

Newsflash COVID-19

Real Estate

3 Décembre 2020

Rejet de la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux

Après le vote du lundi 30 novembre 2020 du Conseil national suisse décidant de ne pas donner suite au projet de loi Covid-19 sur les loyers commerciaux proposé par le Conseil fédéral suisse, c'est au tour du Conseil des Etats suisse de ne pas y donner suite en date du 2 décembre 2020, mettant ainsi un terme définitif à un projet controversé. Les locataires et propriétaires concernés n'ayant pas encore trouvé d'accord sur la prise en charge de leurs loyers durant la pandémie de Covid-19 devront dès lors trouver des solutions individuelles.

La fermeture forcée d'un grand nombre d'entreprises lors de la première vague de la pandémie Covid-19 au printemps dernier (*lockdown*) décrétée par le Conseil fédéral suisse par le biais d'une loi d'urgence, a suscité une controverse continue en Suisse sur la question de savoir si, et dans quelles proportions, un loyer était dû pendant le *lockdown*. Le Conseil fédéral a, dans un premier temps, enjoint les locataires et propriétaires à s'efforcer de trouver des solutions à l'amiable. Le Parlement suisse a par la suite d'abord recherché une solution étatique et, par le biais d'une motion adoptée en juin 2020, a demandé au Conseil fédéral de préparer un projet de loi visant à réglementer les conséquences de la pandémie de Covid-19 et de la fermeture des entreprises sur les contrats de bail (voir *Newsflash* du 9 juin 2020).

Le projet de loi Covid-19 sur les loyers commerciaux préparé sur cette base aurait permis de réglementer le paiement des loyers dus pendant le *lockdown*, même si sa mise en œuvre pratique aurait sans aucun doute soulevé diverses questions. Toutefois, le champ d'application de la réglementation fédérale envisagée aurait été très limité, tant sur le plan matériel que temporel. En particulier, le projet de loi aurait prévu une réduction rétroactive du loyer net des baux commerciaux concernés de 60% pendant la durée du *lockdown* et des restrictions d'exploitation qui y sont liées. Sur les plans matériels et temporels, le projet de loi aurait été limité aux baux dont le loyer était inférieur à CHF 20 000.- par mois, et n'aurait couvert que la première vague de la pandémie de Covid-19.

Avec le rejet du projet de loi par le Parlement, les propriétaires et les locataires ne peuvent plus s'attendre pour l'instant - sous réserve de certains mécanismes prévus par les différents cantons - à une réglementation étatique fédérale relative aux conséquences de la pandémie de Covid-19 sur les baux commerciaux. En outre, un arrêt du Tribunal fédéral suisse sur la question – controversée - de savoir si le loyer est entièrement dû pendant la fermeture des entreprises imposée par l'État ne sera probablement pas rendu avant un certain temps et, même une fois disponible, pourrait ne créer qu'un précédent limité aux spécificités des faits et circonstances pertinents sous-jacents à chaque

cas individuel. Par conséquent, les locataires et les propriétaires qui n'ont pas encore eu l'occasion ou la volonté - souvent en raison de l'attente de la nouvelle loi Covid-19 sur les loyers commerciaux – de conclure un accord relatif aux conséquences de la pandémie de Covid-19 sur leurs baux, devront à présent trouver des solutions individuelles par leurs propres moyens. En fonction des spécificités des cas, une solution à l'amiable devrait donc être dans l'intérêt de toutes les parties concernées.

Nous restons naturellement à disposition pour toute question sur ce sujet.

Note juridique : Les informations contenues dans cette mise à jour de COVID-19 sont de nature générale et ne constituent pas un avis juridique. En cas de questions particulières, veuillez nous contacter pour obtenir des conseils spécifiques.

Vos contacts

Genève / Lausanne

Cécile Berger Meyer
cecile.berger@lenzstaehelin.com
Tél: +41 58 450 70 00

Zurich

Beat Kühni
beat.kuehni@lenzstaehelin.com
Tél: +41 58 450 80 00

Fabiano Menghini
fabiano.menghini@lenzstaehelin.com
Tél: +41 58 450 80 00

Tobias Weber
tobias.weber@lenzstaehelin.com
Tél: +41 58 450 80 00

Nos bureaux

Zurich

Lenz & Staehelin
Brandschenkestrasse 24
CH-8027 Zürich
Tél: +41 58 450 80 00
Fax: +41 58 450 80 01

Genève

Lenz & Staehelin
Route de Chêne 30
CH-1211 Genève 6
Tél: +41 58 450 70 00
Fax: +41 58 450 70 01

Lausanne

Lenz & Staehelin
Avenue de Rhodanie 58
CH-1007 Lausanne
Tél: +41 58 450 70 00
Fax: +41 58 450 70 01

www.lenzstaehelin.com