



Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissement et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux)

Projet

du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu l'art. 100 de la Constitution (Cst.)¹,
vu le message du Conseil fédéral du 18 septembre 2020²,
arrête:

Art. 1 Objet

¹ La présente loi règle la fixation des loyers et des fermages pour la période entre le 17 mars et le 21 juin 2020:

- a. des installations et établissements publics qui ont dû fermer au public en raison des mesures fédérales de lutte contre le coronavirus;
- b. des établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité en raison des mesures fédérales de lutte contre le coronavirus.

² Elle règle les conditions auxquelles une indemnité de la Confédération peut être versée aux bailleurs qui se retrouvent en situation de détresse économique suite aux pertes de loyer ou de fermage induites par la présente loi.

Art. 2 Champ d'application

La présente loi s'applique au bail à loyer ou à ferme des locaux commerciaux, notamment des installations et établissements publics suivants, pour autant que le loyer ou fermage pour la chose louée ou affermée n'excède pas 20 000 francs par mois:

- a. les magasins, à l'exclusion de ceux qui vendent des denrées alimentaires ou des biens de consommation courante;
- b. les restaurants;

¹ RS 101
² FF 2020 8011

- c. les bars, les discothèques, les boîtes de nuit et les salons érotiques;
- d. les établissements de divertissement ou de loisirs;
- e. les prestataires proposant des services impliquant un contact physique;
- f. les établissements de santé tels que les hôpitaux, les cliniques, les cabinets médicaux ou les cabinets dentaires.

Art. 3 Exclusions du champ d'application

¹ La présente loi ne s'applique pas si le montant du loyer ou du fermage pendant la durée de la fermeture consécutive aux mesures fédérales de lutte contre le coronavirus a fait l'objet:

- a. d'un accord exprès entre les parties au contrat;
- b. d'une décision judiciaire entrée en force avant le X mois 202X [date du jour suivant la publication dans le RO].

² Si le loyer ou fermage mensuel se situe entre 15 000 et 20 000 francs, une partie au contrat peut renoncer à l'application des dispositions relatives au loyer ou au fermage selon la présente loi; la déclaration de renonciation est communiquée par écrit à l'autre partie au contrat dans un délai de 60 jours à compter du X mois 202X [date du jour suivant la publication dans le RO].

Art. 4 Loyer ou fermage déterminant

¹ Le loyer ou fermage déterminant correspond au loyer ou au fermage net des locaux commerciaux loués ou affermés comprenant tous les biens dont l'usage a été cédé avec ceux-ci mais non les frais accessoires.

² Une déduction appropriée est appliquée:

- a. si les frais accessoires sont inclus dans le loyer ou le fermage;
- b. si la chose louée ou affermée prévoit un usage d'habitation.

³ Les parts du loyer ou du fermage calculées sur le chiffre d'affaires ne sont pas prises en considération dans la fixation du montant du loyer ou du fermage déterminant.

Art. 5 Loyer ou fermage dû

Les locataires et les fermiers des installations et établissements publics qui ont dû fermer en raison des mesures fédérales de lutte contre le coronavirus doivent s'acquitter pour la durée de la fermeture ordonnée, par dérogation aux dispositions du code des obligations³, de 40 % du loyer ou du fermage déterminant.

³ RS 220

Art. 6 Établissements de santé

Concernant les établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité en raison des mesures fédérales de lutte contre le coronavirus, l'art. 5 s'applique pour la durée de la restriction ordonnée, mais pendant 2 mois au plus.

Art. 7 Indemnité en cas de détresse économique

¹ Pour soutenir financièrement les bailleurs qui se retrouvent en situation de détresse économique suite aux pertes de loyer ou de fermage induites par la présente loi, la Confédération met à leur disposition un montant de 20 millions de francs au plus.

² Il y a notamment situation de détresse économique lorsque le loyer est fixé uniquement sur la base des coûts ou lorsque le demandeur peut prouver que la perte financière met en péril sa survie économique.

³ Les demandes doivent être adressées à l'Office fédéral du logement (OFL) dans un délai de 6 mois à partir du X mois 202X [date du jour suivant la publication dans le RO]. Les parties au contrat de bail à loyer ou à ferme concerné sont tenues de fournir les documents et renseignements demandés.

⁴ L'OFL fixe le montant de l'indemnité au cas par cas. L'indemnité ne doit pas excéder la perte financière subie.

⁵ S'il apparaît que le volume des demandes excède les ressources disponibles, l'OFL peut:

- a. assortir d'exigences supplémentaires la reconnaissance d'une situation de détresse économique;
- b. limiter le montant des indemnités.

Art. 8 Voies de recours

L'examen des demandes visées à l'art. 7 est régi par les dispositions générales de la procédure fédérale.

Art. 9 Disposition pénale et dénonciation de contraventions

¹ Est puni d'une amende de 10 000 francs au plus quiconque a obtenu une indemnité visée à l'art. 7 en fournissant intentionnellement de fausses indications. Sont réservées les infractions plus graves selon le code pénal⁴.

² Les employés de l'OFL et les tiers mandatés par lui sont autorisés à dénoncer aux autorités de poursuite pénale les contraventions visées à l'al. 1 qu'ils constatent dans le cadre de leur activité.

⁴ RS 311.0

Art. 10 Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est déclarée urgente (art. 165, al. 1, Cst.). Elle est sujette au référendum (art. 141, al. 1, let. b, Cst.).

² Elle entre en vigueur avec effet rétroactif le 17 mars 2020⁵ et a effet jusqu'au 31 décembre 2022.

⁵ Publication urgente du ... au sens de l'art. 7, al. 3, de la loi du 18 juin 2004 sur les publications officielles (RS **170.512**)