

Point de situation sur les loyers commerciaux

Andreas Fabjan

Avocat spécialiste du droit immobilier



Suite à l'obligation de fermeture des établissements publics ordonnée en mars par le Conseil fédéral en vue d'endiguer la propagation du coronavirus, la question s'est posée de savoir si les locataires devaient continuer à payer leur loyer. De nombreux avis de droit ont été émis. Ils ont notamment examiné si les locaux commerciaux touchés par cette mesure devaient être considérés comme étant affectés d'un défaut. Les conclusions sont loin d'être unanimes, si bien que les tribunaux devront vraisemblablement trancher cette question. L'issue demeure incertaine en l'état.

Le Canton de Genève a adopté plusieurs mesures pour aider les indépendants et les entreprises touchés. D'une part, pour les baux commerciaux dont le loyer mensuel n'excède pas 3500 francs, l'État a accepté

de prendre en charge la moitié du loyer, moyennant l'accord par le bailleur de renoncer au solde. D'autre part, pour les baux commerciaux dont le loyer mensuel s'élève entre 3500 et 7000 fr. (jusqu'à 10'000 fr. pour les restaurants et les bars), l'État a versé au bailleur le loyer du mois de mai, moyennant l'accord du bailleur de renoncer à celui du mois de juin et celui du locataire de payer celui du mois d'avril. Ces mesures étaient valables pour les mois d'avril, mai et juin et ne sont désormais plus disponibles.

Par ailleurs, le parlement fédéral a récemment adopté une motion invitant le Conseil fédéral à prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements qui ont dû rester fermés ne doivent à leur bailleur que 40% du loyer pour la période concernée. Cette réglementation doit s'appliquer pour une durée maximale de deux mois et ne concerne que les locataires dont le loyer mensuel ne dépasse pas 20'000 fr. Parallèlement, un fonds doté de 20 millions de fr. doit être créé en faveur des bailleurs pour les cas de rigueur.

Le Conseil fédéral dispose d'une année pour atteindre l'objectif visé par la motion. Ces aides seront tardives pour les indépendants, les entreprises et les bailleurs qui ont dû faire face à des difficultés financières en raison de la crise. Cette proposition ne manquera pas de soulever de nombreuses questions sur le plan juridique, notamment au sujet de la constitutionnalité de la mesure.

Il est prévisible que de nombreuses questions se poseront à l'avenir sur les loyers commerciaux et la mise en œuvre de ces mesures. Par exemple, celles-ci seront-elles cumulables ou exclusives les unes des autres? Quid des locataires qui demeurent affectés par d'autres mesures telles que l'obligation de distanciation? Qu'en sera-t-il en cas de nouvelles décisions qui pourraient être prises en fonction de l'évolution de la pandémie? On peut espérer que les parties aux contrats de bail puissent trouver des solutions consensuelles compte tenu du caractère exceptionnel de la situation.