

Crise du coronavirus et demandes de report de loyer

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier

Secrétaire général de la CGI*



Question de Bertrand C. à Carouge: «Ancien restaurateur à la retraite, je loue le restaurant dont je suis propriétaire à mon successeur, qui m'a fait parvenir une lettre type de son association professionnelle. Il m'indique que la chose louée serait affectée d'un défaut suite à l'interdiction générale et temporaire d'exploiter les restaurants en Suisse. Hormis ce loyer, mes revenus sont limités à l'AVS et je ne vois vraiment pas comment m'en sortir. Mon locataire a-t-il vraiment le droit de ne pas payer son loyer?»

La situation de notre lecteur et celle de son locataire sont affectées par les décisions prises pour lutter contre la pandémie. Il n'existe aujourd'hui aucune jurisprudence sur les conséquences juridiques des fermetures obligatoires de certains commerces. Les tribunaux seront appelés à trancher ces questions.

Ces réserves étant exprimées, selon la CGI, les restrictions temporaires de certaines activités professionnelles n'impliquent pas que les locaux loués ne sont plus

adaptés ou qu'ils sont affectés d'un défaut susceptible d'entraîner une réduction du loyer. Ainsi, les droits et obligations mutuels découlant des baux restent valables et les loyers restent dus.

La lettre type envoyée par le locataire de notre lecteur l'a certainement heurté. Toutefois, ces circonstances extraordinaires imposent de part et d'autre de la bienveillance. Nous conseillons d'entamer un dialogue avec son locataire pour l'inviter, le plus rapidement possible, à obtenir les aides auxquelles il peut prétendre, tant en matière de chômage partiel que sous forme d'un crédit sans intérêt. Les pouvoirs publics mettent à disposition des moyens pour pallier les difficultés de trésorerie (www.ge.ch/actualite/covid-19-mesures-soutien-aux-entreprises). Il incombe au locataire de tout mettre en œuvre pour obtenir ces aides et ainsi être en mesure d'honorer son loyer.

Si, malgré l'obtention de ces aides, les difficultés de paiement du locataire devaient perdurer, notre lecteur pourrait envisager la possibilité de mettre en place des échelonnements de paiement. Qu'il s'assure toutefois de la viabilité à moyen et long terme de son exploitation. En qualité d'ancien exploitant, il est bien placé pour estimer ses états financiers de ces dernières années. S'il devait en arriver là et s'il ne voyait pas comment s'en sortir, qu'il n'oublie évidemment pas de tenter d'obtenir, pour lui-même, des arrangements de paiement.

* Chambre genevoise immobilière, www.cgionline