont la requête de conciliation a été déposée entre le 1er avril 2020 et le 31 décembre 2020.

Par voie de motion, nous demandons donc au Conseil d'Etat d'adjoindre dans la loi sur la juridiction en matière de bail (LJB) un décret du Grand Conseil supprimant les frais et les avances de frais de justice pour toutes les procédures dont la requête en conciliation a été introduite par l'une ou l'autre des parties entre le 1er avril 2020 et le 31 décembre 2020.

Ce décret ne concernera que la question des frais. Les articles 95 et suivants du Code de procédure civile (CPC) relatifs aux dépens et aux sûretés demeurent applicables à la procédure devant le Tribunal des baux.

Les soussignés souhaitent une prise en considération immédiate.

Commentaire(s)

Conclusions

Développement oral obligatoire (selon art. 120a LGC)

- (a) renvoi à une commission avec au moins 20 signatures
- (b) renvoi à une commission sans 20 signatures
- (c) prise en considération immédiate
- (d) prise en considération immédiate et renvoi à une commission parlementaire

Nom et prénom de l'auteur :

Jaccoud Jessica, députée PS

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

Meystre Gilles, député PLR

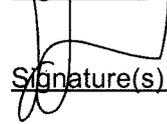
Induni Valérie, cheffe du groupe PS

Jérôme Christen, chef du groupe PDC Vaud Libre

Vassilis Venizelos, chef du groupe des Vert.e.s

Vincent Keller, chef du groupe Ensemble à Gauche et POP

Signature :



Signature(s) :

**Merci d'envoyer une copie à la boîte mail du Bulletin : [bulletin.grandconseil@vd.ch](mailto:bulletin.grandconseil@vd.ch)**

## Liste des député-e-s signataires – état au 17 mars 2020

|                            |                          |                     |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Aminian Taraneh X          | Chevalley Christine      | Évéquoz Séverine    |
| Aschwanden Sergei          | Chevalley Jean-Bernard   | Favrod Pierre Alain |
| Attinger Doepper Claire X  | Chevalley Jean-Rémy      | Ferrari Yves        |
| Baehler Bech Anne          | Chollet Jean-Luc         | Fonjallaz Pierre    |
| Balet Stéphane X           | Christen Jérôme          | Freymond Isabelle X |
| Baux Céline                | Christin Dominique-Ella  | Freymond Sylvain    |
| Berthoud Alexandre         | Clerc Aurélien           | Fuchs Circé         |
| Betschart Anne Sophie X    | Cornamusaz Philippe      | Gander Hugues X     |
| Bettschart-Narbel Florence | Courdesse Régis X        | Gaudard Guy         |
| Bezençon Jean-Luc          | Creteigny Laurence       | Gay Maurice         |
| Bolay Nicolas              | Croci Torti Nicolas      | Genoud Alice        |
| Bouverat Arnaud X          | Cuendet Schmidt Muriel X | Genton Jean-Marc    |
| Bovay Alain                | Cuérel Julien            | Germain Philippe    |
| Buclin Hadrien             | Deillon Fabien           | Gfeller Olivier X   |
| Buffat Marc-Olivier        | Démétriadès Alexandre X  | Giardon Jean-Claude |
| Butera Sonya               | Desarzens Eliane X       | Glauser Krug Sabine |
| Byrne Garelli Josephine    | Dessementet Pierre X     | Glauser Nicolas     |
| Cachin Jean-François       | Devaud Grégory           | Glayre Yann         |
| Cala Sébastien X           | Develey Daniel           | Gross Florence      |
| Cardinaux François         | Dubois Carole            | Guarna Salvatore X  |
| Carrard Jean-Daniel        | Ducommun Philippe        | Induni Valérie X    |
| Carvalho Carine X          | Durussel José            | Jaccard Nathalie    |
| Chapuisat Jean-François    | Echenard Cédric X        | Jaccoud Jessica     |
| Cherbuin Amélie X          | Eggenberger Julien X     | Jaques Vincent X    |
| Cherubini Alberto X        | Epars Olivier            | Jaquier Rémy        |

## Liste des député-e-s signataires – état au 17 mars 2020

|                             |                           |                         |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Jobin Philippe              | Neumann Sarah X           | Ryf Monique X           |
| Joly Rebecca                | Neyroud Maurice           | Schaller Graziella X    |
| Karlen Dylan                | Nicod Bernard             | Schelker Carole         |
| Keller Vincent X            | Nicolet Jean-Marc         | Simonin Patrick         |
| Labouchère Catherine        | Paccaud Yves X            | Soldini Sacha           |
| Liniger Philippe            | Pahud Yvan                | Sonnay Eric             |
| Lohri Didier                | Pedroli Sébastien X       | Sordet Jean-Marc        |
| Luccarini Yvan              | Pernoud Pierre André      | Studer Léonard          |
| Mahaim Raphaël              | Petermann Olivier         | Stürner Felix           |
| Marion Axel                 | Podio Sylvie              | Suter Nicolas           |
| Masson Stéphane             | Pointet Cloé X            | Thalmann Muriel X       |
| Mattenberger Nicolas X      | Probst Delphine X         | Thuillard Jean-François |
| Matter Claude               | Radice Jean-Louis         | Treboux Maurice         |
| Mayor Olivier               | Räss Etienne              | Trolliet Daniel X       |
| Meienberger Daniel          | Rey-Marion Alette         | Tschopp Jean X          |
| Meldem Martine X            | Rezzo Stéphane            | Venezelos Vassilis X    |
| Melly Serge                 | Richard Claire            | Volet Pierre            |
| Métraux-Botteron Anne-Laure | Riesen Werner             | Vuillemin Philippe      |
| Meystre Gilles X            | Rime Anne-Lise            | Vuilleumier Marc        |
| Miéville Laurent            | Romanens Pierre-André     | Wahlen Marion           |
| Mischler Maurice            | Romano-Malagrifa Myriam X | Weidmann Yenny Chantal  |
| Misigo Céline               | Roulet-Grin Pierrette     | Weisert Cédric          |
| Mojon Gérard                | Rubattel Denis            | Wüthrich Andreas        |
| Montangero Stéphane X       | Ruch Daniel               | Zünd Georges            |
| Mottier Pierre François     | Rydlö Alexandre X         | Zwahlen Pierre          |