

21.016 - Révision de la loi Covid-19

1. Enjeux

Le 8 mars 2021, le Conseil national a décidé de faire passer de 30 à 90 jours le délai dans lequel le locataire commercial ou d'habitation concerné par les mesures ordonnées par les autorités en vue de combattre la propagation du coronavirus doit payer son loyer s'il veut éviter de s'exposer à la résiliation de son contrat de bail (article 9, lettres d et e). Le Conseil national a simultanément décrété la nullité des résiliations des contrats de bail d'entreprises concernées par les mesures de fermeture si ces résiliations interviennent pendant les périodes de fermeture ou pendant les six mois qui suivent celles-ci (article 9, lettre f).

Le 8 mars, le Conseil national a également décidé d'inscrire directement dans la loi Covid-19 (article 8f) la suppression de l'exception à l'obligation d'autorisation lors d'achats de locaux commerciaux par des personnes à l'étranger en cas de situation extraordinaire ou particulière au sens de la loi sur les épidémies ainsi que pendant les six mois qui suivent la fin d'une telle situation.

2. Recommandations de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter les adjonctions décidées par le Conseil national le 8 mars.

3. Motifs

- I. La prolongation de 30 à 90 jours du délai dans lequel le locataire est sommé de payer son loyer ne résout aucun problème de fond. Au contraire, elle peut pénaliser le locataire dont les dettes risquent de s'accumuler. En outre, les mesures restrictives concernées par cette prolongation ne sont pas clairement définies.
- II. L'interdiction pure et simple de résilier les contrats de bail d'entreprises ayant dû cesser leurs activités pendant les six mois qui suivent la fin de l'obligation de fermeture constitue une ingérence extrême dans les relations contractuelles privées. Cette mesure uniforme ne tient pas compte des situations particulières. Combinée à la prolongation du délai comminatoire de 30 à 90 jours, cette interdiction aurait pour conséquence d'empêcher les bailleurs de résilier les contrats de bail pendant plus de 12 mois, et cela même si les locataires ne s'acquittent plus du tout de leurs loyers pendant cette période.
- III. La réglementation d'exception concernant la Lex Koller est une fausse bonne idée. La perte temporaire d'investisseurs étrangers pourrait en effet avoir tendance à entraîner une baisse du prix d'achat des locaux commerciaux concernés et nuire aux entreprises suisses en difficulté. Cette mesure pourrait aussi rendre plus difficile la restructuration des entreprises en difficulté et l'obtention des liquidités dont elles ont besoin. Enfin, elle s'appliquerait également aux transactions sans lien avec une quelconque détresse financière du vendeur. Par ailleurs, grâce aux investissements des étrangers, des entreprises étrangères ont pu venir s'établir en Suisse et générer de la croissance.