

*Chères et chers collègues,  
Mesdames, Messieurs,*

Le débat concernant la gestion des loyers commerciaux pendant le confinement imposé au printemps par le gouvernement en raison du Covid-19 n'est pas encore achevé. En ce qui concerne la question de savoir si les propriétaires seront contraints par décret gouvernemental à appliquer un certain pourcentage de réduction sur les loyers stipulés dans les baux concernés, les deux Conseils devront prendre les décisions nécessaires au cours de la session d'hiver. La question centrale est la suivante: est-il réellement nécessaire de prendre des mesures? L'Association Immobilière Suisse AIS considère que non. En effet, lorsque le marché a de bonnes solutions à offrir, une réglementation gouvernementale n'est pas efficace et doit donc être refusée. Il convient d'encourager des solutions à l'amiable entre les propriétaires et les locataires, des décisions prises au niveau de l'Etat seraient contre-productives. Actuellement, parmi les seuls membres de l'AIS, la part d'accords conclus entre les locataires et les propriétaires se situe autour de 75%. De nombreuses négociations n'ont toutefois pas pu être menées jusqu'au bout, car de nombreux locataires de locaux commerciaux souhaitent, et c'est bien compréhensible, attendre l'issue des délibérations parlementaires.

La commission juridique du Conseil des Etats demande au Conseil de ne pas entrer en matière sur la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux. En revanche, le Conseil national est entré en matière sur ce projet lors d'une session extraordinaire fin octobre, remportant une infime majorité. Au cours de la consultation détaillée, la commission juridique du Conseil national a complété le projet de loi, mais l'a rejeté au vote sur l'ensemble. L'AIS recommande au Conseil national de rejeter ce projet lors du vote sur l'ensemble, conformément à la proposition de la CAJ-N. Il est recommandé au Conseil des Etats de ne pas entrer en matière sur le projet, conformément à la proposition de la CAJ-E.

La présente lettre vous informe de l'état actuel de la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux, de la volonté de réviser le droit du bail, et des conséquences de la révision de la loi CO<sub>2</sub> sur le secteur de l'immobilier.



Je vous remercie de votre intérêt et de votre engagement!

Daniel Fässler  
Président de l'AIS  
Conseiller aux Etats

## Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux

### *Etat actuel*

**Le débat autour des loyers commerciaux pendant le confinement imposé par le Conseil fédéral au printemps 2020 se poursuit avec la même intensité.**

Tandis que la commission juridique du Conseil national avait indiqué à ce dernier, avant la session d'automne, de ne pas entrer en matière sur la loi, le Conseil national a tout de même décidé d'entrer en matière lors de la session d'automne avec 91 voix contre 89 et 4 abstentions.

La commission juridique du Conseil national a adapté la loi sur des points essentiels: au vu de la situation actuelle autour du Covid-19, cette loi devrait être applicable au-delà du confinement national aux mois de mars et avril 2020, également pour les mesures prises par la suite. Cette loi doit aussi être applicable pour des mesures très restrictives des cantons ou des communes. Par ailleurs, les parties contractantes doivent assumer les coûts dans

un rapport de 50:50 (et non 60:40 comme l'a proposé le Conseil fédéral).

Au cours du vote sur l'ensemble, la loi a fini par être rejetée avec 13 voix contre 11. Une minorité recommande au Conseil d'accepter la loi. Enfin, la commission juridique du Conseil des Etats recommande à son Conseil de ne pas entrer en matière. Ce projet est à l'ordre du jour des deux conseils pour les sessions d'hiver à venir.

**L'AIS recommande aux conseils de rejeter la loi.** Des enquêtes menées par l'AIS, gfs.bern et Wüest Partner montrent qu'un grand nombre de parties contractantes ont déjà trouvé des solutions individuelles. Parmi les seuls membres de l'AIS, il s'agit de 75% de tous les contrats de location existants. Une solution étatique serait par ailleurs anticonstitutionnelle et excessive, en plus d'arriver beaucoup trop tard.

## Droit du bail

### *La commission juridique du Conseil des Etats souhaite une révision globale*

Début août, la commission juridique du Conseil des Etats (CAJ-E) a adopté une motion visant à effectuer une révision équilibrée des règles de fixation des loyers pour les locaux commerciaux et d'habitation (20.3922). La commission a adopté cette motion dans un contexte où plusieurs initiatives parlementaires en suspens demandaient des changements de modalités pour la fixation et le contrôle des loyers.

**La position de l'AIS:** une révision du droit du bail ne pourra avoir lieu que si tous les acteurs de la politique immobilière s'allient pour l'organiser et pour la défendre. La motion constitue un premier pas, modéré, vers cette révision. Une révision unilatérale ne serait ni efficace ni susceptible de réunir une majorité.

## La session d'hiver de 2020

### Aperçu des affaires importantes

#### CONSEIL NATIONAL

- 20.076 Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux  
CN, 30 novembre  
**AIS: Rejet**
- 16.451 Iv. pa. Egloff. Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial uniquement limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité.  
CN, 18 décembre  
**AIS: Approbation de la prolongation du délai**
- 17.493 Iv. pa. Egloff. Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante.  
CN, 18 décembre  
**AIS: Approbation de la prolongation du délai**
- 17.525 Iv. pa. Rutz Gregor. Rendre possible la densification de l'urbanisation en excluant les contradictions et les conflits entre objectifs dus à l'ISOS.  
CN, 18 décembre  
**AIS: Rejet du classement (= demande d'une minorité de la CEATE-N)**
- 17.526 Iv. pa. (Egloff) Walliser. Rendre possible la densification de l'urbanisation en fixant des priorités dans l'inventaire ISOS.  
CN, 18 décembre  
**AIS: Rejet du classement (= demande d'une minorité de la CEATE-N)**

### Aperçu des affaires importantes

#### CONSEIL DES ETATS

- 20.076 Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux  
CE, 2 décembre  
**AIS: Pas d'entrée en matière**
- 17.491 Iv. pa. Feller. Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail.  
CE, 15 décembre  
**AIS: Approbation**
- 17.514 Iv. pa. Nantermod. Rendement abusif. Limiter l'article 269 CO aux cas de pénurie.  
CE, 15 décembre  
**AIS: Approbation**
- 17.515 Iv. pa. Nantermod. Rendement abusif. Limiter l'article 270 CO aux cas de pénurie.  
CE, 15 décembre  
**AIS: Approbation**
- 20.3922 Mo. CJ-CE. Révision équilibrée des règles applicables à la fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux.  
CE, 15 décembre  
**AIS: Approbation**