



Rapport explicatif

Ordonnance sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme (Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme) du 27 mars 2020¹

1 Introduction

La crise du coronavirus suscite des problèmes d'une urgence croissante dans le domaine du droit du bail. Les locataires de locaux commerciaux avant tout, qui n'ont plus de rentrées financières, ou alors des rentrées très modestes, se voient dans l'impossibilité de s'acquitter (dans les délais) de leur loyer. Par ailleurs, il y a une grande incertitude quant à savoir s'il est encore possible de déménager alors que fin mars, par exemple, on enregistre normalement environ 50 000 déménagements, majoritairement répartis à proportions plus ou moins égales entre la région zurichoise et la Suisse romande.

Le 24 mars 2020, une table ronde a été organisée par l'Office fédéral du logement (OFL) à l'instigation du chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) pour évoquer avec les associations de locataires (ASLOCA) et de bailleurs (HEV et FRI) les conséquences de la crise du coronavirus dans le domaine des baux à loyer et des baux à ferme ainsi que les mesures à prendre. Les parties prenantes à la discussion ont été en particulier unanimes à juger que la situation exige d'examiner des mesures concernant les déménagements et qu'il importe d'éviter une avalanche de procédures dans le domaine des baux à loyer et à ferme.

Sous la houlette de l'OFL, une Task Force formée le même jour et associant les acteurs clés (aux associations de locataires et de bailleurs sont venues se joindre les milieux immobiliers et de l'artisanat, les cantons, les villes et les autorités fédérales) s'est immédiatement attelée à la tâche à l'occasion d'une conférence téléphonique. Les bases de la présente ordonnance reposent sur les recommandations issues des échanges au sein de ce groupe d'action.

En raison de la situation extraordinaire ainsi que de l'urgence temporelle et matérielle, il a fallu choisir la forme de l'ordonnance urgente. La compétence du Conseil fédéral en matière d'ordonnance est fondée sur l'article 185 alinéa 3 de la Constitution

¹ RS 221.213.4

fédérale². Le délai prévu à l'article 7d de la loi sur l'organisation du gouvernement et de l'administration³ est respecté.

2 Présentation du projet

L'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme prévoit premièrement des dispositions visant à assurer le respect des mesures prises par le Conseil fédéral dans le but de diminuer le risque de transmission du coronavirus (COVID-19) et de lutter contre lui, deuxièmement des prolongations de délai en cas de demeure du locataire ou du fermier et, troisièmement, une prolongation du délai de congé pour les chambres meublées et les places de stationnement.

3 Commentaire article par article

3.1 Art. 1

L'art. 1 dispose que le déménagement de locaux d'habitation et de locaux commerciaux loués ou affermés et l'emménagement dans ceux-ci restent autorisés à la condition toutefois que les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) concernant l'hygiène et les distances à garder soient respectées. Ces recommandations sont publiées sur le site de l'OFSP. Elles ne s'appliquent en l'espèce pas seulement aux rapports entre les parties contractuelles, mais visent également à protéger les personnes participant activement au déménagement ainsi que les autres locataires. Des exemples d'application dans des contextes particuliers, dont on pourra s'inspirer au besoin, sont présentés dans le rapport explicatif relatif à l'ordonnance 2 du 13 mars 2020 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (COVID-19).

Les parties concernées doivent organiser la restitution et la reprise d'une chose louée ou affermée de telle sorte que les recommandations puissent être respectées, par exemple en évitant tout contact direct lors de la remise de la chose. Les associations défendant les intérêts des bailleurs et celles défendant les locataires ont chacune élaboré des recommandations pour la pratique qui expliquent comment effectuer un déménagement tout en respectant les recommandations de l'OFSP concernant l'hygiène et les distances à garder. Quiconque ne peut accomplir lui-même les actes que requiert l'exercice pour des impératifs de santé doit s'organiser de sorte à être représenté.

Le fait que les déménagements restent possibles signifie que les expulsions et les évacuations forcées peuvent également avoir lieu si tant est qu'elles se font dans le respect des recommandations de l'OFSP. La question de la mise en œuvre effective, par les organes d'exécution, des décisions entrées en force n'est pas traitée ici ; elle dépend des conditions locales.

L'art. 1 permet par ailleurs une restitution anticipée des locaux d'habitation ou commerciaux si les conditions légales sont remplies et qu'il est satisfait, notamment, aux exigences faites au repreneur ou que les parties concluent un contrat d'annulation.

Il est tenu compte, dans l'art. 1, de la liberté contractuelle. Dans les limites prévues par le droit du bail, bailleurs et locataires peuvent conclure un bail à loyer ou y mettre un terme. Il en va de même dans le cas d'un bail à ferme. L'activité économique et professionnelle doit être maintenue autant que possible afin d'éviter des réactions en chaîne négatives. Un locataire ou un fermier qui ne quitte pas dans le délai prévu la chose louée ou affermée peut, selon les circonstances, être tenu responsable vis-à-

² RS 101

³ RS 172.010

vis du bailleur d'éventuels coûts, ou vis-à-vis du locataire ou du fermier suivant de prétentions éventuelles en dommages-intérêts. Une libération de sa responsabilité pourrait être envisagée si la preuve est apportée que la restitution après le délai imparti n'est pas due à une faute de sa part. Demeure réservée, une décision judiciaire sur la question.

L'art. 1 s'applique par analogie aux rapports de sous-location et de sous-fermage. Le locataire ou le fermier d'une part, le sous-locataire ou le sous-fermier, d'autre part, sont alors responsables du respect des recommandations de l'OFSP. Lorsque le locataire et le sous-locataire partagent le même logement, l'art. 1 s'applique par analogie notamment à la fin du contrat de sous-location.

3.2 Art. 2

Si le locataire de locaux d'habitation ou commerciaux a du retard pour s'acquitter de son loyer, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement de 30 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Si le loyer n'est pas versé, le bailleur peut résilier le bail pour la fin d'un mois en respectant, dans ce cas également, un délai de 30 jours.

Actuellement, le risque de retard dans le paiement du loyer et, avec lui, celui d'une mise en demeure et d'une notification de résiliation par le bailleur a considérablement augmenté. Dès lors, il apparaît indiqué de prolonger de 30 à 90 jours le délai prévu à l'art. 257d, al. 1, CO, afin de diminuer la pression subie par le locataire de devoir s'acquitter immédiatement de son loyer.

Le locataire dispose ainsi de davantage de temps pour procéder au versement et, dans le cas d'un local commercial, de conclure le cas échéant un crédit, par exemple en accédant à une aide de transition COVID-19, une des mesures mises en place par le Conseil fédéral le 25 mars 2020. Les prochains jours et semaines montreront si ces crédits de transition contribueront à soulager comme espéré les locataires de locaux commerciaux. En outre, la prolongation du délai à 90 jours donne aussi plus de temps aux parties pour trouver une éventuelle solution à l'amiable.

La prolongation du délai de paiement vaut uniquement pour les locataires touchés par les mesures prises par le Conseil fédéral en vue de lutter contre le coronavirus et qui les ont mis en difficultés de paiement, par exemple parce qu'elles les ont contraints à fermer boutique. Pour tous les autres locataires, à l'instar d'une pharmacie restée ouverte et qui enregistre peut-être même une augmentation de son chiffre d'affaires, le délai de mise en demeure reste fixé à 30 jours.

La prolongation du délai de paiement ne s'applique qu'au loyer et aux frais accessoires échus entre la publication des mesures du Conseil fédéral, le 13 mars, et le 31 mai 2020. Une prolongation de ce délai en vertu du droit de nécessité ne se justifie que dans ces cas. Cette restriction établit clairement que, pour les loyers dus en dehors de cette période, le délai minimal de 30 jours reste applicable.

Si les conditions mentionnées sont remplies, le délai de paiement est porté à au moins 90 jours. Il en va de même pour les sommations notifiées après le 31 mai 2020.

Souvent, le loyer est dû mensuellement et payable avant la fin du mois précédent. Par conséquent, l'ordonnance concerne en premier lieu les loyers échus à la fin des mois de mars, d'avril et de mai pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020. Le contenu du bail en vigueur est déterminant en ce qui concerne les échéances de versement.

3.3 Art. 3

L'art. 266e dispose qu'une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail. La location durable de chambres meublées est surtout pratiquée en Suisse romande. La prolongation de ce délai à 30 jours profite aux deux parties, car, dans la situation actuelle, la recherche d'une autre chambre ou d'un autre locataire n'est pas chose aisée.

3.4 Art. 4

Étant donné qu'il n'est pas rare, dans un contexte commercial, de conclure un bail à ferme, il est indiqué de prolonger là aussi les délais. En vertu de l'art. 282, al. 1, CO en vigueur, le délai pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires est d'au moins 60 jours. Comme en matière de baux à loyer, ce délai est prolongé de 60 jours, et est ainsi porté à au moins 120 jours.

Concernant les délais et les échéances, les explications relatives à l'art. 2 s'appliquent par analogie.

La disposition s'applique aux baux à ferme conformément aux art. 275 CO ss. Les baux à ferme agricoles en sont exclus.

3.5 Art. 5

L'ordonnance entre immédiatement en vigueur le 28 mars 2020 à 0 h 00.

Elle a effet jusqu'au 31 mai 2020. Il ne serait pas judicieux d'intervenir, au nom du droit de nécessité et de manière durable, dans le droit en vigueur et dans les relations contractuelles entre particuliers.

Texte de l'ordonnance

Art. 1 Mesures en matière de déménagement

Le déménagement de locaux d'habitation et de locaux commerciaux loués ou affermés et l'emménagement dans ceux-ci sont autorisés à condition que les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique en matière d'hygiène et d'éloignement social soient respectées.

Art. 2 Prolongation de délai en cas de demeure du locataire

Si le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 257d, al. 1, CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus.

Art. 3 Délai de congé pour les chambres meublées et les places de stationnement

En dérogation à l'art. 266e CO, le délai de congé pour la résiliation du bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément est de 30 jours.

Art. 4 Prolongation du délai en cas de demeure du fermier

Si le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 282, al. 1, CO, un délai d'au moins 120 jours pour l'acquittement des montants dus.

Art. 5 Entrée en vigueur et durée de validité

¹ La présente ordonnance entre en vigueur le 28 mars 2020 à 0 h 00.

² Elle a effet jusqu'au 31 mai 2020.