

Coronavirus et locaux commerciaux loués - est-ce que le loyer doit être payé (dans son intégralité)?

Les mesures encore renforcées contre la propagation du coronavirus auront des conséquences considérables sur de nombreuses entreprises. Selon la branche, il faut s'attendre à d'importantes baisses des commandes ou même à des pertes totales. L'ordonnance COVID-19 du Conseil fédéral prévoit, conformément à l'art. 6, la fermeture complète des magasins, restaurants, bars, discothèques, boîtes de nuit, musées, centres sportifs, salons de coiffure, centres de bien-être, piscines et autres établissements. Des exceptions sont faites uniquement pour les établissements médicaux, banques, magasins d'alimentation, pharmacies et d'autres établissements ou magasins qui sont indispensables à la vie quotidienne. Il est vrai que les entreprises concernées peuvent faire une demande d'indemnité en cas de réduction de l'horaire de travail pour leurs employés, mais en plus des frais de personnel, il y a d'autres frais fixes importants, notamment le loyer. Beaucoup d'entreprises se posent la question comment réduire ce gros poste de dépense, respectivement si, pour les entreprises concernées, le loyer est toujours dû. Cette question est d'importance existentielle non seulement pour les locataires mais aussi pour les bailleurs. Étant donné que la situation actuelle est sans précédent juridique, on entre en terrain inconnu. L'objectif de cet article est d'exposer certaines implications juridiques possibles et de montrer quelles mesures sont actuellement les plus efficaces pour les locataires et les propriétaires.

I. Réduction du loyer

Conformément aux dispositions légales, toute déviation de l'état de la chose louée par rapport à l'état dû en vertu du contrat constitue un défaut. La nature de la déviation, qu'il s'agisse de vices matériels ou juridiques, est sans importance. Lorsque le locataire est empêché d'utiliser le bien loué conformément au contrat, cela constitue un défaut, car le locataire a le droit d'utiliser le bien loué sans perturbation. L'art. 259a CO donne au locataire le droit d'exiger une réduction du loyer conformément à l'art. 259d CO en cas de défaut, pour autant que le locataire ne soit pas responsable du défaut ou qu'il ne soit pas tenu d'y remédier.

La question centrale, et déjà très controversée, est de savoir si la fermeture des magasins en question sur ordre des autorités constitue un défaut au sens précité. D'une part, l'usage des locaux pour l'activité commerciale est rendu impossible. D'autre part, la chose louée elle-même est toujours en ordre et son utilisation est toujours autorisée. Seul le type d'utilisation par certaines entreprises est interdit par les autorités. De plus, les pertes de chiffre d'affaires que de nombreux locataires de locaux commerciaux ont connu au cours des derniers jours et vont connaître dans les prochaines semaines, font en principe partie du risque d'exploitation que les locataires doivent assumer. Un argument en faveur du locataire pourrait se trouver dans la clause relative aux fins de location: Si l'usage des locaux, par exemple comme salon de coiffure ou de beauté, est stipulée dans le contrat, on pourrait plutôt faire valoir qu'il s'agit d'un défaut pendant le bail au sens du Code des obligations. Compte tenu des déclarations des associations de locataires commerciaux et de l'industrie et de la situation financière difficile de nombreuses entreprises, on peut s'attendre à ce que les locataires fassent des demandes de réduction de loyer et - selon les circonstances - il n'est pas exclu que les tribunaux qualifient la fermeture ordonnée par les autorités de défaut donnant droit à une réduction de loyer. Cependant, une réduction du loyer à zéro n'est pas réaliste et serait en contradiction avec les faits, tant que le locataire laisse son mobilier dans les locaux. Il faut d'ailleurs garder à l'esprit que les intérêts des propriétaires doivent également être pris en compte: le propriétaire a également besoin de revenus pour couvrir ses frais et de nombreux biens immobiliers appartiennent à des caisses de pension qui gèrent l'argent des employés.

Le locataire doit demander au propriétaire une réduction (totale ou partielle) du loyer. Un restaurant, par exemple, qui est toujours autorisé à proposer des plats à emporter ou un fleuriste qui peut continuer à livrer des fleurs à ses clients, peut demander une réduction de loyer au maximum à hauteur de la perte

de chiffre d'affaires. Bien que le contenu de l'ordonnance du Conseil fédéral soit connu de tous, le droit à une réduction ne prend naissance qu'au moment de la notification au bailleur. Diverses associations, telles que GastroSuisse, publient sur leur site web des lettres types pour les demandes de réduction de loyer.

II. Impossibilité de l'exécution

Une autre approche juridique pourrait résider dans l'art. 119 CO concernant l'impossibilité d'exécution si l'usage locatif est considéré comme impossible. Toutefois, d'un point de vue strict, les deux prestations concernées sont toujours possibles: le paiement du loyer (car pour les paiements il n'y a jamais d'impossibilité vu que c'est théoriquement toujours possible de payer) et en contrepartie la mise à disposition des locaux loués (qui est toujours possible, mais pas pour certaines fins). Toutefois, si les fins d'utilisation sont clairement définies dans le bail, on pourrait faire valoir que ce type de mise à disposition est devenu impossible. Dans ce cas, l'obligation du propriétaire de mettre à disposition les locaux loués cesserait et, puisqu'il existe un contrat avec des obligations de prestation réciproques, l'obligation du locataire de payer le loyer cesserait également. Toutefois, le locataire devrait alors quitter les locaux loués.

III. Résiliation du bail pour justes motifs ou en raison de la faillite du locataire

Juridiquement, il reste la possibilité de résiliation extraordinaire selon l'art. 266g du Code des obligations (CO), car il existe des raisons importantes qui rendent l'exécution du contrat intolérable pour le locataire. L'art. 266g CO permet de résilier le bail pour des locaux commerciaux à n'importe quel moment, en observant le délai de congé de six mois. Le juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé.

De justes motifs de résiliation anticipée du bail peuvent être invoqués si les circonstances n'étaient pas connues ou prévisibles au moment de la conclusion du contrat et s'il n'y a pas de faute de la partie qui résilie le contrat (dans ce cas, probablement le locataire). Les circonstances doivent être si graves que l'on ne peut plus attendre du locataire qu'il poursuive le bail. Les pertes doivent être durables et pas seulement temporaires. De plus, le loyer reste dû pendant le délai de préavis de six mois. Cela signifie que l'effet voulu se produit seulement quand la «crise de corona» sera, espérons-le, terminée.

Pour le bailleur, la faillite du locataire représente un risque considérable: si le locataire fait faillite, le paiement du loyer est en danger. Toutefois, en cas de faillite, le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir. À cet effet, il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable (art. 266h al. 1 CO) et peut résilier le contrat avec effet immédiat si ces sûretés ne lui sont pas fournies (art. 266h al. 2 CO). Pour le propriétaire, cette façon de procéder nécessite un investissement de temps et d'argent et une nouvelle location n'est guère possible avant la clôture de la procédure de liquidation.

IV. Recommandation

La situation actuelle comporte de nombreuses insécurités juridiques. Dans ce contexte, il est conseillé de rechercher le dialogue le plus rapidement possible afin de trouver des solutions coopératives. Un conflit juridique qui dure des années ne rend service à aucune des parties impliquées.

Nous sommes à votre disposition pour vous soutenir dans l'analyse juridique, pour trouver une solution et pour les négociations entre locataire et propriétaire.

© REBER Rechtsanwälte KIG
Utoquai 43
8008 Zürich

maja.baumann@reberlaw.ch
julia.gschwend@reberlaw.ch
roberto.hayer@reberlaw.ch