



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



20.3451

### Motion WAK-N.

**Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben.**

**Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden**

### Motion CER-N.

**Loyers commerciaux des restaurants et autres établissements concernés par la fermeture.**

**Pour que les locataires ne doivent que 40 pour cent de leur loyer**

---

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 04.06.20

---

*Antrag der Mehrheit*

Annahme der Motion

*Antrag der Minderheit*

(Feller, Aeschi Thomas, Dettling, Hess Erich, Huber, Lüscher, Martullo, Tuena, Walti Beat)

Ablehnung der Motion

*Proposition de la majorité*

Adopter la motion

*Proposition de la minorité*

(Feller, Aeschi Thomas, Dettling, Hess Erich, Huber, Lüscher, Martullo, Tuena, Walti Beat)

Rejeter la motion

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Der Bundesrat und das Parlament haben viel getan, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise abzumildern. Eine Lücke ist bis heute allerdings noch offen, nämlich die Regelung für die Geschäftsmieten für Unternehmen, die zwangsgeschlossen wurden oder wegen der Notverordnungen des Bundesrates massive Umsatzeinbussen hatten. Es sind Restaurants, Physiotherapiepraxen, Tonstudios, Eventmaterialvermieter, Fachhandelsgeschäfte, Coiffeursalons, Fitnesszentren und viele mehr. Die Mieten sind für sie ein grosser Fixkostenblock, den sie für die Monate ohne oder mit stark reduziertem Umsatz wegen der tiefen Margen kaum stemmen können.

Eine Mehrheit im Nationalrat und im Ständerat sieht deshalb bei den Regelungen zu den Geschäftsmieten einen politischen Handlungsbedarf. Beide Räte haben in der ausserordentlichen Session im Mai die Motion 20.3142 an den Bundesrat überwiesen, aber leider nicht mit dem gleichen Text. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates hat sich deshalb an der Sitzung vom 12. Mai noch einmal an die Arbeit gemacht. Wir haben eine mehrheitsfähige Lösung gesucht, und wir haben eine mehrheitsfähige Lösung gefunden.

Heute liegt ein Kompromiss auf dem Tisch, der in einer ausserordentlichen Situation sowohl für die Mietenden als auch für die Vermietenden klare und faire Verhältnisse schafft, ein Kompromiss, der Härtefälle bei den



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



Vermietenden vermeiden hilft, ein Kompromiss, der unterdessen auch von der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates akzeptiert wurde. Der Ständerat wird am Montag auch über dieses Geschäft diskutieren. Die Chancen stehen also gut, dass wir in dieser Session eine gemeinsame Lösung finden können. Ich kann Ihnen versichern, Tausende von KMU-Mitarbeitenden und KMU-Führenden in diesem Land schauen heute nach Bern.

Die Kommission hat sich den Entscheid nicht einfach gemacht. Wir haben ausführlich über eine faire Mietzinsregelung für beide Seiten diskutiert. Wir haben auch die Fachleute des Bundesamtes für Wohnungswesen angehört und wurden von ihnen kompetent beraten. Mit 13 zu 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen wurde die Kommissionsmotion schliesslich angenommen.

Der Kompromiss, den Sie heute vor sich haben, geht weniger weit als die Lösung, die der Nationalrat am 5. Mai gutgeheissen hatte. Die Mieterinnen und Mieter schulden bei diesem Kompromiss nicht mehr 30, sondern 40 Prozent der Miete, und es wird eine Obergrenze von 20 000 Franken eingeführt. Nur so zum Vergleich: Das ist die Summe, die ein normales, ein kleineres Kleidergeschäft in der Stadt Bern, Lausanne oder Zürich an Miete bezahlt, und zwar jeden Monat, zwölftmal im Jahr.

Gerne möchte ich an dieser Stelle noch auf zwei Punkte hinweisen, die in der Kommission vertieft diskutiert wurden. Der eine ist die Frage der Eigentumsgarantie. Das Bundesamt für Justiz hat uns in einem Kurzugrachten dargelegt, dass keine Verletzung der Eigentumsgarantie vorliegt, wenn ein Mietvertrag aufgrund einer gravierenden Äquivalenzstörung nicht eingehalten werden kann. Eine behördlich angeordnete Betriebsschliessung in einer ausserordentlichen Lage ist eine solche Äquivalenzstörung. Rechtlich sind wir also auf der sicheren Seite.

Die andere Frage, mit der sich die Kommission aufgrund von kritischen Fragen, die wir beantworten mussten und wollten, auseinandergesetzt hat, ist die nach den Kostenfolgen. Sowohl bei der früheren Motion des Ständerates als auch bei der Kompromissmotion Ihrer Kommission für Wirtschaft und Abgaben geht es gemäss Fachleuten um eine Summe von ungefähr 200 Millionen Franken. Das ist der geschätzte Anteil der Krisenfolgekosten zulasten der Vermietenden. Da die Immobiliengesellschaften ihre Leerstandsrisiken in der Regel mit Rückstellungen absichern, sollte dies zu stemmen sein. Wenn nicht, können sie auf einen Härtefallfonds zurückgreifen. Sie finden alle Unterlagen auch detailliert auf der Website des Parlamentes.

Der Kompromiss Ihrer Kommission für Wirtschaft und Abgaben ist eine befristete Lösung in einer ausserordentlichen Lage. Er ist eine subsidiäre Lösung, die nur für Mietverhältnisse relevant ist, in denen noch keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Allen Vermietern, die ihren Mietern klaglos entgegengekommen sind, sei an dieser Stelle

AB 2020 N 664 / BO 2020 N 664

aufrichtig gedankt. Wegen ihnen hätte es diesen Kompromiss, diese Motion nicht gebraucht. Es braucht sie für all die KMU und Gewerbetreibenden, für die bisher keine Lösung gefunden werden konnte und die wir vor unverschuldeten Konkursen und unnötiger Verschuldung bewahren wollen.

Helfen Sie jetzt mit, eine Lösung zu finden! Es ist die letzte Chance.

**Lohr** Christian (M-CEB, TG): Sehr geehrte Kollegin, hat sich die Kommission Gedanken gemacht, bzw. ist sie sich dessen bewusst, dass mit der vorgelegten Lösung auch grosse internationale Handelsketten, beispielsweise an der Bahnhofstrasse in Zürich, in den Genuss einer Mietreduktion kommen würden, die sie unter Umständen eben gar nicht benötigen würden? Ist man sich bewusst, dass es sich, beispielsweise wenn die Immobilienbesitzer Pensionskassen sind, bei den Geldern, die für die Mietreduktion verwendet werden, um unsere Spargelder handelt?

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Das sind zwei Fragen, geschätzter Kollege Lohr, aber ich versuche gerne, beide zu beantworten.

Zur ersten Frage, ob auch internationale Handelsketten davon profitieren können: Ja, es ist eine Pauschallösung. Es ist eine Pauschallösung, an der Arbeitsplätze hängen. Alle Milderungsmassnahmen für die Corona-Krise, die der Bundesrat beschlossen und die das Parlament gutgeheissen hat, waren Pauschallösungen, von denen internationale Handelsketten oder internationale Fast-Food-Ketten profitiert haben – zum Beispiel von der Erweiterung der Kurzarbeit, die ja dank den Massnahmen des Bundesrates auch eine Pauschale für arbeitgeberähnliche Angestelltenverhältnisse umfasst. Eine Pauschallösung ist eine Pauschallösung. Es ist – Sie wissen das, auch aufgrund der internationalen Abmachungen – sehr schwierig, zu differenzieren und Lösungen nur für Schweizer Unternehmen in Schweizer Besitz zu treffen.

Zur zweiten Frage, die Sie gestellt haben: Ja, wir haben alle diese Fragen intensiv diskutiert. Wir werden mit dieser Lösung ganz klar etwas finden, das in dieser kurzen Frist, die wir überhaupt überbrücken müssen, also



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



bezüglich dieser zwei oder drei Monate, um die es geht, verhindern wird, dass es Konkurse gibt, dass es einen Schuldenrucksack für die Unternehmen gibt, den sie jetzt in die Recovery-Phase nehmen. Sie haben heute an vielen Orten sehr tiefe Umsätze, das wissen wir, und das wollen wir verhindern.

**Fluri** Kurt (RL, SO): Eine kurze Frage, die man sich aber zu Beginn jeder Gesetzgebungsarbeit stellen muss: Können Sie mir die Verfassungsbestimmung nennen, auf die sich der vorgesehene Eingriff in das Mietvertragsrecht abstützen könnte?

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Geschätzter Kollege Fluri, es ist eine befristete Lösung für eine Zeit, in der wir die Folgen einer Notsituation, einer Krise und auch einer Notverordnungssituation auflösen müssen. Ich möchte gerne darauf hinweisen, dass die Massnahmen des Bundesrates in dieser ganzen Corona-Phase mindestens sieben Grundrechte in der Schweiz massiv eingeschränkt haben. Sie kennen diese Grundrechte, die eingeschränkt wurden und die auch relevant sind für die Situation, in der die Unternehmen heute stecken. Es wurden z. B. nicht nur die Versammlungsfreiheit und die politischen Rechte, sondern auch die Wirtschaftsfreiheit eingeschränkt. Wenn Unternehmen zwei oder drei Monate lang zwangsgeschlossen werden, dann ist es doch klar, dass wir darauf auch eine Antwort brauchen, die hilft, die Folgen zu überbrücken und vor allem den Unternehmen eine Perspektive zu geben.

**Flach** Beat (GL, AG): Frau Rytz, hat sich die Kommission auch überlegt, wie jetzt dieser ordentliche Gesetzgebungsprozess mit Ausarbeitung der Vorlage, Vernehmlassung, Abwarten des Referendums usw. dann letztlich zum Ziel führt, dass dann tatsächlich auch entsprechende Ansprüche durchgesetzt werden können? Haben Sie einen Zeithorizont? Wir sprechen über ein, zwei Monate dieses Jahres und werden dann wahrscheinlich irgendwann im nächsten Jahr zu den Rechtsfällen gelangen. Hilft das dann den Leuten noch, oder bremst das womöglich einfach eine Einigung?

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Wir haben die Möglichkeit, noch eine Einigung zu finden, zusammen mit dem Ständerat, der nächste Woche entscheiden wird. Wenn wir es nicht tun, dann gibt es keine Lösung. Wir sind nicht der Bundesrat. Sobald das Parlament diese Vorstöße angenommen hat, wird der Bundesrat eine befristete Gesetzgebung machen müssen, die für diese Phase der Corona-Einbrüche bei den Umsätzen so rasch als möglich eine Lösung findet. Wenn sich die Vermieter und die Mieter darauf verlassen können, dass beide Räte dies wünschen, dann kann das so rasch als möglich umgesetzt werden. Wenn es keine Lösung gibt, dann gibt es eben keine.

**Wermuth** Cédric (S, AG): Frau Rytz, wenn ich mich richtig erinnere, haben Sie die Frage nach den Pensionskassen noch nicht beantwortet. Können Sie bestätigen, dass Pensionskassen in den seltensten Fällen grosse Profite aus Geschäftsmieten ziehen und die hier betroffenen Anteile von Pensionskassengeldern hinter der Komma stelle zu suchen sind?

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Das können wir bestätigen, das ist völlig klar. Das habe ich auch in meiner Rede zum Kommissionsbericht kurz nochmals erwähnt. Es geht ja darum, dass gerade die Pensionskassen – das sind grosse Vermieter – Leerstandskosten in ihren Reserven eingerechnet haben. Diese werden in die Mieten eingerechnet. Es ist eigentlich auch für sie sehr viel besser, wenn wir eine Lösung finden, die den Mietern, den Geschäften, eine Perspektive sichert, die auch Investitionen in ihre Zukunft sichert und nicht zu Konkursen führt, die dann Leerstände zur Folge haben könnten. Diese führen auch sehr viel stärker zu Belastungen, als wenn wir gut in die Zukunft gehen.

**Badran** Jacqueline (S, ZH): Geschätzte Kollegin Rytz, jetzt hat mich gerade Kollege Lohr etwas herausgefordert, indem er gesagt hat – das hört man ja oft –, dass man mit der Mietreduktion die Multis an der Bahnhofstrasse beschütze. Können Sie bestätigen, dass die Multis an der Bahnhofstrasse nicht einbezogen sind, weil die weit mehr als 20 000 Franken bezahlen? Betroffen sind aber schweizerische KMU wie Cachet, Franz Carl Weber, Transa usw. Die Swiss Retail Federation, in der die mittelständischen KMU organisiert sind, meldet, dass nicht einmal in 17 Prozent der Fälle Einigungen gefunden worden sind. Eine Prozess- und Klagewelle steht vor der Türe. Um das zu verhindern, machen wir diese Geschichte.

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Das kann ich bestätigen, das ist genau die Idee dieser Kommissionsmotionen, welche die Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben des National- und des Ständerates gutgeheissen haben. Neu – und das ist der Unterschied zur ersten Motion, die Sie hier am 5. Mai dieses Jahres gutgeheissen haben – ist in diesem Kompromiss jetzt eine absolute Obergrenze von 20 000 Franken



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



festgelegt; bis 15 000 Franken gibt es noch eine Opt-out-Klausel. Das heisst, wir haben es jetzt so begrenzt, dass wirklich die in den Genuss einer Unterstützung kommen, die bisher keine einvernehmliche Lösung gefunden haben und die eine Unterstützung brauchen, damit die kleinen und mittleren Unternehmen gut in die Zukunft gehen können. Ich habe Ihnen auch eine Summe genannt: 20 000 Franken. Das ist das, was ein mittelgrosses Kleidergeschäft in einer Stadt heute an Miete bezahlt – im Monat. Es geht für die Betroffenen um grosse Summen, für die grossen institutionellen Vermieter aber nicht.

**Rutz** Gregor (V, ZH): Frau Kollegin Rytz, ich möchte noch einmal die berechtigte Frage von Kollege Fluri nach der Verfassungskompetenz aufnehmen. Unter den notrechtlichen Massnahmen, die Sie geschildert haben, hat man ja nur die Kompetenz der gezielten, direkten Bekämpfung der Gefahr.

AB 2020 N 665 / BO 2020 N 665

Können Sie mir sagen, auf welche Verfassungskompetenz Sie sich hier stützen oder was genau diese Massnahmen mit der gezielten, direkten Bekämpfung dieses Virus zu tun haben?

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Wie ich erwähnt habe, möchte ich Ihnen gerne beliebt machen, das Kurzgutachten, welches uns das Bundesamt für Justiz geschickt und der Kommission als Verhandlungsgrundlage zur Verfügung gestellt hat, noch einmal anzusehen. Die Frage der Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie ist jetzt wiederholt gestellt worden. Es ist klar, dass mit der Art, wie wir diese Motion definiert haben, keine Verletzung der Eigentumsgarantie vorliegt. Aufgrund dieser Sondermassnahmen, dieser Notverordnungsmassnahmen durch den Bundesrat muss sozusagen eine gravierende Äquivalenzstörung geflickt werden.

**Wasserfallen** Christian (RL, BE): Es ist ja bekannt, dass sich sehr viele Vertragspartner aufgrund der Corona-Situation bereits in den Verhandlungen befinden oder dass diese schon abgeschlossen sind. Was sagen Sie dann all jenen, die aufgrund dieser Regelung vielleicht sogar noch eine schlechtere Lösung gewärtigen müssen?

**Rytz** Regula (G, BE), für die Kommission: Es ist eine subsidiäre Lösung. Allen, die bereits eine Lösung gefunden haben – Vermieterinnen und Mieter zusammen –, haben wir, wie vorhin gesagt, unsere Anerkennung ausgesprochen, dass sie das gemacht haben.

Es ist eine Regelung für die, die noch keine einvernehmliche Lösung gefunden haben. Diese braucht es genau für die vielen Unternehmen, z. B. Restaurants, die noch immer darunter leiden, dass sie mit einem grossen Schuldenrucksack in die schwierige Phase nach dem Corona-Lockdown starten müssen. Helfen Sie ihnen!

**Regazzi** Fabio (M-CEB, TI), pour la commission: Je considère comme acquis le fait que vous connaissez le texte de la motion, ce qui m'évite de devoir passer en revue son contenu.

Tout d'abord, je voudrais dissiper trois malentendus. Premièrement, nous parlons ici de loyer brut. Deuxièmement, les charges restent dues malgré la dispense de loyer. Troisièmement – et cela a été rappelé plusieurs fois par la rapporteuse de langue allemande –, la réglementation prévue par la motion ne porte pas atteinte à la garantie de la propriété.

Nous avons examiné ce sujet de manière détaillée en commission, et l'Office fédéral de la justice nous a préparé une évaluation juridique de la question. La majorité de la commission est consciente de sa forte intervention dans les relations contractuelles; c'est précisément la raison pour laquelle elle limite elle-même sa propre réglementation: elle est différenciée, elle donne aux parties des droits formateurs et elle est limitée dans le temps. Je rappelle que, dans la plupart des cas, il s'agit de deux mois. Les droits de propriété sont donc préservés.

Maintenant que nous avons clairement défini de quoi il s'agit, permettez-moi de vous exposer les raisons pour lesquelles la majorité de la commission vous demande d'approuver cette motion. Rappelez-vous: lors de la session extraordinaire, les deux chambres n'ont pas réussi à s'entendre sur la question du loyer. La majorité de la Commission de l'économie et des redevances reste convaincue qu'il est nécessaire de définir une solution nationale uniforme.

Le confinement a certes été assoupli, mais la crise économique liée au coronavirus n'est pas encore terminée. Au contraire, selon les chiffres du Secrétariat d'Etat à l'économie, elle ne fait que commencer. L'économie va tomber en récession cette année et le marché du travail ne se redressera pas avant 2022. Si nous ne faisons pas attention maintenant, nous allons aussi être confrontés à une vague de faillites, ce qui viendrait encore assombrir le tableau.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



C'est forte de cette conviction que la commission a délibéré en cherchant un compromis qui devait tenir compte des critiques et aussi des préoccupations exprimées par l'autre conseil pendant le débat, durant la session extraordinaire. Il était très important pour la CER-E de prévoir la réduction de loyer également pour les exploitants d'entreprises auxquelles s'applique l'article 10a alinéa 2 de l'ordonnance 2 Covid-19, notamment pour les physiothérapeutes, qui n'ont de fait réalisé aucun chiffre d'affaires. Il était aussi important pour le Conseil des Etats que la charge ne soit pas simplement transférée du locataire au bailleur. C'est pourquoi nous responsabilisons ici les locataires: ils doivent payer 40 pour cent du loyer brut et les charges. Les bailleurs particulièrement lésés peuvent s'adresser au fonds pour les cas de rigueur. Vous le voyez: les préoccupations du Conseil des Etats ont été prises en compte.

Ce que vous avez devant vous, c'est donc un compromis, qui est le fruit de nombreuses pesées d'intérêts. Mais celles-ci étaient nécessaires. N'oublions pas que nous sommes en train de parler de branches et d'entreprises en crise qui ont dû arrêter leurs activités sur la base d'une décision du Conseil fédéral, sans donc qu'on puisse leur faire des reproches. Nous n'avons pas la prétention de vous soumettre une solution parfaite, mais nous donnons ainsi au moins une réponse concrète à un problème réel. Ce que nous vous proposons est donc une solution subsidiaire qui repose sur une symétrie des sacrifices qui nous paraît raisonnable et équilibrée et qui a aussi pour but d'éviter une avalanche de recours pour les cas où les parties n'auraient pas pu s'accorder. C'est pourquoi la commission, par 13 voix contre 10 et 2 abstentions, vous demande d'accepter la motion.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR): Monsieur Regazzi, partant du principe que cette motion de commission va déployer ses effets à partir de 2021, si on légitère dans le sens de ce que propose la majorité de la commission, comment prenez-vous en considération les cantons qui ont déjà légitéré en la matière? Doivent-ils cesser leur soutien? Doivent-ils attendre que nous ayons une nouvelle base légale au niveau fédéral pour pouvoir agir? Certains cantons n'ont pas attendu le Conseil fédéral pour agir. Dans mon canton, en particulier, on a trouvé une solution, à mon avis idéale, avec une prise en charge répartie à raison d'un tiers pour le locataire, un tiers pour le bailleur et un tiers pour l'Etat. Qu'allez-vous dire à ces cantons? Quel est le message que vous leur donnez aujourd'hui?

**Regazzi** Fabio (M-CEB, TI), pour la commission: C'est une bonne question, et je vous en remercie. La réponse est dans le texte de la motion, au cinquième paragraphe: "La réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables." Cela veut dire que la solution est subsidiaire. Si dans certains cantons ou entre les parties, des solutions ont déjà été trouvées, c'est bien, tout le monde est content. La solution de la motion est prévue pour ceux qui n'ont pas encore trouvé de solution. Il y a encore beaucoup de cantons et de parties privées qui n'y ont pas encore abouti. C'est donc une solution subsidiaire.

**Wasserfallen** Christian (RL, BE): Ich möchte auch noch kurz auf die Frage von Herrn Bourgeois eingehen. Ich denke, Frau Rytz hat die Unwahrheit erzählt. Wo im Text der Motion lesen Sie genau, dass diese Lösung wirklich subsidiär ist? Das Einzige ist die Opt-out-Klausel bei einem Mietzins zwischen 15 000 und 20 000 Franken. Alles andere ist doch nicht subsidiär! Frau Rytz hat ja als Kommissionssprecherin die Aussage gemacht, es sei eine flächendeckende Lösung. Also, wer hat nun recht?

**Regazzi** Fabio (M-CEB, TI), für die Kommission: Besten Dank für die Frage. Ich habe Ziffer 5 der Motion erwähnt, leider habe ich den deutschen Text nicht bei mir. Ich wiederhole es noch einmal auf Französisch: "La réglementation doit garantir que les éventuels accords déjà conclus entre les parties restent valables." Das heisst, die allfällig schon getroffenen Vereinbarungen bleiben gültig.

Das ist die Antwort auf Ihre Frage, hoffe ich.

**Fluri** Kurt (RL, SO): Herr Kollege, wenn Sie Artikel 185 Absatz 3 der Verfassung lesen, sehen Sie, dass es unsinnig ist, darauf gestützt diese Massnahme treffen zu wollen.

AB 2020 N 666 / BO 2020 N 666

Haben Sie einen besseren Vorschlag für eine Verfassungsgrundlage?

**Regazzi** Fabio (M-CEB, TI), für die Kommission: Besten Dank für Ihre Frage, Kollege Fluri. Nein, ich habe keinen besseren Vorschlag. Aber wir haben das geprüft; wir haben einen Bericht bekommen, der bestätigt, dass diese Lösung die Eigentumsgarantie nicht betrifft. In diesem Sinn meinen wir, dass es eine vernünftige und akzeptable Lösung ist.



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



**Feller Olivier (RL, VD):** Je déclare mes liens d'intérêts: je suis le directeur de la Chambre vaudoise immobilière et le secrétaire général de la Fédération romande immobilière.

Au nom de la minorité, je vous invite à refuser la motion qui nous est proposée. Cette motion vise à imposer une réglementation étatique fédérale uniforme qui s'appliquerait de façon indifférenciée aux locataires et aux bailleurs commerciaux. C'est absurde parce que les situations individuelles sur le terrain varient fortement. Parmi les bailleurs, il y a des sociétés d'investissement immobilier, mais il y a aussi des propriétaires privés qui ont placé leur avoir de vieillesse dans un petit immeuble. Parmi les locataires, il y a des restaurateurs locaux qui, du jour au lendemain, ont perdu leur revenu, mais il y a également des grands groupes internationaux qui bénéficient de fonds propres importants. D'ailleurs, des chaînes, comme Starbucks ou McDonald's, paient régulièrement des loyers inférieurs à 15 000 francs par mois. La motion qui nous est proposée aura aussi pour conséquence d'aider des chaînes de ce genre.

Les solutions doivent passer par la négociation entre bailleur et locataire, en tenant compte de l'équité et en tenant compte de la réalité et, le cas échéant, en recourant aux instruments incitatifs financiers mis en place par un certain nombre de cantons. Il y a plusieurs cantons en Suisse romande, mais également en Suisse allemande, qui ont déjà mis en place des instruments financiers pour pousser les bailleurs et les locataires commerciaux à se mettre d'accord. C'est ainsi que l'on parviendra à trouver des solutions équitables et现实的.

D'ailleurs – et je remercie M. Kurt Fluri d'avoir posé la question – la problématique de la base constitutionnelle est très pertinente. Il n'y a tout simplement pas de base constitutionnelle qui permette à la Confédération de s'ingérer ainsi dans les loyers commerciaux. Certes, la Commission de l'économie et des redevances a été nantie d'un rapport de l'Office fédéral de la justice selon lequel la garantie de la propriété ne serait pas violée. Par contre, nous n'avons jamais été saisis, au sein de la commission, d'un rapport qui indique quelle est la base constitutionnelle.

Il y a deux bases constitutionnelles envisageables: l'article 185 de la Constitution fédérale, qui prévoit que le Conseil fédéral peut légiférer de façon urgente en cas de guerre ou de catastrophe naturelle, et l'article 109 de la Constitution fédérale, qui prévoit que la Confédération peut légiférer en matière de loyers abusifs ou de congés donnés abusivement ou en matière de prolongation de bail. Aucune de ces circonstances n'est concernée par la motion. Au fond, la première réaction du Conseil fédéral, si cette motion devait lui être transmise, serait de refuser de la mettre en oeuvre parce que le Conseil fédéral n'a pas à nous proposer des réglementations qui violent la Constitution fédérale.

La motion, d'ailleurs, viole également le principe de l'égalité de traitement puisqu'elle offre, de fait, un avantage aux artisans qui sont locataires, par contre les artisans qui sont propriétaires des locaux qu'ils occupent n'obtiennent aucun avantage. Il y a donc une ingérence également s'agissant de l'égalité de traitement entre les différents artisans.

Enfin, si nous acceptons, pendant cette session, cette motion, le Conseil fédéral devra rédiger un projet de loi. Ce n'est pas si simple, parce qu'il s'agira également de réglementer l'utilisation du fonds pour cas de rigueur doté de 20 millions de francs – ce sont des contributions à fonds perdu. Ce n'est donc pas si simple. Ce projet devra être mis en consultation et le délai ordinaire est de trois mois. Puis, sur la base des résultats de la consultation, le Conseil fédéral devra élaborer un message. Ce dernier devra ensuite être transmis aux deux conseils et le projet devra être adopté. Tout cela nous conduit à l'été 2021, s'il n'y a pas de référendum. S'il devait y en avoir un, l'entrée en vigueur pourrait avoir lieu au plus tôt en été 2022.

Cette motion, si elle est mise en oeuvre en été 2021, bénéficiera à ce moment-là à des locataires commerciaux qui n'en auront plus vraiment besoin. Par contre les locataires commerciaux qui aujourd'hui sont dans une situation difficile n'en bénéficieront pas du tout. Nous avons affaire, avec cette motion, à une agitation politique plutôt qu'à une réponse sérieuse à des problèmes concrets qui se posent sur le terrain.

Je me permets donc, au nom de la minorité, d'appeler l'ensemble des acteurs du terrain à trouver des solutions équitables et现实的 parce que finalement le secours de la Confédération, s'il devait se réaliser, ne se réalisera que dans une année, voire dans deux ans, à un moment où il ne servirait plus à rien.

Je vous invite dès lors, au nom de la minorité, à refuser cette motion.

**Nantermod Philippe (RL, VS):** Cher collègue Feller, je déclare mes intérêts: je suis président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. Cette organisation a fait un sondage qui montre que les propriétaires, en Suisse romande uniquement, ont abandonné pour plus de 20 millions de francs de loyers pendant cette crise. Quel est le message que nous leur enverrions avec une telle motion aux propriétaires en cas de nouvelle crise? Ne leur dirions-nous pas: "Ne faites rien, ne faites aucun geste, l'Etat se chargera de venir vous taper sur la tête!", plutôt que de les encourager à négocier avec leurs locataires?



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



**Feller** Olivier (RL, VD): Je vous donne raison, Monsieur Nantermod, et vous ne serez pas surpris. Si la motion est acceptée, il y aura une longue période d'incertitude, et il y aura de nombreux recours et conflits judiciaires. Et pendant cette période d'incertitude, il risque de ne pas y avoir beaucoup d'accords. Donc au fond, cette motion est contre-productive.

Il est vrai que beaucoup de propriétaires institutionnels ou privés ont cherché des solutions avec les locataires, ce qui a conduit à des résultats substantiels en Suisse romande. L'effort doit être poursuivi. Il doit également l'être dans les milieux des propriétaires et des régies immobilières. Mais un effort important a déjà été fait, je vous le confirme.

Ce qui sera compliqué, ce sera de mettre en oeuvre la solution fédérale et de trouver une articulation intelligente respectant l'égalité de traitement entre cette réglementation fédérale uniforme et toutes les solutions qui ont déjà été négociées, le cas échéant, avec le soutien des cantons. Bonne chance aux juristes de la Confédération!

**Lüscher** Christian (RL, GE): Ma question, très brève, comporte deux volets. Le premier est le suivant: ne pensez-vous pas que, finalement, le but caché de certains défenseurs de la motion est de faire inscrire dans la législation le principe selon lequel l'impossibilité d'exécution qui résulte d'une décision du Conseil fédéral est imputable au bailleur, quelque chose qui n'a encore jamais été décidé et qui me semble très dangereux? Le deuxième volet de ma question est le suivant: avez-vous attiré l'attention de ce conseil sur la problématique des rentes qui seront affectées par le fait que les immeubles appartiennent souvent à des caisses de pension?

**Feller** Olivier (RL, VD): En cinq minutes, je n'ai malheureusement pas pu développer l'ensemble des arguments – et ils sont très nombreux – qui plaident contre la motion. Il va de soi que cette motion poserait des problèmes non seulement au propriétaire privé qui, par hypothèse, a placé son avoir de vieillesse dans un petit immeuble, mais les caisses de pension seraient évidemment, elles aussi, impactées par cette décision, et ce sont les caisses de pension qui doivent financer les rentes des retraités.

Je pense qu'un certain nombre de défenseurs de la motion sont de bonne foi. Je pense que M. Regazzi, qui est lui-même propriétaire de restaurants, est de bonne foi lorsqu'il dit que, n'ayant pas pu travailler et ayant perdu des revenus, il aimerait bénéficier d'une réduction de loyer. Par contre, je pense

AB 2020 N 667 / BO 2020 N 667

que d'autres milieux souhaitent utiliser cette motion pour probablement influencer le droit du bail ordinaire. Je pense que votre supposition témoigne de votre perspicacité politique.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Nous avons discuté de ce dossier à maintes reprises. Il y a toujours de nouvelles propositions qui surgissent et qui sont présentées. Du point de vue du Conseil fédéral, cela montre que la recherche de solutions dans ce secteur n'est décidément pas facile – je l'ai aussi dit à plusieurs reprises. Le droit du bail est complexe, on le voit, cela polarise depuis des décennies; les oppositions sont souvent fondamentales et difficilement conciliaires. Les difficultés du Parlement de se mettre d'accord sur une solution dans ce dossier ont plutôt conforté le Conseil fédéral dans sa volonté de ne pas interférer au moyen des mesures du droit d'urgence dans des relations contractuelles entre partenaires privés.

Comment le Conseil fédéral apprécie-t-il cette nouvelle proposition venant de votre Commission de l'économie et des redevances? Il ressent évidemment, comme vous, cette attente que le politique présente des solutions dans ce domaine. Pour cette raison, sur le principe, il salue les efforts déployés pour tenter de trouver une solution à ce dossier complexe.

Mais le Conseil fédéral constate également que la situation devrait se détendre pour de nombreux commerces avec l'ouverture progressive de leurs portes. Dans ces conditions, le Conseil fédéral reste convaincu qu'il serait exagéré de prendre des mesures précipitées.

Je vous rappelle que le Conseil fédéral a chargé mon département de mettre en place un monitoring de la situation des baux commerciaux. Cela vise à lui montrer ce qui va se passer précisément dans ce domaine au cours des prochaines semaines. Le cas échéant, cela permettra d'indiquer où il est encore éventuellement nécessaire de prendre des mesures bien ciblées.

Pour le Conseil fédéral, il est important de ne pas tirer de conclusions hâtives. Si des mesures devaient s'avérer encore nécessaires, elles devraient faire l'objet de décisions correctement fondées, en tenant compte, entre autres, des programmes d'aide, des mesures progressives de déconfinement. Le Conseil fédéral ne voit pas le besoin de prendre des mesures urgentes dans le secteur des baux commerciaux.

Cela est d'autant plus vrai – cela a été relevé par plusieurs intervenants – que de nombreux cantons ont désormais introduit leur propre modèle de soutien dans ce domaine. On peut constater par exemple que les



## AMTLLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



cantons romands ont fait école aussi en Suisse alémanique et au Tessin. Il se pose ainsi la question de savoir si une solution fédérale est encore vraiment nécessaire. C'est en effet au niveau cantonal que l'on peut au mieux définir des solutions qui tiennent compte de la situation concrète sur le terrain. Ce sont ces modèles cantonaux qu'il conviendrait de soutenir, plutôt que de remettre ceux-ci en question avec une "solution" fédérale.

En outre, si le Parlement acceptait la motion, il chargerait le Conseil fédéral d'élaborer un projet de loi en la matière, projet de loi qui devrait naturellement être soumis à nouveau au Parlement. Cela ne ferait que prolonger la période où régnerait l'incertitude et cela ne serait pas favorable à la recherche d'une solution à l'amiable entre bailleurs et locataires.

Les propositions qui sont faites dans la motion comportent en effet de nombreux et grands inconvénients.

1. Cela impliquerait une intervention directe de l'Etat dans les relations contractuelles entre particuliers. Selon les estimations de l'Office fédéral du logement, cette motion contraindrait les bailleurs à renoncer à environ 212 millions de francs. Alors, renoncer volontairement, c'est une chose; renoncer sous la contrainte gouvernementale, cela exige de bonnes et très sérieuses raisons.

2. La motion propose une solution générale. Il n'y est pas fait cas de la diversité des baux commerciaux. Le fait que la fermeture temporaire ait des impacts économiques différents selon le type de commerce n'y est pas pris en considération et elle soulève aussi des questions de délimitation difficiles à résoudre.

3. La demande de créer directement un fonds pour les cas de rigueur est contraire à la stratégie du Conseil fédéral de soutenir l'économie au moyen de crédits transitoires. Cela augmenterait encore également les dépenses de la Confédération.

4. Le traitement des demandes pour les cas de rigueur exigerait un lourd investissement administratif et nécessiterait la création au préalable d'une structure ad hoc. Je ne vous cache pas que la mise en oeuvre d'une telle structure ne serait pas évidente.

Pour toutes ces raisons, le Conseil fédéral vous recommande de suivre la minorité et de rejeter cette motion.

**Hurni Baptiste** (S, NE): Je déclare mes liens d'intérêts: je suis membre du comité suisse de l'Asloca.

Monsieur le conseiller fédéral, vous avez dit que cette motion contraindrait les bailleurs à renoncer à des rentrées financières. Aujourd'hui, la jurisprudence n'est pas établie. On ne sait pas si un quelconque loyer est dû en période de coronavirus, d'où tenez-vous que ce seraient les bailleurs qui devraient laisser tomber des montants et que cette motion ne permettrait pas aux bailleurs de percevoir un loyer pour les locaux commerciaux qu'ils louent, alors même que le Tribunal fédéral ni aucun autre tribunal ne s'est exprimé sur la situation juridique?

**Parmelin Guy**, conseiller fédéral: Il est vrai, Monsieur Hurni, que sur ce plan-là, il existe de très nombreuses incertitudes juridiques. Des décisions ont d'ailleurs déjà été prises, en tout cas dans le canton de Lucerne. Il faudra voir, le moment venu, quelles seront les décisions, une fois que les premiers tribunaux auront jugé la chose.

Ici, le Conseil fédéral constate simplement qu'il est nettement préférable – et je l'ai dit depuis le début de toutes ces discussions, déjà durant la session extraordinaire – de trouver des solutions concrètes, pragmatiques, comme cela a été fait dans de nombreux cantons, à un problème réel qui n'est pas à nier. On le voit, dans certains cantons, peut-être parfois encore avec l'appui de l'Etat, des solutions pratiques et pragmatiques ont été trouvées, dans l'intérêt des bailleurs comme des locataires, à moindre coût et à moindre risque juridique. Je ne m'aventurerai pas à juger ce qui est bon ou pas sur le plan juridique, il y a plusieurs avis contradictoires sur la question.

**Dandrès Christian** (S, GE): Monsieur le conseiller fédéral, vous avez annoncé que le gouvernement entendait mettre en place un monitoring pour évaluer la nécessité de mesures ultérieures. Mais ne perdez-vous pas de vue qu'une fois les baux résiliés, les mises en demeure vont tomber? Les solutions du gouvernement risqueraient alors de ne servir à rien pour les locataires de locaux commerciaux, qui auront été expulsés dans l'intervalle.

**Parmelin Guy**, conseiller fédéral: Je vous remercie pour votre question. Dans tous les cas de figure, une procédure est en cours. Il y a des droits aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires.

Je l'ai dit aussi: un propriétaire, dans la situation actuelle, a tout intérêt, s'il connaît son locataire de longue date, à tout faire pour le garder. Attendre simplement des échéances et prendre des décisions, qui pourraient peut-être être contestées juridiquement, mais qui pourraient conduire au renvoi du locataire, pourrait aussi entraîner des coûts. Cela ne serait pas nécessairement toujours dans l'intérêt du propriétaire. Quel propriétaire, qui a un locataire ayant systématiquement payé son loyer de manière régulière, aurait intérêt à sauter dans l'inconnu,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2020 • Vierte Sitzung • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451  
Conseil national • Session d'été 2020 • Quatrième séance • 04.06.20 • 08h00 • 20.3451



dans la crise actuelle qui frappe tout le secteur des baux commerciaux? Il prendrait un énorme risque de ne pas retrouver quelqu'un et d'avoir des problèmes par la suite. C'est le pragmatisme qui doit être le maître de la situation.

**Flach Beat** (GL, AG): Herr Bundesrat, wir beraten ja jetzt nicht einen dringlichen Bundesbeschluss, sondern sind in einem normalen Gesetzgebungsprozess – allenfalls im beschleunigten Verfahren, wenn beide Räte damit einverstanden sind. Was schätzen Sie, wenn dieser

AB 2020 N 668 / BO 2020 N 668

Gesetzgebungsprozess jetzt im Sinne der Kommission so weitergeht: Wann hat ein Mieter eine Verordnung auf dem Tisch, mit der er zu seinem Vermieter gehen und mit einer gesetzlichen Grundlage Rückforderungen für Mieten stellen kann, die er jetzt im Januar, Februar und März allenfalls geschuldet hat?

**Parmelin Guy**, conseiller fédéral: Je vous remercie pour votre question, Monsieur le conseiller national. En effet, pour le moment, nous menons le débat dans le premier conseil, et il y aura ensuite le débat au deuxième conseil. Si cette motion est acceptée par les deux conseils, le Conseil fédéral ne va pas recourir au droit de nécessité. Si on veut, par hypothèse, utiliser une procédure accélérée ou une procédure d'urgence, il pourrait y avoir un calendrier extrêmement serré. Je n'ai pas encore tous les détails, et le Conseil fédéral ne veut pas tirer de plans sur la comète avant que les deux chambres aient achevé leurs travaux sur ce sujet.

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

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 20.3451/20440)

Für Annahme der Motion ... 98 Stimmen

Dagegen ... 84 Stimmen

(12 Enthaltungen)