

*Chères et chers collègues,
Mesdames, Messieurs,*

Ces dernières semaines ont été monopolisées par un seul sujet: la crise du coronavirus. Elle nous frappe tous. Elle frappe toutes les branches. Le temps est désormais venu d'y apporter une réponse commune.

La question de la gestion des loyers commerciaux lorsque les entreprises ne sont pas complètement, voire pas du tout, en mesure de fonctionner est centrale dans le débat politique et public. Les deux Commissions de l'économie (CER) réaffirment leur volonté de trouver une solution politique via diverses motions. La proposition initiale de la CER du Conseil national était complètement disproportionnée et aurait eu un impact beaucoup trop important sur les droits des propriétaires convenus en vertu du droit privé et protégés par le droit constitutionnel. C'est pourquoi l' AIS avait soumis sa propre proposition à la CER-E. Maintenant que le Conseil des États ait accepté l'essentiel de cette proposition, les deux commissions économiques sont maintenant parvenues à un accord sur ces motions. Même si la dernière proposition ressemble maintenant à un compromis qui prend au moins partiellement en compte les objections du VIS, nous la rejetons clairement.

Vous trouverez dans la présente lettre l'appréciation et la position de l'Association Immobilière Suisse ainsi que des prises de position sur d'autres propositions actuelles du secteur immobilier.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement.

Daniel Fässler
Président de l' AIS
Conseiller aux Etats

COVID-19

Les contrats de location individuels nécessitent des solutions individuelles

Décidée par ordonnance pour environ sept semaines afin d'endiguer le coronavirus, la fermeture des magasins, restaurants et autres entreprises confronte le Parlement à la question de savoir si la clarification des questions du droit du bail peut être laissée aux locataires concernés ou si la politique doit intervenir au moyen de dispositions concrètes. La question fondamentale du droit du bail, qui est de savoir si la fermeture d'une entreprise sur la base des mesures COVID-19 du Conseil fédéral constitue un défaut de l'objet loué et si les locataires concernés ont donc droit à une diminution de loyer, reste ouverte.

Les Commissions de l'économie du Conseil national et du Conseil des Etats ont demandé une intervention de l'Etat pour lever cette ambiguïté – supposée – et imposer des dispositions uniformes totales ou partielles.

L' AIS insiste sur les éléments suivants:

- Chaque intervention politique dans les baux de droit privé générera de nouvelles injustices. De fastidieuses procédures judiciaires ne pourront pas toujours être évitées.
- La question fondamentale du droit du bail, qui est de savoir si la fermeture d'une entreprise constitue un défaut de droit du bail de l'objet loué, reste ouverte.
- Une éventuelle mesure étatique en réponse à une question de droit privé doit être proportionnée, clairement définie et en faveur de ceux qui sont le plus susceptibles d'avoir besoin de soutien pour combler les pertes causées

par la crise. Il s'agit des plus petites entreprises.

- Une éventuelle intervention de l'Etat en réaction à la crise du COVID-19 ne doit pas créer de précédent.

Nouvelles motions

20.3451 de la CER-N et 20.3460 de la CER-S

Après le rejet des propositions des Commissions de l'économie du Conseil des Etats et du Conseil national par les autres commissions ou conseils, la CER-N a rédigé une disposition alternative basée sur les projets existants lors de sa séance du 12 mai. La CER-E soutient cette proposition et a déposé une motion 20.3460 analogue le 19 mai:

- Les entreprises dont les activités ont été interrompues par le Conseil fédéral en raison du COVID-19 doivent régler 40% du loyer à leur propriétaire pour la durée de la fermeture forcée. Cette disposition doit être obligatoire pour les loyers inférieurs ou égaux à 15 000 francs et facultative pour les loyers entre 15 000 et 20 000 francs (clause d'exemption).
- Les entreprises indirectement touchées qui ont dû réduire leurs activités doivent pouvoir bénéficier de la même diminution pendant deux mois au maximum.
- Un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté de 20 millions de francs doit être créé.

Si les motions sont acceptées par les deux Conseils, le Conseil fédéral recevra le mandat de mise en œuvre dès la session d'été.

L'AIS considère que les loyers devraient être régis par le droit privé et que les locataires devraient trouver des solutions au cas par cas. La solution proposée par la CER-N et la CER-S concerne environ 90% des loyers concernés. Elle est rigide et ne tient pas compte des différents cas et situations. En revanche, la proposition de compromis soumis par l'AIS à la CER-E bénéficierait en premier lieu aux entreprises de petite taille et exclusivement touchées directement par une fermeture. **Les motions 20.3451 et 20.3460 vont bien au-delà, créant de**

l'incertitude et des attentes exagérées. L'AIS rejette donc les deux propositions.

Depuis le début de la crise, l'AIS a invité les bailleurs à approcher leurs locataires de manière proactive et à trouver des solutions au cas par cas. Dans l'intervalle, non seulement de nombreux reports de loyer ont été accordés, mais aussi de nombreuses dispenses pour les locataires. Si la politique n'avait pas commencé à s'immiscer dans le droit privé de la location, il y aurait déjà aujourd'hui des accords définitifs dans beaucoup plus de locations.

Le droit du bail: efforts actuels

Différentes interventions sont toujours en cours de traitement; elles demandent notamment des modifications des dispositions concernant les loyers.

Différentes interventions sont toujours en cours de traitement; elles demandent notamment des modifications des dispositions concernant les loyers. Le conseiller national Olivier Feller (PLR) demande dans l'initiative parlementaire **17.491** que le calcul du rendement admissible soit fixé par la législation et non par le Tribunal fédéral comme jusqu'à présent. Au vu des taux d'intérêt négatifs et de la chute des coûts généraux du capital, le conseiller national Philippe Nantermod (PLR) demande un ajustement des règles concernant les rendements abusifs (in. pa. **17.514**). Le conseiller aux Etats Carlo Sommaruga (PS) demande une modification du droit du bail afin d'inclure des réglementations plus souples en faveur des personnes à mobilité réduite (mo. **18.3932**).

L'AIS insiste sur les éléments suivants: Les modifications du droit du bail doivent être conçues de manière à s'appliquer et à servir à tous. Le droit du bail protège

aujourd'hui les locataires de manière solide et efficace. En parallèle, il ne doit pas limiter inutilement ou restreindre la marge de manœuvre des investisseurs et propriétaires immobiliers. La performance qu'apportent ces derniers à l'ensemble de l'économie suisse et leur engagement pour une bonne offre sur le marché du logement ne sont plus à prouver et se situent à un niveau élevé reconnu en Suisse. Pour ces raisons, d'éventuelles modifications du droit du bail doivent être abordées avec retenue.

Aperçu des thèmes importants de la session d'été 2020

- **20.3077 (Ip.) Assainissement énergétique des bâtiments. La Confédération doit agir plus rapidement et de manière plus globale.**
CE, 4 juin
- **16.498 (Iv. Pa.) Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la Lex Koller. (prolongation du délai)**
CN, 19 juin

Séance d'information AIS, session d'automne 2020

**Veillez réserver la date du 8 septembre 2020
à partir de 12h30, à l'Hôtel Bern, Zeughausgasse 9, 3011 Berne**

«Logement et immobilier: un tour d'horizon politique»

Analyse et explications du conseiller fédéral Guy Parmelin (chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR)

La crise du COVID-19 l'illustre clairement, l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» ainsi que les efforts actuels afin de modifier le droit du bail en ont témoigné: les investissements dans l'immobilier et la thématique des logements en soi sont source de débat politique controversé. Le conseiller fédéral Guy Parmelin explique comment l'interaction des différents acteurs du milieu du logement s'organise, quelles modifications réglementaires sont en cours et quelles attentes il nourrit à l'égard des différents acteurs. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de prendre part à un débat intéressant au terme de l'événement.

Nous prenons volontiers vos inscriptions par e-mail à l'adresse contact@vis-ais.ch.