



# FICHE TECHNIQUE

## BAISSE DU LOYER EN LIEN AVEC LE CORONAVIRUS

### 1. **Puis-je faire valoir un droit à une réduction du loyer pour les locaux commerciaux que je loue en raison de la « problématique du coronavirus » ?**

Il est pour le moment difficile de dire si la fermeture de la salle d'exposition ou de l'espace d'occasions justifie un droit à une baisse du loyer dans le cadre de l'ordonnance 2 COVID-19 du Conseil fédéral. Tandis que l'association suisse des locataires argumente que les restrictions opérationnelles imposées par le droit d'urgence représentent une carence nette de l'objet loué, l'association des propriétaires fonciers s'oppose à cette argumentation et rétorque que les restrictions et fermetures opérationnelles induites par l'ordonnance 2 COVID-19 ne sont pas « spécifiques à l'objet » et que, par conséquent, l'objet loué reste conforme au contrat et n'est donc pas défectueux.

Il incombera en fin de compte aux tribunaux de clarifier l'existence ou non d'un droit à une baisse du loyer. Vu que les autorités de conciliation en matière de baux et les tribunaux ont actuellement cessé leur activité normale, une clarification judiciaire va encore se faire attendre longtemps.

### 2. **Dois-je rechercher le dialogue avec le bailleur et donc tendre vers une solution à l'amiable ?**

Face à cette situation extraordinaire, l'association de propriétaires fonciers et l'association de locataires recommandent de rechercher au préalable une solution à l'amiable entre les parties contractantes liées dans le cadre du contrat de location afin de convenir ensemble d'une baisse du loyer ou d'un report du loyer (report de paiement). Si une solution à l'amiable peut être trouvée, cette dernière doit être consignée par écrit entre les parties contractantes liées par le contrat de location pour des raisons d'apport de la preuve.

Si vous convenez avec le bailleur d'un sursis, le paiement du loyer est seulement reporté à une date ultérieure. Dans ce contexte, l'association de locataires rappelle qu'il pourrait éventuellement en résulter la perte d'un éventuel droit à une baisse du loyer.

### 3. **Comment dois-je procéder si le bailleur refuse de chercher une solution à l'amiable ?**

Si une solution à l'amiable n'est pas possible, demandez par écrit (en recommandé pour des raisons d'apport de la preuve) la baisse du loyer au bailleur. À cette occasion, justifiez le montant de la baisse en prenant notamment en compte le fait que les ateliers peuvent toujours rester ouverts conformément à l'ordonnance 2 COVID-19.

Vous trouverez un modèle de lettre (en allemand) pour les locaux commerciaux sur le site Internet de l'association de locataires :

<https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/fallbeispiele/a-d/corona-geschaeftraummiete-mietzinsreduktion.html>

#### **4. Dois-je continuer à payer le loyer après avoir envoyé la demande de baisse du loyer ?**

Oui, tant que le bailleur n'a pas accepté la demande, vous devez continuer à payer le loyer. Si le bailleur refuse la demande, cette dernière doit être imposée juridiquement par demande de conciliation à l'office de conciliation en matière de baux compétent.

#### **5. Le bailleur peut-il résilier le contrat si je ne paie pas le loyer ?**

Si vous êtes en mesure de continuer à payer le loyer, vous devez impérativement le faire jusqu'à une clarification juridique du droit à une baisse du loyer. Voici ce que prévoit en principe l'art. 257d CO :

*Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.*

**Nouveauté :** Conformément à la décision du Conseil fédéral, le délai fixé dans l'article 257d, alinéa 1, CO est prolongé de 30 à 90 jours pour les locations résidentielles et commerciales dans la mesure où les locataires se retrouvent en arriéré de paiement du loyer en raison des mesures ordonnées par les autorités pour lutter contre le coronavirus. La prolongation du délai vaut pour les loyers et les frais accessoires dus entre le 13 mars et le 31 mai 2020. En parallèle, il prolonge le délai de paiement du fermage dû conformément à l'article 282, alinéa 1, du Code des obligations de 60 à 120 jours pour les fermiers dans les mêmes conditions.

**S'ils ont des questions supplémentaires ou s'ils ont besoin d'une assistance juridique, les membres de l'Union professionnelle suisse de l'automobile (UPSA) peuvent s'adresser au service juridique de l'UPSA.**

**L'UPSA peut désigner pour ses membres des avocats favorables à la branche automobile, spécialisés dans le droit du bail et capables de leur fournir tous les renseignements juridiques requis et de leur apporter une aide plus poussée. Ces avocats facturent des taux horaires réduits aux membres de l'UPSA.**