



## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

### **Consultation fédérale relative à la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux**

#### **Un projet inique, bâclé, générateur d'incertitudes**

---

**La Fédération romande immobilière (FRI), l'organisation faîtière de défense de la propriété en Suisse romande, rejette le projet de loi mis en consultation par le Conseil fédéral concernant le paiement des loyers commerciaux à la suite des mesures prises au printemps dernier par la Confédération en vue de combattre la propagation du coronavirus.**

Pendant la session du mois de juin dernier, le Parlement a accepté deux motions chargeant le Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et d'autres établissements ne doivent payer que 40% de leur loyer pendant la période de fermeture ordonnée dans le cadre de la lutte contre le coronavirus. Ces motions demandent par ailleurs que la réglementation s'applique également, pendant une durée maximale de deux mois, aux établissements de santé contraints de restreindre considérablement leur activité. Sont ciblés les locataires dont le loyer ne dépasse pas les 20'000 francs par mois et par objet. Si le loyer se situe entre 15'000 et 20'000 francs, les parties peuvent décider de ne pas appliquer la réglementation. Le Conseil fédéral est par ailleurs prié de créer un fonds pour les cas de rigueur doté de 20 millions de francs en faveur des bailleurs. Enfin, si les parties ont déjà conclu des accords, ceux-ci doivent rester valables et ne pas être annulés par la réglementation demandée.

#### **Une ingérence fédérale arbitraire**

La loi mise en consultation est destinée à s'appliquer de façon indifférenciée à tous les locataires commerciaux du pays ayant dû temporairement cesser ou, s'agissant des établissements de santé, restreindre leurs activités. Une telle réglementation produira inmanquablement de nombreux effets inéquitables et arbitraires. En effet, les situations individuelles varient sensiblement. Parmi les bailleurs, on retrouve aussi bien des sociétés d'investissement immobilier que des propriétaires privés à la retraite ayant placé leurs avoirs dans un immeuble de rendement. Parmi les locataires, il y a aussi bien des restaurateurs locaux qui se sont retrouvés du jour au lendemain sans revenus que des grands groupes internationaux disposant de fonds propres importants. Il n'est pas possible de tenir compte de cette diversité dans le cadre d'une réglementation fédérale uniforme. Les solutions doivent être négociées au cas par cas par les locataires et les bailleurs concernés, dans le respect des principes d'équité et de réalité et en tenant compte des circonstances concrètes de chaque situation. Le cas échéant, il s'agit aussi de recourir aux instruments financiers incitatifs mis en place par un certain nombre de cantons.

## **Un dispositif porteur d'insécurité juridique**

La loi instaurera une insécurité juridique préjudiciable tant aux locataires qu'aux bailleurs. Contrairement à ce qui avait été initialement pressenti par les auteurs des motions à l'origine de la loi mise en consultation, celle-ci ouvrira la voie à une période d'incertitude propice une multiplication des procédures judiciaires.

## **Un bricolage institutionnel**

La loi telle qu'envisagée soulève de sérieux problèmes institutionnels. Elle est destinée à être mise en vigueur immédiatement après son adoption, empêchant la procédure référendaire de se dérouler selon les règles ordinaires, tout en déployant des effets rétroactifs. Elle n'est guère conforme au principe de l'égalité de traitement dès lors qu'elle offre un avantage (sous la forme d'un allègement des charges) aux artisans et entrepreneurs qui sont locataires de leurs locaux commerciaux alors qu'elle ne prévoit aucune mesure en faveur de ceux qui en sont propriétaires. Extrême, elle s'ingère directement dans les relations contractuelles privées. Aucun pays voisin de la Suisse n'est allé aussi loin dans le cadre des mesures prises en faveur des commerçants et des entrepreneurs frappés par la crise. Cerise sur le gâteau, la loi ne repose sur aucun fondement constitutionnel solide habilitant la Confédération à légiférer.

Lausanne, le 30 juillet 2020