



20.3142

**Motion WAK-N.**

**Miete im Gastgewerbe.**

**Die Mieter sollen nur 30 Prozent  
der Miete schulden**

**Motion CER-N.**

**Loyers dans la restauration.**

**Pour que les locataires  
ne doivent que 30 pour cent  
de leur loyer**

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 05.05.20

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 06.05.20 (ORDNUNGSANTRAG - MOTION D'ORDRE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 06.05.20 (ORDNUNGSANTRAG - MOTION D'ORDRE)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 06.05.20

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 06.05.20 (ORDNUNGSANTRAG - MOTION D'ORDRE)

*Antrag der Mehrheit*

Annahme der modifizierten Motion

*Antrag der Minderheit*

(Germann, Kuprecht, Schmid Martin, Wicki)

Ablehnung der Motion

*Proposition de la majorité*

Adopter la motion modifiée

*Proposition de la minorité*

(Germann, Kuprecht, Schmid Martin, Wicki)

Rejeter la motion

**Präsident** (Stöckli Hans, Präsident): Die Kommission beantragt, die Motion gemäss ihrem Änderungsantrag anzunehmen. Eine Minderheit beantragt die Ablehnung der Motion. Der Bundesrat wird sich mündlich zu den beiden Anträgen äussern.

**Levrat** Christian (S, FR), pour la commission: Le moment est enfin venu de traiter la question des baux à loyer commerciaux. Pour mémoire, notre conseil en a débattu lundi. Nous avons accepté, par 24 voix contre 19 et aucune abstention, la motion 20.3161 de notre Commission de l'économie et des redevances, qui charge le Conseil fédéral d'agir dans le domaine des loyers, en considérant que les loyers inférieurs à 5000 francs étaient à la charge du bailleur, que ceux entre 5000 et 9000 francs se répartissaient en trois tiers – un tiers à la charge du bailleur, un tiers à la charge du locataire, un tiers pris en charge par l'Etat – et qu'au-delà, des négociations devaient avoir lieu entre les parties.

Le Conseil national a rejeté hier, sans discussion, la motion de notre conseil. Il a par contre adopté la motion 20.3142, par 103 voix contre 77 et 15 abstentions, qui émanait de sa propre Commission de l'économie et des redevances et qui prévoit que, pour la durée des mesures Covid-19, 30 pour cent des loyers soient à la charge des locataires et 70 pour cent à la charge des bailleurs, sans limite vers le haut.

Les deux conseils ont par conséquent retenu qu'il y avait d'abord une nécessité d'agir, qui était motivée par la situation juridique extrêmement instable à laquelle nous étions confrontés, la question posée étant celle du





risque et du défaut de la chose louée sans qu'il y ait responsabilité objective du bailleur. Les deux conseils ont considéré qu'il y avait une incertitude juridique qui devait, au moins pour une certaine catégorie de locataires, être écartée pour éviter une multitude de plaintes auprès des tribunaux.

Les deux conseils ont ensuite retenu qu'il y avait un problème économique dont nous devons nous occuper, qu'il y avait le risque d'une vague de faillites provoquées par les coûts fixes des entreprises, qui n'était pas réglé.

Enfin, un certain équilibre des sacrifices a été évoqué, considérant que les salariés, les entreprises, les individus supportaient des sacrifices importants durant cette crise du coronavirus et qu'il était raisonnable de considérer que les propriétaires immobiliers devaient également faire leur part.

La difficulté ne venait donc pas tellement de l'analyse de fond, assez similaire, à laquelle se livraient les conseils, en tout cas dans leur majorité, mais venait par contre beaucoup plus des concepts sur lesquels ces conseils s'appuyaient pour proposer leur solution. Pour l'un, un pourcentage sans limite vers le haut, pour l'autre – notre conseil –, un soutien assez fort aux petits indépendants et aux très petites entreprises, avec une limite que nous avons fixée, dans un premier temps, avant le renvoi de ce matin, à 15 000 francs.

Votre commission s'est penchée à nouveau sur cette proposition, et elle a donc modifié la motion qu'elle vous propose d'adopter. Elle l'a modifiée dans le sens de la discussion que nous avons eue ce matin, réduisant la limite maximale de 15 000 à 8000 francs par mois.

Cette motion prévoit donc que les entreprises et les travailleurs indépendants de tous les secteurs – donc pas uniquement de la gastronomie, quoi qu'en dise le titre de cette motion – dont le loyer brut ne dépasse pas 8000 francs par mois bénéficient d'une réduction de 5000 francs de leur loyer, par objet, pendant une période de deux mois.

Cette disposition s'applique aux entreprises contraintes de fermer, en vertu de l'article 6 alinéa 2, ainsi qu'aux

**AB 2020 S 271 / BO 2020 E 271**

entreprises contraintes de réduire leurs activités, en vertu de l'article 10a alinéa 2 de l'ordonnance 2 Covid-19 – il s'agit pour l'essentiel des professions médicales qui ont fait l'objet d'une interdiction de travailler, pas tellement formelle, mais la plupart du temps étant contraintes de limiter leurs prestations aux interventions urgentes au bénéfice de leurs patients. Il s'agit donc de deux groupes assez clairement délimités: pour les uns, ceux qui n'ont pas le droit de travailler du tout et qui ont été contraints de fermer; pour les autres, ceux qui sont soumis à une interdiction de travail concrète par décision du Conseil fédéral. Les charges restent dues. Parallèlement à cela, le Conseil fédéral est chargé d'examiner l'opportunité de créer un fonds pour les cas de rigueur pour les bailleurs, donc des propriétaires immobiliers, doté de 20 millions de francs. La réglementation doit garantir également que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables.

Nous avons donc une solution – et c'est une appréciation politique – qui est favorable aux locataires dont les loyers sont bas et très bas, à savoir des loyers d'au maximum 8000 francs par mois une solution qui prévoit que les 5000 premiers francs sont à la charge des bailleurs. Au-delà de ces 8000 francs, nous avons affaire à des entreprises un peu plus grandes. Il faut espérer que les tribunaux prononcent rapidement quelques arrêts de principe pour qu'il puisse être procédé à une répartition des charges qui soit équitable entre bailleurs et locataires.

Un mot sur les décisions. La motion modifiée que nous vous soumettons a été adoptée, par 9 voix contre 4, tout à l'heure, par la Commission de l'économie et des redevances. Nous avons procédé lors de notre dernière séance à un vote sur la proposition du Conseil national et celle-ci avait été rejetée par 7 voix contre 2 et 2 abstentions. La minorité y afférente, qui demandait de soutenir la motion, a été retirée, tant et si bien que nous n'avons aujourd'hui plus à nous prononcer sur la motion du Conseil national. Nous avons donc uniquement à nous prononcer sur la version modifiée de la motion 20.3142 du Conseil national.

Je vous invite, au nom de la majorité de la commission, à approuver cette motion modifiée.

**Germann Hannes (V, SH):** Ich habe mich, dies als kleine Vorbemerkung, dafür eingesetzt, dass wir dieses Geschäft heute beraten. Es gab ja auch anderslautende Ideen. Aber wenn schon, dann sollten wir dieses Werk auch zu Ende bringen. Warum es kein gutes Werk ist, haben wir einleitend festgestellt: Es greift ins Privatrecht zweier Vertragspartner ein, nämlich des Vermieters und des Mieters, und das nicht nur in Zukunft, sondern – noch schlimmer – rückwirkend. Aber das lässt sich nun mal nach dem Lockdown, der relativ schnell verordnet worden ist, nicht vermeiden und liegt in der Natur der Sache.

Es ist also ein Eingriff, der auch für eine Wettbewerbsverzerrung sorgt: Jener Geschäftsmann oder Unternehmer und jene Geschäftsfrau oder Unternehmerin, die in einer eigenen Liegenschaft tätig sind oder vielleicht die Möglichkeit gehabt haben, ein Lokal zu erwerben, zahlen selbstverständlich weiterhin ihre Hypothekarzinsen,



während all jene, die sich für ein Mietverhältnis entschieden haben, etwas erlassen bekommen, nämlich die Miete. So viel zu Vorgeschichte.

Daran ändert die heutige Änderung des Motionstextes durch die Kommission unseres Rates nichts mehr. Sie macht den Text nur insofern besser, als die Deckelung mit 8000 Franken etwas restriktiver ausfällt. Aber wir reden immer noch von Mieten, die jährlich fast 100 000 Franken betragen. Es sind also nicht etwa nur Kleinstvermieter oder Kleinstmieter, die hiervon betroffen wären.

80 000 bis 100 000 Franken im Jahr respektive 8000 Franken im Monat – so gesehen könnte man sagen: Man erreicht wenigstens die Richtigen, die man eigentlich auch erreichen wollte, nämlich die kleinen Unternehmer, die Gewerbler, die jetzt besonders unter dieser Situation leiden. Dafür habe ich auch allergrösstes Verständnis. Wenn diese geschützt werden, so ist die Motion auch zielführend, mindestens in dieser Richtung bzw. auf diesem Teil der Bilanz, wenn ich es mal so bildlich darstellen darf. 82,5 Prozent aller Mietverhältnisse befinden sich – das haben wir heute Mittag in der Kommission mit Staunen zur Kenntnis genommen – im Bereich zwischen null und 5000 Franken Miete pro Monat, wenn ich jetzt diese Zahlen in der schwierigen Akustik des Sitzungssaales vor ein paar Minuten richtig mitbekommen habe. Hier wird also das Ziel erreicht.

Was ich aber jetzt auf der anderen Seite sagen muss: Wer vergessen geht, ist die Gruppe der Vermieter. Welche trifft es dort? Nicht etwa die grossen Immobilienvertreter, Herr Fässler, nicht die grossen, nein, es trifft hier genau die kleinen, und diese am allerhärtesten. Warum? Die Systematik ist so: Von diesen maximal 8000 Franken Monatsmiete können Sie 5000 abziehen, denn das ist der Sockel. 5000 Franken werden so oder so jedem Mieter erlassen, der diesen neuen Passus der Motion aufgrund von Covid-19 geltend machen kann. Das heisst nun: Für all die Mieten zwischen null und 5000 Franken – und das sind 82,5 Prozent aller Mietverhältnisse in diesem Land – erhält der Vermieter gar nichts, null Komma null Franken; selbst dann nicht, wenn dieser Betrag z. B. eine Rente für eine alte Dame ist. Sie erhält ihre Rente dann nicht mehr für diese Zeit, obwohl vielleicht der Ladenbesitzer das gemietete Lokal sogar teilweise nutzen konnte. Denn wir haben jetzt integriert, dass nicht nur die geschlossenen Lokale vollen Mieterlass erhalten, sondern auch jene, die nur von einer Teilschliessung, also indirekt, betroffen waren, beispielsweise Physiotherapeuten, die nur noch mit bestimmten Kunden arbeiten durften, oder auch Ärzte und andere Gruppierungen. Auch sie erhalten also vollen Erlass, obwohl sie vielleicht trotzdem 40 Prozent Nutzung geltend machen konnten.

Die Unfairness besteht hier vor allem den Kleinvermietern gegenüber, denn sie werden um den vollen Mietertrag für diese zwei Monate gebracht, während die grossen, je weiter der Betrag über 8000 Franken pro Monat hinausgeht, natürlich umso weniger davon betroffen sind. Wenn es auch viele kleine Shops gibt, Kleiderläden, Boutiquen und so weiter, können es trotz allem durchaus auch grosse internationale Ketten sein, die von diesem Geschenk, zu dem wir die Vermieter zwingen, profitieren.

Ich überlasse es Ihrer Einschätzung. Ich kann es mit meinem Gewissen nicht vereinbaren, dass ich die kleinen Vermieter hier dermassen einseitig zur Kasse bitte für etwas, das – zumindest so, wie es der Nationalrat gewollt hatte – gemeinsam hätte getragen werden können. Denn das ist Solidarität, wenn man gemeinsam versucht, eine Lösung zu finden. Aber das wollen Sie nicht, Sie wollen jetzt mit diesem Diktat signalisieren: Der Mieter hat nichts zu zahlen, der Vermieter alles, zumindest bis 5000 Franken.

Ich bitte Sie, diese verunglückte Motion, wie sie jetzt hier vorliegt, mitsamt dem falschen Titel abzulehnen.

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Je serai relativement bref. Je voudrais d'abord remercier la commission d'avoir travaillé avec célérité et de présenter une telle proposition à notre conseil.

J'aimerais répondre, en revenant sur deux éléments factuels, à notre collègue Germann. Tout d'abord, j'aimerais relever que, effectivement, il y a peut-être des propriétaires qui, pendant deux mois, ne vont pas recevoir de loyer si celui-ci est situé entre zéro et 5000 francs. Mais, en général, ces locaux commerciaux se situent au rez-de-chaussée d'un immeuble. Dans les étages, il y a des appartements ou des bureaux. Pendant les deux mois durant lesquels le locataire du commerce au rez-de-chaussée a été libéré du paiement du loyer, les loyers des étages, des appartements, voire des bureaux, ont été encaissés. On peut considérer donc que le loyer du rez-de-chaussée représente environ 20 pour cent du revenu locatif. De ce 20 pour cent, si on retire deux mois sur une année, soit un sixième, on arrive à environ 15 pour cent. En d'autres termes, la perte de loyer représente 15 pour cent de 20 pour cent, soit 3 pour cent du revenu locatif annuel pour un bailleur. Ce n'est pas rien, mais en comparaison avec le commerçant qui a eu zéro pour cent d'encaissement durant deux mois, c'est un effort qui peut être demandé au propriétaire alors que le locataire lui-même devra toujours faire face



important.

Ensuite, en ce qui concerne les chaînes internationales, oui, vous avez raison, je ne suis pas du tout pour libérer aussi facilement les chaînes internationales du paiement des loyers. Mais je doute franchement qu'il y ait beaucoup de chaînes internationales, que ce soit des fast-foods, des chaînes d'habillement ou d'autres choses encore, qui ont des loyers allant jusqu'à 8000 francs par mois. Ce sont des loyers beaucoup plus chers, parce qu'elles occupent des surfaces énormes.

La proposition de la commission répond donc, d'une part, à un bon partage des charges entre le locataire et le bailleur, et, d'autre part, ne fait pas de cadeau aux grands commerçants, aux grandes chaînes.

Je rappelle finalement que le Conseil fédéral doit examiner s'il y a la possibilité de faire un fonds de solidarité pour les bailleurs, qui pourrait justement permettre à cette veuve, qui vit de sa rente AVS et qui tire une partie de ses revenus du loyer, de pouvoir combler la différence, en cas de situation difficile. Je pense qu'on pourra trouver des solutions pour régler les problèmes de ces personnes qui ont des difficultés.

Je vous propose donc de suivre la majorité de la commission.

**Fässler Daniel (M-CEB, AI):** Ich versuche es kurz zu machen. Eigentlich wollte ich nichts mehr sagen, denn über dieses Geschäft wurde nun bereits sehr viel gesprochen.

Kollege Germann, ich kann Ihre ordnungspolitischen und verfassungsrechtlichen Bedenken sehr gut nachvollziehen. Ich persönlich hätte auch am liebsten keinen Eingriff in das Privatrecht gehabt. Ich stelle aber fest, und das habe ich bereits heute Morgen bei der Behandlung des Ordnungsantrages gesagt, dass wir als Parlament auch die Pflicht haben zu prüfen, ob wir einen Beitrag leisten können und müssen, um Rechtsfrieden zu gewährleisten. Sie haben jetzt aus Ihrer Kommission berichtet, dass von dieser Lösung, die vorgeschlagen wird, 82,5 Prozent der Mietverhältnisse betroffen wären. Negativ betrachtet kann man sagen, damit würde sehr stark in die privatrechtlichen Verhältnisse eingegriffen; positiv artikuliert kann man sagen, damit würde für sehr viele der betroffenen Mietparteien Klarheit und Rechtsfrieden geschaffen.

Ich bin nicht wahnsinnig begeistert von der Diskussion, die wir hier geführt haben. Aber ich bin dafür, dass wir eine Lösung finden, und zwar so rasch wie möglich, denn das grösste Gift ist eigentlich – das habe ich bereits heute Morgen gesagt –, wenn keine Lösung auf den Tisch kommt.

Herr Germann, Sie haben noch gesagt, die ursprüngliche Fassung des Nationalrates mit 70 zu 30 Prozent sei gerechter. Sie mag systematisch gerechter sein, aber ich präsentiere Ihnen jetzt ein Beispiel dazu, das mir bekannt ist: Ein internationaler Grosskonzern bezahlt eine Monatsmiete von 500 000 Franken für ein Mietobjekt, das ihm von einer Anlagestiftung zur Verfügung gestellt wird, die zu hundert Prozent Pensionskassengelder investiert. Ich könnte es beim besten Willen nicht rechtfertigen, wenn man diesem ausländischen Konzern, der in den letzten Jahren auch dank diesen Mietlokalitäten durchaus sehr gute Gewinne erzielt hat, zulasten der Versicherten unserer Pensionskassen pro Monat 350 000 Franken schenken müsste. Deshalb bin ich froh, dass die WAK unseres Rates die Motion nicht unterstützt hat und uns einen eigenständigen Antrag unterbreitet, der an das anschliesst, was wir letzten Montagabend beschlossen haben.

Aus diesem Grund unterstütze ich jetzt die modifizierte Motion.

**Parmelin Guy, conseiller fédéral:** Nous vivons cet après-midi un nouvel épisode de ce qu'on pourrait ironiquement qualifier de saga des loyers commerciaux, si la situation n'était pas si tendue et si difficile sur le plan économique – je tiens à le dire ici pour tout le monde.

Hier, le Conseil national a rejeté le concept du Conseil des Etats et a approuvé sa propre motion. Parce que votre commission n'a pas donné beaucoup de chances de succès au concept du Conseil national, elle a cherché un compromis hier après-midi. Ce matin, votre conseil a renvoyé le dossier à sa commission. Cette séance a eu lieu tout à l'heure, et vous avez maintenant une proposition sur la table. Je ne vais pas réexpliquer ce que le rapporteur et président de la commission, Monsieur Levrat, vous a expliqué.

Comment le Conseil fédéral considère-t-il la nouvelle proposition? Tout d'abord, le Conseil fédéral, et je l'ai dit clairement, salue les efforts déployés pour trouver une solution dans un dossier extrêmement difficile. Comme je l'ai dit déjà à plusieurs reprises, aussi bien au Conseil national qu'au Conseil des Etats, il n'y a pas de solution simple dans ce domaine. En même temps, nous ressentons une attente croissante afin que la politique puisse présenter des solutions.

La proposition qui vous est soumise apporte certainement un soulagement aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'aux indépendants. Dans ce genre de crise, c'est ce type d'entreprises qui sont touchées principalement.

Néanmoins, la proposition reste une intervention directe, importante, dans des relations contractuelles entre particuliers. Cette proposition est une solution générale et elle ne fait pas cas de la diversité des baux com-



merciaux. La demande d'envisager un fonds pour les cas de rigueur va aussi à l'encontre de la stratégie que le Conseil fédéral a suivie jusqu'ici, à savoir soutenir l'économie avec des crédits transitoires, et elle pourrait faire augmenter les dépenses de la Confédération d'au moins 20 millions de francs.

En plus, il serait difficile de définir les critères déterminant lesdits cas de rigueur, et le traitement des demandes engendrerait des charges administratives sans doute assez élevées, étant donné qu'il n'existe pas de structure établie. La mise en oeuvre d'une telle structure ne va donc pas être évidente. En fin de compte, le Conseil fédéral arrive à une appréciation plutôt critique, même s'il reconnaît explicitement la volonté de trouver des solutions.

Je tiens encore une fois, avant que vous ne vous prononciez sur cette motion modifiée, à lancer un appel à toutes les parties. Le droit du bail est extrêmement complexe. Il polarise fortement et la crise que nous vivons exacerbe les tensions. S'il n'y a pas un minimum de bonne volonté de part et d'autre, nous n'arriverons à rien. Le Conseil fédéral va suivre attentivement l'évolution du dossier ces prochains mois et mon département a été chargé à cette fin d'établir un monitoring.

En fonction de la décision que vous prendrez, le Conseil fédéral fera ce qu'il doit faire. Les différentes idées, les différents concepts qui ont été présentés pendant cette session extraordinaire, tant au Conseil des Etats qu'au Conseil national, de par leurs approches extrêmement diverses, ont conforté le Conseil fédéral a posteriori dans sa volonté de ne pas interférer dans des relations contractuelles privées au travers du droit d'urgence.

Voilà ce que je tenais à dire. Maintenant, c'est à vous de vous prononcer.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit ... 23 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 19 Stimmen

(1 Enthaltung)