

Loyers commerciaux: ce n'est pas à la Confédération d'intervenir

Beaucoup d'établissements touchés par la crise du coronavirus sont en difficulté pour payer leurs loyers. Le Parlement a déjà discuté de plusieurs propositions visant un abandon partiel des loyers commerciaux, et les commissions des deux Chambres se sont mises d'accord sur un texte commun. A ces propositions fédérales inappropriées, il faut préférer les mesures prises dans les cantons, sur un modèle incitatif.

Imposer un abandon partiel des loyers: une idée contestée

Durant sa session du mois de mai, le Parlement a traité diverses propositions visant à imposer un abandon partiel des loyers commerciaux. Le Conseil national a accepté la motion 20.3142, qui prévoit, pour les établissements légalement contraints de fermer, une réduction de loyer de 70% pendant la période de fermeture. Le Conseil des Etats a ensuite voté cette motion dans une version modifiée: les locataires commerciaux contraints de fermer ou de réduire leur activité et dont le loyer mensuel brut ne dépasse pas CHF 8000 devraient bénéficier d'une réduction de CHF 5000 pendant deux mois, les charges restant dues. Le Conseil fédéral serait en outre chargé d'envisager la création d'un fonds pour les cas de rigueur, doté de 20 millions de francs en faveur des bailleurs.

Par décision du 12 mai 2020, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national recommande de refuser la version modifiée par le Conseil des Etats.

Cette même Commission a toutefois décidé, par 13 voix contre 10, de déposer une nouvelle motion (20.3451), laquelle a aussi été acceptée par la Commission équivalente du Conseil des Etats. Cette nouvelle motion prévoit que les établissements qui ont dû fermer ou réduire leur activité en raison de la crise du coronavirus, et dont le loyer ne dépasse pas CHF 15'000 par mois, ne paient que 40% du prix de leur

loyer pendant la durée de la fermeture imposée (en principe deux mois); les 60% restant seraient assumés par le bailleur. Pour les loyers compris entre CHF 15'000 et 20'000, les deux parties seraient libres d'appliquer ou non cette réglementation. Parallèlement, le Conseil fédéral serait chargé de créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs.

Une minorité des commissaires ont refusé cette motion, considérant qu'il s'agit d'une ingérence dans des contrats de droit privé et donc d'une atteinte au droit de propriété garanti par la Constitution fédérale. Ils dénoncent en outre une insécurité juridique et d'éventuels problèmes de délimitation des réglementations.

Des solutions individuelles exemplaires

Pendant que le Parlement achoppe sur les détails d'une solution étatique, de nombreux propriétaires se sont déjà entendus avec leurs locataires, sur la base de solutions individuelles. C'est d'ailleurs la voie privilégiée par le Conseil fédéral, qui s'est exprimé contre une ingérence étatique dans ces relations de droit privé. Il est encore trop tôt pour avoir des données précises sur les modalités et sur l'ampleur des accords conclus en privé, mais on peut déjà citer quelques premiers éléments d'appréciation. La Migros, par exemple, en tant qu'important bailleur de surfaces commerciales (principalement dans des centres commerciaux),

Impressum

Editeur:
Centre Patronal
Rédacteur responsable:
P.-G. Bieri

Route du Lac 2
1094 Paudex
Case Postale 1215
1001 Lausanne
T +41 58 796 33 00
info@centrepatronal.ch
Kapellenstrasse 14
3011 Bern
T +41 58 796 99 09
cpbern@centrepatronal.ch
www.centrepatronal.ch

Service d'information

Dès lors que les cantons ont la possibilité d'agir dans ce domaine, et que certains d'entre eux le font déjà de manière avisée, il faut absolument que le Parlement s'abstienne d'y ajouter une couche supplémentaire de mesures fédérales.

a accordé à tous ses locataires touchés par les fermetures imposées (soit environ 2000 commerces) une réduction de loyer de 50%, y compris les charges courantes. Dans certains cas de rigueur, des solutions plus généreuses ont aussi été examinées.

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) a par ailleurs livré les premiers résultats d'une enquête menée en Suisse romande: le montant des abandon et réductions de loyers offerts par les propriétaires avait déjà atteint 2,7 millions de francs dans le canton de Vaud et 2 millions dans le canton de Genève. Ces montants sont encore appelés à augmenter.

Beaucoup de petites entreprises et de très nombreux indépendants sont tributaires du bon vouloir de leur propriétaire pour surmonter financièrement cette période difficile. Mais les propriétaires aussi ont un intérêt à ce que leurs locataires ne tombent pas en faillite. Trouver de nouveaux locataires pour des locaux commerciaux va être difficile ces prochains temps, et des locaux durablement vides reviennent plus cher que l'abandon ou la réduction de deux ou trois mois de loyer. Les relations entre bailleurs et locataires reposent sur des situations variables. Certains bailleurs comptent sur l'encasement de leurs loyers pour s'assurer des revenus ou une retraite. Inversement, certains locataires peuvent faire face financièrement à deux mois d'arrêt de leur activité commerciale.

Des mesures cantonales et incitatives suffisent

Certains cantons ont d'ores et déjà pris des mesures fondées sur un modèle incitatif, qui n'impose pas des réductions de loyers, mais les encourage. Dans le canton de Bâle-Ville, les propriétaires qui accordent à leurs locataires

une réduction d'au moins deux tiers du loyer net pendant la durée des mesures d'urgence voient la moitié de leur effort pris en charge par le canton; bailleurs, locataires et pouvoirs publics assument ainsi chacun un tiers du loyer. Le canton de Vaud suit un modèle similaire, dans lequel le locataire et le canton supportent chacun 25% du loyer, et le propriétaire 50%. Ces solutions ont l'avantage d'encourager les accords entre bailleurs et locataires. Ceux-ci valent mieux que les mesures imposées par l'Etat, qui ne peuvent pas tenir compte de la diversité des situations.

Dès lors que les cantons qui l'estiment nécessaire ont la possibilité d'agir dans ce domaine, et que certains d'entre eux le font déjà de manière avisée, il faut absolument que le Parlement s'abstienne d'y ajouter une couche supplémentaire de mesures fédérales, coercitives, intrusives dans des contrats privés, et dont on voit mal comment elles s'articuleraient avec les mesures cantonales. Il y a déjà assez de domaines dans lesquels la Confédération doit apporter une aide financière; son intervention n'est pas souhaitable en matière de loyers commerciaux.

Thomas Schaumberg

Traduction: Pierre-Gabriel Bieri