

Notice Loyers commerciaux à partir de la réouverture du 11 mai 2020

I. Contexte juridique

Selon la situation juridique actuelle, les établissements de restauration, comme les restaurants et les bars, totalement fermés, ont droit à une exonération complète de leur loyer ou au moins à une réduction substantielle de celui-ci pour la durée du confinement. En général, l'objet loué n'a plus du tout pu être utilisé, ce qui équivaut à un défaut au sens du droit des baux (voir «[Notice concernant la réduction du loyer à la suite de la fermeture de l'établissement ordonnée par les autorités](#)»).

L'utilisation de l'objet loué est toutefois encore soumise à des restrictions, même avec la réouverture partielle de tels établissements depuis le 11 mai 2020. Nous sommes donc encore en présence d'un défaut de l'objet loué. Cet empêchement partiel durera tant que des mesures visant à contenir le coronavirus limiteront l'exploitation habituelle ou conforme au contrat du bien. Pendant ce temps, les locataires ont droit à une réduction du loyer. Ce droit doit être communiqué immédiatement au propriétaire.

Vous pouvez utiliser à cet effet notre «[Modèle de lettre de notification de défaut à partir du 11 mai 2020](#)».

Les circonstances propres à chaque cas sont déterminantes pour fixer le montant de la réduction. Il faut, à cet égard, tenir compte de nombreux facteurs. Une réduction se justifie en général uniquement lorsqu'un local dispose de (nettement) moins de places assises en raison des mesures de protection prévues par l'ordonnance 2 COVID-19. Cela dépend également du type de clientèle cible: un établissement dont les clients sont principalement les touristes continue d'être affecté de manière considérable par l'interdiction d'entrée en Suisse. De nombreux établissements de restauration souffrent en plus du fait que les employés des entreprises environnantes doivent télétravailler sur ordre des autorités; ils renoncent ainsi à venir manger au restaurant à midi et à boire un verre avec des collègues après le travail. Environ un quart de la population suisse appartient en outre à un groupe à risque en raison de son âge ou d'antécédents médicaux, ce qui restreint fortement la clientèle des établissements traditionnels. Les établissements sont en outre régulièrement concernés par l'interdiction des manifestations, en raison de l'annulation de réservations périodiques de groupes comme les associations, les rencontres de partis, les assemblées générales annuelles et les rencontres d'habités. Par ailleurs, la mise en œuvre des mesures de protection et d'hygiène exigées engendre des coûts financiers.

II. Instructions pratiques pour agir

Dans ce contexte, il semble pragmatique de continuer à **indexer le loyer au chiffre d'affaires**, tel que négocié, tant que durent les restrictions des autorités conformément à l'ordonnance 2 COVID-19. Le loyer serait ainsi dû en fonction des chiffres d'affaires des années précédentes. Il est recommandé de prendre la moyenne des trois dernières années. Si vous calculez pour le mois de juin un chiffre d'affaires moyen (des années 2017 à 2019) de 120 000 CHF, que vous enregistrez en juin 2020 un chiffre d'affaires d'environ 80 000 CHF et que le loyer contractuel est de 8000 CHF, seuls 5 333,35 CHF sont dus (loyer net/chiffre d'affaires moyen x chiffre d'affaires 2020).

Vous pouvez utiliser à cet effet notre «[Modèle d'accord de loyer indexé au chiffre d'affaires](#)».

S'il ne vous est pas possible de convenir d'une telle solution avec le propriétaire, essayez de négocier une réduction fixe. A cet égard, il faut prévoir un droit de résiliation anticipé du locataire dans le cas où malgré tous les efforts, la poursuite des activités d'un établissement serait impossible.

► Vous pouvez utiliser à cet effet notre «[Modèle d'accord de réduction de loyer](#)».

Informations complémentaires

De plus amples informations ainsi que des moyens auxiliaires et notices du service juridique sont publiés sur le site Web de GastroSuisse <https://www.gastrosuisse.ch/fr/portail-de-la-branche/droit-lois/notices/>.

Les **membres de GastroSuisse** bénéficient gratuitement d'informations téléphoniques sur les questions juridiques qui concernent l'hôtellerie-restauration, auprès de notre Service juridique, du lundi au jeudi de 9 h 30 à 11 h 30 et de 14 h à 16 h, au numéro de

téléphone 0848 377 111, par fax au 0848 377 112 ou par e-mail à info@gastrosuisse.ch

La présente notice d'information a été élaborée avec le plus grand soin. Les indications fournies sont cependant d'ordre général et ne remplacent en aucune manière une consultation individuelle.