



Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19)

(Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,
vu le message du Conseil fédéral du ...²,

arrête:

Art. 1 Objet

¹ La présente loi règle la fixation du loyer ou fermage:

- a. des installations et établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus;
- b. des établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus.

² Elle règle les conditions auxquelles une indemnité de la Confédération peut être versée aux bailleurs qui se retrouvent en situation de détresse économique suite aux pertes de loyer ou fermage induites par la présente loi.

Art. 2 Champ d'application

La présente loi s'applique au bail à loyer ou à ferme des locaux commerciaux, notamment des installations et établissements publics suivants, pour autant que le loyer ou fermage pour la chose louée ou affermée n'excède pas 20 000 francs par mois:

- a. les magasins, à l'exclusion de ceux qui vendent des denrées alimentaires ou des biens de consommation courante;
- b. les restaurants;

¹ RS 101

² FF 2020 ...

- c. les bars, les discothèques, les boîtes de nuit et les salons érotiques;
- d. les établissements de divertissement et de loisirs;
- e. les prestataires proposant des services impliquant un contact physique;
- f. les établissements de santé tels que les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux et les cabinets dentaires.

Art. 3 Exceptions au champ d'application

¹ La présente loi ne s'applique pas si le montant du loyer ou fermage pendant la durée de la fermeture consécutive aux mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus a fait l'objet:

- a. d'un accord exprès entre les parties au contrat;
- b. d'une décision judiciaire entrée en force.

² Si le loyer ou fermage mensuel se situe entre 15 000 et 20 000 francs, une partie au contrat peut renoncer à l'application des dispositions relatives au loyer ou fermage selon la présente loi; la déclaration de renonciation est communiquée par écrit à l'autre partie au contrat dans les 60 jours suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 4 Loyer ou fermage déterminant

¹ Le loyer ou fermage déterminant correspond au loyer ou fermage net des locaux commerciaux loués ou affermés comprenant tous les biens dont l'usage a été cédé avec ceux-ci mais pas les frais accessoires.

² Une déduction appropriée doit être appliquée si:

- a. les frais accessoires sont inclus dans le loyer ou fermage;
- b. la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.

³ Les parts du loyer ou fermage calculées sur le chiffre d'affaires ne sont pas prises en considération dans la fixation du montant du loyer ou fermage déterminant.

Art. 5 Loyer ou fermage dû

Les locataires et fermiers des installations et établissements publics qui ont dû fermer en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus doivent s'acquitter pour la durée de la fermeture ordonnée, par dérogation aux dispositions du code des obligations³, de 40 % du loyer ou fermage déterminant.

Art. 6 Établissements de santé

Concernant les établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus, l'art. 5 s'applique pour la durée de la restriction ordonnée, mais pendant 2 mois au plus.

³ RS 220

Art. 7 Indemnité en cas de détresse économique

¹ Pour soutenir financièrement les bailleurs qui se retrouvent en situation de détresse économique suite aux pertes de loyer ou fermage induites par la présente loi, la Confédération met à leur disposition un montant de 20 millions de francs au plus.

² Il y a notamment situation de détresse économique lorsque le loyer est fixé uniquement sur la base des coûts ou lorsque le demandeur peut prouver que la perte financière met en péril sa survie économique.

³ Les demandes doivent être adressées à l'Office fédéral du logement (OFL) dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi. Les parties au contrat de bail à loyer ou à ferme concerné sont tenues de remettre les documents et de fournir les renseignements demandés.

⁴ L'OFL fixe le montant de l'indemnité au cas par cas. L'indemnité ne doit pas excéder la perte financière subie.

⁵ S'il apparaît que le volume des demandes excède les ressources disponibles, l'OFL peut:

- a. assortir d'exigences supplémentaires la reconnaissance d'une situation de détresse économique;
- b. limiter de manière globale le montant de l'indemnité.

Art. 8 Voies de recours

L'examen des demandes visées à l'art. 7 est régi par les dispositions générales de la procédure fédérale.

Art. 9 Disposition pénale

¹ Est puni d'une amende de 10 000 francs au plus quiconque a obtenu une indemnité visée à l'art. 7 en fournissant intentionnellement de fausses indications. Sont réservées les infractions plus graves selon le code pénal⁴.

² Les employés de l'OFL et les tiers mandatés par lui ont le droit de dénoncer aux autorités de poursuite pénale les contraventions visées à l'al. 1 qu'ils constatent dans le cadre de leur activité.

Art. 10 Exécution

¹ Le Conseil fédéral est chargé de l'exécution de la présente loi.

² Il édicte les dispositions d'exécution.

Art. 11 Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est déclarée urgente (art. 165, al. 1, Cst.). Elle est sujette au référendum facultatif (art. 141, al. 1, let. b, Cst.).

⁴ RS 311.0

² Elle entre en vigueur avec effet rétroactif le 17 mars 2020 et a effet jusqu'au 31 décembre 2022.