

## **Instructions: La question des loyers plus en détail – vue d'ensemble (état au 29 avril 2020)**

### **I. Introduction**

Le Conseil fédéral semble continuer de vouloir ignorer la question des loyers commerciaux en lien avec la crise du coronavirus, ce qui est incompréhensible. Toutefois le Parlement s'est entre temps saisi de la question. Mais l'issue du processus politique est incertaine. En ce qui concerne le loyer de mai 2020 ainsi que certaines menaces de résiliation pour retard de paiement et menaces de procédure de poursuite reçues, diverses questions se posent. Le présent document vise donc à proposer une aide résumée.

### **II. Procédure avec des bailleurs fermés à la discussion**

Rien n'a changé du point de vue des circonstances juridiques pour le cas des baux commerciaux dans la situation actuelle. Les établissements fermés ou dont l'exploitation est fortement limitée en raison de mesures ordonnées par les autorités ont donc en principe droit à une levée intégrale du loyer ou une réduction substantielle de celui-ci pendant la fermeture qui a débuté le 17 mars 2020 (voir [«Notice concernant la réduction du loyer à la suite de la fermeture de l'établissement ordonnée par les autorités»](#)).

Si le bailleur refuse des entretiens de conciliation pertinents, il y a **deux façons principales de procéder** (voir [«Instructions: lorsque le bailleur ne donne pas suite à la demande de réduction du loyer»](#)):

- a) Les entreprises disposant de liquidités devraient continuer à payer le loyer au bailleur, mais sans reconnaissance de dette et sous réserve de remboursement ou de compensation.
- b) Si les liquidités sont insuffisantes pour d'autres loyers, il ne reste pour ainsi dire que la possibilité de recourir à une réduction de loyer de son propre chef ou à une suspension du paiement du loyer.

Pour clarifier la situation juridique, il est recommandé dans les deux cas de passer à l'offensive en faisant appel à l'autorité de conciliation compétente. Pour fixer le montant de la réduction du loyer dans un cas particulier, il faut faire valoir le remboursement de l'excédent de loyer payé pour le mois de mars 2020 dans le cadre d'une action civile. Vous trouverez davantage d'information à ce sujet et un modèle de demande de conciliation dans notre notice correspondante (voir [«Notice Recours à l'autorité de conciliation»](#)).

Des réductions de loyer sont également juridiquement dues après la fin de la fermeture, tant que les mesures des autorités limitent l'exploitation commerciale. Dans ce contexte, des sommes considérables sont en jeu. C'est pourquoi nous vous recommandons de faire impérativement appel, le cas échéant, **à une assurance de protection juridique ou à un cabinet d'avocat spécialisé en droit des baux**.

### **III. Mise en demeure du bailleur avec menace de résiliation**

En cas de retard de paiement, le bailleur peut, sous certaines conditions, fixer un délai au locataire pour qu'il remédie à ce retard, sans quoi il peut résilier le contrat dans un délai de 30 jours. La base légale est énoncée à l'art. 257d CO. Dès réception d'une telle mise en demeure, il reste **normalement 30 jours au locataire pour remédier à ses paiements en souffrance**. Le locataire n'est donc pas immédiatement mis à la porte et a suffisamment de temps pour gérer la situation, à plus forte raison si **ce délai est temporairement de 90 jours**, pour autant que le retard de paiement est causé par les mesures décidées par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus (art. 2 Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme). En outre, le fait de savoir si une résiliation pour retard de paiement est juridiquement acceptable en cas de notification de défaut et dans le contexte actuel est sujet à controverse. Vous trouverez des instructions et des modèles de courrier pour gérer de telles mises en demeure dans notre notice correspondante (voir [«Notice Démarche face à une menace de résiliation pour retard de paiement»](#)).

### **IV. Gestion des poursuites/réaction à un commandement de payer**

Avec la fin des fêtes de poursuites, il est à nouveau possible depuis le 20 avril 2020 d'exiger une créance impayée par la voie de la poursuite. Il faut **immédiatement faire opposition** à la réception d'un commandement de payer concernant des loyers impayés. Cela interrompt et complique la poursuite. Vous trouverez davantage d'information et les différentes possibilités de défense ainsi que les procédures d'opposition consécutives dans la notice correspondante (voir [«Notice Démarche en cas de poursuite»](#)).