



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

EDITO

Gestion de la crise liée au covid-19 Retrouvons le sens de la mesure



Personne ne pourra oublier la sidération produite par l'apparition brutale, vers la fin de l'hiver, du coronavirus et les difficultés inhérentes à la gestion d'un tel cataclysme, à la fois sanitaire, psychologique, économique et social. Dans cette crise souvent décrite comme la plus grave depuis longtemps, il n'y a eu aucune alerte annonçant une catastrophe imminente. C'est dans ce contexte que la CVI souhaite exprimer une nouvelle fois son empathie à l'égard des victimes et de leurs proches de même qu'à celles et ceux qui ont continué de faire vivre les services essentiels malgré les risques.

A présent, nous sommes entrés dans la phase du déconfinement. Et tout le monde voit bien que la sortie progressive de la crise se révèle encore plus compliquée. Il va falloir conserver un œil sur les méfaits du coronavirus comme sur tous les moyens de le combattre: la recherche de traitements et de vaccins, les retrouvailles avec une

forme plus raisonnable de vie en société et surtout la volonté collective de survivre à ce tsunami planétaire.

Démagogie politique

Dans de telles circonstances, propices à la démagogie politique et aux appréciations à l'emporte-pièce, la CVI va devoir redoubler d'efforts pour faire valoir le point de vue des propriétaires tout en tenant compte de l'intérêt général.

Lors de la session extraordinaire des Chambres fédérales qui s'est déroulée au début du mois de mai, certains parlementaires ont cherché, sans succès, à édicter des réglementations d'urgence contraignantes en matière de loyers commerciaux applicables de façon indifférenciée à tous les locataires du pays ayant dû temporairement cesser leurs activités de même qu'à tous les bailleurs concernés alors que les situations individuelles varient sensiblement. Parmi les bailleurs, on retrouve aussi bien des sociétés d'investissement immobilier que des propriétaires privés à la retraite ayant placé leurs avoirs dans un immeuble de rendement. Parmi les locataires, il y a aussi bien des restaurateurs locaux qui se sont retrouvés du jour au lendemain sans revenus que des grands groupes internationaux disposant de

fonds propres importants. Il n'est pas possible de tenir compte de cette diversité dans le cadre d'une réglementation fédérale uniforme.

Des solutions de bon sens

Dans la situation actuelle, il s'agit de retrouver le sens du consensus et de la mesure, qui passe nécessairement par la prise en compte équitable des intérêts de toutes les catégories de la population. Nous ne sommes pas dans un western, il n'y a pas les gentils d'un côté et les méchants de l'autre. La crise n'échappe à personne. Elle frappe tous les acteurs de l'économie. Personne ne peut sérieusement imaginer en sortir sans avoir

été impacté, sous une forme ou une autre, sur les plans économique et financier. Les bailleurs n'ont aucun intérêt à précipiter des faillites d'entreprises, de commerçants et d'artisans pour se retrouver en fin de compte confrontés à des locaux vacants. Et les locataires ne sauraient tout simplement faire la grève des loyers en considérant que ceux-ci cessent d'être dus en raison de la crise. Au contraire, des solutions de bon sens négociées au cas par cas doivent contribuer à une sortie de crise aussi maîtrisée que possible. La CVI continuera d'agir dans ce sens.

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Pratique

Notre boutique vous accueille à nouveau

Compte tenu de l'évolution de la situation sanitaire, la boutique de la CVI est à nouveau accessible aux clients

**du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h
et de 13 h à 14 h 30.**

Les autres mesures prises en lien avec l'état d'urgence décrété par le Conseil fédéral qui ont été annoncées dans la précédente édition de la Lettre d'information demeurent jusqu'à nouvel avis.

Avis de droit

Le loyer reste dû sauf accord avec le bailleur

Depuis le début de la crise sanitaire liée au covid-19, certains milieux de défense des locataires exigent des réductions de loyers, parfois de 100%, au motif que les locaux commerciaux loués seraient entachés d'un défaut dès lors qu'ils ne peuvent pas être utilisés conformément aux baux à loyer conclus.

Soucieuse de clarifier la situation juridique, la Fédération romande immobilière a commandé un avis de droit à M^e Marc lynedjian, docteur en droit, avocat et titulaire

d'un LL.M. de la Columbia University. Rendu public le 30 mars, cet avis arrive à la conclusion que «les locataires ne sont pas libérés de leur obligation de payer le loyer et qu'ils doivent continuer à le verser pendant la période de fermeture des commerces».

Cette conclusion paraît pertinente. En effet, on ne voit pas comment les circonstances sanitaires liées au covid-19 pourraient constituer des défauts juridiques ou matériels propres aux locaux loués ou à leur environnement.

Le problème porte en réalité sur la nature des activités économiques exercées dans les biens loués. Il serait absurde de considérer qu'un local occupé par un restaurateur présente un défaut alors que si le même local était occupé par un take-away, il ne serait entaché d'aucun défaut.

A noter que le deuxième numéro – qui vient de paraître – des Cahiers du bail édités par la CVI regroupe trois contributions juridiques relatives à l'impact des mesures prises par le Conseil fédéral

pour combattre la propagation du Coronavirus sur l'obligation de payer les loyers. Les auteurs sont M^e François Bohnet, professeur ordinaire à l'Université de Neuchâtel et codirecteur du Séminaire sur le droit du bail, M^e Nicolas Saviaux, docteur en droit et avocat au barreau, ainsi que M^e Marc lynedjian.

L'avis de droit rédigé par M^e Marc lynedjian ainsi qu'un avis de droit complémentaire publié le 6 avril sont disponibles sur le site www.cvi.ch (cliquer sur «Actus» sur la page d'accueil).

Loyers commerciaux

Coup de pouce de l'Etat de Vaud aux locataires et bailleurs commerciaux

À la suite de discussions intenses menées par les conseillers d'Etat Christelle Luisier et Philippe Leuba avec la CVI et d'autres partenaires associatifs pendant plus de trois semaines, le Conseil d'Etat a publié, le 17 avril dernier, un arrêté sur l'aide aux locataires et bailleurs commerciaux afin d'atténuer les conséquences des mesures de lutte contre la propagation du coronavirus.

La solution retenue consiste en une aide ponctuelle de l'Etat suspendue toutefois à la signature d'une convention entre locataire et bailleur par laquelle le premier reconnaît que le loyer est dû et le second consent à l'abattement de 50% du loyer pour les mois de mai et de juin 2020. Sur la base de ces engagements, dont l'effet court pour les mois de mai et de juin réunis, l'Etat verse une aide à fonds perdu au bailleur représentant un quart du loyer, un autre quart devant être versé par le locataire.

L'arrêté du Conseil d'Etat s'applique aux contrats de bail commercial qui fixent le loyer mensuel, hors charges, à 3500 francs au maximum, respectivement à 5000 francs au maximum pour les café-restaurants. Le montant maximum de l'aide de l'Etat pour l'entier de la période définie (mai-juin) est de 2500 francs par contrat. Le montant total du soutien de l'Etat est estimé à 20 millions. Les commerçants et restaurateurs ayant dû cesser partiellement ou totalement leurs activités sont éligibles au soutien de l'Etat.

L'instrument mis en place par l'Etat de Vaud n'a rien d'obligatoire. Il s'agit d'un outil incitatif, d'une option offerte aux locataires et aux bailleurs vaudois soucieux de se mettre d'accord afin d'éviter de longues procédures judiciaires.

Les informations détaillées figurent sur le site www.vd.ch/coronavirus-economie.loyer. C'est également

à cette adresse que l'on trouve la plateforme permettant de déposer les demandes. A noter que celles-ci doivent être accompagnées uniquement de la copie du contrat de bail ainsi que d'une copie de la convention signée par

le locataire et le bailleur. Les questions peuvent être posées à la hotline mise en place par l'Etat de Vaud (+41 21 338 08 08, touche 1 puis touche 2 du menu de sélection) ou en adressant un courriel à info.spei@vd.ch.

Modèles de conventions entre locataires et propriétaires

Le 9 avril, les organisations partenaires du contrat de bail paritaire pour locaux commerciaux dans le canton de Vaud (Chambre vaudoise immobilière, Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud, Fédération patronale vaudoise) ont lancé un appel public et solennel aux bailleurs et aux locataires commerciaux pour qu'ils négocient rapidement des solutions équitables et réalistes en matière de paiement des loyers dans la grave crise actuelle. A cette fin, elles ont élaboré des modèles de conventions permettant de mettre en place un plan de paiement, des remises de dette ou la libération des garanties de loyers. Ce sont des pistes qui sont proposées aux bailleurs et locataires, ceux-ci pouvant naturellement en trouver d'autres au vu de leurs intérêts respectifs.

Les modèles de conventions sont disponibles sur www.cvi.ch (cliquer sur «Actus» sur la page d'accueil)

Soutien aux entreprises

Appel des organisations économiques faïtières au Conseil d'Etat

A l'heure où les entreprises retrouvent progressivement le chemin d'une activité plus soutenue, les organisations économiques faïtières vaudoises (Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Chambre vaudoise immobilière, Fédération patronale vaudoise, Prométerra) ont adressé, le 4 mai dernier, un courrier au Conseil d'Etat comprenant une liste de mesures qui pourraient être prises en complément de celles mises en place par la Confédération.

Il faut savoir que dans le cadre du bouclage des comptes 2019, le Conseil d'Etat a réservé un montant de 403 millions au financement de mesures atténuant les effets socio-économiques de la crise sanitaire. Sur ces 403 millions, quelque 200 millions ont déjà été affectés à l'achat de matériel sanitaire, au cautionnement de prêts, au soutien aux start-ups, etc. Il s'agit à présent d'utiliser intelligemment le solde, dans l'intérêt de la population et du tissu économique.

Voici un échantillon de quelques propositions:

- Compléter le montant des indemnités en cas de réduction de l'horaire de travail versées aux propriétaires de sociétés
- Octroyer une compensation financière aux employeurs qui ont du personnel vulnérable (pour l'instant, c'est à l'employeur de payer le salaire en plein lorsque la personne vulnérable reste à domicile)
- Prévoir un montant forfaitaire d'indemnisation pour les indépendants qui ne peuvent bénéficier d'allocations en raison des effets de seuil découlant du dispositif
- Renoncer à percevoir les intérêts moratoires sur les acomptes d'impôt pour les personnes physiques
- Abandonner la perception de certaines taxes pour 2020 et 2021 (on peut penser à

la taxe automobile sur les véhicules servant à l'exploitation, à certaines taxes sur les débits de boissons, etc.).

La liste complète des propositions peut être consultée sur www.cvi.ch (cliquer sur «Actus» sur la page d'accueil)

Tribunal des baux Exit les juges assesseurs

Le 21 avril dernier, le Tribunal des baux a signalé à tous les juges assesseurs représentant les locataires et les propriétaires qu'il avait décidé de renoncer à leur présence en audience jusqu'à la fin du mois de septembre. Concrètement, le Tribunal des baux propose systématiquement aux parties d'accepter que les présidents statuent seuls. Cette décision semble s'expliquer par le fait que le Tribunal des baux ne dispose pas de locaux suffisamment grands pour organiser des audiences dans le respect des règles sanitaires fixées par l'Office fédéral de la santé publique.

La CVI s'étonne de cette décision et l'a fait savoir. L'économie privée et les administrations publiques ont dû faire preuve d'inventivité et prendre des mesures, parfois dans des délais très brefs, pour maintenir leurs activités malgré les contraintes liées à la crise. On peut dès lors s'étonner que le Tribunal des baux, qui est l'autorité judiciaire paritaire par excellence, écarte les juges assesseurs pour des motifs liés à la grandeur des salles. Il n'est du reste pas vraiment certain que cette décision soit solide sur le plan juridique.

Session extraordinaire du Parlement fédéral

Le droit du bail ne se bricole pas

Lors de la session extraordinaire des Chambres fédérales du début du mois de mai consacrée au covid-19, certains parlementaires ont tenté de mettre en place, dans la précipitation, un dispositif interventionniste concernant les loyers commerciaux. Mais ils n'y sont pas parvenus. Cela montre qu'il est très difficile, voire impossible, d'édicter à l'échelon fédéral des réglementations d'urgence tenant compte de façon équitable de la diversité des situations individuelles.

1. La commission de l'économie du Conseil des Etats a déposé une motion demandant que les locataires commerciaux dont le loyer brut ne dépasse pas 5000 francs par mois bénéficient d'une exonération totale de leur loyer net pendant une période de deux mois. Cette motion a été acceptée par le Conseil des Etats le 4 mai mais rejetée par le Conseil national le 5 mai. Elle est donc enterrée.
2. La commission des affaires juridiques du Conseil national a déposé une motion

reclamant que la durée de validité de l'ordonnance du Conseil fédéral qui a fait passer de 30 à 90 jours le délai dans lequel le locataire qui ne s'est pas acquitté de son loyer doit le payer s'il veut éviter de s'exposer à la résiliation de son contrat de bail soit prolongée du 31 mai au 30 septembre 2020. Cette motion a été acceptée par le Conseil national le 5 mai mais rejetée par le Conseil des Etats le 6 mai. Elle est donc enterrée.

3. La commission de l'économie du Conseil national a déposé une motion exigeant que les locataires commerciaux ne doivent en principe verser à leur bailleur que 30% du loyer pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés en raison des mesures prises par les autorités. Cette motion a été acceptée par le Conseil national le 4 mai mais totalement retravaillée par la suite par le Conseil des Etats. Elle n'a finalement pas pu être traitée pendant la session pour des motifs procéduraux.

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

Séminaire de rentrée

COVID-19 et immobilier: constats et perspectives

La crise sanitaire liée au coronavirus a confronté les professionnels de l'immobilier à de nombreuses questions juridiques, au niveau du droit du bail, en matière de propriété par étages, sans parler des chantiers qui ont dû être stoppés, engendrant des problèmes de retard de livraison.

L'heure est maintenant à l'analyse des problématiques juridiques posées lors de cette pandémie mondiale. Dans ce contexte, la CVI organise un séminaire de rentrée des profes-

sionnels de l'immobilier, au cours duquel s'exprimeront des acteurs et des spécialistes reconnus:

- M^{me} Christelle Luisier, conseillère d'Etat, cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT)
- M^e François Bohnet, avocat, professeur à l'Université de Neuchâtel, codirecteur du séminaire sur le droit du bail
- M^e Amédéo Wermelinger, avocat, professeur à l'Université de Neuchâtel
- M^e Jean-Rodolphe Fiechter, avocat, spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Date et lieu: Mardi 15 septembre 2020 de 8 h 30 à 12 h, Forum de Savigny

Prix: Fr. 180.- pour les membres CVI / Fr. 230.- pour les non-membres CVI

Nous nous réjouissons de vous y accueillir nombreux, dans le strict respect des mesures sanitaires applicables en septembre prochain! Cas échéant, le nombre de participants sera limité en fonction des injonctions sanitaires.

Renseignements et inscriptions:
Sylvie Tschannen, tschannen@cvi.ch,
tél. 021 341 41 41, www.cvi.ch

JAB
1000 Lausanne 1

Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV)

La force obligatoire renouvelée

La presse a largement fait écho récemment de la caducité de la force obligatoire du contrat-cadre romand à partir du 1^{er} juillet 2020. En effet, le renoncement de l'ASLOCA Fédération romande, exprimé en novembre dernier, empêche les partenaires signataires de solliciter la force obligatoire de ce texte pour une période complémentaire de 6 ans échéant le 30 juin 2026.

Cela n'empêche en rien le contrat-cadre romand de perdurer de manière contractuelle, sans force obligatoire, si les bailleurs joignent le texte, en tant qu'annexe, aux baux désormais signés.

La situation est tout autre dans le canton de Vaud, canton dans lequel existent les règles et usages locatifs (RULV) qui

comprennent, en sus des dispositions purement cantonales, les clauses précitées établies au niveau romand.

Les représentants de l'ASLOCA Vaud ont en effet eu la sagesse de s'associer aux associations représentatives des bailleurs – CVI en tête – pour solliciter le renouvellement de la force obligatoire des RULV pour une période supplémentaire de 6 ans.

En résumé... rien ne change dans le canton de Vaud pour les six ans à venir! Une excellente nouvelle pour les bailleurs et locataires de ce canton, ces dispositions ayant largement démontré leur utilité depuis maintenant près de 20 ans, dès lors qu'elles favorisent, par des solutions équitables et pragmatiques, la résolution des conflits.



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

Impressum

Editeur/Rédaction: Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – E-mail: mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. Mise en page: GraphicTouch, 1110 Morges – Illustrateur: Stef – Impression: Imprimerie Imprimexpress, Vevey – Diffusion: 14681 exemplaires (REMP) – © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.