

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Sandra Gerber | Le : 10 mai 2020

Coronavirus et droit du bail : point de situation sur l'obligation de payer les loyers des locaux commerciaux ayant dû fermer ?

La semaine passée, les titres suivants faisaient la une des quotidiens : « Le Conseil national approuve une diminution de 70% des loyers commerciaux » ou encore « Un geste pour les exploitants de locaux commerciaux : Le National a accepté une motion demandant que les exploitants, qui ont fermé à cause du Covid-19, ne paient que 30% du loyer à leur bailleur ». Certains de ces titres pouvaient laisser penser que la réduction de 70% du loyer est acquise aujourd'hui. Pour l'instant, tel n'est pas le cas et il semble utile de faire le point de la situation.

Lors de sa session de mardi 5 mai 2020, le Conseil national a adopté la motion suivante : « *Le Conseil fédéral est chargé de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements fermés par le Conseil fédéral conformément à l'art. 6, al. 2, de l'ordonnance 2 COVID-19 ne doivent en principe à leur bailleur que 30 % du loyer pour la période pendant laquelle ils doivent rester fermés en raison des mesures prises par les autorités. Parallèlement, le Conseil fédéral est chargé d'examiner l'opportunité de créer un fonds pour les cas de rigueur pour les bailleurs doté de 20 millions de francs* » (<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20203142>).

C'est suite à cette motion que les titres mentionnés ci-dessus ont fait la une des journaux. La motion devait alors passer devant le Conseil des Etats.

Or, en date du 6 mai 2020, le Conseil des Etats a accepté la motion mais avec la modification suivante : « *Le Conseil fédéral est chargé de prendre des mesures pour que les entreprises et les travailleurs indépendants de tous les secteurs, dont le loyer brut ne dépasse pas 8 000 francs par mois, bénéficient d'une réduction de 5 000 francs de leur loyer par objet pendant une période de deux mois. Pour pouvoir bénéficier de cette réduction, l'entreprise ou le travailleur doit avoir été contraint soit de fermer en vertu de l'art. 6, al. 2, soit de réduire son activité en vertu de l'art. 10a, al. 2, de l'ordonnance 2 Covid-19. Les charges restent dues. Parallèlement, le Conseil fédéral est chargé d'examiner l'opportunité de créer un fonds pour les cas de rigueur pour les bailleurs doté de 20 millions de francs. La réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables* » (<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/amtliches-bulletin/amtliches-bulletin-die-verhandlungen?SubjectId=48939>).

Un accord n'a donc pas été trouvé par le Parlement et la motion doit maintenant repasser au National qui n'aura que deux options : l'accepter telle quelle, soit avec la modification, ou la rejeter. C'est cependant uniquement au mois de juin que la question sera abordée à nouveau.

Ainsi, à ce jour, rien n'est encore acquis pour les locataires et il est possible que la motion ne soit pas adoptée.

La situation actuelle est donc la suivante : comme cela a été expliqué dans un précédent article, au niveau fédéral, à ce jour, une des seules mesures prises par le Conseil fédéral et annoncée le vendredi 27 mars 2020, est l'extension des délais de paiement en cas de retard de paiement. Le Conseil fédéral a en effet décidé de porter de 30 à 90 jours le délai prévu à l'art. 257d al. 1, du Code des Obligations (CO), pour s'acquitter d'un terme dans le cas de baux d'habitations et de locaux commerciaux pour les locataires en retard de paiement du fait de mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus.

En d'autres termes, à ce jour, comme également expliqué dans le précédent article, la question du paiement des loyers est toujours régie par les dispositions légales en matière de droit du bail, soit notamment les règles en matière de défaut de la chose louée, soit les articles 259 à 259i CO s'agissant du défaut pendant le bail.

Le locataire est donc toujours tenu de suivre la procédure prévue à ces articles et n'a pas le droit de réduire unilatéralement le loyer et ou d'interrompre le paiement du loyer. S'il le fait, il est en demeure et s'expose à une résiliation de son bail.

Si ces règles s'appliquent au niveau fédéral, soit dans toute la Suisse, certains cantons ont cependant d'ores et déjà décidé de faire un geste pour certains établissements.

Dans le canton de Vaud, un arrêté a été rendu le 17 avril 2020 par le Conseil d'Etat du canton de Vaud (arrêté 221.30.170420.1). Cet

arrêté s'applique uniquement aux baux commerciaux dont les locataires sont des établissements publics qui ont dû cesser totalement ou partiellement leur activité avant le 16 avril 2020 en vertu de l'article 6 alinéa 2 de l'Ordonnance 2 Covid-19 du Conseil fédéral. Il s'applique en outre 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.

Selon l'arrêté, lorsque le bailleur renonce à percevoir la moitié du loyer dû par le locataire, ce dernier et l'Etat prennent chacun à leur charge la moitié du montant restant. Aucune aide n'est octroyée si l'effort du bailleur est inférieur ou supérieur à 50%.

L'aide de l'Etat est cependant limitée à CHF 2'500.-. Elle est également subordonnée à une convention conclue entre le bailleur et le locataire et portant sur les loyers de mai et juin 2020. L'aide n'est octroyée que si le locataire a régulièrement payé les charges sociales et est à jour au niveau fiscal. L'aide s'applique uniquement aux loyers de mai et juin 2020.

En d'autres termes, dans le canton de Vaud, l'aide, qui porte sur un quart du loyer, n'est octroyée que si certaines conditions sont remplies et l'une de ces conditions est qu'un accord soit intervenu entre le locataire et le bailleur.

Dans le canton de Genève, une aide est accordée aux petites entreprises et aux indépendants dont le loyer ne dépasse pas CHF 3'500.- par mois. Cette aide est accordée pour le mois d'avril mais uniquement également si un accord est trouvé entre le locataire et le bailleur. En effet, si le bailleur accepte d'exonérer le locataire de tout ou partie du paiement du loyer du mois d'avril, l'Etat prend à sa charge jusqu'à 50% du loyer en cas de remise totale.

Dans le canton de Fribourg, l'aide est également octroyée à certaines conditions mais pour autant qu'un accord soit intervenu entre le locataire et le bailleur.

Dans le canton de Neuchâtel, un accord vient également d'être trouvé la semaine passée entre les associations neuchâteloises représentantes des propriétaires et des locataires ainsi que l'Etat. Comme dans les cantons susmentionnés, pour que l'accord déploie concrètement ses effets, les locataires et les bailleurs sont invités à conclure une convention qui reprend les termes de l'accord.

Ainsi, à ce jour, il n'est pas certain que la motion mentionnée ci-dessus soit adoptée. De plus, les aides octroyées par certains cantons nécessitent un accord entre le locataire et le bailleur. En effet, dans tous les cantons, c'est sur une base non contraignante que l'Etat intervient. Aussi, comme déjà expliqué dans le précédent article, le dialogue entre les parties, soit le locataire et le bailleur, reste essentiel afin de trouver une solution raisonnable, durable et acceptable pour tous, solution qui peut éventuellement passer par les aides octroyées par certains cantons pour autant que toutes les conditions soient remplies.

Source : <https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-des-contrats/coronavirus-droit-bail/>