

## Ordonnance COVID-19 / Délais de paiement

Etat au 3 avril 2020

### Base légale

Avec [l'Ordonnance sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme du 27 mars 2020](#), le Conseil fédéral a décrété une prolongation de délai en cas de retard de paiement du locataire:

#### **Art. 2 Prolongation de délai en cas de demeure du locataire**

*Si le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 257d, al. 1, CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus..*

#### **Art. 3 Délai de congé pour les chambres meublées et les places de stationnement**

*En dérogation à l'art. 266e, CO, le délai de congé pour la résiliation du bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément est de 30 jours.*

Cette décision a des répercussions concrètes sur la façon dont le bailleur procède de cas de retard de paiement.

### Appréciation

- L'art. 2 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme couvre les paiements de loyers et de frais accessoires. Il ne couvre pas les autres factures liées à certaines prestations du bailleur tels que, par exemple, travaux, réparations à la charge du locataire.
- L'art. 2 couvre uniquement les paiements échus entre le 13 mars et le 31 mai 2020. Cela signifie qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, des délais de paiement ordinaires de 30 jours peuvent de nouveau être fixés pour les loyers ou frais accessoires dus.
- Les loyers non payés des mois de février et mars 2020 échus avant le 13 mars le sont en violation du contrat. Là, le règlement sur les délais au sens de l'art. 257d al. 1, CO, s'applique avec une obligation de paiement dans un délai de 30 jours à compter de la mise en demeure.
- Pour le loyer d'avril, un délai de paiement de désormais 90 jours (respectivement de 30 jours selon l'art. 3 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme pour les chambre meublées ou les places de stationnement louées séparément) doit être accordé avant une mise en demeure avec menace de résiliation en cas de non-paiement.
- La définition des locataires couverts par l'art. 2 est vague et controversée. Alors qu'une interprétation restrictive n'inclut que les locataires directement affectés par le droit de nécessité, c'est-à-dire les locataires commerciaux qui doivent cesser leur activité, une autre interprétation

intègre aussi des personnes indirectement concernées, en particulier les locataires de logements qui sont affectés par des pertes de revenus et qui, de ce fait, ne peuvent plus payer leur loyer. Pour le bailleurs, il est pratiquement impossible d'opérer un tri entre ceux qui sont directement affectés, indirectement affectés et non affectés. Par ailleurs, si le fardeau de la preuve devait lui appartenir, il serait très difficile pour le bailleur d'apporter en cas de procédure la preuve que le locataire n'est pas affecté. Le cas échéant, il faudrait s'attendre à ce que la résiliation au sens de l'art. 257d, CO, soit frappée de nullité et à ce qu'il faille réitérer la résiliation liée au retard de paiement. Par ailleurs, dans le cas éventuel d'une procédure d'expulsion, seule une interprétation large permet de créer des conditions claires qui, en règle générale, rendent possible une expulsion en procédure sommaire.

- Le SVIT Suisse relève cependant que pour l'association, l'art.2 et de l'art. 3 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme ne concerne que locataires affectés de manière directe et indirecte. Cela signifie aussi, par exemple, que dans le cadre de baux conclus avec des retraités, des bénéficiaires de l'aide sociale, etc., dont la situation financière ne dépend en rien des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre l'épidémie de coronavirus, les loyers impayés peuvent toujours faire l'objet d'une mise en demeure avec un délai de paiement de 30 jours.
- Il faut souligner explicitement que l'interprétation concernant les cas couverts par l'art. 2 et l'art. 3 de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme, de même que les recommandations qui en découlent, sont basées uniquement sur des considérations pratiques.

## Marche à suivre

- Prendre contact avec le propriétaire et convenir d'un règlement général définissant les baux concernés. Le SVIT Suisse recommande une interprétation très large des art. 2 et 3 de l'Ordonnance COVID 19 bail à loyer et bail à ferme.
- Il incombe au gérant/propriétaire d'évaluer si, en cas de procédure, il est en mesure d'apporter la preuve que le locataire n'est pas affecté par les mesures COVID-19. Le risque de procès réside dans le fait qu'une résiliation au sens de l'art. 257d CO est frappée de nullité.
- Il convient par ailleurs de prendre en compte les effets sur les liquidités et le risque lié aux défauts de paiements.
- A compter du 2 mai 2020, il est de nouveau possible d'envoyer des factures avec un délai de paiement de 30 jours. Ces factures ne sont pas concernées par une prolongation du délai en cas de retard. Des prolongations des mesures urgentes sont néanmoins possibles.
- Les locataires qui disposent déjà d'une convention de report valablement signée ne reçoivent pas de rappel pour les loyers, respectivement les frais accessoires, reportés pendant la durée de l'ajournement.
- Le délai des paiements pour les loyers et les frais accessoires échus entre le 13 mars et le 31 mai est spontanément prolongé de 60 jours (respectivement de 20 jours pour les baux définis à l'art. 3). Il convient d'en informer les locataires par écrit en se référant à l'art. 2, respectivement à l'art. 3, de l'Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme.
- Avec cette façon de procéder, le risque de litige pour contestation de résiliation reste faible. Néanmoins le risque de défaut de paiement (jusqu'à trois mois de loyer) demeure.
- Pour des raisons pratiques, il est possible de renoncer d'exiger une justification de la part des locataires.

## Clause de non-responsabilité

Le SVIT Suisse souligne que ces recommandations sont basées uniquement sur une appréciation juridique de l'association et restent sans engagement. Elles ne constituent NI une évaluation juridique contraignante, NI un conseil juridique.