

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 92 (2020)

Heft: 3

Artikel: Les loyers des locaux commerciaux à l'ère du coronavirus

Autor: Steiner, Pascal

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-906300>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LES LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX À L'ÈRE DU CORONAVIRUS

La crise du COVID-19 appelle à de nombreuses questions juridiques. En particulier, celle de savoir si la fermeture obligatoire des établissements publics constitue un défaut de la chose louée au sens légal du terme, exonérant partiellement le locataire de s'acquitter de son loyer.

PASCAL STEINER

Selon l'article 6 de l'ordonnance 2 COVID-19 – teneur au 16 mars 2020 –, tous les magasins, restaurants, bars et établissements de divertissement et de loisirs sont fermés, exception faite des magasins d'alimentation et des établissements de santé. S'agit-il pour autant d'un défaut? En vertu de l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. La chose est réputée défectueuse au sens des articles 258 et 259a CO, lorsque le locataire est empêché d'utiliser la chose conformément à l'usage convenu dans le contrat de bail. En vertu des articles 259a et 259d CO, le locataire peut demander une réduction voire une exonération du loyer lorsque la chose louée présente un défaut. Par ailleurs, selon l'article 259b lit. a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable ou lorsqu'une remise en état est impossible, le locataire peut réclamer des dommages-intérêts, à moins que le bailleur ne démontre qu'aucune faute ne lui est imputable¹.

L'interdiction d'exploitation et la fermeture des commerces et de tout autre établissement public prononcée par le

Conseil fédéral constitue-t-elle un défaut dans le sens de ce qui précède? A priori, il pourrait s'agir d'un défaut grave qui exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée puisque le locataire n'a pas la possibilité d'exploiter son établissement conformément au contrat de bail. Selon une partie de la doctrine, il s'agirait d'un défaut de la chose louée si le contrat de bail a été conclu dans un but précis tel que «l'exploitation d'un café restaurant»² mais non lorsqu'il s'agit «uniquement» de locaux commerciaux pour une activité qui n'a pas été précisément définie³. En dehors de ce cas, la chose louée ne sera pas réputée défectueuse. En effet, la fermeture des établissements ne vise pas la chose louée au sens strict mais le commerce du locataire. En d'autres termes, c'est l'exploitation du commerce engendrant un risque sanitaire qui est visé par l'ordonnance, et non la mise à disposition du local ou son affectation⁴. En conséquence, même lorsque l'exploitation de son commerce est interdite par l'ordonnance, le locataire peut en tant que tel toujours jouir de la chose louée, notamment en entreposant son matériel à l'intérieur des locaux. Dans un tel cas, le bailleur sera réputé respec-

ter ses obligations puisqu'il continuera de céder l'usage des locaux contre le paiement du loyer et ce, même si le locataire ne peut plus y exploiter son activité. Or, en l'absence de défaut, le locataire ne peut exiger une réduction du loyer, pas plus qu'il ne peut prétendre à une résiliation immédiate du contrat de bail.

Il sied de souligner que les exploitations offrant des services à l'emporter n'ont pas été restreintes dans leur exploitation. Le bailleur pouvant démontrer qu'il n'existe pas de défaut et qu'il n'est, selon tout vraisemblance, pas en faute, les dommages-intérêts apparaissent manifestement exclus. Quant aux autres moyens à disposition du locataire il y a lieu de renvoyer à la doctrine y afférente⁵. La question n'ayant encore été réglée par le Tribunal fédéral, les avis doctrinaux divergent selon les milieux concernés, une solution pragmatique, passant par un dialogue entre locataires et bailleurs (échelonnement des loyers, prolongation de la durée du bail), est préconisée. C'est d'ailleurs également la recommandation faite par le Conseil fédéral⁶. ■

1 Art. 259e cum. 259a, al. 1er lit. c CO

2 ATF 57 II 532

3 ATF 62 II 42

4 BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et ordonnance 2 COVID-19

5 Notamment, BOHNET, supra.

6 <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-78746.html>

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique question juridique pour un prochain numéro, alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch



PASCAL STEINER, JURISTE MLAW.

Titulaire d'un bachelor et d'un master en droit, spécialisation professions judiciaires, de l'Université de Neuchâtel, d'un CAS en matière d'avocature en 2019, à l'Université de Genève. Il a également évolué au sein d'une protection juridique, du Ministère public, et des tribunaux jurassiens.