

Instructions: lorsque le bailleur ne donne pas suite à la demande de réduction du loyer (situation pendant le semi-confinement lié au coronavirus)

I. Introduction

De façon incompréhensible, de nombreux bailleurs ne sont pas prêts à faire de concessions en matière de loyer pendant le semi-confinement. Ce document répond à la question de savoir comment réagir.

II. Dépôt de la demande de réduction du loyer / entretiens de conciliation

Concernant le contexte juridique, nous vous renvoyons pour l'essentiel à notre notice (voir «[Notice concernant la réduction du loyer à la suite de la fermeture de l'établissement ordonnée par les autorités](#)»). Soulignons une fois encore que ce n'est qu'**en agissant (demande de réduction du loyer)** que la base pour une réduction ou une remise du loyer est créée.

Conscient de la bonne situation de départ du point de vue du locataire, il s'agit d'essayer de trouver une solution à l'amiable avec le bailleur. Dans le cadre de tels **entretiens de conciliation**, des concessions ne devraient être faites qu'avec beaucoup de retenue. Pour un restaurant, il s'agit de limiter l'accord, pendant le semi-confinement ordonné par les autorités à une participation symbolique à concurrence de 10%, par exemple, du loyer usuel.

► A cette fin, vous pouvez utiliser notre «[Modèle Accord sur une réduction temporaire de loyer](#)».

III. Bailleur hermétique à toute discussion / suspension du loyer

Si le bailleur exclut toute discussion et ne donne aucune suspension du paiement, il y a **deux possibilités d'agir en premier lieu**:

a) lorsque vous disposez de liquidités suffisantes, le **loyer peut être versé directement au bailleur**. Ce faisant, il faut indiquer que le paiement ne tient pas lieu de reconnaissance de dette et sert uniquement à se couvrir.

► A cette fin, vous pouvez utiliser notre «[Modèle Paiement du loyer sans reconnaissance de dette](#)»:

b) lorsque vous ne disposez guère de liquidités, il faut notifier au bailleur qu'**aucun loyer net ne sera payé pour le mois d'avril 2020 dans un premier temps**.

► A cette fin, vous pouvez utiliser notre «[Modèle Suspension du loyer](#)».

Dans le cas d'une telle réduction du loyer du propre chef du locataire, le bailleur ne peut pas immédiatement le mettre à la rue ou résilier le bail à loyer avec effet immédiat. Mais certains juristes considèrent qu'il est possible de signifier une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257d CO. Cependant, cela est particulièrement controversé dans la situation actuelle. S'y ajoute le fait qu'une telle menace doit prendre la forme écrite en impartissant un délai de paiement de 30 jours (le 27 mars 2020, le Conseil fédéral a prolongé ce délai à 90 jours) pendant lequel le loyer pourra toujours être payé provisoirement. Un tel paiement devra clairement être fait **sans reconnaissance de dette** et accompagné d'une annonce de maintien de la demande de réduction du loyer.

Pour qu'il soit fait droit à cette demande, il faudrait simultanément déposer une demande en vue de la **réduction du loyer** auprès de l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers. L'autorité de conciliation en matière de baux et loyers compétente dispose de demandes standards. Dans ce contexte, les chances sont bonnes en règle générale d'obtenir un arrangement en dernier ressort devant l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers.

► L'autorité de conciliation en matière de baux et loyers compétente: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/schlichtungsbehoerden.html>

IV. La mauvaise voie des crédits transitoires

En conclusion, soulignons que la possibilité accordée par le Conseil fédéral d'obtenir des crédits sans bureaucratie est louable puisqu'elle évite ainsi des manques de liquidités. Néanmoins de tels crédits devront être remboursés. Face à ce constat, **de tels crédits devraient être utilisés uniquement pour des paiements dus indubitablement. Le loyer n'en fait pas partie.**