


Projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux -

François Bohnet

**Professeur à l'Université de Neuchâtel,
Avocat spécialiste FSA droit du bail
Codirecteur du Séminaire sur le droit du bail**


Le 1^{er} juillet 2020, le Conseil fédéral a mis le **projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux** en consultation auprès des cantons, des partis politiques et des organismes intéressés.

La consultation, dont la durée a été considérablement raccourcie, s'est terminée le 4 août 2020.



Le Conseil fédéral a soumis le message correspondant au Parlement le **18 septembre 2020**, mais il ne l'invite pas à adopter la loi, estimant qu'il convient d'éviter d'intervenir dans les relations de droit privé entre locataires et bailleurs.

Il propose par ailleurs une procédure extraordinaire afin que les deux chambres puissent procéder à l'examen du projet de loi durant la même session



- Le projet concerne les parties aux contrats de bail *d'installations et d'établissements public* qui ont dû fermer en raison de l'art. 6, al. 2, de l'ordonnance 2 COVID-19 ou restreindre leur activité en raison de l'art. 10, al. 2, de cette même ordonnance ;
- il prévoit que les installations et établissements touchés par les fermetures (pas les commerces d'alimentation) et les restrictions **ne devront verser que 40 % de leur loyer** ou fermage pour la durée de la fermeture.
- Pour les établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité, ce règlement s'applique pour une durée maximale de deux mois ;

- Le projet concerne les **loyers** ou fermages **mensuels nets inférieurs ou égaux à 20 000 francs**.
- Si le loyer ou fermage mensuel se situe entre **15 000 et 20 000 francs**, chaque partie au contrat peut renoncer par écrit à l'application du règlement proposé ;
- **Ne s'applique pas si**: le montant du loyer ou fermage pendant la durée de la fermeture consécutive aux mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus a fait l'objet:
 - d'un **accord exprès entre les parties** au contrat;
 - d'une **décision judiciaire** entrée en force.

- les bailleurs qui se retrouvent dans une **situation de détresse économique** suite aux pertes de loyer ou de fermage induites par le règlement proposé pourront déposer une demande d'indemnisation par la Confédération.
- Il y a notamment situation de détresse économique (cas de rigueur) lorsque le loyer est fixé uniquement sur la base des coûts ou lorsque le demandeur peut prouver que la perte financière met en péril sa survie économique.

La loi exclut-elle toute procédure ultérieure pour le 40 % restant?

Art. 6 Ordonnance 2 COVID-19 (RS 818.101.24), teneur au 16 mars 2020:

Tous les magasins, restaurants, bars et établissements de divertissements et loisirs **sont fermés** depuis le 17 mars 2020 jusqu'au 19 avril, à l'exception des magasins d'alimentation (produits courants) et des établissements de santé (par exemple les pharmacies)

Est-ce un défaut de la chose louée?

La chose n'est-elle plus dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 259d CO)?