



20.3158

**Motion RK-N.**

**Verlängerung der Verordnung  
über die Abfederung der Auswirkungen  
des Coronavirus  
im Miet- und Pachtwesen  
(Covid-19-Verordnung Miete und Pacht)**

**Motion CAJ-N.**

**Prolongation de l'ordonnance  
sur l'atténuation des effets  
du coronavirus en matière de bail  
à loyer et de bail à ferme  
(ordonnance Covid-19  
bail à loyer et bail à ferme)**

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 05.05.20  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 06.05.20

*Antrag der Mehrheit*  
Annahme der Motion

*Antrag der Minderheit*  
(Lüscher, Bellaïche, Eymann, Flach, Geissbühler, Markwalder, Nidegger, Reimann Lukas, Schneeberger, Schwan-  
der, Steinemann, Tuena, Vogt)  
Ablehnung der Motion

*Proposition de la majorité*  
Adopter la motion

*Proposition de la minorité*  
(Lüscher, Bellaïche, Eymann, Flach, Geissbühler, Markwalder, Nidegger, Reimann Lukas, Schneeberger, Schwan-  
der, Steinemann, Tuena, Vogt)  
Rejeter la motion

AB 2020 N 522 / BO 2020 N 522

**Marti Min Li** (S, ZH), für die Kommission: Wir haben heute Morgen bereits in der Debatte zur Motion der WAK-N über die Problematik der gewerblichen Mieten geredet und diese schon ausführlich dargelegt. Bekanntlich stehen die von den Covid-Massnahmen betroffenen Betriebe vor grossen Herausforderungen. Sie mussten aufgrund einer Anordnung des Bundes schliessen und haben dadurch wenige oder keine Einnahmen. Die Miete bleibt aber dennoch geschuldet und macht einen beträchtlichen Anteil der Fixkosten aus. Das stellt sehr viele Gewerbetreibende vor existenzielle Schwierigkeiten.

Am 27. März hat der Bundesrat die Covid-19-Verordnung Miete und Pacht erlassen, die die Frist bei Zahlungsrückständen der Mieterinnen und Mieter von 30 auf 90 Tage und der Pächterinnen und Pächter von 60 auf 120 Tage verlängert. Diese Regelung gilt nur für geschuldete Miet- oder Pachtzinsen, die in Zusammenhang mit den bundesrätlichen Massnahmen zur Bekämpfung von Covid-19 stehen. Die Verordnung gilt bis zum 31.





Mai. Der Bundesrat hat am 8. April beschlossen, die Verordnung nicht zu verlängern, da er nicht notrechtlich in die Vertragsbeziehungen von Privaten eingreifen wollte.

Der Bundesrat hat darauf gesetzt, dass Vermieterinnen und Mieter im Einzelfall gemeinsam und einvernehmlich nach Lösungen suchen. In einer Mehrheit der betroffenen Fälle ist dies, das haben wir heute Morgen gehört, allerdings nicht oder noch nicht passiert. Es sieht so aus, dass sich die Situation für die betroffenen Betriebe nicht sofort beruhigen wird, auch wenn die Massnahmen am 11. Mai gelockert werden.

Die hier vorliegende Motion will die Covid-19-Verordnung Miete und Pacht bis Mitte September verlängern. Das entspricht auch der Dauer von anderen Covid-Verordnungen und verschafft den Mieterinnen und Pächtern mehr Luft, um gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Die Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen ist der Meinung, dass dies eine pragmatische und einfache Lösung ist, die den Handlungsspielraum der Betroffenen verbessert und zudem Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen vermeiden kann. Es ist zwar in der Regel so, dass eine Kündigung nicht im Interesse der Vermieterinnen und Vermieter ist. Die Verlängerung der Covid-Verordnung könnte hier aber nach Auffassung der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen mehr Rechtssicherheit bieten.

Laut Auskunft der Verwaltung in der Kommission haben viele Geschäftsmietende auch gemeldet, dass ihnen der Aufschub durch die Covid-19-Verordnung Miete und Pacht eine Entlastung gebracht habe.

In der Kommissionssitzung vom 28. April wurde diese Kommissionsmotion im Rahmen einer Diskussion rund um die Auswirkungen der Covid-Massnahmen auf das Mietrecht diskutiert. Ursprünglich wurde eine Kommissionsinitiative eingereicht, welche aber zugunsten einer Kommissionsmotion zurückgezogen wurde. Eine Minderheit der Kommission lehnt die Kommissionsmotion ab, weil sie der Meinung ist, dass diese das Problem nicht löse, sondern nur aufschiebe. Es sei nicht Aufgabe des Rates, die Probleme zwischen Vermieterinnen und Mietern zu lösen, da sich die einzelnen Fälle sehr stark unterscheiden könnten. Die Minderheit glaubt auch nicht, dass eine Verlängerung die Suche nach Lösungen verbessern könne. Es sei zudem ein Problem, wenn gewerbliche Mietverträge auf längere Zeit nicht gekündigt werden könnten. Zudem wurde moniert, dass dann auch Mieterinnen und Mieter, die diesen Aufschub aus finanziellen Gründen nicht nötig hätten, vom Zahlungsaufschub profitieren könnten.

Die Kommission für Rechtsfragen hat die Motion mit 12 zu 12 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin angenommen. Der Bundesrat beantragt, die Motion anzunehmen.

Ich bitte Sie im Namen der Kommission, die Mehrheit zu unterstützen.

**Kamerzin** Sidney (M-CEB, VS), pour la commission: De quoi s'agit-il? Il s'agit avec cette motion de prolonger la durée de validité de l'ordonnance Covid-19 bail à loyer et bail à ferme de trois mois et demi, jusqu'au 13 septembre 2020, puisque son échéance est à ce jour fixée au 31 mai 2020. Par cette ordonnance, un sursis supplémentaire, un délai de paiement, est octroyé en cas de loyer échu. Il s'agit d'un délai de 90 jours pour les baux à loyer et de 120 jours pour les baux à ferme.

Ce bol d'air est le bienvenu, tout d'abord pour les commerçants, eux qui ont dû faire face à des difficultés et vu leurs recettes fondre ces dernières semaines, ces derniers mois, et qui conservent des frais fixes qu'ils doivent assumer, notamment les charges salariales pour lesquelles il y a des aides en principe – la réduction de l'horaire de travail –, mais aussi les charges de loyer qui, elles, sont en principe fixes. C'est donc une possibilité pour les commerçants qui louent un bien immobilier d'avoir un bol d'air, un sursis pour le paiement du loyer. C'est également un bol d'air pour les particuliers, des familles locataires qui sont peut-être en difficulté suite à des réductions de salaire en cas de perception d'indemnités ou de réduction de l'horaire de travail. Cette solution est également bénéfique pour les propriétaires qui ne voient pas, avec cette solution, les loyers diminuer, mais uniquement leur perception être différée. Il n'y a pas d'atteinte et pas de perte sur la perception des loyers, c'est uniquement un délai de paiement supplémentaire. Enfin, c'est une solution satisfaisante pour les collectivités publiques, puisqu'il n'y a pas de fonds qui a été créé, il n'y a pas de charge financière pour la Confédération ou pour la collectivité, c'est uniquement un délai de paiement qui est octroyé.

Ce sont les raisons pour lesquelles la commission vous propose d'accepter cette motion favorable aux locataires, qui se voient octroyer un bol d'air avec le sursis de paiement, aux bailleurs qui ne subissent pas de pertes dans la perception du loyer, et enfin aux collectivités publiques, qui ne subissent pas de charges financières supplémentaires.

Le vote en commission a été serré: c'est par 12 voix contre 12, avec la voix prépondérante de la présidente, que le dépôt de la motion a été décidé. Comme le propose le Conseil fédéral, nous vous recommandons d'accepter la motion.

**Lüscher** Christian (RL, GE): Je vais aller vite parce que nous avons un peu de retard, comme cela a été dit.



Par son ordonnance du 27 mars 2020, le Conseil fédéral a décidé qu'en cas de retard du locataire 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 devait accorder, en dérogation à l'article 257d alinéa 1 du code des obligations, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus. Il y a donc à la fois une suspension et une prolongation. Des dérogations sont également prévues pour les chambres meublées ainsi que pour les places de stationnement, de même que dans le droit du bail.

Comme cela a été dit, une très faible majorité de la commission a décidé de déposer cette intervention qui devait être à l'origine une initiative parlementaire, mais qui été transformée par un coup de baguette magique en motion.

La minorité considère que cette motion ne doit pas être acceptée. La minorité est en effet d'avis que ce n'est pas au Conseil fédéral de régler le problème entre les bailleurs et les locataires, sauf, comme il l'a fait, pour donner un bol d'oxygène aux locataires et les protéger contre des mises en demeure et des résiliations dans la période concernée. Après cette date, la sortie de crise aura été amorcée et les affaires courantes reprendront, permettant à chaque partie de respecter ses obligations.

Il est vrai qu'au niveau du droit matériel il règne une certaine incertitude entre le 13 mars et le 31 mai, mais la minorité considère d'une certaine façon que cette incertitude est favorable, ou propice, à des négociations que nous appelons tous de nos vœux entre les bailleurs et les locataires. Vous le savez, les associations de bailleurs ont commandé des avis de droit qui disent qu'il n'y a pas d'impossibilité d'exécution, les associations de locataires ont commandé des avis de droit qui disent exactement le contraire. Je crois qu'il est raisonnable de dire que les tribunaux ne devraient pas être saisis de ce genre d'affaires et que des discussions en bonne intelligence et loyales doivent être menées entre les bailleurs et les locataires pour trouver des solutions.

#### AB 2020 N 523 / BO 2020 N 523

Mais, je le répète, ce n'est pas le rôle de la Confédération de faire barrage, d'une manière générale, à l'application du droit privé, ce d'autant plus que chaque cas est différent. Il y a le problème des restaurateurs, il y a le problème de ceux qui ont pu garder leur commerce ouvert, il y a le cas d'éventuels baux à loyers pour les logements de personnes qui ne pourraient plus, le cas échéant, assumer ce loyer. Chaque cas doit donc être traité pour ce qu'il est.

J'aimerais simplement rappeler également très brièvement que derrière presque chaque bailleur il y a des personnes physiques, qui parfois sont les bénéficiaires d'une rente du deuxième pilier versée par les caisses de pension. On sait que les caisses de pension sont propriétaires de moult biens immobiliers, et que ce sont les revenus de ces investissements immobiliers qui permettent d'assurer encore pour l'instant le paiement de ces pensions. Il s'agit donc de ne pas se tirer une balle dans le pied.

A quoi s'ajoute que le non-paiement du loyer peut aussi porter préjudice à des petits propriétaires individuels, qui eux-mêmes sont soumis à des charges comme par exemple les intérêts hypothécaires et les amortissements. Or ces petits propriétaires, qui ont pu investir le produit d'une vie de travail dans un bien immobilier, pourraient se trouver en réalisation forcée et perdre l'ensemble de ce qu'ils ont investi.

C'est la raison pour laquelle la minorité, tout en étant consciente du problème et du lien entre la crise du coronavirus et la question des loyers, considère que la motion doit être rejetée.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: J'ai déjà procédé à une évaluation générale du sujet des baux commerciaux lorsque nous avons parlé de la motion 20.3142. J'ai également présenté un compte rendu détaillé des activités du Conseil fédéral dans ce domaine.

La présente motion, qui a été adoptée par la Commission des affaires juridiques du Conseil national, suit de près l'ordonnance Covid-19 bail à loyer et bail à ferme, que le Conseil fédéral a adoptée le 27 mars 2020. Avec cette ordonnance, le Conseil fédéral a prolongé de 60 jours le délai pour s'acquitter d'un loyer ou de frais accessoires du locataire et du fermier. L'objectif était de leur donner plus de temps et une certaine marge de manoeuvre pour obtenir un prêt transitoire, par exemple, ou pour trouver une solution à l'amiable avec le bailleur. Comme nous l'avons entendu, cette mesure a certainement aussi accru la pression sur les deux parties pour qu'elles parviennent à un accord.

Le Conseil fédéral a décidé fin mars de limiter l'ordonnance à la fin du mois de mai. Cela signifie qu'elle s'appliquera, en principe, aux mois d'avril, mai et juin. La motion demande maintenant que la période de validité de l'ordonnance soit prolongée jusqu'à mi-septembre. Cela signifie que, en principe, ce délai prolongé s'appliquerait à trois mois supplémentaires.

Si le Parlement le souhaite, le Conseil fédéral estime qu'il s'agit d'une mesure judicieuse pour les raisons sui-



vantes. Il s'agit d'une extension d'une mesure déjà existante, ce qui est quelque chose de bénin. Sans cette extension supplémentaire, les locataires concernés devraient payer deux loyers au plus tard en juillet, et en août pour les fermiers. Dans la situation actuelle, économiquement difficile, la prolongation jusqu'en septembre pourrait apporter un certain soulagement tant aux locataires qu'aux fermiers. Cette mesure augmente également la stimulation, pour ne pas dire la pression, sur les deux parties contractuelles, de façon à ce qu'elles tentent de trouver des solutions à l'amiable.

Pour les propriétaires, naturellement, cette extension supplémentaire n'est pas exactement ce qu'on appellerait un cadeau, mais nous pensons que la plupart d'entre eux seraient également en mesure de pouvoir faire face à l'échéance prolongée de septembre. Il convient également de rappeler que cette ordonnance ne remet pas en cause le fondement ni le montant du loyer. Les éventuelles réductions de loyer restent du ressort des parties contractuelles.

Si le Parlement devait approuver la motion, le Conseil fédéral prendrait les mesures nécessaires pour prolonger l'ordonnance Covid-19 bail à loyer et bail à ferme sous la forme proposée.

**Hess** Erich (V, BE): Geschätzter Herr Bundesrat, ich verstehe nicht ganz, wieso der Bundesrat hier noch eine weitere Verlängerung möchte. Den ersten Zahlungsaufschub begreife ich ja, aber dies führt aus meiner Sicht zu einem Rattenschwanz von Folgen, weil die Vermieter zwingend ihre Amortisations- und Zinszahlungen an ihre Banken leisten müssen, sonst werden ihre Liegenschaften versteigert. Welche Lösung haben Sie hierfür?

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Je l'ai dit, le Conseil fédéral a fait une pesée d'intérêts au sujet de la motion déposée par la majorité de la Commission des affaires juridiques. Vous avez raison, je l'ai aussi dit dans mon intervention, dans une pesée d'intérêts, vous choisissez ce qu'il y a de mieux de manière générale. Dans la situation économique actuelle, le Conseil fédéral estime que cette prolongation est supportable et ne péjore pas trop la situation des propriétaires, même si ce sera difficile pour certains d'entre eux.

**La présidente** (Moret Isabelle, présidente): La majorité de la commission et le Conseil fédéral proposent d'adopter la motion. Une minorité Lüscher propose de la rejeter.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 20.3158/20312)

Für Annahme der Motion ... 99 Stimmen

Dagegen ... 85 Stimmen

(6 Enthaltungen)