



COMMUNIQUE DE PRESSE

Propriétaires et locataires doivent être traités de façon équitable face à la crise du Coronavirus

L'état d'urgence décrété récemment par le Conseil fédéral soulève des difficultés majeures tant pour les propriétaires que pour les locataires. Chaque situation doit dès lors être examinée pour elle-même au cas par cas. Dans ce contexte, la Fédération romande immobilière (FRI) rappelle un certain nombre de règles et formule des propositions pratiques.

La propagation rapide du Coronavirus a conduit le Conseil fédéral, le 16 mars dernier, à décréter l'état d'urgence dans l'ensemble du pays en vertu de l'article 7 de la loi sur les épidémies. Afin de faire baisser aussi rapidement que possible le nombre d'infections, un effort collectif est nécessaire, les instructions des autorités compétentes devant être respectées par chacune et chacun.

La situation actuelle soulève des difficultés majeures non seulement sur les plans sanitaire et social mais aussi du point de vue économique. Comme de nombreux autres milieux, les propriétaires sont également frappés par les circonstances actuelles.

Négocier des solutions transitoires

La Fédération romande immobilière (FRI) rappelle que les baux à loyer d'habitation et commerciaux continuent de produire leurs effets, chaque partie devant assumer ses obligations. Compte tenu de la situation exceptionnelle, la FRI invite toutefois les propriétaires à examiner tous les cas qui se présentent pour eux-mêmes et à procéder aux pesées d'intérêts qui s'imposent. Les propriétaires n'ont en effet aucun intérêt à précipiter des faillites et à se retrouver confrontés à des locaux vacants. L'octroi de baisses temporaires de loyers librement négociées par les parties pourrait constituer une solution opportune. De telles baisses de loyers sur une période déterminée pourraient passer par la concession de remises de dettes provisoires, les loyers revenant à leur niveau initial à une date fixée à l'avance ou dépendant d'un retour à une activité commerciale normale. Des plans de paiement pourraient également être envisagés, les conventions conclues par les parties dans un tel cadre valant reconnaissance de dettes.

Certains milieux actifs dans l'hôtellerie et la restauration semblent à présent exiger des réductions partielles ou totales 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. De telles demandes sont infondées sur le plan juridique. En effet, les circonstances sanitaires actuelles ne constituent pas des défauts juridiques ou matériels propres aux objets loués.

Répondre aux difficultés tant des locataires que des propriétaires

Si des locataires commerciaux peuvent se retrouver dans une situation difficile, les entrepreneurs qui sont propriétaires de leurs locaux ne sont de loin pas épargnés. Par exemple, un restaurateur qui est propriétaire des locaux abritant son activité est tenu de payer des charges en lien avec l'immeuble (les frais de réparation, les charges d'intérêt et d'amortissement, les frais d'eau et d'électricité, les impôts et les taxes, etc.). Sur un plan général, les bailleurs individuels ne sauraient renoncer purement et simplement aux loyers qui leur sont dus sauf à ne plus pouvoir assumer leurs propres charges et à mettre ainsi en difficulté d'autres acteurs de l'économie comme les artisans du domaine de la construction.

Si les collectivités publiques devaient intervenir, elles devraient traiter sur un pied d'égalité les locataires et les bailleurs. A cet égard, la FRI soutient la proposition du Centre Patronal visant à créer un fonds permettant la prise en charge partielle des loyers en cas de difficultés ou, pour les propriétaires, des charges d'amortissement et d'intérêt ainsi que d'autres frais liés aux immeubles.

Dans ce contexte, la FRI rappelle que le Département fédéral des finances et la Banque nationale suisse ont signé le 28 février 2020 une convention en vue d'une distribution additionnelle de bénéfices à la Confédération et aux cantons de 2 milliards pour l'exercice 2019 (666 millions pour la Confédération, 1333 millions pour les cantons). Il s'agit d'une contribution extraordinaire et de nature conjoncturelle. La propagation du Coronavirus représente une situation grave mais ayant elle aussi un caractère extraordinaire et conjoncturel (du moins on l'espère). Cette contribution financière additionnelle pourrait servir notamment à alimenter le fonds mentionné ci-dessus.

Lausanne, le 18 mars 2020