



COMMUNIQUE DE PRESSE

Avis de droit commandé par la FRI : le loyer reste dû sauf accord avec le bailleur

La Fédération romande immobilière (FRI) a commandé un avis de droit concernant l'impact des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre la propagation du Coronavirus sur l'obligation de payer le loyer. Cet avis démontre que le droit du bail n'autorise pas les locataires à suspendre purement et simplement le paiement des loyers dans les circonstances présentes. Au vu de la gravité de la situation, la FRI invite toutefois les bailleurs à négocier avec les locataires des solutions équitables tenant compte de la diversité des cas individuels. La recherche de telles solutions est dans l'intérêt durable tant des locataires que des bailleurs eux-mêmes.

Depuis le début de la crise sanitaire que nous traversons, certains milieux de défense des locataires commerciaux s'appuient sur diverses dispositions du code des obligations en vue d'exiger des réductions de loyers au motif que les locaux loués ne peuvent pas être utilisés conformément aux baux à loyer conclus.

Soucieuse de clarifier la situation juridique, la FRI a commandé un avis de droit à Me Marc Lynedjian, docteur en droit, avocat et titulaire d'un LL.M. de la Columbia University. Cet avis, qui se réfère à la jurisprudence et à la doctrine, arrive à la conclusion que « les locataires ne sont pas libérés de leur obligation de payer le loyer et qu'ils doivent continuer à le verser pendant la période de fermeture des commerces ». Il établit également que les principaux arguments allégués dans l'avis juridique commandé par l'Asloca et daté du 23 mars 2020 sont infondés.

Des solutions équitables

Bien qu'il soit dorénavant démontré que le droit du bail n'autorise pas les locataires à suspendre le paiement des loyers dans les circonstances présentes, la FRI rappelle que la crise actuelle est inédite et qu'elle exige des efforts de chacun. La FRI invite dès lors les bailleurs à examiner soigneusement chaque situation dans le cadre de négociations avec les locataires en vue de trouver des solutions équitables tenant compte de la diversité des cas individuels. La recherche de telles solutions est dans l'intérêt durable tant des locataires que des bailleurs eux-mêmes.

Il est par exemple possible de concéder des remises totales ou partielles de dettes, 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 peuvent également être imaginés, les conventions conclues par les parties valant reconnaissance de dettes. Enfin, il est possible, par voie conventionnelle, de libérer partiellement les garanties des loyers lorsque celles-ci prennent la forme de dépôts bancaires. Cela permet de soulager temporairement les locataires sur le plan financier tout en permettant aux bailleurs d'encaisser les loyers, du moins partiellement.

L'avis de droit est annexé au présent communiqué de presse.

Lausanne, le 30 mars 2020

Renseignements complémentaires :

Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 079 658 31 92

Jacques Ansermet, chef du service juridique de la FRI, 021 341 41 42

Simon Wharry, secrétaire général adjoint de la FRI, 021 341 41 42