

NOTE EXTERNE

De : Me Cedric Berger, Köstenbaum & Associés

Date : le 28 mai 2021

Concerne : loyers commerciaux et COVID-19 – gain de cause pour un restaurateur

L'incertitude subsiste depuis le début de la pandémie : les restaurateurs, coiffeurs et autres locataires de locaux commerciaux contraints de fermer sur ordre des autorités et dont l'activité a par la suite été limitée par les mesures sanitaires en place doivent-ils malgré tout s'acquitter de l'entier de leurs loyers pour la période concernée ?

Les premières décisions judiciaires en la matière ont été rendues par le Tribunal de district de Zurich le 23 avril dernier.

L'affaire oppose une société immobilière à l'un de ses locataires, le patron d'un restaurant situé en plein centre de Zurich. Celui-ci a exigé, sur la base de l'art. 259d CO, une réduction de loyer à hauteur de 90% pour la période du 16 mars au 10 mai 2020, durant laquelle les restaurants ont été contraints de fermer, puis à hauteur de 40% à compter du 11 mai et jusqu'à la fin de son bail, au vu des restrictions d'exploitation en vigueur (limitation du nombre de clients, limitation des horaires d'ouverture, etc.).

Le bailleur s'y est opposé et a fait notifier à son locataire un commandement de payer pour le solde des loyers litigieux, contre lequel ce dernier a formé opposition. Charge au propriétaire-bailleur de faire lever l'opposition, afin d'encaisser les loyers qu'il estime lui revenir.

Dans le cas d'espèce, le Tribunal a estimé que bien qu'il ne puisse pas être reproché au bailleur de n'avoir pas correctement rempli ses obligations contractuelles, il n'en reste pas moins que le locataire ne bénéficie pas de la prestation du bailleur telle que convenue dans le contrat de bail, puisqu'il ne peut utiliser les locaux conformément à leur destination.

Tout en soulignant qu'il n'appartient pas au juge de la mainlevée de trancher le fond du litige, le Tribunal a également affirmé qu'il ne lui semblait à première vue pas exclu que le locataire dispose dans le cas d'espèce d'une prétention en réduction du loyer sur la base de la *clausula rebus sic stantibus*, institution permettant au juge, à certaines conditions, d'adapter un contrat en présence d'un changement significatif de circonstances entraînant un déséquilibre grave entre les prestations convenues.

A l'appui de son raisonnement, le Tribunal s'est appuyé sur l'ATF 48 II 249, datant de 1922 (!), dans lequel le Tribunal fédéral a accordé au tenancier d'un restaurant situé sur un bateau naviguant sur le lac des Quatre-Cantons une réduction de son fermage, dès lors que le nombre de passagers, de même que ses revenus, avaient fortement diminués des suites de la Première Guerre mondiale.

La bailleresse a d'ores et déjà indiqué qu'elle avait porté l'affaire devant l'instance supérieure et le dernier mot reviendra très vraisemblablement au Tribunal fédéral.

Deux époques séparées de près d'un siècle, mais problèmes similaires. En effet, il ne va pas sans dire que les restaurateurs et, plus généralement, de nombreux commerçants et autres prestataires de services se sont retrouvés très soudainement impactés de manière sensible par les décisions des autorités. La crise du COVID-19, et les restrictions y relatives, a plongé nombre d'entre eux dans une situation (très) précaire.

Compte tenu des multiples fermetures ayant égrenés la vie de notre pays depuis 15 mois, et lorsque l'on connaît la part qu'un loyer commercial peut fréquemment occuper au sein des charges d'une entreprise, le Tribunal de district de Zurich fait manifestement un pas en direction des locataires de surfaces commerciales contraints de baisser le rideau temporairement. Reste à voir la suite que voudront bien donner à cette affaire les instances judiciaires supérieures.

Il va de soi que les avocats de l'Etude KÖSTENBAUM & ASSOCIES se feront un plaisir de vous fournir des conseils juridiques personnalisés et de vous assister dans tout éventuel litige auquel vous pourriez être confronté.

* *
*