

Avis de droit sur la question de la réduction du loyer en raison de défauts des locaux commerciaux dans le cadre de la pandémie du Corona

1. Point de départ

Dans les médias, il a été affirmé à plusieurs reprises ces derniers jours que les interdictions ordonnées par le Conseil fédéral et les autorités cantonales, qui empêchent temporairement l'utilisation contractuelle des locaux commerciaux, constituent un défaut de la chose louée dont le propriétaire serait responsable. Le locataire pourrait ainsi exiger une réduction de loyer pour ce motif. Pour cette raison, j'ai également été contacté et cité par les médias (voir annexe - article Tagesanzeiger Online en document Word). L'avocat Hans Egloff, président du HEV Suisse, a saisi l'occasion pour me contacter en tant que praticien avéré du droit du bail et professeur en la matière depuis 30 ans pour me demander un bref avis de droit.

2. Dispositions pertinentes - Limitation du sujet

Une réduction de loyer dans le cadre du contexte actuel (défaut de la chose louée) présuppose que le locataire a déjà payé le loyer. Ce qui suit ne tiendra compte que de cet aspect.

Outre l'art. 253 du Code des obligations, les dispositions pertinentes sont donc les art. 256 al. 1 et 259a-d du Code des obligations. Il s'agit de dispositions générales du droit du bail qui s'appliquent à tous les types de locations et qui n'ont rien à voir avec les dispositions sur les loyers abusifs des articles 269 et suivants CO (ni avec le champ d'application dans lequel le Conseil fédéral peut édicter des règlements d'exécution par l'OBLF). Je me permets aussi de rappeler que les art. 256 al. 1 et 259a-d CO s'appliquent sans restriction, même lorsqu'il existe des contrats-cadres avec force obligatoire (le contraire serait d'ailleurs discutable, douteux).

3 Défaut de la chose louée

Lors de la conclusion d'un contrat de bail pour un local commercial, les parties contractent une obligation permanente, dans laquelle le bailleur s'engage à mettre à la disposition du locataire un local dans lequel celui-ci pourra exercer son activité commerciale, contre rémunération (par exemple un salon de coiffure, un studio de podologie ou un restaurant). Cette activité n'est pas un élément déterminant du contrat de bail, mais existe indépendamment de celui-ci en tant qu'élément de la sphère juridique du locataire. Les locaux mis à disposition par le bailleur doivent être objectivement adaptés à l'objectif spécifié par les parties dans le contrat et doivent être entretenus par le bailleur en conséquence.

En règle générale, le locataire n'a aucune obligation d'utiliser l'objet, sauf si une obligation d'utilisation a été convenue (ce point sera traité ci-dessous). Si un podologue ou un coiffeur n'est plus en mesure de recevoir des clients en raison des réglementations officielles, cela n'est évidemment pas dû aux locaux loués ou à leur état, mais à l'activité commerciale exercée par le locataire, qui n'est actuellement pas autorisée. Il en va de même pour

l'interdiction officielle de maintenir un restaurant ouvert. À cet égard, force est de constater de manière facilement reconnaissable qu'il n'existe pas de fondement pour une réduction du loyer en raison du défaut de la chose louée.

4. Perturbation de l'utilisation

Le fonctionnement de l'entreprise du locataire est perturbé par les interdictions officielles. L'un des aspects de ce dysfonctionnement est qu'il ne peut pas utiliser la chose louée comme il le souhaite. Il n'est pas dérangé dans l'utilisation elle-même. La raison n'en est pas, en d'autres termes, une exécution défectueuse de la part du bailleur, mais l'impossibilité pour le locataire de poursuivre son activité comme prévu. Cette impossibilité est dite subjective, car elle est fondée sur la nature de l'activité du locataire - les autres peuvent continuer à exercer leur activité. Un usage restreint est toujours possible quand l'interdiction concerne l'activité en tant que telle : l'entrepreneur (locataire) peut, par exemple, faire un inventaire ou gérer un commerce de vente à emporter, le podologue peut tenir la comptabilité à jour, etc.

D'autre part, il faut noter qu'aucun propriétaire n'a la possibilité d'éliminer les limitations à l'activité du locataire causées par les interdictions officielles (cf. art. 259b). Il s'agit d'une impossibilité objective et non fautive au sens de l'art. 119 CO. Le bailleur n'est donc pas responsable de la perturbation de l'activité commerciale, ce qui est aussi démontré par le fait qu'une exécution de substitution par le locataire (cf. art. 259a lit. b CO) est exclue, puisque et dès lors qu'il ne peut utiliser l'objet que de manière limitée.

5. Obligation d'utilisation

Si une obligation d'utilisation a été convenue, c'est-à-dire si le locataire est obligé d'exploiter son commerce dans les locaux loués et si les interdictions officielles lui rendent la chose impossible parce que ce commerce ne peut pas être exploité, alors il existe une impossibilité objective sans faute en ce qui concerne l'obligation d'utilisation. Le locataire est libéré de son obligation d'utilisation (dite impossibilité partielle) aussi longtemps que l'interdiction existe. Pour le reste, ce qui précède s'applique.

6. Remarque finale

Ma prise de position se fonde sur le droit et les principes généraux qui s'appliquent en matière de droit des contrats, tels que je les conçois, limités au problème de la réduction. Je n'ai pas entrepris d'examen approfondi de la littérature ou des diverses doctrines qui s'en écartent.

Le sujet m'amène à faire la remarque personnelle suivante en guise de conclusion : dans des moments difficiles comme ceux-ci, où de nombreuses entreprises se trouvent en difficulté existentielle, les valeurs extra-juridiques sont importantes : la compréhension mutuelle et la volonté d'aider. Ce serait regrettable que cela risque d'être oublié.

Traduction libre de l'avis de droit de Peter HIGI du 26 mars 2020