

Paudex, le 9 juin 2020

USPI INFO n° 28/2020

Politique : Grave atteinte à la garantie de la propriété et liberté contractuelle

Malgré les multiples interventions de l'USPI Suisse aux Chambres fédérales, après le Conseil national, le Conseil des Etats a adopté le 8 juin 2020 une motion visant à ce que les propriétaires supportent 60 % des loyers commerciaux en particulier durant la période de fermeture des commerces et restaurants, pour les loyers mensuels à concurrence de CHF 20'000.-. De telles décisions sont inacceptables, elles ne tiennent pas compte des situations et possibilités des bailleurs et locataires et portent une grave atteinte à la liberté contractuelle et à la garantie de la propriété. Elles ne sont pas encore contraignantes pour les parties.

Malgré les interventions multiples de l'USPI Suisse auprès des Chambres fédérales, à savoir l'envoi de plusieurs fiches parlementaires en français et en allemand aux parlementaires du centre et de la droite du Conseil national et du Conseil des Etats, les interventions de M. Philippe Nantermod, l'envoi de communiqués de presse auprès des parlementaires romands du centre et de la droite des Chambres fédérales démontrant les efforts des bailleurs envers leurs locataires commerciaux, ainsi que la diffusion de capsules sur les réseaux sociaux et d'annonces dans la presse relatives auxdits efforts, les Chambres fédérales ont décidé d'interférer dans les relations contractuelles portant sur les contrats de bail de locaux commerciaux.

En effet, le Conseil des Etats a adopté le 8 juin 2020 une motion 20.3460 qui demande au Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements fermés par le Conseil fédéral ne doivent à leur bailleur que 40 % du loyer pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés en raison des mesures prises par les autorités (art. 6 al. 2 de l'ordonnance 2 COVID-19, version du 19 mars 2020). Pour certaines entreprises qui ont dû réduire leurs activités conformément à l'art. 10a, al. 2, de l'ordonnance 2 Covid-19, cette réglementation s'appliquerait pour deux mois au maximum. Cette réglementation s'appliquerait aux locataires dont le loyer ne dépasse pas CHF 20'000.- par mois et par objet loué. En cas de loyer entre CHF 15'000.- et CHF 20'000.-, les deux parties peuvent décider de ne pas appliquer cette réglementation. Enfin, le Conseil fédéral est chargé de créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté de 20 millions de francs et les accords déjà conclus resteraient valables.

Le Conseil national a adopté le 4 juin 2020 une motion 20.3451 ayant la même teneur.

De telles décisions ne sont pas acceptables, elles ne tiennent pas compte de la diversité des situations tant des bailleurs que des locataires et portent une grave atteinte à la garantie de la propriété et à la liberté contractuelle. Pour certains bailleurs privés, le loyer est la seule ou principale source de revenu. Par ailleurs, ils doivent eux-mêmes assumer des charges, comme les intérêts hypothécaires, les impôts, les salaires des concierges et les frais de maintenance des ascenseurs qui ne sont pas réduits. Certains locataires, comme par exemple des grands groupes internationaux, disposent d'importantes surfaces financières et n'ont pas besoin de la même aide qu'un commerçant indépendant. En outre, dans un certain nombre de cantons, des solutions ont été trouvées qui tiennent compte des typicités locales et peuvent aboutir à des

solutions bien plus favorables pour le locataire. Par exemple, dans le canton de Vaud, le locataire ne paie que 25 % du loyer commercial.

L'USPI Suisse rappelle que, contrairement à ce qui a pu être compris, les décisions des Chambres fédérales n'ont pour l'instant aucun effet juridique contraignant pour les propriétaires et locataires. En effet, le Conseil fédéral devra rédiger un projet de loi qui devra être soumis à consultation, puis débattu et adopté aux Chambres fédérales et il sera sujet à référendum. Les accords trouvés restent ainsi en force et aucun propriétaire ne peut donc être contraint de renoncer à ses loyers sur la base de ces décisions.

Cela étant dit, de nombreux éléments juridiques devront être clarifiés par le Conseil fédéral. En effet, que se passera-t-il si le contrat de bail a été résilié ou transféré avant que l'éventuelle loi entre en vigueur ? A partir de quelle date les accords déjà conclus permettraient de déroger au droit fédéral ? Cas échéant, les futures conventions (en tous les cas celles prévoyant une prise en charge supérieure à 40 % du loyer pour le locataire commercial) devraient mentionner qu'elles valent accord au sens des motions des Commissions de l'économie et des redevances du Conseil des Etats 20.3460 et du Conseil national 20.3451, mais même avec une telle mention, cela n'empêcherait évidemment pas le Conseil fédéral ou les Chambres fédérales d'en décider autrement.

Un communiqué de presse ci-joint a été adressé ce jour aux médias romands.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat



Annexe : ment.