

ARTICLE

Ordre de fermeture des magasins et restaurants en lien avec le COVID-19.

Pourquoi les loyers restent dus.

Angeordnete Schliessung von Geschäftslokale und Restaurants im Zusammenhang mit COVID-19.

Weshalb die Mietinzahlung dennoch geschuldet ist.

Marc Iynedjian, docteur en droit, LL.M., avocat, Genève

Introduction

1. Le 16 mars 2020, le Conseil fédéral a ordonné, dans l'Ordonnance 2 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (RS 818.101.24) (l'«**Ordonnance 2 COVID-19**»; art. 6 al. 2), la fermeture de la plupart des magasins et restaurants du pays jusqu'au 19 avril 2020. Le 9 avril 2020, le Conseil fédéral a prolongé son ordre de fermeture jusqu'au 26 avril 2020. Nous ignorons, au moment où nous soumettons le présent article pour publication, si l'ordre de fermeture sera encore prolongé.

2. Dans ce contexte de crise, plusieurs avocats ont considéré que les locataires dont le magasin ou le restaurant a dû être fermé en vertu de l'Ordonnance 2 COVID-19 étaient, pendant la période de fermeture, libérés de leur obligation de payer leur loyer. Ces avocats se sont en particulier exprimés dans des avis de droit commandés par l'ASLOCA (cf. avis de droit de M^e Sarah Brutschin, Xavier Rubli et Pierre Stastny du 23 mars 2020 ainsi qu'avis de droit de M^e David Lachat du 1^{er} avril 2020, tous disponibles sur le site internet de l'ASLOCA). Avec d'autres¹, nous ne partageons pas la conclusion des avocats mandatés par l'ASLOCA et estimons que les locataires doivent continuer à payer le loyer pendant la période de fermeture. Nous avons exprimé notre opinion, et répondu aux arguments des avocats mandatés par l'ASLOCA, dans deux courriers adressés les 28 mars et 5 avril 2020 à la Fédération romande immobilière (FRI). Dans le présent article, nous reprenons, de manière consolidée, les principaux arguments développés dans nos courriers des 28 mars et 5 avril 2020 à la FRI.

3. En substance, un locataire ne peut être libéré (en tout ou en partie) de son obligation de payer le loyer que si, de son côté, le bailleur n'exécute pas ses propres obligations résultant du contrat de bail ou si, en raison de circonstances extraordinaires, l'exécution du contrat est devenue intolérable pour le locataire. Nous établissons ci-après que, nonobstant l'ordre de fermeture prescrit dans l'Ordonnance 2 COVID-19, les bailleurs continuent, en laissant la chose louée à

Roggwiller Hans, Der «wichtige Grund» und seine Anwendung in ZGB und OR, Zürich 1956 (cité: Roggwiller).

Sprenger Werner, Entstehung, Auslegung und Auflösung des Mietvertrages für Immobilien: unter Berücksichtigung der zürcherischen Gesetzgebung und Rechtspraxis, Zürich 1972 (cité: Sprenger).

Steinauer Paul-Henri, Traité de droit privé suisse – Le Titre préliminaire du Code civil, tome II/1, Bâle 2009 (cité: Steinauer).

SVIT (édit.), Das schweizerische Mietrecht – Kommentar, 4^e éd., Zürich 2018 (cité: SVIT-K-[Auteur]).

Thévenoz Luc/Werro Franz (édit.), Commentaire romand – Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 2^e éd., Bâle 2012 (cité: CR CO I-[Auteur]).

von Tuhr Andreas, Partie générale du CO, Lausanne 1929 (cité: von Tuhr).

Wessner Pierre, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996 (cité: Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires).

Wessner Pierre, La résiliation du bail à loyer pour justes motifs, 10^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998 (cité: Wessner, La résiliation du bail à loyer pour justes motifs).

Widmer Lühinger Corinne/Oser David (édit.), Basler Kommentar – Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7^e éd., Bâle 2019 (cité: BSK-[Auteur]).

Zihlmann Peter, Das neue Mietrecht, Zürich 1990 (cité: Zihlmann).

ZK-[Auteur], Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (volumes mentionnés ci-dessous, en principe dans leur édition la plus récente; s'il s'agit d'une édition plus ancienne, la date d'édition est indiquée entre crochets):

- Schmid Emil, Zürcher Kommentar – Art. 261–274 OR, 3^e éd., Zürich 1977;
- Jäggi Peter/Gauch Peter/Hartmann Stephan, Zürcher Kommentar – Art. 18 OR, Auslegung, Ergänzung und Anpassung der Verträge, Simulation, 4^e éd., Zürich 2015;
- Higi Peter, Zürcher Kommentar – Art. 266 - 268b OR, Miete, 4^e éd., Zürich 1995;
- Higi Peter/Bühlmann Anton/Wildisen Christoph, Zürcher Kommentar – Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253-265 OR, 5^e éd., Zürich 2019;
- Aepli Viktor, Zürcher Kommentar – Das Obligationenrecht, Art. 114-126 OR, Erlöschen der Obligation, 3^e éd., Zürich 1991.

¹ En particulier, le professeur Peter Higi (Université de Fribourg) ou encore M^e Laure Meyer (Chambre genevoise immobilière), M^e Conrado Rampini (Bär & Karrer AG, Zürich) ou M^e Nicolas Saviaux (RSBP Legal, Lausanne) dont les avis ont été publiés sur internet ou les réseaux sociaux.

disposition des locataires, à pleinement exécuter leurs obligations envers ces derniers (cf. section B. ci-dessous) et que ledit ordre n'a pas pour effet de rendre l'exécution des contrats de bail intolérable pour les commerçants qui ont dû fermer temporairement leur porte (cf. section C. ci-dessous). Les locataires ne sont donc pas libérés de leur obligation de payer le loyer et doivent continuer à le verser pendant la période de fermeture des commerces. Nous expliquons également, à titre préliminaire, les raisons pour lesquelles l'argument d'équité avancé par les avocats mandatés par l'ASLOCA ne peut être retenu (cf. section A. ci-dessous).

A. L'argument d'équité avancé par les avocats mandatés par l'ASLOCA ne peut être retenu

4. A l'appui de leur avis, les avocats mandatés par l'ASLOCA se prévalent de l'équité et affirment qu'il est injuste qu'un locataire qui ne peut temporairement plus générer de ventes dans son local doive continuer à payer son loyer. Ils oublient cependant que l'élément fondamental d'un accord de bail commercial (à loyer fixe) est que le propriétaire – un investisseur ayant opté pour un placement à rendement et risques limités – perçoit une somme fixe qui ne varie pas en fonction des aléas liés aux activités commerciales déployées dans la chose louée par son locataire – un entrepreneur recherchant à développer une affaire génératrice de profits en prenant des risques. Si des événements extraordinaires (tels que l'adoption de nouvelles règles relatives aux produits vendus par le locataire ou l'organisation dans la ville concernée d'une manifestation sportive d'importance mondiale) entraînent une explosion des ventes et profits réalisés dans la chose louée, le propriétaire continue à encaisser son loyer fixe et les profits vont exclusivement (et naturellement) chez le locataire. En contrepartie, il semble juste et en ligne avec l'équilibre contractuel entre les parties que si des circonstances exceptionnelles annihilent temporairement les ventes du locataire, ce dernier prenne la perte et que le propriétaire continue à encaisser son revenu locatif fixe.

5. En affirmant que l'équité impose au propriétaire de renoncer à son loyer, les avocats mandatés par l'ASLOCA pensent probablement – de manière compréhensible d'ailleurs – au cas du restaurateur ou du coiffeur indépendant moins aisé que son propriétaire et qui perdrait à jamais le chiffre d'affaires manqué pendant la période de fermeture. Ce cas de figure ne capture cependant pas toutes les situations envisageables et la solution préconisée par les avocats mandatés par l'ASLOCA est elle-même manifestement inéquitable dans d'autres hypothèses telle que celle du petit propriétaire qui a de lourdes charges d'immeuble (intérêts hypothécaires, frais d'entretien, etc.) et qui a comme locataire une enseignes internationale de vêtements qui bénéficie d'aides étatiques (chômage partiel, emprunts à taux zéro ou réduits, etc.), qui opère online et qui rattrapera peut-être ses ventes perdues après la réouverture de son magasin.

6. L'argument d'équité avancé par les avocats mandatés par l'ASLOCA ne tient donc pas. Il rompt l'équilibre contractuel entre les parties et crée plus d'injustice qu'il n'en supprime. Il est donc préférable de s'en tenir de manière stricte au droit en ayant confiance que ce dernier apportera une réponse équitable au problème.

B. Les propriétaires continuent, malgré l'ordre de fermeture, à pleinement exécuter leurs obligations contractuelles

1. Les obligations du bailleur et la garantie pour les défauts

7. Pour trancher la question qui nous occupe sur le plan juridique, il faut déterminer si les propriétaires continuent, notwithstanding la fermeture des commerces ordonnée dans l'Ordonnance 2 COVID-19, à exécuter ou non leurs engagements contractuels, et donc, en premier lieu, définir quelles sont les obligations d'un bailleur au titre d'un contrat de bail.

8. L'article 256 al. 1 CO stipule que le propriétaire a l'obligation « de délivrer la chose à la date convenue dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état ». Un propriétaire qui loue un local à un commerçant doit faire en sorte que ledit local présente toutes les qualités expressément promises dans le contrat de bail ainsi que toutes les qualités sur lesquelles le locataire pouvait légitimement compter au moment de la conclusion du contrat. Si le local ne présente pas, ou cesse en cours de bail de présenter, ces qualités, le bailleur viole ses obligations. Le local devient alors défectueux² et le locataire peut, en particulier, réclamer une réduction de loyer sur la base des articles 259a et 259d CO.

9. Lorsque, comme c'est très souvent le cas, les parties ne spécifient pas dans leur contrat de bail les qualités que doit présenter la chose louée, celle-ci doit alors seulement présenter les qualités sur lesquelles le locataire pouvait légitimement compter. Ces qualités – implicites – doivent être déterminées en application du principe de la confiance³. En d'autres termes, il s'agit d'identifier les qualités qu'un locataire raisonnable pouvait, de bonne foi, escompter de la chose louée.

10. Il est généralement admis qu'un commerçant qui prend un local en location peut, même si cela n'est pas expressément prévu dans le contrat de bail, raisonnablement s'attendre à ce que ledit local lui sera remis dans un état matériel acceptable. De même, le commerçant peut raisonnablement escompter que son local ne sera pas affecté par des immissions excessives telles que de fortes nuisances sonores⁴. Si, même sans faute du propriétaire, ces qualités ne sont pas satisfaites à la délivrance de la chose louée, ou cessent de l'être postérieurement (par suite, par exemple, d'une inondation ou de l'ouverture d'un chantier bruyant sur un fonds voisin), la chose louée est, respectivement devient, défectueuse et le locataire peut réclamer une réduction de loyer.

11. Il est également généralement admis en doctrine et en jurisprudence qu'un locataire peut légitimement s'attendre à ce que le propriétaire respecte, pour ce qui concerne le local loué, les règles de police des constructions et d'aménagement du territoire qui lui sont applicables en tant que propriétaire de l'immeuble⁵. Ainsi, l'on peut, de manière générale, considérer que lorsqu'il loue un local pour

2 D. Lachat et al., *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 256; C. Aubert, *Droit du bail à loyer et à ferme* (F. Bohnet et al. éditeurs), 2^e éd., 2017, n° 20 ad art. 258 CO.

3 M. Tschudi, *SVIT Kommentar*, 4^e éd., 2018, n° 28 ad art. 256 CO.

4 Tschudi, *op. cit.* (note 3), n° 39 ss ad art. 256 CO.

5 P. Higi, *Zürcher Kommentar*, 5^e éd., 2019, n° 40 ad art. 256 CO; Lachat et al., *op. cit.* (note 2), p. 260 et note de bas de page 27; arrêt de l'Obergericht du canton de Lucerne du 18 août 2004, RJB 141/2005, p. 396, cons. 6.

une affectation spécifique telle que la vente au détail ou l'exploitation d'un restaurant, le propriétaire garantit implicitement à son locataire que les réglementations de droit public applicables autorisent une telle affectation⁶ et que le local dispose des issues de secours requises par les normes anti-incendie applicables⁷.

II. Pas de garantie implicite d'horaires ni de continuité d'exploitation

12. La responsabilité pour les défauts est une responsabilité objective. Comme on l'a vu plus haut, le propriétaire peut être tenu de défauts qui, même sans sa faute, affectent la chose louée. Le fait qu'une faute du propriétaire ne soit pas nécessaire pour admettre un défaut ne signifie pas pour autant que l'on peut étendre la notion de défaut de la chose louée *ad nauseam*. En effet, la notion de défaut doit être rattachée à celle de garantie; une chose ne devient défectueuse que lorsqu'une garantie donnée explicitement ou implicitement par le propriétaire en lien avec la chose louée est violée. Ainsi, pour ce qui concerne les affaires de nuisances sonores, il est généralement admis qu'un propriétaire garantit implicitement à son locataire un certain degré de quiétude et que des immissions sonores excessives peuvent ainsi (même sans faute du propriétaire) rendre la chose défectueuse⁸, garantie qu'il est au demeurant raisonnable d'imposer au propriétaire vu que ce dernier dispose en règle générale de prévisions contre l'auteur des immissions.

13. En revanche, en application du principe de la confiance, le propriétaire ne saurait être raisonnablement lié par des garanties implicites qui sont sans rapport direct avec la chose louée elle-même et ses caractéristiques (i.e. sans rapport avec son état matériel, son affectation ou le fait qu'elle soit libre d'immissions excessives (*Immissionsfreiheit*)) et qui portent sur des éléments sur lesquels le propriétaire n'a aucune emprise. A cet égard, dans un arrêt récent, la Cour de justice de Genève a indiqué qu'à « trop étendre la notion de qualité implicitement promise, le bailleur encourrait une responsabilité pour des situations exorbitantes des faits qu'il maîtrise, ce qui ne peut être le but poursuivi par le législateur » et que « on ne saurait en principe admettre un accord tacite portant sur des paramètres qui ne se trouvent pas dans la sphère de puissance du bailleur »⁹. Aussi, sauf clause contractuelle contraire expresse, le propriétaire ne donne à son locataire pas de garantie de chiffre d'affaires ni d'autres garanties en lien avec les activités commerciales déployées par le locataire dans la chose louée ou en lien avec les modalités dans lesquelles ces activités pourront être exercées. De même, le propriétaire ne donne pas de garantie implicite d'horaires ni de continuité d'exploitation. Les horaires d'ouverture au public sont en effet l'affaire et le risque (entrepreneurial) du locataire et l'on ne peut raisonnablement considérer que le propriétaire garantit implicitement à son locataire que les conditions d'ouverture au public applicables au local loué ne feront jamais l'objet de modifications ou de restrictions temporaires.

6 P. Higi/C. Whildisen, Zürcher Kommentar, 5^e éd., 2019, n° 32 ad art. 258 CO; Tschudi, *op. cit.* (note 3), n° 52 ad Vorb. zu art. 258-259j CO.

7 Cf. arrêt du Tribunal fédéral du 12 février 2016, ATF 4A_208/2015, cons. 3.

8 Tschudi, *op. cit.* (note 3), n° 39 ss ad art. 256 CO.

9 Arrêt de la Cour de justice de Genève du 18 février 2013, ACJ/202/2013, cons. 5.1.

14. A noter, dans ce contexte, que, contrairement à ce qu'affirme les avocats mandés par l'ASLOCA (cf., en particulier, avis de droit de M^e David Lachat du 1^{er} avril 2020, p. 7), le fait qu'un contrat de bail stipule une clause d'affectation à une activité spécifique n'implique pas en soi une garantie implicite de la part du propriétaire que ladite activité pourra être en tout temps exercée, sans aucune entrave, avec accueil du public dans les locaux loués. En effet, dans la pratique, l'intention claire des parties lorsqu'elles stipulent une clause d'affectation spécifique est d'interdire au locataire de changer l'affectation du local (par exemple convertir une librairie en sex shop ou en un restaurant/bar bruyant) sans l'accord du bailleur et nullement de donner au locataire une quelconque garantie sur les conditions d'ouverture au public de la chose louée.

15. Une modification des conditions d'ouverture au public applicables à la chose louée n'est ainsi pas constitutive d'un défaut, encore moins lorsque cette modification est, comme en l'espèce, temporaire. Même un ordre de fermeture de longue durée (en lien, par exemple, avec une pandémie qui s'avérerait non maîtrisable) n'aurait, en raison des considérations qui précèdent, pas pour effet de rendre la chose louée défectueuse et de permettre ainsi au locataire de demeurer gratuitement en possession de la chose louée jusqu'à l'expiration du bail (en empêchant le propriétaire d'affecter le local loué à une activité autorisée). Dans une telle hypothèse, le locataire ne serait cependant pas dépourvu de moyens. Il pourrait se prévaloir de l'article 266g CO et, si les conditions de cette disposition sont réunies, résilier le contrat en indemnisant de manière équitable le propriétaire (cf. section C. ci-dessous). Les cas extraordinaires venant affecter les relations entre les parties à un contrat de bail doivent être traités par les remèdes prévus à cet effet par le législateur et non par une distorsion de la notion de défaut de la chose louée.

III. Pas d'impossibilité d'exécution pour le bailleur

16. Comme établi ci-dessus (section II), un local fermé en raison de l'ordre de fermeture des commerces stipulé dans l'Ordonnance 2 COVID-19 ne devient pas défectueux de ce fait. Il demeure à l'entière disposition du locataire qui peut d'ailleurs continuer à l'utiliser notamment comme surface de stockage ou pour y déployer des activités qui ne sont pas prohibées par l'Ordonnance 2 COVID-19 (services de restauration à l'emporter par exemple).

17. Dans la mesure où la chose louée n'est pas défectueuse et demeure conforme au contrat, le bailleur continue à exécuter, malgré l'ordre de fermeture des commerces, pleinement ses obligations au titre du contrat de bail puisque la chose louée demeure à disposition du locataire. L'exécution par le propriétaire de ses obligations au titre du contrat de bail ne devient ainsi pas non plus impossible au sens de l'article 119 al. 1 CO¹⁰.

10 Cf. dans ce sens arrêt du Tribunal fédéral du 25 février 1936, ATF 62 II 42, cons. 1, dans lequel le Tribunal fédéral a considéré que la Migros, dont les activités de vente avaient été temporairement interdites dans les années 30 dans le canton de Vaud, ne pouvait se prévaloir de l'article 119 CO pour cesser de verser le loyer afférant à un local qu'elle avait pris en location à Lausanne; cf. également R. Weber, Basler Kommentar, 7^e éd., 2020, n° 4 ad art. 253 CO qui indique que les cas d'impossibilité pour le bailleur d'exécuter son obligation de mise à disposition de la chose louée ne doivent pas être admis à la légère.

IV. Synthèse

18. Les locataires ne peuvent prétendre que, du fait de la fermeture des commerces ordonnée dans l'Ordonnance 2 COVID-19, les propriétaires n'exécutent plus leurs obligations contractuelles. En conséquence, les locataires doivent de leur côté respecter leurs propres engagements contractuels et continuer à verser le loyer. Au demeurant, cette conclusion vaut, *a fortiori*, pour les baux portant sur des locaux dont la fermeture n'a pas été ordonnée par le Conseil fédéral (bureaux, habitations, etc.).

C. L'exécution des contrats de bail n'est pas devenue intolérable pour les locataires

19. Comme établi sous section B. ci-dessus, les contrats de bail continuent à être pleinement exécutés malgré l'ordre de fermeture énoncé dans l'Ordonnance 2 COVID-19. Un locataire dont le local a dû être fermé en raison de l'Ordonnance 2 COVID-19 ne peut ainsi se prévaloir d'une inexécution contractuelle par le propriétaire pour cesser de payer le loyer.

20. Dans certains cas exceptionnels, une partie peut solliciter une adaptation du contrat par le juge, et ce même si les parties ont, jusqu'alors, pleinement exécuté le contrat. En effet, lorsque des circonstances nouvelles et imprévisibles rompent de manière grave l'équilibre contractuel et imposent une charge intolérable sur une partie, celle-ci peut demander au juge d'adapter le contrat¹¹. L'adaptation du contrat peut être sollicitée sur la base de la théorie développée par la jurisprudence de l'imprévision (*clausula rebus sic stantibus*) elle-même déduite du principe de la bonne foi énoncé à l'article 2 CC¹².

21. Les avocats mandatés par l'ASLOCA affirment que les conditions de la théorie de l'imprévision sont réunies en l'espèce et que les locataires sont donc légitimés à demander au juge de réduire ou supprimer le loyer dû pendant la période de fermeture des commerces.

22. Là encore, cette position est infondée. En premier lieu, le point de savoir si l'équilibre d'un contrat est rompu ne peut être réglé de manière générale et abstraite, mais doit être examiné au cas par cas en fonction de la situation concrète du bailleur (qui a également ses propres frais et risques) et du locataire. L'ordre de fermeture des commerces n'a, par exemple, pas le même effet sur un restaurateur indépendant (n'ayant pas la possibilité d'offrir de services de restauration à l'emporter) qui ne rattrapera jamais le chiffre d'affaires perdu pendant la période de fermeture et une enseigne internationale de vêtements qui vend également ses produits sur internet et dont les ventes à la réouverture des commerces compenseront peut-être le manque à gagner subi pendant l'épidémie.

23. En outre, la théorie de l'imprévision n'est applicable qu'en cas de déséquilibre grave imposant une charge intolérable à une partie¹³. A la date où nous soumettons le présent article pour publication, l'Ordonnance 2 COVID-19 impose une fermeture sur une période de six semaines. Une fermeture de six semaines

11 W. Wiegand, Basler Kommentar, 7^e éd., 2020, n° 95 ss ad art. 18 CO.

12 Cf., parmi beaucoup d'autres, arrêt du Tribunal fédéral du 8 janvier 2019, 6B_122/2017, cons. 6.4.6.

13 Wiegand, *op. cit.* (note 11), n° 104 ad art. 18 CO.

n'est, à tout le moins pour des baux conclus (comme c'est le cas pour la plupart des baux commerciaux) pour 5 ou 10 ans, pas de nature à rompre l'équilibre contractuel entre les parties. Cet équilibre pourrait être rompu si la fermeture devait se prolonger sur de nombreux mois sans que les locataires ne puissent bénéficier d'aides étatiques.

24. Enfin, et en tout état de cause, la théorie de l'imprévision n'est pas applicable en matière de bail à loyer car elle est absorbée par l'article 266g CO. Cet article stipule que lorsque « l'exécution d'un contrat de bail devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé » (al. 1) et en indemnisant l'autre partie de manière équitable pour le dommage subi du fait de la résiliation prématurée du contrat (al. 2). L'article 266g CO constitue un cas d'application de la théorie de l'imprévision et, selon la doctrine largement majoritaire et la jurisprudence, exclut l'application de celle-ci¹⁴. Au moment où le présent article est soumis pour publication, l'article 266g CO n'est, pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus en lien avec la théorie de l'imprévision, pas applicable et, même s'il devait l'être, ne donne pas droit au locataire à une réduction ou suppression de loyer, mais lui ouvre seulement les portes d'une résiliation du contrat avec indemnisation appropriée du propriétaire.

25. En résumé, l'ordre de fermeture des commerces ne crée, à tout le moins au moment où le présent article est soumis pour publication, pas de déséquilibre grave rendant de manière générale l'exécution des contrats de bail intolérable pour les locataires. Les locataires demeurent pleinement liés par leurs baux et ne sont pas légitimés à modifier ou résilier ceux-ci.

Conclusion

26. Si, comme nous l'avons établi ci-dessus, les propriétaires ont le droit avec eux, ils ne peuvent raisonnablement pas ignorer la brutalité de la situation pour leurs locataires commerciaux et doivent par conséquent se montrer raisonnables. Nous les invitons ainsi, une fois la poussière retombée et le dommage subi par leur locataire déterminé (en tenant compte notamment des aides étatiques et d'une éventuelle reprise robuste et en gardant à l'esprit que les propriétaires ont également des frais (intérêts hypothécaires, frais d'entretien, impôts fonciers, etc.)) à discuter de bonne foi un arrangement avec leur locataire. Dans de nombreux cas, la réalité économique contraindra de toute façon le propriétaire, s'il veut éviter une faillite de son locataire et une arcade vide, à la discussion. Nous invitons également les autorités à tenir compte de la charge de loyer des commerçants lorsqu'elles légifèrent sur les aides étatiques. Nous rejetons par contre la solution préconisée par les milieux proches des locataires consistant à distordre la notion de défaut de la chose louée et la doctrine de l'imprévision aux fins de transférer, de manière contraire au droit, un risque entrepreneurial vers le propriétaire. Cette solution créera plus d'injustice qu'elle n'en supprimera et ne peut être acceptée.

14 Higi, *op. cit.* (note 5), n° 25 s. ad art. 266g CO; P. Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme (F. Bohnet et al. éditeurs), 2^e éd., 2017, n° 8 s. ad art. 266g CO; U. Hülliger/P. Heinrich, CHK – Handkommentar, 3^e éd., 2016, n° 2 ad art. 266g CO. Dans ce sens également, jugement de la Cour civile I du Tribunal cantonal du Valais du 24 septembre 2014, Cahiers du bail 1/15, p. 24 ss, cons. 3.5.