



COMMUNIQUE DE PRESSE

Un moratoire sur les déménagements s'impose pour des motifs sanitaires et pratiques

La Fédération romande immobilière (FRI) a participé à la table ronde organisée ce matin par le conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département de l'économie, de la formation et de la recherche, en vue d'évoquer l'impact de la crise sanitaire actuelle sur le secteur immobilier. La FRI salue l'ouverture au dialogue et la volonté d'action du Conseil fédéral. Elle participera dans un esprit constructif aux travaux de la task force créée par le Conseil fédéral afin de mettre en œuvre rapidement des solutions pragmatiques aux enjeux actuels.

Dans les graves circonstances actuelles, la FRI invite le Conseil fédéral à décréter un moratoire sur les déménagements sur l'ensemble du territoire suisse qui s'appliquerait aussi longtemps que les mesures d'hygiène et de distance sociale décidées par la Confédération restent en vigueur. Sur le plan pratique, il n'est guère possible de se conformer aux normes d'hygiène et de distance sociale lors d'un déménagement. De fait, le risque d'une mise en danger des locataires entrants et sortants, des déménageurs, des nettoyeurs et des propriétaires et de leurs représentants est très élevé.

Sur le terrain, on constate par ailleurs que certains locataires ayant résilié leur contrat de bail ne souhaitent plus quitter leur logement au vu de la situation sanitaire. D'autres locataires refusent que le logement qu'ils ont décidé de quitter puisse être visité par des tiers en vue d'une relocation. Enfin, certains logements en cours de rénovation ne pourront pas être mis à la disposition des locataires dans les délais convenus contractuellement dès lors que les travaux ont pris du retard. Toutes ces situations justifient un gel des déménagements.

On peut imaginer quelques exceptions dans des cas très particuliers. Mais ces exceptions doivent être clairement délimitées. Dans toute la mesure du possible, il convient de garantir la sécurité du droit. Ainsi, pendant la durée du moratoire, les propriétaires qui ne mettraient pas un logement à la disposition d'un nouveau locataire à la date fixée dans le contrat de bail ne sauraient en être tenus responsables.

Eviter de favoriser une crise immobilière

La FRI s'oppose en revanche à un moratoire généralisé sur le paiement des loyers. Les propriétaires doivent assumer des charges, comme les intérêts hypothécaires, les salaires des concierges, les frais de maintenance du chauffage et de l'ascenseur, les frais d'électricité, les impôts et les taxes, etc. On ne saurait dès lors les contraindre à renoncer purement et simplement à tout loyer.

La FRI rappelle, à cet égard, que la dette hypothécaire en Suisse est supérieure à 1'000 milliards, ce qui représente environ 150% du produit intérieur brut. Un moratoire généralisé sur le paiement des loyers empêchant bon nombre de propriétaires de payer leurs intérêts hypothécaires pourrait ainsi favoriser une crise immobilière dont notre pays n'a vraiment pas besoin dans le contexte actuel.

La crise sanitaire ne constitue pas un défaut des locaux loués

Certains milieux de défense des locataires commerciaux exigent des réductions des loyers au motif que les locaux loués ne peuvent pas être utilisés conformément aux baux à loyer conclus au vu de l'état d'urgence instauré par le Conseil fédéral (défaut de la chose louée, articles 259a et suivants du Code des obligations).

De telles demandes sont infondées et doivent être rejetées. En effet, les circonstances sanitaires actuelles ne constituent pas des défauts juridiques ou matériels propres aux objets loués ou à leur environnement. Le problème porte en réalité sur la nature des activités économiques exercées dans les biens loués. Il serait absurde de considérer qu'un local occupé par un restaurateur présente un défaut alors que si le même local était occupé par une pharmacie, il ne serait entaché d'aucun défaut.

Libération des garanties des loyers pour répondre aux besoins en liquidités

Afin de surmonter la crise actuelle sans provoquer des effets économiques et sociaux indésirables, la FRI considère que chaque situation doit être examinée de façon pragmatique au cas par cas, des solutions adaptées devant être trouvées dans le cadre de négociations entre les parties. On peut envisager des plans de paiement ou des remises partielles de dettes par exemple.

La FRI propose aussi d'envisager, par voie conventionnelle, la libération partielle des garanties des loyers lorsque celles-ci prennent la forme de dépôts bancaires. Cela permettrait de soulager temporairement les locataires sur le plan financier tout en permettant aux bailleurs d'encaisser les loyers, du moins partiellement.

Dans l'hypothèse où la Confédération ou les cantons devaient prévoir de verser des aides financières ponctuelles aux locataires en difficulté (par exemple au travers de l'utilisation des bénéfices distribués par la BNS de façon extraordinaire, comme la FRI l'a proposé dans son communiqué du 18 mars 2020), il s'agirait également de tenir compte de façon équitable des entrepreneurs et des artisans ayant dû cesser leurs activités qui sont propriétaires de leurs locaux.

Lausanne, le 24 mars 2020