# Les loyers des locaux commerciaux à l'ère du coronavirus

Autor(en): **Steiner, Pascal**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **92 (2020)**

Heft 3

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-906300

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# LES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX À L'ÈRE DU CORONAVIRUS

La crise du COVID-19 appelle à de nombreuses questions juridiques. En particulier, celle de savoir si la fermeture obligatoire des établissements publics constitue un défaut de la chose louée au sens légal du terme, exonérant partiellement le locataire de s'acquitter de son loyer.

PASCAL STEINER

Selon l'article. 6 de l'ordonnance 2 COVID-19 – teneur au 16 mars 2020 –, tous les magasins, restaurants, bars et établissements de divertissement et de loisirs sont fermés, exception faite des magasins d'alimentation et des établissements de santé. S'agit-il pour autant d'un défaut? En vertu de l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. La chose est réputée défectueuse au sens des articles 258 et 259a CO, lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément à l'usage convenu dans le contrat de bail. En vertu des articles 259a et 259d CO, le locataire peut demander une réduction voire une exonération du loyer lorsque la chose louée présente un défaut. Par ailleurs, selon l'article 259b lit. a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable ou lorsqu'une remise en état est impossible, le locataire peut réclamer des dommages-intérêts, à moins que le bailleur ne démontre qu'aucune faute ne lui est imputable[1].

L'interdiction d'exploitation et la fermeture des commerces et de tout autre établissement public prononcée par le Conseil fédéral constitue-t-elle un défaut dans le sens de ce qui précède? A priori, il pourrait s'agir d'un défaut grave qui exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée puisque le locataire n'a pas la possibilité d'exploiter son établissement conformément au contrat de bail. Selon une partie de la doctrine, il s'agirait d'un défaut de la chose louée si le contrat de bail a été conclu dans un but précis tel que «l'exploitation d'un café restaurant»[2] mais non lorsqu'il s'agit «uniquement» de locaux commerciaux pour une activité qui n'a pas été précisément définie[3]. En dehors de ce cas, la chose louée ne sera pas réputée défectueuse. En effet, la fermeture des établissements ne vise pas la chose louée au sens strict mais le commerce du locataire. En d'autres termes, c'est l'exploitation du commerce engendrant un risque sanitaire qui est visé par l'ordonnance, et non la mise à disposition du local ou son affectation[4]. En conséquence, même lorsque l'exploitation de son commerce est interdite par l'ordonnance, le locataire peut en tant que tel toujours jouir de la chose louée, notamment en entreposant son matériel à l'intérieur des locaux. Dans un tel cas, le bailleur sera réputé respecter ses obligations puisqu'il continuera de céder l'usage des locaux contre le paiement du loyer et ce, même si le locataire ne peut plus y exploiter son activité. Or, en l'absence de défaut, le locataire ne peut exiger une réduction du loyer, pas plus qu'il ne peut prétendre à une résiliation immédiate du contrat de bail.

Il sied de souligner que les exploitations offrant des services à l'emporter n'ont pas été restreintes dans leur exploitation. Le bailleur pouvant démontrer qu'il n'existe pas de défaut et qu'il n'est, selon tout vraisemblance, pas en faute, les dommages-intérêts apparaissent manifestement exclus. Quant aux autres moyens à disposition du locataire il y a lieu de renvoyer à la doctrine y afférente[5]. La question n'ayant encore été réglée par le Tribunal fédéral, les avis doctrinaux divergent selon les milieux concernés, une solution pragmatique, passant par un dialogue entre locataires et bailleurs (échelonnement des loyers, prolongation de la durée du bail), est préconisée. C'est d'ailleurs également la recommandation faite par le Conseil fédéral[6]. ■

1 Art. 259e cum. 259a, al. 1er lit.c CO
2 ATF 57 II 532
3 ATF 62 II 42
4 BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et ordonnance 2 COVID-19
5 Notamment, BOHNET, supra.
6 https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-78746.html

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique question juridique pour un prochain numéro, alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch

**PASCAL STEINER, JURISTE MLAW.**

Titulaire d'un bachelor et d'un master en droit, spécialisation professions judiciaires, de l'Université de Neuchâtel, d'un CAS en matière d'avocature en 2019, à l'Université de Genève. Il a également évolué au sein d'une protection juridique, du Ministère public, et des tribunaux jurassiens.