



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
Ablehnung der Motion

Antrag der Minderheit
(Sommaruga Carlo, Jositsch, Levrat, Mazzone, Vara)
Annahme der Motion

Proposition de la majorité
Rejeter la motion

Proposition de la minorité
(Sommaruga Carlo, Jositsch, Levrat, Mazzone, Vara)
Adopter la motion

Präsident (Stöckli Hans, Präsident): Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion.

Fässler Daniel (M-CEB, AI), für die Kommission: Ich beantrage Ihnen im Namen der Mehrheit der Kommission für Rechtsfragen unseres Rates, diese Motion abzulehnen. Mit dieser Motion aus dem Nationalrat soll der Bundesrat beauftragt werden, eine notrechtliche, bis zum 31. Mai befristete Massnahme im Miet- und Pachtrecht bis am 13. September zu verlängern.

Diese Motion hat im Nationalrat einen bemerkenswerten Weg genommen; diese Geschichte möchte ich Ihnen nicht vorenthalten: Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat die Motion bei einem Stimmenverhältnis von 12 zu 12 Stimmen mit Stichentscheid der Präsidentin sehr knapp angenommen. Jetzt zur besonderen Geschichte: Die Minderheit, und das ist schon bemerkenswert, bestand aus 13 von 25 Kommissionsmitgliedern und war damit grösser als die Mehrheit. Hätte ein nationalrätliches Kommissionsmitglied der 13-köpfigen Minderheit die Abstimmung nicht ausgelassen, wäre diese Motion heute gar nicht traktandiert. Nichtsdestotrotz hat der Nationalrat die Motion mit 99 zu 85 Stimmen bei 6 Enthaltungen angenommen.



Worum geht es materiell? Ich muss Sie warnen, jetzt wird es etwas technisch. Dazu muss ich leider zugunsten der Präzision etwas längere Ausführungen machen. Das Mietrecht sieht in Artikel 257d des Obligationenrechtes vor, dass der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen kann, wenn der Mieter den im Mietvertrag vereinbarten Zahlungspflichten nicht nachkommt. Ist ein Mieter im Verzug, kann der Vermieter eine Nachfrist von 30 Tagen setzen und androhen, dass das Mietverhältnis bei unbenütztem Ablauf der Frist gekündigt werde. Kommt der Mieter seiner Zahlungspflicht auch innert dieser Nachfrist nicht nach, kann der Vermieter mit einer gegenüber Gesetz und Vertrag verkürzten Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Das ist das ordentliche Mietrecht.

Dieses System gilt an sich weiterhin, jedoch hat der Bundesrat am 27. März angeordnet, dass der Vermieter dem Mieter bei Zahlungsverzug eine Nachfrist von mindestens 90 Tagen statt nur 30 Tagen ansetzen muss. Diese Fristverlängerung um 60 Tage steht unter der Bedingung, dass der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Corona-Virus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten in Rückstand geraten ist. Gemäss geltender Notverordnung gilt diese Erleichterung für alle Mietzinsen und Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig sind. Es ist mir noch wichtig, festzuhalten, dass die bundesrätliche Notverordnung nichts an den vertraglich vereinbarten Zahlungsterminen geändert hat. Der Vollständigkeit zuliebe: Die Regelung des Bundesrates gilt nicht nur für Mietverhältnisse, sondern auch für Pachtverhältnisse. Dort gilt gemäss Gesetz eine Nachfrist von 60 Tagen; diese wurde per Notrecht auf 120 Tage verlängert.

Um zu illustrieren, was das heisst und was heute gilt, gebe ich Ihnen ein Beispiel: Mietzinse sind in aller Regel im Voraus zu bezahlen. Gilt eine monatliche Zahlungspflicht, war also beispielsweise der Mietzins für den Monat Mai letzten Donnerstag, 30. April, zur Zahlung fällig. Hat ein Mieter seine Zahlung nicht termingerecht geleistet, stellt der Vermieter dies in diesen Tagen fest. Möchte der Vermieter den Zahlungsausstand nicht nur anmahnen, sondern mit einer Kündigungsandrohung verknüpfen, dann muss er gemäss geltender Notverordnung des Bundesrates dem Mieter eine Nachfrist von 90 Tagen ansetzen. Diese Mitteilung ist empfangsbedürftig, das heisst, die Frist beginnt erst zu laufen, wenn der Mieter diese Nachfristansetzung mit Kündigungsandrohung erhalten hat oder hätte erhalten können. Im Beispiel des am 30. April fälligen Mietzinses für den Monat Mai erhält also der Mieter eine Nachfrist bis mindestens 3. August.

Kommt der Mieter seiner Zahlungspflicht auch in dieser langen Nachfrist nicht nach, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, aber er muss auch dort wieder Fristen beachten, nämlich die Kündigungsfrist von 30 Tagen, und er kann nur auf Ende eines Monats kündigen. Das heisst im Falle des Mietzinses des Monats Mai: Wenn der Mieter seiner Zahlungspflicht nicht nachkommt, kann gemäss geltendem Notrecht des Bundesrates der Vermieter frühestens auf Ende September dieses Jahres kündigen. Bis dahin hat der

AB 2020 S 266 / BO 2020 E 266

Mieter Zeit, den Mietzins zu bezahlen oder sich mit dem Vermieter auf eine andere Art zu einigen; das ist für die Beurteilung dieser Motion entscheidend. Übrigens läuft diese Frist bei der April-Miete bis Ende August, bei der Juni-Miete, die auch schon notrechtlich erfasst ist, bis Ende Oktober. Das ist der heutige Stand gemäss geltender Notverordnung des Bundesrates.

Die vorliegende Motion ändert daran im Grundsatz nichts, möchte aber den Geltungsbereich der Notverordnung vom 31. Mai bis zum 13. September verlängern. Das heisst, für den Juli-Mietzins würde faktisch eine Nachfrist bis Ende November gewährt, für den August-Zins bis Ende Dezember und für den September-Mietzins bis Ende Januar 2021.

Die Mehrheit Ihrer Kommission lehnt dies ab, und zwar zusammengefasst aus drei Gründen:

1. Das durch den Bundesrat erlassene Notrecht soll aus grundsätzlichen Überlegungen nicht verlängert werden. Notrecht muss Notrecht bleiben.
2. Kommt ein Mieter seiner Zahlungspflicht für die Monate April, Mai oder Juni nicht nach, hilft ihm die mit der Motion vorgeschlagene Verlängerung gar nicht weiter. Der Vermieter kann die ausstehenden Mietzinse trotzdem anmahnen und bei Nichtbezahlung eine ausserordentliche Kündigung aussprechen. Eine Verlängerung des Notrechts könnte einen Vermieter im Gegenteil dazu motivieren, mit einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht länger zuzuwarten. Dann wäre die Motion sogar kontraproduktiv.
3. Ein weiterer Grund, weshalb die Kommission für Rechtsfragen Ihres Rates diese Motion ablehnt: Die auf 90 Tage verlängerte Nachfrist gilt nur, wenn zwischen den Corona-Massnahmen des Bundesrates und dem Zahlungsausstand des Mieters ein kausaler Zusammenhang besteht. Diese Kausalität lässt sich mit zunehmender Dauer immer weniger beweisen. Eine Verlängerung des zeitlichen Geltungsbereichs gemäss Motion schafft daher auch Rechtsunsicherheit. Allein dies sollte uns schon veranlassen, den Bundesrat nicht zu einem weiteren Notrechtseingriff zu veranlassen.



Ich komme zum Schluss: Ihre Kommission empfiehlt Ihnen mit 8 zu 5 Stimmen die Ablehnung der Motion. Eine Minderheit Sommaruga Carlo empfiehlt Ihnen zusammen mit dem Bundesrat die Annahme.

Sommaruga Carlo (S, GE): Ma première remarque, c'est que je pense que l'intervention de notre collègue Daniel Fässler a montré quelle était la complexité et la technicité du droit du bail. Et je dois dire que je n'ai aucune remarque à faire sur l'explication juridique qu'il nous a donnée: elle était parfaite et juste.

Deuxièmement, il nous a fait une observation qui est également juste, à savoir que le droit d'urgence doit rester le droit d'urgence. Mais le droit d'urgence doit répondre aux problématiques d'urgence, sinon cela n'a pas de sens. Or, le Conseil fédéral a adopté son ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme pour répondre à une situation d'urgence qu'il pensait être limitée entre le 13 mars et la fin du mois de mai. Mais on se rend compte que les mesures de déconfinement vont faire perdurer une situation compliquée pour nombre de secteurs économiques. C'est-à-dire que ce n'est pas seulement durant la période de fermeture qu'il n'y aura pas de revenus pour les entreprises, leurs revenus seront aussi beaucoup moins importants pendant l'été et au moment de la reprise économique au mois de septembre. Ce sont des situations d'urgence qui vont amener nombre d'exploitants locataires à avoir des retards de loyer, non seulement pendant la période de fermeture des mois de mars, avril et mai, mais également postérieurement.

La proposition qui est arrivée sur la table aujourd'hui, et qui a obtenu une majorité au sein du Conseil national, est une proposition qui permet de prendre en considération cette situation extraordinaire. Alors, c'est vrai, cela a une conséquence, c'est que cela prolonge les délais, comme cela a été dit, jusqu'au mois de janvier. Mais pensez-vous vraiment que d'ici à fin septembre l'ensemble de l'économie se sera reprise et que les locataires pourront payer leurs loyers sans avoir de retard? Certains secteurs auront certainement connu la reprise, d'autres pas. Donc j'aimerais simplement que vous teniez compte de cette situation et que notre décision garantisse l'adéquation entre la situation économique et le droit d'urgence. Il est nécessaire que le droit d'urgence puisse coller à la réalité économique.

Vous savez, il y a un élément central, dont il faut tenir compte, c'est que lorsque le bailleur a donné congé pour défaut de paiement de loyer, il n'y a pas de possibilité de récupérer le bail. Le droit du bail prévoit que le congé ordinaire peut être contesté et qu'il peut y avoir une prolongation du bail pour un local commercial jusqu'à six ans, pour un logement jusqu'à quatre ans. Mais, en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement de loyer, que ce soit pour un logement ou pour un commerce, il n'y a pas de prolongation possible. Cela veut dire qu'on va se trouver face à des situations où des locataires de logement ou des locataires de locaux commerciaux vont se trouver en difficulté. Il faut donc l'éviter.

Faisons en sorte que les mesures prises par le Conseil fédéral et leurs conséquences économiques puissent être prises en considération dans le cadre du paiement et des retards de paiement du loyer.

Sous l'angle purement économique, pour les petites et moyennes entreprises, pour tous ceux qui subissent directement ou indirectement les conséquences des mesures prises par le Conseil fédéral, je vous invite à suivre le Conseil fédéral, je vous invite à suivre le Conseil national. Il ne s'agit pas d'une position idéologique, mais d'une position de bon sens pour aller dans le sens de la résolution des problèmes économiques que les entreprises vont rencontrer ces prochains mois, et ceci jusqu'à septembre, au moment du déconfinement, que l'on espère, total.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Tout d'abord, merci au rapporteur, Monsieur le conseiller aux Etats Fässler, pour avoir expliqué la situation. Il a montré ce qu'était le droit du bail et la complexité de ce domaine. Je crois que M. Carlo Sommaruga, éminent juriste, a pu lui aussi confirmer tout ceci. D'ailleurs, nous l'avons vu tout au long des débats de la session extraordinaire, c'est quelque chose qui polarise, et c'est un domaine dans lequel il est extrêmement difficile d'amener les différentes parties au compromis.

J'ai déjà procédé à une évaluation générale du sujet des baux commerciaux lorsque nous avons discuté de la motion 20.3142. J'ai aussi profité d'exposer la position générale du Conseil fédéral dans ce domaine.

La présente motion, qui a été adoptée par la Commission des affaires juridiques du Conseil national, puis par le Conseil national encore hier soir, 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 – il faut s'en souvenir – était de leur donner plus de temps et de marge de manoeuvre pour pouvoir obtenir, par exemple, un prêt transitoire ou pour trouver une solution à l'amiable avec le bailleur. Comme nous avons pu le constater aussi, cette mesure a certainement accru la pression sur les deux parties pour qu'elles parviennent effectivement 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'ap-



pliquera, en principe, aux mois d'avril, mai et juin. La motion prévoit 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, et ceci pour les raisons suivantes.

Il s'agit d'une extension, j'allais dire "simplement d'une extension", d'une mesure qui existe déjà, ce qui, vous l'avouerez, est quand même quelque chose de "bénin" – les guillemets sont de rigueur. Sans cette extension supplémentaire, les locataires concernés devraient payer deux loyers au plus tard en juillet et en août pour les fermiers. Et dans la situation économique actuelle difficile – cela a été relevé par M. Sommaruga –, la prolongation jusqu'en septembre pourrait constituer un certain soulagement, aussi bien pour les locataires que pour les fermiers.

AB 2020 S 267 / BO 2020 E 267

Cette mesure augmente également la stimulation – si je peux utiliser cette terminologie –, pour ne pas dire la pression exercée, pour que les deux parties contractuelles arrivent à trouver des solutions à l'amiable. Naturellement, pour les propriétaires, cette extension supplémentaire n'est pas exactement ce qu'on pourrait qualifier de cadeau. Mais je pense, à l'instar du Conseil fédéral, que la plupart d'entre eux seront également en mesure de faire face à l'échéance prolongée de septembre. Il convient aussi de rappeler que l'ordonnance ne remet pas en cause le fondement ainsi que le montant du loyer. Les éventuelles réductions de loyer restent du ressort des parties contractuelles.

Le Conseil fédéral, cela a été rappelé, a fait une pesée d'intérêt pour voir quelle était la meilleure ou la moins mauvaise solution. C'est après l'avoir faite qu'il vous propose d'accepter la motion de votre commission. Si le Parlement devait l'accepter, le Conseil fédéral prendrait les mesures nécessaires pour prolonger l'ordonnance Covid-19 "bail à loyer et bail à ferme" sous la forme proposée. C'est une situation difficile, mais le résultat de la pesée d'intérêts effectuée par le Conseil fédéral est clair: c'est cette prolongation qu'il privilégie.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Motion ... 16 Stimmen

Dagegen ... 22 Stimmen

(0 Enthaltungen)