

NEWSLETTER AVRIL 2020

COVID-19



Anne Dorthé
Avocate / LL.M. (Turin)



Wilson Gomes Martins
Avocat-stagiaire

Contrats de baux : quelles sont les conséquences du retard de paiement à cause de la pandémie de coronavirus ?

Actuellement, de nombreux locataires éprouvent des difficultés à s'acquitter à temps des loyers dus, principalement en raison d'une importante et inattendue baisse de leurs revenus ensuite de la pandémie de coronavirus.

Le Conseil fédéral a ainsi annoncé le 27 mars 2020 une série de mesures visant à atténuer les effets de la pandémie de coronavirus sur les contrats de baux, à savoir : la prolongation du délai comminatoire minimum à 90 jours en matière de bail à loyer, respectivement 120 jours en matière de bail à ferme et la prolongation à 30 jours du délai de congé pour une chambre meublée ou une place de stationnement louée séparément.

Le présent article a pour dessein d'expliquer *(i)* ce que signifient en pratique ces mesures pour le locataire, respectivement le bailleur, *(ii)* les conditions à remplir pour en bénéficier et *(iii)* ce que peuvent entreprendre les parties au contrat pour réduire leurs risques.

La question de l'obligation – ou non – du locataire dont le commerce a été fermé en raison des mesures sanitaires prises par le Conseil fédéral de payer au bailleur le loyer relatif à la période de fermeture n'est pas traitée ici, de nombreux articles ayant déjà été publiés à ce sujet. A cet égard, nous vous renvoyons aux avis de droit contradictoires d'une part, de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) et d'autre part, de la Fédération romande immobilière (FRI).

i. Les mesures du Conseil fédéral pour atténuer les effets de la pandémie de coronavirus en matière de contrats de baux

a. *La prolongation du délai comminatoire en matière de bail à loyer*

Lorsque le locataire est en demeure de payer le loyer ou les frais accessoires échus, le bailleur peut lui impartir par écrit un délai pour qu'il s'exécute, en lui signifiant que le contrat de bail sera résilié à défaut de paiement dans ce délai.

En principe, ce délai – dit comminatoire – sera de 10 jours au moins, respectivement de 30 jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (art. 257d al. 1^{er} CO).

C'est précisément ce délai que le Conseil fédéral a décidé de prolonger à 90 jours minimums par l'ordonnance du 27 mars 2020 COVID-19 bail à loyer et bail à ferme (ci-après « ordonnance COVID-19 »).

Faute de paiement dans le délai comminatoire imparti, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, respectivement moyennant un second délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 257d al. 2 CO).

Ce second délai de congé n'étant toutefois pas visé par l'ordonnance COVID-19, le bailleur n'est pas tenu de le prolonger.

b. *La prolongation du délai comminatoire en matière de bail à ferme*

A titre liminaire, nous précisons que le bail à ferme est un contrat par lequel un bailleur s'oblige pour une certaine durée et moyennant un loyer (appelé fermage) à céder au locataire (dit fermier) l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits et les produits (art. 275 CO).

Ainsi, il y a notamment bail à ferme lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une entreprise entièrement équipée, telle un café, un restaurant ou un salon de coiffure.

Le principe du délai comminatoire en matière de bail à ferme est similaire à celui en matière de bail à loyer : si le fermier a du retard pour s'acquitter d'un fermage ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins, appelé délai comminatoire, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail (art. 282 al. 1^{er} CO).

C'est donc ce délai que le Conseil fédéral a décidé de prolonger à 120 jours minimums par l'ordonnance COVID-19.

Faute de paiement dans le délai comminatoire imparti, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, respectivement moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois pour les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux (art. 282 al. 2 CO).

Comme expliqué sous point a., ce second délai n'est pas visé par l'ordonnance COVID-19 et le bailleur n'est donc pas tenu de le prolonger.

c. *La prolongation du délai de congé pour les chambres meublées, les places de stationnement et autres installations analogues louées séparément*

Aux termes de l'art. 266e CO, le bailleur ou le locataire peut résilier le bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail.

Le Conseil fédéral a décidé de prolonger ce délai de congé à 30 jours par l'ordonnance COVID-19. Il ne s'agit pas ici d'un délai comminatoire en cas de défaut de paiement, mais du délai de congé usuel à l'échéance duquel le contrat prend fin.

ii. Quelles sont les conditions pour bénéficier de la prolongation décidée par le Conseil fédéral ?

Contrairement à la prolongation du délai de congé pour les baux de chambres meublées, de places de stationnement ou autres installations analogues louées séparément qui s'applique sans condition tant que l'ordonnance COVID-19 est en vigueur, la prolongation du délai comminatoire décidée par le Conseil fédéral pour les baux à loyer et les baux à ferme est soumise aux deux conditions cumulatives suivantes :

- **Le locataire est en demeure pour des loyers ou des frais accessoires échus entre le 13 mars et le 31 mai 2020.** Le bailleur n'est dès lors pas tenu de prolonger le délai comminatoire si le retard du locataire concerne des loyers ou des frais accessoires échus avant le 13 mars 2020 ;
- **Le retard est dû aux mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus.** Tel sera le cas du locataire d'un local commercial qui ne parvient plus à payer son loyer car ses revenus ont diminué en raison de la mesure prise par le Conseil fédéral visant à fermer les établissements publics.

Si ces conditions ne sont pas remplies, le bailleur demeure libre d'impartir un délai comminatoire conforme à l'art. 257d al. 1^{er} CO (baux à loyer) ou à l'art. 282 al. 1^{er} CO (baux à ferme), soit inférieur à 90 jours, respectivement 120 jours.

Ainsi à notre sens, le locataire qui n'acquiesce pas le loyer en raison de prétendus défauts de la chose ne saurait bénéficier de la prolongation du délai comminatoire décidée par le Conseil fédéral.

iii. Que peuvent entreprendre les parties pour réduire leurs risques ?

En premier lieu, le locataire a tout intérêt à aviser son bailleur s'il éprouve des difficultés à payer son loyer ou ses frais accessoires en raison des mesures prises par le Conseil fédéral.

En cas de demeure du locataire, le bailleur n'a évidemment pas l'obligation d'impartir un délai comminatoire au locataire puis de faire usage de son droit de résilier le contrat. Au vu des circonstances, il peut s'avérer opportun pour le bailleur de maintenir le bail, notamment s'il est vraisemblable qu'il aura des difficultés pour trouver un nouveau locataire.

Une première solution pragmatique peut ainsi consister en l'élaboration d'un plan de paiement d'entente entre les parties :

- Le locataire continuera à honorer ses obligations contractuelles selon un échéancier qui tiendra compte de sa situation financière et évitera ainsi d'être en retard dans ses paiements.
- Le bailleur percevra dans l'immédiat une partie des montants et le solde dès que la situation financière de son locataire se sera stabilisée.

Dans l'intervalle, les parties peuvent par exemple recourir aux aides financières mises en place par le Conseil fédéral. On mentionnera de façon non exhaustive les aides suivantes :

- Les salariés peuvent prétendre à des allocations perte de gain, notamment s'ils ont dû interrompre leur activité professionnelle pour s'occuper de leurs enfants ou ensuite d'une mise en quarantaine ordonnée par un médecin. Ces allocations sont versées sous forme d'indemnités journalières correspondant à 80 % du salaire et plafonnées à CHF 196.- par jour.
- Les indépendants qui subissent une perte de gain en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus peuvent prétendre à des indemnités s'ils ne bénéficient pas déjà de prestations d'assurance. Comme pour les salariés, ces indemnités sont versées sous

forme d'indemnités journalières correspondant à 80 % du salaire et plafonnées à CHF 196.- par jour.

- En cas de réduction de l'horaire de travail, les salariés peuvent bénéficier d'indemnités à certaines conditions. Le Conseil fédéral a par ailleurs décidé d'étendre ce droit aux salariés dont la durée d'engagement est limitée et aux personnes au service d'une organisation de travail temporaire, en apprentissage ou qui occupent une position assimilable à celle d'un employeur (associés d'une Sàrl p. ex.). Les personnes qui travaillent dans l'entreprise de leur conjoint ou partenaire enregistré peuvent également profiter du chômage partiel et bénéficier d'une indemnité forfaitaire de 3'320 francs pour un poste à plein temps.
- Les PME financièrement saines qui subissent un préjudice économique considérable en raison de la pandémie de coronavirus peuvent obtenir rapidement et facilement des crédits jusqu'à 10% de leur chiffre d'affaire, mais au maximum 20 millions de francs, à des taux d'intérêts extrêmement bas, voire à 0%.

En outre, **le Conseil fédéral a pris des mesures pour atténuer les conséquences financières de la pandémie de coronavirus**, dont on peut citer non exhaustivement les suivantes :

- Les poursuites sont suspendues du 19 mars au 19 avril 2020 en raison d'une part, de la décision du Conseil fédéral (art. 62 LP) et d'autre part, des feries judiciaires du droit de la poursuite (art. 56 ch. 2 LP).
- Du 20 mars 2020 au 31 décembre 2020, aucun intérêt moratoire n'est dû en cas de paiement tardif d'impôts, de taxes d'incitation et de droits de douane.
- Du 1er mars 2020 au 31 décembre 2020, aucun intérêt moratoire n'est dû en cas de paiement tardif de l'impôt fédéral direct échu pendant cette période.

Conclusion

Les locataires demeurent tenus de payer le loyer et les frais accessoires alors qu'ils voient pour la plupart leurs revenus diminuer en raison des mesures de lutte contre le coronavirus prises par le Conseil fédéral. Plus encore, les commerçants-fermiers doivent continuer à payer les fermages relatifs à des commerces qu'ils ne peuvent pas exploiter.

Au vu des conséquences économiques à venir de la pandémie de coronavirus, cette ordonnance du Conseil fédéral en matière de bail est tombée donc à point nommé et est cohérente avec les autres mesures prises jusqu'à présent.

Anne Dorthe, avocate

Wilson Gomes Martins, avocat-stagiaire

Pour plus d'informations :

Anne Dorthe (dorthe@jmrlegal.ch), Wilson Gomes Martins (martins@jmrlegal.ch) ou votre personne de contact habituelle au sein de Reymond & Associés

Le contenu de cette Newsletter ne peut pas être assimilé à un avis ou conseil juridique. Si vous souhaitez obtenir un avis sur votre situation particulière, votre personne de contact habituelle auprès de Reymond & Associés répondra volontiers à vos questions.

REYMOND & ASSOCIÉS

Avenue de la Gare 1 / Case Postale 7255 / CH-1002 Lausanne / T +41 (0)21 348 11 11 / F +41 (0)21 348 11 12 / www.jmrlegal.ch