



L'Etude
SWISS LAWYERS

LAWYERS WITH ATTITUDE



CÉCILE BONMARIN
ATTORNEY-AT-LAW, LL.M.

L'ETUDE SWISS LAWYERS SNC

FRIBOURG
21, BOULEVARD DE PÉROLLES
CP 656, CH-1701 FRIBOURG
T + 41 (0)58 123 08 00
F +41 (0)26 322 68 42

LAUSANNE
17, RUE DU PORT FRANÇ
CP 960, CH-1001 LAUSANNE
T +41 (0)58 123 08 20

WWW.LETUDE.COM
LETUDE@LETUDE.CH



BAILLEURS ET LOCATAIRES, CETTE INFORMATION VOUS CONCERNE

Le 27 mars dernier, le Conseil fédéral a ordonné la prolongation des délais de paiement en cas de demeure du locataire : l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme est entrée en vigueur le 28 mars dernier et déploie ses effets jusqu'au 31 mai prochain. Elle octroie au locataire d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial un délai de 90 jours – au lieu du délai habituel de 30 jours – pour s'acquitter des montants échus (loyer et/ou frais accessoires) entre le 13 mars et 31 mai 2020. Pour les locataires de baux à ferme portant sur des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux, le nouveau délai est de 120 jours – au lieu d'un délai de 60 jours habituellement. Enfin, pour les baux portant sur des chambres meublées, des places de stationnement ou d'autres installations analogues louées séparément, le délai pour résilier le contrat est fixé à 30 jours, contre ordinairement 2 semaines pour la fin d'un mois de bail.

Si cette ordonnance donne un peu plus de temps au locataire en difficulté pour payer son loyer et/ou les frais accessoires échus en cette période de pandémie (entre le 13 mars et le 31 mai 2020), elle ne le libère en aucun cas de son obligation de paiement envers son bailleur. En effet, si passé les 90, respectivement les 120 jours de grâce, le locataire est toujours en défaut de paiement, il court le risque que le bailleur résilie le contrat de bail dans le même délai qu'en temps ordinaire, à savoir 30 jours pour la fin d'un mois. Ainsi, la conséquence du non-paiement des loyers et/ou des frais accessoires, bien que repoussée de quelques mois afin de permettre au locataire de revenir à meilleure fortune, risque d'être la résiliation du contrat de bail par le bailleur.

Un débat fait cependant rage actuellement en ce qui concerne les **locaux commerciaux** : selon un avis de droit publié par l'Asloca, l'Association suisse des locataires, le fait de ne pas pouvoir exploiter l'objet loué constitue un défaut qui peut entraîner une réduction totale ou partielle du loyer. La Fédération romande immobilière (FRI) conteste ce point de vue : selon elle, la crise actuelle ne libère pas le locataire de son dû. « Il y a deux courants qui s'opposent, constate Cipriano Alvarez, responsable des questions juridiques au sein de l'Office fédéral du logement. Le premier, majoritaire, estime que le loyer n'est plus dû, à part si le local peut être utilisé à d'autres fins, par exemple si un restaurant l'utilise pour préparer des livraisons de repas. Pour l'autre école, le risque incombe au contraire à celui qui gère la surface commerciale » (Site internet du Temps du 31.3.2020).

En raison de l'interdiction temporaire d'exploiter des établissements accueillant du public, la situation est particulièrement difficile pour les locataires de tels baux commerciaux. Ainsi, il est probable que ces mesures ne suffisent pas à éviter un risque de résiliations à relativement court terme pour ces locataires. Le Conseil fédéral a donc mis sur pied une « task force » sous la direction de l'Office fédéral du logement et a d'ores et déjà indiqué qu'il prendrait d'autres mesures si cela devait s'avérer nécessaire.