

Paudex, le 2 décembre 2020

USPI INFO n° 46/2020

Politique : Les Chambres fédérales ont rejeté, à juste titre, la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux

Les Chambres fédérales viennent de rejeter, à juste titre, un projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux prévoyant que certains locataires de locaux commerciaux touchés par les décisions du Conseil fédéral ne paient que 40 % de leurs loyers. L'USPI Suisse salue cette décision et continue d'inciter les parties à dialoguer afin de trouver des solutions au cas par cas.

Grâce notamment aux interventions de l'USPI Suisse, par le biais des actions de M. le Conseiller national PLR/VS Philippe Nantermod, président USPI Suisse, de l'envoi de nos fiches parlementaires et des divers contacts avec les parlementaires, les Chambres fédérales ont rejeté, à juste titre, le projet de loi COVID-19 sur les loyers commerciaux.

Ce projet de loi portait une grave atteinte à la garantie de la propriété et s'imposait indûment dans les rapports contractuels du propriétaire et du locataire commercial. En outre, il ne tenait pas compte de la diversité des situations et possibilités des parties, aurait instauré une insécurité juridique pour les propriétaires ainsi que pour les locataires et multiplié les procédures judiciaires. Par ailleurs, ce projet de loi ne reposait sur aucune base constitutionnelle solide et sérieuse. Enfin, en comparaison internationale, aucun pays européen qui nous entoure a décrété une réduction légale des loyers.

Dans la mesure où les incertitudes sont maintenant levées au niveau fédéral, le dialogue entre les bailleurs et les locataires doit continuer d'être privilégié afin de trouver des solutions au cas par cas en fonction des possibilités des parties, sans compter les mesures d'aide cantonale et fédérale qui permettront de faciliter certaines transactions.

En effet, l'USPI Suisse continue de recommander aux bailleurs et aux locataires le dialogue, afin de trouver au cas par cas un arrangement acceptable pour les deux parties. Tous les propriétaires ne peuvent pas se permettre le même effort financier, tout comme chaque locataire n'a pas besoin de la même aide. En outre, les mesures incitatives cantonales tiennent compte des typicités locales. Ce mode de faire a fait ses preuves puisque, selon une étude non exhaustive de l'USPI Suisse réalisée auprès de ses membres et de quelques autres professionnels de l'immobilier, **plus de 21 millions de francs de loyers ont été abandonnés pour la période de la mi-mars à fin juin 2020 en Suisse romande par les propriétaires** afin de soutenir leurs locataires commerciaux en difficulté suite à la crise liée au COVID-19. **Dans leur ensemble, les bailleurs mettent tout en œuvre pour une sortie de crise dans les meilleures conditions possibles.**

D'ailleurs, il ressort du monitoring du Conseil fédéral du 7 octobre 2020 en matière de loyers commerciaux que la proportion de locataires ayant des difficultés à s'acquitter de leur loyer suite aux fermetures ordonnées est passée de 6 à 33 % pendant la durée du

confinement. **Dans la majorité des cas, un accord a été trouvé qui porte, dans près 75 % des cas, sur une réduction de loyer.**

Toutes ces solutions, issues du dialogue spontané et des incitations cantonales, montrent que les partenaires peuvent s'entendre, s'accorder et se montrer créatifs et compréhensifs, en fonction des situations réciproques. La décision des Chambres fédérales est donc à saluer.

Un communiqué de presse a été adressé ce jour aux médias romands et figure sur le site internet de l'USPI Suisse (www.uspi.ch), sous la rubrique Actualités.

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

Le secrétaire


Frédéric Dovat