



# Questions et réponses

## « droit du bail et crise du Corona »

**Quelles sont les mesures que le Conseil fédéral a prises pour atténuer les conséquences économiques de la crise du Coronavirus dans le secteur immobilier ?**

- Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27.03.2020 (voir plus bas)
- Aide transitoire du 25.03.2020 (pour couvrir entre autres les frais fixes, par exemple les loyers) [https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/neues\\_coronavirus/liquiditaetshilfen.html](https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/neues_coronavirus/liquiditaetshilfen.html)
- Perte de gain pour les indépendants [https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/neues\\_coronavirus/selbstaendige.html](https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/neues_coronavirus/selbstaendige.html)
- réduction de l'horaire de travail (chômage partiel) [https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/neues\\_coronavirus/kurzarbeit.html](https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home/Arbeit/neues_coronavirus/kurzarbeit.html)

**Que contient l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27.03.2020 ?**

- Une déclaration du Conseil fédéral selon laquelle les déménagements sont toujours autorisés à la condition toutefois que les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) soient respectées.
- Une prolongation du délai de rappel, en cas de retard de paiement du locataire, de 30 jours à au moins 90 jours. Cela ne s'applique toutefois qu'aux retards de loyers et frais accessoires échus entre le 13 mars et le 31 mai 2020 et dus aux mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus.
- Une extension de deux semaines à 30 jours du délai de préavis pour la résiliation du bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément selon l'article 266e du Code suisse des obligations

**Sur quelles autres questions travaille la task force "Droit du bail et crise du Coronavirus" ?**

- Il s'agit pour l'essentiel de trouver des solutions pour les locataires commerciaux qui n'ont actuellement plus aucun revenu.
- Si ces loyers ne sont plus payés, le problème se déplace vers les bailleurs, qui ont eux-mêmes aussi des charges financières à honorer.
- Il s'agit donc en quelque sorte d'un "partage des charges" entre les différentes parties concernées. La discussion doit maintenant porter sur la manière dont ce partage pourrait se concrétiser.

**Pourquoi avons-nous besoin de cette ordonnance urgente ?**

- Il existe, tout d'abord, une grande incertitude sur la question de savoir si les déménagements sont encore possibles. L'ordonnance apporte de la clarté en la matière : oui, les déménagements peuvent toujours avoir lieu. Les prescriptions de l'OFSP en matière d'hygiène et de distance sociale doivent toutefois être respectées.
- Ensuite, de nombreux magasins en particulier ont des difficultés à payer leurs loyers parce qu'ils n'ont plus de revenus. Ce règlement leur donne plus « d'air », sans qu'ils aient à craindre une résiliation de leur bail.

### **Avons-nous besoin de cette ordonnance urgente maintenant ? N'aurait-on pu pas attendre encore un peu?**

- Tout d'abord, une échéance importante de déménagement était proche. Entre le 31 mars et le 1<sup>er</sup> avril, environ 50'000 déménagements ont normalement lieu. Ces derniers jours, de nombreuses demandes sont parvenues auprès des associations professionnelles et de la Confédération sur la question de savoir si l'on pouvait encore déménager. C'est pourquoi le Conseil fédéral devait alors clarifier la situation.
- Par ailleurs, les locataires ont dû payer leur loyer du mois d'avril à la fin du mois de mars. S'ils ne pouvaient le faire, ils auraient peut-être pu recevoir un avis de licenciement dans le délai d'un mois. Avec l'introduction de la prolongation des délais, ils disposent de plus de temps et d'air.

### **N'est-ce pas irresponsable de continuer à autoriser les déménagements - même pour les personnes infectées par le coronavirus ?**

- Le Conseil fédéral souhaite la sécurité juridique et suit le principe, dans la mesure du possible, du maintien du fonctionnement de l'économie. Dans ce contexte, il n'y a aucune raison d'interdire de manière générale les déménagements. Les directives de l'OFSP en matière d'hygiène et de distance sociale doivent toutefois être respectées.
- Il n'est certainement pas facile de déménager et de respecter les exigences de l'OFSP mais les gérances immobilières et les entreprises de déménagement soutiennent que c'est possible.
- La remise d'un appartement peut par exemple être effectuée sans contact direct entre les parties concernées. Diverses associations d'intérêts, tels que l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) ou l'Association suisse de défense des locataires (ASLOCA) ont également publié des recommandations pratiques qui montrent comment déménager – en respectant les recommandations de l'OFSP :  
<https://www.svit.ch/de/svit-romandie/le-31-mars-demenage>  
<https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2020/corona-krise-fragen-und-antworten-zum-zuegeln.html> (seulement en allemand)  
<https://www.asloca.ch/infos-coronavirus/>

### **Que dois-je faire en tant que locataire d'un local commercial, si je ne peux pas payer mon loyer?**

- Contactez votre bailleuse ou votre bailleur pour discuter d'un ajustement du loyer ou d'un report de son versement.
- Une task force "Droit du bail et crise du coronavirus" travaille intensivement sur cette question et soumettra des propositions au Conseil fédéral.

### **Que puis-je faire en tant que bailleur pour pouvoir relouer mes appartements vacants ?**

- Les appartements vacants peuvent également être signalés aux communes. En ce qui concerne les conditions plus difficiles de visite d'appartements, les recommandations des associations d'intérêt tels que l'Association suisse des propriétaires (HEV Schweiz), l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) ou Casafair doivent être respectées :  
<https://www.hev-zuerich.ch/ratschlaege-fuer-verwalter-und-eigentuerer/> (seulnt en allemand)  
<https://www.svit.ch/de/svit-romandie/actualites/coronavirus-covid-19>  
<https://casafair.ch/project/liegenschaftsbewirtschaftung-covid-19-haeufige-fragen-und-unsere-antworten/> (seulement en allemand)

### **Quels sont les avantages des prolongations de délai prévues dans la nouvelle ordonnance urgente sur le bail à loyer et le bail à ferme ?**

- Ils apportent "plus d'air". Les locataires commerciaux qui ont dû cesser leurs activités courent, en particulier, le risque d'avoir du retard dans le paiement de leur loyer. Jusqu'à présent, la règle était la suivante : si vous ne pouvez pas payer votre loyer pendant 30 jours, vous risquez d'être menacé de résiliation. Avec la nouvelle ordonnance et jusqu'au 31 mai 2020, le délai de paiement

des arriérés a été porté de 30 à 90 jours.

En prolongeant le délai de paiement des arriérés, le Conseil fédéral a voulu faire en sorte que les locataires commerciaux touchés par la crise du coronavirus aient un souci de moins. Ils ont dorénavant le temps, par exemple, de demander un crédit-relais dans le cadre du train de mesures instauré par le Conseil fédéral.

**Le loyer ou le fermage doit-il continuer à être payé si un commerce tel qu'un restaurant ou un salon de coiffure doit rester fermé en raison des restrictions en vigueur pour lutter contre le coronavirus ?**

- Les avis d'experts et doctrinaux sont divergents à la question de savoir si la situation de confinement actuelle constitue, en regard du droit du bail, un défaut de la chose louée qui exonère totalement ou partiellement de l'obligation de payer le loyer ou le fermage. La question de savoir si un défaut existe et dans quelle mesure une réduction de loyer serait alors justifiée est en fin de compte une question qui relève de l'appréciation de chaque cas particulier. Si les parties ne peuvent trouver un accord, leur différend devra alors être soumis aux tribunaux.
- C'est précisément en raison du fait que la question est fondamentalement controversée et que les procédures judiciaires sont toujours liées à de nombreux risques, qu'il faut recommander aux parties contractuelles concernées d'évoquer clairement entre elles la situation lors d'une discussion et, si nécessaire, de convenir d'un ajustement temporaire du loyer ou du fermage aux circonstances actuelles ou encore d'un report du paiement du loyer.