



RECOMMANDATIONS II

ÉTABLIES PAR L'ASLOCA VAUD À L'ATTENTION DES LOCATAIRES DE BAUX COMMERCIAUX VAUDOIS
QUI ONT REÇU L'ORDRE DE FERMETURE DU CONSEIL FÉDÉRAL

(CHAMP D'APPLICATION : MAI ET JUIN 2020)

Préambule

Par Ordonnance 2 COVID-19 du 13 mars 2020, le Conseil fédéral a ordonné la fermeture immédiate de tous les commerces/établissements publics qui ne sont pas expressément énumérés à son art. 6 al. 3¹.

La Confédération ayant refusé d'intervenir en faveur des locataires de baux commerciaux qui ont dû mettre, du jour au lendemain, un terme à leur activité, l'ASLOCA Vaud a écrit, le 19 mars 2020, au Conseil d'Etat vaudois pour lui demander d'intervenir rapidement afin de soulager les indépendants et PME visés par cette interdiction.

Après pas moins de 6 rencontres entre l'ASLOCA Vaud, les représentants des milieux immobiliers vaudois, GastroVaud et les Artisans boulangers-pâtisseries-confiseurs vaudois, un accord a pu aboutir, en la forme de l'arrêté du 17 avril 2020 sur l'aide aux locataires et aux bailleurs dans le cadre de la lutte contre le coronavirus COVID-19ⁱⁱ.

En substance, cet arrêté prévoit, à certaines conditions, que si le bailleur renonce au 50% des loyers de mai et juin 2020, le canton de Vaud et le locataire assumeront à parts égales les 50% restants, à savoir 25% pour l'Etat et 25% à charge du locataire. Cette solution est le résultat de la proposition initialement faite par l'ASLOCA Vaud, qui voulait que, pour les mois d'avril à juin 2020, les loyers soient pris en charges à raison d'un tiers chacun par le bailleur, le canton et le locataire. Les négociations ont toutefois impliqué des concessions, sans quoi aucune solution financée par l'Etat n'aurait pu être concrétisée.

L'ASLOCA Vaud encourage vivement les locataires qui entrent dans le champ d'application de cet arrêté à contacter rapidement leur bailleur aux fins de signer la convention destinée à régler amiablement les loyers de mai et juin 2020. L'aide cantonale, à fonds perdus, est limitée à une enveloppe maximale de 20 millions de francs, alors qu'il y a environ 15'600 baux qui correspondent aux critères posés par l'arrêté cantonal. Autrement dit, si tous les locataires concernés devaient faire appel au subside cantonal, les 20 millions accordés par l'Etat ne seraient alors pas suffisants pour tous les satisfaire. L'ASLOCA Vaud interviendra, cas échéant, pour que cette enveloppe soit revue à la hausse en cas de besoin.

L'ASLOCA Vaud rappelle que plusieurs avis de droit établis par d'éminents juristes arrivent à la conclusion que le locataire qui s'est vu obliger de fermer son activité ne doit pas payer son loyer pour la période concernée. Il faudra patienter plusieurs années avant que le Tribunal fédéral ne se prononce, de manière définitive, sur cette question pointue, controversée et qui, jusqu'à ce jour, n'a jamais été tranchée. L'arrêté cantonal ouvre ainsi la voie à une résolution amiable, qui présuppose l'accord tant du bailleur que du locataire.

1. Eligibilité

Description

Remarques

Entrent dans le champ de l'arrêté :

- | | |
|---|--|
| <p>1.1 Les locataires de baux commerciaux qui ont dû fermer sur ordre du Conseil fédéral.</p> | <p>R1 La liste des activités autorisée figure de manière exhaustive à l'art. 6 al. 3 Ordonnance 2 COVID-19 du 13 mars 2020, alors que l'art. 6 al. 2 donne une liste exemplative des activités proscritesⁱⁱⁱ.</p> <p>Les locataires qui ne sont plus visés par l'obligation de fermeture peuvent bénéficier de cet arrêté cantonal, même si la réouverture intervient avant ou pendant les mois de mai et juin 2020.</p> |
| <p>1.2 Les locataires dont le loyer mensuel net (sans les charges) ne dépasse pas CHF 5'000.- pour les cafés-restaurants et CHF 3'500.- pour les autres activités.</p> | <p>R2 Si le loyer dépasse ce plafond, l'intervention de l'Etat n'est pas possible.</p> |
| <p>1.3 Les locataires qui sont à jour dans le paiement des charges sociales et au niveau fiscal.</p> | |
| <p>1.4 Les locataires qui n'ont pas conclu de bail avec des collectivités publiques.</p> | <p>R3 Le canton ne voulant pas subventionner des loyers dus à des collectivités publiques, le locataire devra directement négocier avec celles-ci.</p> |

* * * * *

2. Mécanisme

Description

Remarques

- 2.1** Le mécanisme prévu par l'arrêté cantonal n'est possible que pour autant que le bailleur accepte de renoncer au 50% du loyer pour les mois de mai et juin 2020 et que le locataire accepte de payer le 25% de ces deux loyers. Les 25% restant seront payés par le canton de Vaud.
- 2.2** Bailleurs et locataires doivent signer la convention établie par le canton ^{iv}.
- 2.3** Après avoir été signée par les deux parties, la convention doit être transmise par le locataire au Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS) par voie électronique.
- 2.4** La convention doit être accompagnée d'une copie du bail et d'une attestation signée du locataire qui certifie être à jour dans le paiement des charges sociales et au niveau fiscal (cf. ch. 1.3 ci-dessus).
- R4** Exemple : Le loyer net pour un café-restaurant est de CHF 4'800.- par mois. En cas d'accord, et pour les mois de mai et juin 2020, si le bailleur renonce à CHF 4'800.- (CHF 4'800.00 x 2 mois x 50%), l'Etat et le locataire payeront chacun CHF 2'400.- (CHF 4'800.00 x 2 mois x 25%). La limite financière maximale du canton est plafonnée à CHF 2'500.- par bail.
- R5** La convention prévoit que les parties se donnent quittance pour solde de tout compte du chef de l'exigibilité des loyers de mai et juin 2020. Pour ces deux mois, les parties renoncent donc à toutes prétentions et ne pourront plus remettre en cause la convention.
- Cela ne vaut que pour les mois de mai et juin 2020. Pour les autres périodes (antérieure et postérieure), les parties conservent leurs droits (cf. Recommandations I).
- R6** A l'heure actuelle, aucune adresse électronique n'a encore été spécifiée pour l'envoi des documents.
- R7** Si le loyer actuel a évolué depuis l'établissement du bail, le locataire devra joindre à son envoi l'avis de hausse ou de baisse.

3. La garantie de loyer (optionnel)

Description

L'arrêté prévoit que si les parties ont libéré une partie de la garantie de loyer en vue de payer une partie des loyers, le montant ainsi utilisé sera déduit du montant du loyer dû pour les mois de mai et juin 2020, avant le calcul de l'effort des parties.

Remarques

R8 La libération d'une partie de la garantie de loyer n'est pas obligatoire. Il ne s'agit que d'une possibilité laissée aux parties.

Le locataire n'a strictement aucun intérêt à libérer la garantie pour payer tout ou partie des loyers, puisqu'il l'a lui-même constituée. Il s'agit donc de son argent, bloqué pour régler les prétentions éventuelles du bailleur en fin de bail et non pour payer les loyers en cours de bail. Une telle libération affaiblirait la position financière du locataire et n'aurait pour seul avantage que de réduire le montant de l'intervention de l'Etat. De son côté, le bailleur n'aurait de toute manière aucun intérêt à diminuer le montant de la garantie.

Concrètement, le locataire devra biffer l'article 3 de la convention-type.

* * * * *

Ces recommandations sont établies par l'ASLOCA Vaud. Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter nos consultants auprès de vos sections locales, dont vous trouverez les coordonnées sur <https://www.asloca.ch/vaud/>

ⁱ <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20200744/index.html>

ⁱⁱ

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/coronavirus/Projet_d_arr%C3%AAt%C3%A9_du_17_avril_2020_sur_l_aide_aux_locataires_et_aux_bailleurs.pdf

ⁱⁱⁱ <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20200744/index.html>

^{iv} https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/coronavirus/Aide_logement_convention_type.pdf