



RECOMMANDATIONS I

ÉTABLIES PAR L'ASLOCA VAUD À L'ATTENTION DE TOUS LES LOCATAIRES COMMERCIAUX

DE TOUS LES CANTONS

(CHAMP D'APPLICATION : DÈS LA MI-MARS 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. 3ⁱ.

La Confédération a refusé d'intervenir en faveur des locataires de baux commerciaux, qu'il s'agisse de locataires qui ont dû mettre, du jour au lendemain, un terme à leur activité, ou de ceux qui l'ont vue drastiquement diminuer.

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.

S'agissant des locataires qui ont dû fermer, le Conseil d'Etat vaudois, interpellé par l'ASLOCA Vaud le 19 mars 2020, a rendu, le 17 avril 2020 un arrêté qui a fait l'objet d'une négociation avec les milieux concernésⁱⁱ. 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 (cf. recommandations II).

Concernant les locataires de baux commerciaux qui n'entrent pas dans le champ d'application de cet arrêté, l'ASLOCA Vaud, dont les différentes sections locales sont quotidiennement interpellées par de nombreux locataires en quête de solutions, émet les recommandations suivantes.

* * * * *

Hypothèse 1 - Bailleurs et locataires trouvent un accord

Situation

L'accord est passé pour solde de tout compte en ce qui concerne la période concernée

Remarques

- + Le litige est réglé
- + Aucune procédure
- + Le locataire peut se concentrer sur la reprise de son activité
- Aucune possibilité de revenir sur l'accord le jour où le Tribunal fédéral statuera sur la question de savoir si le loyer est ou non dû

* * * * *

Hypothèse 2 - Aucun accord n'a pu être passé

Marche à suivre

Remarques

- | | |
|--|---|
| <p>1.1 Le locataire ne doit en aucun cas payer le loyer sans émettre de réserve. Il devra par conséquent impérativement accompagner son paiement d'un courrier recommandé contestant toute reconnaissance de l'exigibilité du loyer.</p> | <p>R1 « (...) je paye le loyer du mois d'avril sans reconnaissance aucune, uniquement pour éviter une résiliation de bail, étant précisé que je me réserve la possibilité de vous réclamer, le moment venu, le remboursement de celui-ci (...) ».</p> |
| <p>1.2 Le délai comminatoire a passé de 30 à 90 joursⁱⁱⁱ, de sorte que le bailleur ne pourra en aucun cas résilier le bail tant que ne se seront pas écoulés 90 jours depuis la mise en demeure.</p> | <p>R2 Le délai de 90 jours se calcule à partir de la réception effective de l'avis comminatoire ; si-celui n'est pas retiré, alors le locataire est présumé l'avoir reçu le dernier jour du délai de garde postal, qui est de 7 jours.</p> |
| <p>1.3 Le locataire dispose de ces 90 jours pour négocier une solution financière avec son bailleur. En cas d'accord (cf. hypothèse 1 ci-dessus).</p> | |
| <p>1.4 En cas d'échec des pourparlers, pour éviter une résiliation de bail extraordinaire, le locataire devra payer le loyer d'avril avant l'échéance du délai de 90 jours.</p> | <p>R3 En cas de non-paiement de loyer, le bail peut être résilié moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois ; p.ex. si le loyer n'est pas payé dans le délai comminatoire qui arriverait à échéance par hypothèse le 14.07.2020, le bailleur pourrait résilier le bail avant fin juillet pour le 31.08.2020.</p> |
| <p>1.5 Si le locataire ne peut ou ne veut pas payer son loyer, il devra à tout le moins indiquer à son bailleur, durant le délai comminatoire, et par courrier recommandé, que le loyer n'est pas dû.</p> | <p>R4 Le locataire en proie à des difficultés financières devra, pour éviter une résiliation de bail, faire une demande de prêt bancaire cautionné par l'Etat sans intérêt et remboursable sur 5 ans.</p> |

* * * * *

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 L'art. 2 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27 mars 2020 a prolongé de 30 à 90 jours le délai comminatoire de l'art. 257d CO pour les loyers brut (y c. les acomptes de charges) d'habitation et de locaux commerciaux échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020 (<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20200890/index.html>)