

Crise sanitaire et droit du bail

Modèles de conventions proposés par la CVI, la FPV et l'USPI Vaud

La crise sanitaire actuelle est inédite et exige des efforts de chacun. La Chambre vaudoise immobilière (CVI), la Fédération patronale vaudoise (FPV) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) invitent dès lors les bailleurs et les locataires commerciaux à examiner soigneusement chaque situation en vue de trouver des solutions négociées équitables, dans l'intérêt durable de tous.

Afin de faciliter la mise en place de telles solutions, la CVI, la FPV et l'USPI Vaud ont établi les modèles de conventions suivants :

1. Convention concernant la remise du loyer net
2. Convention concernant la remise du loyer brut
3. Convention concernant la remise d'une partie du loyer net
4. Convention concernant la remise d'une partie du loyer brut
5. Convention concernant le plan de paiement du loyer net
6. Convention concernant le plan de paiement du loyer brut
7. Convention concernant le plan de paiement d'une partie du loyer net
8. Convention concernant le plan de paiement d'une partie du loyer brut
9. Convention concernant le paiement du loyer net par prélèvement sur la garantie de loyer
10. Convention concernant le paiement du loyer brut par prélèvement sur la garantie de loyer

Ces conventions sont conformes aux règles légales et jurisprudentielles et les différentes solutions peuvent être combinées entre elles. Il pourrait cependant être périlleux de modifier certains termes sous l'angle des conséquences juridiques potentielles. La CVI, la FPV et l'USPI Vaud déclinent toute responsabilité en cas de modifications apportées aux différents modèles.

La situation sanitaire et politique étant évolutive, la CVI, la FPV et l'USPI Vaud recommandent de limiter, dans un premier temps, les engagements à un mois de loyer quitte à ce que les conventions soient prolongées par la suite selon des modalités à définir.

Lausanne, le 9 avril 2020

1. Convention concernant la remise du loyer net

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir le loyer net du mois d'avril 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Le montant des charges de CHF xx.- est dû et payable d'ici le 31 mars 2020.
- III. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec le mois concerné.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir le loyer net des mois d'avril et mai 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- (à raison de CHF xx.- par mois) accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Le montant mensuel des charges de CHF xx.- est dû et payable d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec les mois concernés.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

2. Convention concernant la remise du loyer brut

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir le loyer brut du mois d'avril 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- III. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec le mois concerné.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir le loyer brut des mois d'avril et mai 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- (à raison de CHF xx.- par mois) accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- III. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec les mois concernés.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

3. Convention concernant la remise d'une partie du loyer net

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir une partie du loyer net du mois d'avril 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Le solde du loyer net (CHF xx.-) ainsi que le montant des charges (CHF xx.-) sont dus et payables d'ici le 31 mars 2020.
- III. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec le mois concerné.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir une partie du loyer net des mois d'avril et mai 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- (à raison de CHF xx.- par mois) accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Le solde du loyer mensuel net (CHF xx.-) ainsi que le montant mensuel des charges (CHF xx.-) sont dus et payables d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec les mois concernés.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

4. Convention concernant la remise d'une partie du loyer brut

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir une partie du loyer brut du mois d'avril 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Le solde du loyer (CHF xx.-) est dû et payable d'ici le 31 mars 2020.
- III. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec le mois concerné.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le bailleur renonce à percevoir une partie du loyer brut des mois d'avril et mai 2020. Il s'agit d'une remise de dette de CHF xx.- (à raison de CHF xx.- par mois) accordée à titre personnel et exceptionnel compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle.
- II. Le solde du loyer mensuel (CHF xx.-) est dû et payable d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Les deux parties renoncent à toutes autres ou plus amples prétentions en lien avec les mois concernés.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

5. Convention concernant le plan de paiement du loyer net

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception du loyer net du mois d'avril 2020, soit CHF xx.-.
- II. Le montant des charges de CHF xx.- est dû et payable d'ici le 31 mars 2020.
- III. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception du loyer net des mois d'avril et mai 2020, soit au total CHF xx.-.
- II. Le montant mensuel des charges de CHF xx.- est dû et payable d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

6. Convention concernant le plan de paiement du loyer brut

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception du loyer brut du mois d'avril 2020, soit CHF xx.-.
- II. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- III. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception du loyer brut des mois d'avril et mai 2020, soit au total CHF xx.-.
- II. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- III. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

7. Convention concernant le plan de paiement d'une partie du loyer net

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception d'une partie du loyer net du mois d'avril 2020, soit CHF xx.-.
- II. Le solde du loyer net (CHF xx.-) ainsi que le montant des charges (CHF xx.-) sont dus et payables d'ici le 31 mars 2020.
- III. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception d'une partie du loyer net des mois d'avril et mai 2020, soit au total CHF xx.- (à raison de CHF xx.- par mois).
- II. Le solde du loyer mensuel net (CHF xx.-) ainsi que le montant mensuel des charges (CHF xx.-) sont dus et payables d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

8. Convention concernant le plan de paiement d'une partie du loyer brut

Variante un loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception d'une partie du loyer brut du mois d'avril 2020, soit CHF xx.-.
- II. Le solde du loyer (CHF xx.-) est dû et payable d'ici le 31 mars 2020.
- III. Dès le 1^{er} mai 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

Variante deux loyers ou plus

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Compte tenu des mesures prises par la Confédération en lien avec la crise sanitaire actuelle, le bailleur accepte de différer la perception d'une partie du loyer brut des mois d'avril et mai 2020, soit au total CHF xx.- (à raison de CHF xx.- par mois).
- II. Le solde du loyer mensuel (CHF xx.-) est dû et payable d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. Dès le 1^{er} juin 2020, le loyer mensuel brut de CHF xx.- est dû et payable selon les modalités contractuelles.
- IV. Le montant de CHF xx.- est payable de la manière suivante :
 - CHF xx.- le xx.xx.202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - CHF xx.- le xx.xx. 202x, en sus du loyer brut du mois de xxxx
 - etc.Tout retard de plus de xx jours dans le versement d'une mensualité entraîne l'exigibilité de l'entier de la créance.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

9. Convention concernant le paiement du loyer net par prélèvement sur la garantie de loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le loyer mensuel net des mois d'avril et mai 2020 est dû. Il est payable au moyen de la garantie de loyer dans la mesure où l'établissement bancaire accepte de procéder à une libération partielle de celle-ci.
- II. Le montant mensuel des charges de CHF xx.- est dû et payable d'ici respectivement le 31 mars 2020 et le 30 avril 2020.
- III. La garantie de loyer de CHF xx.- constituée sous le compte No 123456 auprès de la banque ABC est partiellement libérée de la manière suivante : CHF xx.- en faveur du bailleur. Le solde reste bloqué.
- IV. Ordre est donné à la banque ABC de verser immédiatement le montant de CHF xx.- sur le compte ouvert au nom de XYZ auprès de l'établissement LMN, compte IBAN No 12345689.
- V. Le bailleur transmet à la banque un exemplaire original de la présente convention, daté et signé par les deux parties.
- VI. Le bailleur se réserve le droit d'exiger en temps utile du locataire de compléter la garantie au montant contractuellement convenu, mais au plus tôt durant le premier semestre 2021.

Ainsi fait en trois exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire

10. Convention concernant le paiement du loyer brut par prélèvement sur la garantie de loyer

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. Le loyer mensuel brut des mois d'avril et mai 2020 est dû. Il est payable au moyen de la garantie de loyer dans la mesure où l'établissement bancaire accepte de procéder à une libération partielle de celle-ci.
- II. La garantie de loyer de CHF xx.- constituée sous le compte No 123456 auprès de la banque ABC est partiellement libérée de la manière suivante : CHF xx.- en faveur du bailleur. Le solde reste bloqué.
- III. Ordre est donné à la banque ABC de verser immédiatement le montant de CHF xx.- sur le compte ouvert au nom de XYZ auprès de l'établissement LMN, compte IBAN No 12345689.
- IV. Le bailleur transmet à la banque un exemplaire original de la présente convention, daté et signé par les deux parties.
- V. Le bailleur se réserve le droit d'exiger en temps utile du locataire de compléter la garantie au montant contractuellement convenu, mais au plus tôt durant le premier semestre 2021.

Ainsi fait en trois exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

Lieu, date, signature locataire