

3 septembre 2018

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 7 mars 2018: «Défendons les petits commerçants: pour que les petits commerçants ne perdent pas tous leurs biens en cas de résiliation de leur bail».

Rapport de M^{me} Danièle Magnin.

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions lors de la séance plénière du 7 mars 2018. La commission, sous la présidence de M^{me} Hélène Ecuyer, l'a étudiée lors de sa séance du 26 mars 2018. La rapporteuse remercie chaleureusement M. Vadim Horcik, procès-verbaliste, pour la clarté et la précision de ses notes de séance.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 26 mars 2018

Audition de M. et M^{me} Gavilanes, pétitionnaires

La pétition vise à soutenir les petits commerçants se trouvant dans des situations économiques et personnelles parfois sensibles. En effet, lorsqu'un bail commercial est dénoncé par le propriétaire, les commerçants se trouvent dans une situation précaire. Ils doivent quitter leur lieu de travail et perdent leur mise de fonds.

C'est la situation dans laquelle se trouvent aujourd'hui les pétitionnaires: tout leur avoir de prévoyance de deuxième pilier a été investi lorsqu'ils ont fondé leur magasin et ils ont ainsi tout perdu.

Leur bail a été résilié suite à un retard de paiement de deux mois l'année dernière, retard très vite rattrapé, mais au-delà du délai légal de trente jours. Malgré la présentation des preuves de paiement, la régie n'est pas entrée en matière. Et, s'étant référée à l'avis du propriétaire, elle a confirmé la résiliation du bail et fixé la date de sortie au 15 décembre.

C'est à ce moment-là que les commerçants ont voulu réagir afin d'éviter la perte de leur deuxième pilier et de leur commerce. Ils ont alors lancé cette pétition et mandaté l'Asloca. Les propriétaires ont maintenu leur position et demandé leur départ pour le 15 décembre, puis pour le 15 janvier 2018, et, enfin, décidé que les locataires pouvaient rester jusqu'en 2019, sans toutefois remettre le bail en vigueur.

M^{me} Gavilanes rapporte que de nombreux petits commerçants ont vécu des situations similaires. Les auteurs de la pétition ont alors souhaité venir devant le Conseil municipal pour parler de cette problématique. C'est avec la précision que la somme relative à leur deuxième pilier était environ de 100 000 francs et que, si le magasin ferme, leurs pertes seront substantielles.

Ils souhaiteraient pouvoir récupérer leur investissement, mais aussi que cela puisse se faire de manière générale afin de mieux protéger les petits commerçants. Enfin, le propriétaire bénéficiait d'une garantie de loyer de 3000 francs, ce qui l'assurait de n'essuyer aucune perte.

Elle précise encore que la lettre de mise en demeure de paiement du loyer a été ouverte une semaine trop tard, que le retard n'était pas d'un mois ou de deux mais d'une semaine. Elle rapporte que de nombreux clients ont été solidaires et demandent souvent où en est la pétition. Un grand rapport de confiance et des relations entre les gens se sont constitués au fil des années. Situé aux Eaux-Vives, le magasin a près de 60 ans d'existence.

Questions des commissaires

Un commissaire souhaiterait savoir si l'avis de résiliation mentionnait que, si l'arriéré de loyer n'était pas payé dans un délai de trente jours, le bail serait résilié.

M. et M^{me} Gavilanes répondent que oui. A ce moment-là, un événement familial particulier a eu lieu dans la famille, à cause duquel elle n'a pas fait attention à cette lettre.

Un commissaire explique que le droit du bail est malheureusement très formel. C'est trente jours net. Il a été au Tribunal fédéral pour un tel cas et il a été jugé qu'un jour de dépassement du délai est suffisant pour donner le droit au propriétaire de résilier le bail.

M. et M^{me} Gavilanes répondent qu'ils ne discutent pas la loi. Cependant ils essaient de voir un côté plus humain dans l'application de cette loi et plus particulièrement auprès des populations fragilisées, les retraités par exemple. L'objectif est d'ouvrir le débat autour de ces questions et c'est l'objet de la pétition.

Un commissaire demande ce qu'attendent les pétitionnaires du Conseil municipal dès lors que ces questions ne sont pas de son ressort.

M. et M^{me} Gavilanes expliquent que les commerçants sont autorisés à rester jusqu'en 2019, mais ne peuvent pas remettre leur fonds de commerce car le bail est résilié.

Un commissaire ajoute que la Ville ne peut pas intervenir dans un contrat entre deux privés.

M. et M^{me} Gavilanes répondent que, à un niveau personnel, il s'agirait de se mettre en contact avec le propriétaire (qui refuse de leur parler) afin d'ouvrir un dialogue et/ou de négocier. Une audience doit avoir lieu au Tribunal des baux et loyers le 12 avril 2018. Ils ont eu un échange avec le fils de la propriétaire, et il lui est égal que les commerçants perdent tout cet argent. La situation ayant été compliquée depuis 2010, elle rappelle que la situation est partagée par de nombreux petits commerçants. Ils souhaiteraient attirer l'attention du Conseil municipal sur les petits commerçants connaissant des situations similaires à la leur.

Un commissaire explique que la commission a le choix d'envoyer la pétition au Conseil administratif ou de la classer. Si la pétition est renvoyée par la commission, elle sera alors traitée en séance plénière. Si le Conseil municipal accepte la pétition et vote le renvoi, c'est le Conseil administratif qui se chargera de cette pétition. Ce dernier pourrait intervenir auprès du propriétaire afin qu'il leur accorde de nouveau un bail. Pour les autres cas similaires, il suppose que la Ville pourrait proposer au Grand Conseil un système qui permette aux petits commerçants de récupérer leurs fonds de commerce lorsqu'ils perdent leur bail.

Ce commissaire explique cependant que d'ici au 12 avril 2018 il ne sera pas possible d'agir, car même si la commission votait le soutien à cette pétition, cela ne veut pas dire qu'elle serait votée par le Conseil municipal. Il demande si des cas similaires dans le quartier ont été pris en charge par l'Asloca.

M. et M^{me} Gavilanes disent qu'ils doivent vérifier mais ils pensent qu'il y a eu deux ou trois autres commerçants dans ce cas. La plupart des gens dans ces situations n'ont pas le réflexe de s'adresser à des associations.

Un commissaire souhaiterait savoir quelle régie traite leur dossier.

M. et M^{me} Gavilanes précisent qu'il s'agit de la régie Brun. Et que lorsqu'ils se sont présentés avec les preuves du paiement, une employée leur a dit qu'elle les tiendrait au courant.

Un commissaire explique qu'il ne s'agit plus de loyer, mais d'indemnités pour occupation illicite.

M. et M^{me} Gavilanes acquiescent et expliquent être autorisés à rester jusqu'en 2019.

Un commissaire demande combien le fonds de commerce a été payé.

M. et M^{me} Gavilanes répondent que, au total, il a été payé 130 000 francs.

Le commissaire souhaiterait également savoir s'ils ont mandaté un avocat.

M. et M^{me} Gavilanes expliquent qu'ils sont défendus par l'Asloca.

La commissaire dit qu'il faut demander à l'Asloca de négocier soit la conclusion d'un nouveau bail, soit l'autorisation de vendre leur fonds de commerce.

Elle rappelle que lorsque le fonds de pension est utilisé à autre chose que la prévoyance, il est plus difficile d'accéder par la suite à des prestations complémentaires. Elle leur recommande donc de disposer d'un document, tel qu'un procès-verbal, qui explique comment cette situation est arrivée et pourquoi l'argent a été perdu.

M. et M^{me} Gavilanes demandent qui produit ce document.

La commissaire répond que cela dépend, mais qu'il s'agit généralement du juge. De plus, le Registre foncier mentionne une dizaine de propriétaires de cet immeuble. Même si les propriétaires ne souhaitent pas discuter avec eux, ce qui est regrettable, il faudra négocier avec eux.

M. et M^{me} Gavilanes répondent que c'est M^{me} Carlino qui est propriétaire.

La commissaire remarque que ce n'est pas ce qui est inscrit sur le Registre foncier et qu'il y a plus de 10 propriétaires.

La présidente se réfère aux dernières lignes de la pétition qui vise aussi à aider les petits commerçants se trouvant dans une situation similaire.

La commissaire explique que le droit du bail étant formel, il n'y a pas d'autre solution que de négocier avec les principaux intéressés.

Un commissaire comprend et partage la colère des pétitionnaires, qui ne sont pas seuls dans cette situation; il estime leur demande légitime.

Le combat doit être fait dans un cadre juridique. Il suppose que s'ils expliquent leur situation à un juge, ce dernier pourrait prendre une position morale. Cependant, la loi étant ce qu'elle est, la situation est complexe. Il trouve l'avidité des propriétaires terrible et se désole de cette situation. Cette pétition est de nature à amener un débat très intéressant au Conseil municipal.

Un commissaire explique s'être souvenu d'une procédure, non applicable aux baux commerciaux, mais aux personnes n'étant pas en mesure de payer leur loyer, en raison de difficultés personnelles, etc. Le système mis en place permettait à la Ville de se positionner entre le propriétaire et le locataire et de payer la différence ou le loyer. Il souhaite que la commission explore ces sujets de réflexion, précisant que cela se pratique à Lausanne.

M. et M^{me} Gavilanes répondent que les pétitionnaires agissent en connaissance de cause.

Discussion et prises de position

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois explique que c'est malheureusement trop tard. La seule possibilité serait que les commerçants obtiennent un nouveau bail.

Un commissaire du Parti socialiste rappelle que le sujet de la pétition est la situation des petits commerçants se retrouvant dans une situation dans laquelle il est encore possible d'agir. Malheureusement pour M. et M^{me} Gavilanes il n'est plus possible d'agir. Il s'agit d'éviter que les mises de fonds soient perdues, soit en évitant que le bail soit résilié, soit en permettant de récupérer cette mise de fonds. Il avoue être dans le flou, car il lui manque des informations d'ordre juridique, mais également sur les possibilités d'intervention. Il propose l'audition de l'Asloca et de la CGI, puis des représentants des associations de commerçants, afin d'avoir un état de la situation, et enfin M. Pagani sur le plan d'utilisation des sols.

Un commissaire des Verts propose l'audition de M^{me} Alder afin d'en savoir plus sur l'état de ces projets de conciliation entre la Chambre immobilière, les services de M. Poggia et l'Etat de Genève, cela pour résoudre ces questions importantes pour les locataires individuels. Des motions ont déjà traité de l'intervention de la Ville en tant qu'administration afin d'être intermédiaire entre les locataires et les propriétaires.

Un commissaire du Parti libéral-radical rappelle qu'il fait du droit de bail depuis trente-cinq ans. Il y a deux volets dans cette affaire. D'une part celle qui concerne M. et M^{me} Gavilanes pour qui ils ne peuvent strictement rien faire, car il y a eu un dépassement du délai figurant sur l'avis de résiliation. Il constate que par les temps qui courent il y a de plus en plus de résiliations de baux de commerçants, il y a de nombreux locaux vides. Il explique également que les locataires dont le bail est résilié peuvent demander une prolongation jusqu'à six ans. Il s'agit d'un problème de droit privé et fédéral et ni le Conseil municipal ni le Conseil administratif ne peuvent y faire quelque chose.

Une commissaire du Parti libéral-radical ajoute qu'il n'y a pas que des résiliations, mais aussi des commerçants qui vendent.

Un commissaire du Parti socialiste reprend la pétition et explique que le problème est lié à la récupération des mises de fonds. Il s'agit de savoir comment faire pour que les gens puissent récupérer les sommes qu'ils ont investies pour l'achat du fonds de commerce.

Un commissaire du Parti libéral-radical ajoute que les pas-de-porte sont liés au droit du bail.

Une commissaire du Parti libéral-radical confirme, en réaction aux propos du commissaire socialiste, le lien entre la mise de fonds pour acquérir le commerce

et le bail. En effet, si le bail est résilié, il n'est plus possible de remettre son fonds de commerce.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre estime que cette pétition pose une question d'ordre général. Il existe à ses yeux deux possibilités, l'une étant que la Ville reprenne le fonds de commerce, ce qu'il n'est, pour lui, pas possible de faire, car cela serait s'immiscer dans le droit privé.

Un commissaire Vert pense qu'il est important d'imaginer en tant que collectivité publique les moyens qui peuvent être mis en place pour protéger les personnes en situation de faiblesse. Il existe des moyens, qui sont déjà appliqués dans d'autres villes, afin de venir en aide à ces gens dans ces situations.

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche demande au commissaire du Parti libéral-radical s'il est possible de prolonger le délai de 30 jours.

Un commissaire du Parti libéral-radical répond que le délai est strict.

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche rejoint l'avis du commissaire socialiste. Il estime qu'il faut faire face à une réalité et à un système juridique injuste qui fait de plus en plus de victimes. Il estime nécessaire d'auditionner l'Asloca, l'un des propriétaires et M^{me} Alder ou M. Pagani.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois explique que cela concerne tout le monde. Il faut être très vigilant quant à la provenance de certaines lettres des régies, assurance maladie, etc. Il n'appartient pas à la collectivité de suppléer aux affaires privées des gens. Si les gens n'ont pas pris soin de leurs fonds de commerce, ce n'est pas aux citoyens de le faire à leur place. Les auditions sont strictement inutiles, parce que le droit est clair et qu'ils ne peuvent malheureusement rien faire de plus. Son groupe ne soutiendra ni auditions ni le renvoi de la pétition au Conseil administratif.

Un commissaire du Parti socialiste rappelle que la Ville de Genève avait un système de caution temporaire pour les sous-traitants dans le domaine de la construction et demande si un système analogue pourrait être proposé pour les petits commerçants, telle une caution temporaire, remboursable jusqu'à remise officielle de leur fonds de commerce. Comme quelque chose a été créé concernant les sous-traitants sur les chantiers, il suppose qu'il serait possible d'imaginer un tel système.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien estime que cette situation, bien que très regrettable, est cependant de nature typiquement juridique. Le Parti démocrate-chrétien suivra l'avis du Parti libéral-radical quant au classement de cette pétition.

Une commissaire du Parti libéral-radical n'a pas compris le sens de la proposition du commissaire socialiste. Car même si l'opposition a été faite à temps,

le bail est résilié. Elle ne voit pas bien à quoi servirait le fonds de caution, car le problème est qu'ils ne peuvent pas remettre leur fonds de commerce.

Un commissaire Vert rappelle que la pétition présente une opportunité pour poser des questions plus générales sur la manière de mettre des procédures en place pour pallier un certain nombre de problèmes sociaux afin de les régler le plus vite possible, de sorte qu'ils coûtent le moins cher possible. Il trouverait grave de classer cette pétition sans creuser davantage ces questions et estime qu'il est possible de trouver des solutions.

Un commissaire socialiste rappelle qu'ils ne se prononcent plus sur le cas de M. et M^{me} Gavilanes. Il s'agit de trouver une solution pour des gens qui se trouveraient dans la même situation que les pétitionnaires, et ainsi aider d'autres commerçants à retrouver leurs mises de fonds.

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche rejoint l'avis de préopinants socialiste et Vert: l'esprit de cette pétition ramène à une réalité sociale. Il faut travailler ces questions pour pouvoir un jour donner des suites à d'autres personnes dans des situations délicates comme celle de M. et M^{me} Gavilanes.

Votes

L'audition de M^{me} Alder est refusée par 5 non (1 DC, 3 LR, 1 UDC) contre 5 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve) et 2 abstentions (MCG).

L'audition de l'Asloca est rejetée par 6 non (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 5 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve) et 1 abstention (MCG).

L'audition de l'association des commerçants est rejetée par 6 non (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 5 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve) et 1 abstention (MCG).

L'audition de la GIM est refusée par 6 non (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 5 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve) et 1 abstention (MCG).

Le renvoi de la pétition P-381 au Conseil administratif est rejeté par 6 non (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 5 oui (2 EàG, 2 S, 1 Ve) et 1 abstention (MCG). Le classement de la pétition P-381 est donc accepté.

MM. Holenweg, Rossiaud et Sahin annoncent un rapport de minorité.

Annexe: pétition P-381

P-381

Pétition au Conseil Municipal de la Ville de Genève

Défendons les petits commerçants ! Pour que les petits commerçants ne perdent pas tous leurs biens en cas de résiliation de leur bail

A Genève, dans tous les quartiers, et notamment dans les quartiers où subsistent encore de nombreux petits commerces de proximité, ceux-ci sont victimes à la fois des difficultés économiques de leur clientèle et, souvent, des pratiques des propriétaires fonciers et des régies. Pratiques certes légales, mais qui conduisent à la disparition de ces petits commerces, et à la précarisation de leurs tenanciers. Des difficultés financières touchent des locataires détenteurs de baux commerciaux, deviennent ainsi le motif de résiliation de ces baux et d'expulsion des locataires, alors même que les retards de loyers qu'ils ont pu être responsables ont été rattrapés.

Le règlement des Plans d'Utilisation des Soils, en Ville de Genève, pose comme principe le maintien des commerces de proximité. La résiliation de leurs baux, et l'expulsion des commerçants, va évidemment à l'encontre de ce principe. En outre, dans plusieurs cas portés à notre connaissance, cette résiliation entraîne la perte totale des maîtres de fonds que les commerçants ont faites pour prendre leurs commerces. Ainsi, la situation dans laquelle se retrouvent nombre de petits commerçants est-elle à la fois déplorable du point de vue de l'animation des quartiers, et insupportable d'un point de vue social.

C'est ainsi que le 31 octobre 2017, M. et Mme G., commerçants des Eaux-Vives depuis plus de vingt ans, se sont vus signifier la résiliation de leur contrat de bail pour non paiement de loyer. Inversant des difficultés financières importantes depuis plusieurs années, ces derniers ont, en effet, pris du retard dans le versement de trois loyers en 2017. Retards qu'ils ont aujourd'hui comblés. Le propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve le « Tabac des Eaux-Vives », la famille C, fort loin d'être nécessiteuse, n'en a pas moins décidé de remettre l'arcade à plus offrant, faisant fi de la perte financière que cela impliquera pour M. et Mme G. et de la situation de grande précarité dans laquelle la perte du fond de commerce les placent. En effet, lorsqu'ils ont décidé de se lancer dans l'aventure du commerce de proximité, M. et Mme G. ont investi la totalité du deuxième pilier de Monsieur et une grande partie de celui de Madame. Étant tous les deux arrivés à l'âge de la retraite, ils comptaient sur la revente de leur fond de commerce pour s'assurer un revenu un peu supérieur à celui que peut leur assurer leur AVS. Or, au 15 janvier 2018, ils devaient quitter les lieux, en perdant tout ce pour quoi ils se sont battus, et tout ce qu'ils ont investi, puisque le fonds de commerce est lié au bail, et que la résiliation du bail entraîne la perte totale du fonds de commerce. Ils devront dire adieu à un quartier qu'ils apprécient, à des clients fidèles et aimables. Tout cela parce qu'ils ont traversé une passe difficile.

Nous ne pouvons pas laisser une telle injustice se produire sans réagir. Il en va de la préservation des petits commerces familiaux et de proximité, ainsi que de la dignité de celles et ceux qui s'échinent jour après jour à faire leur quartier, en offrant leurs services, leurs sourires, leur écoute, leur conseil. Ces petits commerçants ne tentent pas de tirer profit de la remise de leurs fonds de commerce, ils n'espèrent que pouvoir retrouver, à l'âge de la retraite, ce qu'ils y ont investi.

- Les soussignées et soussignés demandent aux autorités de la Ville de Genève de faire tout ce qui est en leur pouvoir pour permettre aux petits commerçants dont le bail a été résilié de remettre leurs fonds de commerce et de récupérer leurs mises de fonds (économies personnelles, 2ème pilier), par exemple en intervenant auprès des propriétaires pour que les baux commerciaux résiliés soit réactifs jusqu'à la remise du fonds de commerce, ou en faisant en sorte que la Ville, elle-même, reprenne le fonds de commerce.
- Les soussignées et soussignés adressent cette demande à la Ville de Genève, en particulier s'agissant des tenanciers du « Tabac des Eaux-Vives », M. et Mme G., dont le cas est exemplaire, ce qui signifie qu'il n'est de loin pas unique.

Tabacs des Eaux-Vives
E. et M. A. Gavannes
Rue des Eaux-Vives 3
1201 Genève
50 736 786

Pétition au Conseil Municipal de la Ville de Genève

Défendons les petits commerçants !

Pour que les petits commerçants ne perdent pas tous leurs biens en cas de résiliation de leur bail

Nom, prénom	Adresse	Signature, /
-------------	---------	--------------

A renvoyer avant vendredi 5 janvier 2018 à : Tabac des Eaux-Vives, 3 rue des Eaux-Vives, 1207 Genève