

Wuest & Salamin

Avocats au barreau du Valais – Notaires

Me Robert WUEST

Avocat au barreau valaisan
Notaire
Ancien Bâtonnier

Me Jean-Paul SALAMIN

Avocat au barreau valaisan
Notaire
Président de l'ANV

Me Frédéric WUEST

Avocat au barreau valaisan
Notaire

Me Mathieu CALOZ

Avocat au barreau valaisan
Notaire-Stagiaire

Adeline SCERRA

Avocate-Stagiaire

Léna JORDAN

Avocate-Stagiaire

A TOUTES PERSONNES
INTERESSEES

Sierre, le 18 mars 2020 /cb

Avis de droit – Droit du bail – COVID-19

Le Conseil fédéral a ordonné la fermeture de commerces. Les bailleurs souhaitent savoir s'ils ont droit de continuer à percevoir les loyers convenus.

Les locataires s'interrogent de leur côté sur leurs possibilités d'action.

1. Que peut faire le locataire?

En matière de droit du bail, une réduction de loyer doit découler d'un défaut intrinsèquement lié soit au local lui-même, soit au comportement du bailleur.

Or, l'interdiction d'exploiter liée aux mesures prises par le Conseil fédéral touche directement le locataire, mais n'a pas de lien avec le local en lui-même ou avec le bailleur.

Par conséquent, une réduction du loyer au sens de l'article 259d CO n'est pas possible, dans la situation actuelle.

En outre, les entreprises doivent assumer les risques inhérents à l'exploitation et à l'économie. Dès lors, les entreprises doivent également assumer les charges fixes de

Place de la Gare 7 – Case postale 956 – CH – 3960 Sierre
info@wuest-salamin.ch – t. +41 27 455 43 33 – f. +41 27 455 43 35
CHE-103.335.621 TVA – CCP 14-237040-1
www.wuest-salamin.ch

leur entreprise, notamment le loyer, y compris dans le cas d'une interdiction d'exploitation suite aux mesures prises par le Conseil fédéral en date du 16 mars 2020.

Cependant, afin d'aider les entreprises dans cette période difficile, la Confédération a mis en place un système facilité d'aide au cautionnement pour les entreprises (cf document ci-annexé), auquel il peut être utile de faire recours, en cas de manque de liquidités.

Compte tenu du fait du caractère très vraisemblablement transitoire de la situation, il n'est pas raisonnable pour le locataire de mettre fin au contrat de manière anticipée pour justes motifs au sens de l'article 266 g alinéa 1 CO.

En effet, cette résiliation implique une indemnisation en faveur du bailleur qui tient compte de toutes les circonstances. Aussi n'est-elle, en règle générale, pas avantageuse pour le locataire.

Compte tenu des circonstances, le locataire peut prendre contact avec le bailleur pour lui proposer un arrangement (par exemple réduction du loyer, étalement dans le temps du paiement du loyer).

Toutefois, il n'existe aucune base légale qui permettrait au locataire d'obtenir du bailleur un accord dans ce sens.

2. Quelles sont les possibilités du bailleur ?

Si le locataire ne paie pas, le bailleur conserve toutes les possibilités offertes par la législation.

En présence d'un bail commercial, il peut notamment faire valoir un droit de rétention au sens de l'article 268 du Code des obligations.

En fonction des circonstances, le Conseil fédéral pourrait faire application de l'article 62 de la loi sur la poursuite pour dette et la faillite qui lui permet de suspendre les poursuites en cas d'épidémie.

Si des sûretés ont été convenues, il peut obtenir la libération de celles-ci en sa faveur par une poursuite en réalisation du gage contre le locataire, si le commandement de payer qui aura été notifié à celui-ci n'est pas frappé d'opposition (cf Bohnet / Carron / Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} édition, Bâle 2017, article 257 e CO, No 23).

Alors même qu'il n'y est pas légalement contraint, le bailleur peut accepter un arrangement avec le locataire pour tenir compte des circonstances actuelles, dans la mesure où sa situation le lui permet.

Sur une base volontaire, sans qu'aucune disposition légale ne l'y contraigne, il peut consentir à une réduction temporaire du loyer ou accepter un étalement dans le temps du paiement de celui-ci.

3. Situation particulière pour les logements pour étudiants

3.1. Situation du locataire :

La situation est identique à celle du locataire d'une surface commerciale. La fermeture d'une école ne permet pas à l'étudiant de suspendre le paiement du loyer.

Tout comme le locataire d'un bail commercial, l'étudiant peut contacter son bailleur pour rechercher un arrangement.

Le locataire peut résilier le bail pour de justes motifs au sens de l'article 265 g CO. Il devra alors payer au bailleur une indemnité (article 266 g alinéa 2 CO) qui s'apprécie en équité, au vu de l'ensemble des circonstances du cas concret en tenant principalement compte des possibilités financières des parties.

L'indemnité ne couvre pas nécessairement le loyer dû jusqu'à l'échéance ordinaire. Selon les circonstances, le Juge peut dispenser le locataire de toute indemnité (David Lachat, Le bail à loyer, 2019, chapitre 31 chiffre 3.6 page 934; Bohnet / Carron / Montini, Commentaires pratiques, Droit du bail à loyer, 2^{ème} édition, 2017, No 42 article 266 g CO).

Pratiquement, en présence d'un contrat de bail de durée déterminée, la moitié du loyer au maximum pourrait être due. En présence d'un contrat de bail de durée indéterminée, il faudra tenir compte des délais de résiliation qui sont différents selon qu'il s'agisse d'un logement non meublé (délai de trois mois pour la fin d'un trimestre de bail selon l'article 266 CO ou délai contractuel) ou de chambres meublées (délai de deux semaines pour la fin d'un mois de bail selon l'article 266 e CO).

3.2. Possibilité du bailleur :

Le bailleur peut procéder à un encaissement normal sur la base des dispositions de loi sur la poursuite pour dette et la faillite.

4. Validité temporelle de la présente évaluation

Les mesures prises en raison de l'épidémie de COVID-19 évoluent à un rythme très rapide. Cet avis est valable au 18.03.2020. Rien ne garantit qu'il reste applicable dans l'hypothèse où d'autres mesures seraient prises par les autorités.

L'Etude reste à votre disposition en tout temps pour répondre à vos questions et apprécier la situation en fonction du cas d'espèces.

Meilleures salutations.

Jean-Paul SALAMIN, av.

Annexes:

- Ordonnance 2 COVID-19,
- Régime spécial pour le cautionnement, soutien aux PME en difficulté de liquidités en raison du coronavirus