

Evaluation actuelle de l'AIS, compléments possibles

20 mars 2020

Conséquences sur les baux commerciaux des fermetures d'établissement en raison du coronavirus

Les mesures prises par le Conseil fédéral pour l'endigement du coronavirus touchent durement l'économie suisse et en particulier les petites et moyennes entreprises (PME). Une grande partie des locaux commerciaux ainsi que tous les restaurants, bars et boîtes de nuit, mais aussi les coiffeurs, les instituts de beauté et de nombreuses autres petites entreprises restent «fermés au public» jusqu'au 19 avril 2020 d'après l'ordonnance du Conseil fédéral (ordonnance 2 COVID-19).

Les fermetures ordonnées soulèvent bien entendu la question de savoir comment les entrepreneurs touchés pourront maîtriser la crise qui les touche de manière inattendue. Cela concerne aussi bien les locataires que les bailleurs, les propriétaires et les investisseurs. Parfois, des demandes de réduction, d'exonération ou de report du loyer ont déjà été formulées. Dans ce cas, l'interdiction d'exploitation décrétée est considérée comme un défaut au sens du droit du bail (art. 259a ss CO).

Au sujet du défaut selon le droit du bail

Malgré l'interdiction limitée dans le temps de l'activité commerciale, les contrats entre les bailleurs et les locataires conservent leur validité. Les mesures prises par le Conseil fédéral ne limitent pas cette obligation. Les bailleurs continuent de remplir leurs obligations, tout comme les locataires le font aussi.

Les locataires peuvent demander une réduction du loyer en cas de «défaut de l'objet loué». Le droit du bail en vigueur ne dit pas si et dans quelles conditions les fermetures et les restrictions d'exploitation ordonnées par le Conseil fédéral constituent un «défaut» que doit supporter le bailleur. Celui-ci n'est pas prévu pour une telle situation extraordinaire. D'un côté, les fermetures et les restrictions d'exploitation concernent des activités spécifiques réalisées dans ou avec l'objet loué. D'un autre côté, l'objet loué en tant que tel reste utilisable et exploitable.

Actuellement, contrairement à la réduction des horaires de travail dans le cas des versements de salaire, il n'y a pas d'instruments de soutien gouvernemental pour le paiement des loyers. La possibilité d'utiliser les aides financières annoncées par le Conseil fédéral est une question encore en suspens. Lors de sa conférence de presse du 20 mars 2020, le Conseil fédéral a annoncé une ordonnance correspondante pour le 25 mars 2020.

Un intérêt supérieur commun

L'Association Immobilier Suisse AIS reconnaît que la situation dans laquelle les locataires se trouvent est exceptionnellement difficile, notamment ceux de locaux commerciaux, puisqu'ils ont dû cesser dans un bref délai tout ou une partie de leurs activités commerciales. L'AIS recommande de chercher des solutions partenariales et de prendre des dispositions individuelles si les locataires émettent des demandes correspondantes. Dans l'idéal, l'examen commun des mesures prend aussi bien en compte la situation du locataire que celle du bailleur. Dans les cas difficiles, il s'agit de faire preuve de bonne volonté. Un report du loyer sur une durée déterminée est la mesure de premier plan. Une exonération définitive du loyer pour la durée de l'interdiction d'utilisation ne sera possible que dans des cas exceptionnels où l'existence de l'exploitation est menacée.

Les investisseurs contribuent à la liquidité du secteur de la construction

Avec leurs investissements dans des projets de rénovation et de construction neuve ainsi que dans l'exploitation et la maintenance de bâtiments, les membres de l'Association Immobilier Suisse fournissent une contribution considérable à la préservation de la liquidité des entreprises en temps de crise, en particulier dans le secteur de la construction.