



20.076

Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux

Fortsetzung – Suite

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.10.20 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 30.11.20 (FORTSETZUNG - SUITE)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 02.12.20 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Nous continuons aujourd'hui avec la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux. Lors de la session spéciale d'octobre, le Conseil a décidé d'entrer en matière sur ce projet et l'a renvoyé à la commission. Nous pouvons donc commencer avec la discussion par article, qui se déroulera en trois blocs. La composition de ceux-ci vous a été distribuée.

Je vous informe également qu'une proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni a été déposée. Elle concerne plusieurs articles, dans les trois blocs.

Block 1 – Bloc 1

Titel, Gegenstand des Gesetzes, Geltungsbereich

Titre, objet de loi, champ d'application

Maitre Vincent (M-CEB, GE): S'agissant du bloc 1, le groupe du centre refusera les propositions qui ont été déposées par la commission.

A l'article 1 alinéa 1, nous refusons la proposition de la Commission des affaires juridiques de notre conseil qui vise à étendre la période durant laquelle les loyers et les fermages seront fixés selon les critères arrêtés dans cette loi Covid-19 sur les loyers commerciaux. Cela nous paraît aller trop loin, car cela engagerait trop la Confédération au niveau de sa responsabilité d'indemniser. Au-delà de la période mentionnée dans le projet du Conseil fédéral, des mesures de fermeture des commerces auraient en effet pu être ordonnées non plus par la seule Confédération, mais également par les communes et les cantons.

A l'article 1 alinéa 2, s'agissant de l'indemnité pour les cas de rigueur, nous vous encourageons à soutenir la minorité Maitre, puisque celle-ci revient à la solution proposée par le Conseil fédéral. En présence de cas de rigueur, ce dernier souhaite n'indemniser que les bailleurs qui se trouveraient dans une situation de difficulté majeure en raison des mesures prises par la Confédération. D'autres propositions de minorités visent à indemniser également les locataires. Ceci nous paraît aller trop loin pour la raison assez simple et évidente que les locataires, en plus de pouvoir bénéficier d'une baisse de loyer et de prêts Covid-19, ne devraient pas pouvoir obtenir des indemnités pour cas de rigueur.

Pour ce qui est de l'article 2, la version du Conseil fédéral nous paraît être la plus appropriée, puisqu'elle fixe le fameux plafond à 20 000 francs de loyer. Abolir ce plafond de 20 000 francs comme le souhaite la majorité de la commission serait contreproductif et contribuerait finalement à favoriser de très grands groupes qui paient des loyers plus chers et qui n'ont absolument pas besoin de ce genre d'aide. On citera, par exemple, de grandes chaînes de fast-food. La discussion avait déjà porté notamment sur ce sujet lors de la dernière session.

C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à ne pas suivre la proposition de la majorité.

A l'article 2a, nous vous encourageons donc à suivre la proposition défendue par la minorité I (Hurni), qui va exactement dans ce sens-là, également.

Je m'exprimerai par la suite sur le bloc 3. C'est M. Bregy qui s'exprimera sur le bloc 2 pour le groupe du centre PDC-PEV-PBD.

AB 2020 N 2095 / BO 2020 N 2095





La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): La parole est à M. Schwander, qui développera la minorité II (Vogt), mais s'exprimera aussi au nom du groupe UDC.

Schwander Pirmin (V, SZ): Ich beantrage Ihnen, der Minderheit II (Vogt) zu folgen. Der Antrag der Minderheit II ist bzw. war ein Teil eines Gesamtkonzeptes. Der Kern des Gesamtkonzeptes bestand darin, privatrechtliche Auseinandersetzungen oder Angelegenheiten privatrechtlich zu lösen. Der vorliegende Minderheitsantrag II beinhaltet den Kern dieses Konzeptes, nämlich die Streichung der Entschädigungslösung. Auch hier soll privatrechtlich gelöst werden, was privatrechtlich zu lösen ist. Das ist möglich. Wenn eine Entschädigung offen ist, weil die Mietsache nicht so genutzt werden kann wie vertraglich vereinbart, dann ist es nach geltendem Recht jeder Partei möglich, vor Gericht den Mindernutzen zu erstreiten. Mit diesem Streichungsantrag eröffnen wir diese Möglichkeit.

Ich bitte Sie auch namens der SVP-Fraktion, der Minderheit II zu folgen.

Die SVP-Fraktion beantragt Ihnen bei diesem Block ansonsten – das nehme ich jetzt zusammen –, der Mehrheit zu folgen. Ich danke Ihnen für Ihre Unterstützung!

Hurni Baptiste (S, NE): Fin octobre, nous vous disions notre inquiétude et notre colère devant la proposition de non-entrée en matière de la Commission des affaires juridiques sur ce projet de loi. Malheureusement, bien que notre conseil soit entré en matière, la commission a persisté dans son attitude subversive.

La stratégie employée cette fois-ci par la majorité de la commission nous apparaît plus fine, mais aussi plus perverse. Sous couvert d'une argumentation purement juridique – constatant que la rédaction du projet de loi par le Conseil fédéral était indigente –, la majorité de la commission a rédigé quasiment intégralement une nouvelle loi. On reconnaîtra aux spécialistes du droit membres de la commission d'avoir, effectivement, accouché d'une rigueur juridique impeccable: la loi s'appliquerait aux fermetures dictées en raison des mesures sanitaires passées, présentes et futures; elle supprimerait la limite artificielle de 20 000 francs de loyer; elle concernerait absolument tous les acteurs qui ont subi une fermeture.

Quand on défend la position des restaurateurs, des commerçants, des indépendants et de toutes celles et tous ceux qui ont dû fermer ce printemps et qui doivent peut-être de nouveau fermer aujourd'hui, il y a lieu, a priori, de se réjouir de ces modifications.

Mais, je le redis, cette stratégie est perverse. Elle a pour seul but de faire voler en éclat la fragile majorité qui soutient cette loi dans notre hémicycle. En allant plus loin que le consensus issu des motions identiques du Conseil national et du Conseil des Etats, celles et ceux qui ont défendu ces modifications en commission savaient très bien que, pour les personnes qui hésitent à accepter cette loi, le projet amélioré et augmenté de la commission deviendrait indigeste, et qu'il serait donc rejeté. Si, aujourd'hui, on peut affirmer qu'il s'agit bel et bien d'une intrigue ourdie par la majorité de la commission, c'est simplement parce que la même majorité, qui a soi-disant amélioré les conditions du projet de loi du Conseil fédéral, a rejeté sans remords la loi au vote sur l'ensemble.

Ce n'est ni plus ni moins qu'une stratégie visant à savonner la planche de ce projet de loi pourtant si modeste, si insuffisant et si timoré. En poussant le bouchon trop loin, la majorité pensait qu'il sauterait, trop certaine que les représentants les plus enthousiastes de cette loi, dont je fais partie, accueilleraient à bras ouverts les modifications à l'avantage des locataires, sans comprendre que le plaisir ne serait que de très courte durée. Nous ne tomberons pas dans ce piège digne d'un Machiavel de pacotille.

Oui, la proposition du Conseil fédéral est un compromis qui ne nous satisfait pas. Oui, la proposition du Conseil fédéral ne prend pas en considération la deuxième vague de la pandémie, et c'est absolument regrettable pour notre économie. Oui, la proposition du Conseil fédéral reprend cette limite absolument artificielle de 20 000 francs de loyer, comme si le défaut provoqué par les fermetures ne pouvait pas être évalué par notre autorité au-delà.

Mais en politique, parfois, l'on traite de sujets où le pays entier nous regarde. Des milliers de commerçants, de restaurateurs, de patrons de bar et beaucoup d'autres encore nous scrutent pour savoir si nous répondrons présents ou non. Rappelons que pour ces gens, ce que nous sommes en train de faire est capital. Pour eux, un peu est mieux que rien du tout.

Dans ces moments, il est de notre responsabilité d'être raisonnable et de préférer l'efficacité à la pure idéologie. C'est cette réflexion qui a abouti à la proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni qui reprend l'entier du projet du Conseil fédéral, à une exception près: la répartition du loyer.

Le compromis issu des motions voulait que le loyer soit réduit de 60 pour cent pour le locataire. Là encore, pour nous, c'est déjà trop peu quand on considère que les loyers dont nous parlons ne représentent que 1,6 pour cent de l'ensemble des loyers encaissés dans notre pays. C'est donc la mort dans l'âme que nous



accepterons néanmoins une répartition à 50 pour cent. Non parce que ce serait juste, non parce que nous sommes convaincus par cette trop faible diminution, mais uniquement, strictement et exclusivement parce que c'est la seule manière d'obtenir une majorité ici. Et nous sommes prêts à avaler cette couleuvre de plus parce que nous pensons qu'aider, même de manière insuffisante, des professions au bord du gouffre est mieux que de ne pas les aider du tout.

Vous l'aurez compris, je retire toutes mes propositions de minorité, sauf celles formulée "selon conseil fédéral", et évidemment la recommandation quant au vote sur l'ensemble est d'adopter le projet.

Ce consensus n'est pas la panacée, mais il peut contribuer à aider un peu celles et ceux qui voient souvent l'oeuvre d'une vie disparaître dans l'écume dévorante de la crise sanitaire. Pensons à ces gens et votons ces propositions.

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Avant de passer aux porte-parole des groupes, je vous informe que M. Walder a retiré sa proposition de minorité IV, à l'article 2, au profit de la proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni.

Marti Min Li (S, ZH): Wir haben gestern über zwei Initiativen abgestimmt, deren Gegnerinnen und Gegner stets mit den KMU argumentiert haben. Wir haben heute die Gelegenheit, zu sehen, ob diese KMU-Freunde wirklich auch zu den KMU stehen. Denn hier beim Covid-19-Geschäftsmietegesetz stehen die Gewerbebetriebe und die KMU im Zentrum. Wir wissen alle, die Covid-19-Pandemie und die getroffenen Massnahmen haben diese Betriebe – Beizen, Coiffeursalons, Läden – hart getroffen. Das vorliegende Geschäftsmietegesetz bringt zumindest ein wenig Linderung, auch wenn die Situation immer noch äusserst kritisch ist.

Es ist ein Irrtum zu meinen, es sei gratis oder billiger, nichts zu tun. Im Gegenteil: Eine Konkurswelle, der Verlust von Arbeitsplätzen ist volkswirtschaftlich fatal und auch nicht gratis, denn es werden die Arbeitslosenkasse und die Sozialhilfe belastet.

Wir sind froh, wenn es dank dem Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni gelingt, im Nationalrat eine mehrheitsfähige Lösung zu finden, und wir hoffen, dass der Ständerat dieser dann folgen kann. Dieser Antrag will ein Geschäftsmietegesetz gemäss Bundesrat, mit einer wichtigen Ausnahme: Der Verteilschlüssel zwischen Vermietern und Mietern soll nur noch 50/50 betragen. Das ist nicht die Lösung, die wir wollten. Wir sind überzeugt, dass man mehr tun müsste. Wir sind hier in Bern, in einem Kanton, der ab heute einen Mini-Lockdown verfügt hat, in dem die Beizen ab 21 Uhr nicht mehr offen sind und in dem die Gewerbebetriebe leiden werden. Es wäre sinnvoll, wenn man hier etwas für die Kantone tun würde, die jetzt Massnahmen getroffen haben. Das wäre mit den Artikeln 1 und 2 gemäss Konzept der Kommission für Rechtsfragen eigentlich der Fall gewesen. Leider hat die Kommission für Rechtsfragen die Vorlage dann aber abgelehnt, sodass wir jetzt gezwungen sind, via Einzelanträge auf den Entwurf des Bundesrates zurückzukommen.

AB 2020 N 2096 / BO 2020 N 2096

Wir dürfen nicht vergessen, dass nicht nur der Bundesrat, sondern auch wir Versprechen abgegeben haben: Wir haben, sowohl im Nationalrat als auch im Ständerat, eine Motion angenommen, mit der wir den Betrieben das Signal gegeben haben, dass wir bei den Geschäftsmieten etwas tun wollen. Wir haben damit ein klares Signal und ein Versprechen abgegeben. Wenn wir jetzt ohne gute Gründe darauf verzichten, dann nehmen wir uns als Parlament selbst nicht ernst und verspotten all jene, die geglaubt haben, dass wir hier eine Lösung finden.

Ich bitte Sie daher, den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni anzunehmen und am Schluss der Vorlage zuzustimmen.

Brenzikofer Florence (G, BL): Es ist nun bereits die dritte Session, in der wir als Nationalrat das dringliche Thema der Geschäftsmieten beraten. Noch immer warten in der Schweiz Tausende von kleinen Geschäften auf eine Bundeslösung. Bestimmt haben auch Sie in den vergangenen Wochen unzählige Schreiben und Telefonate von Betroffenen erhalten. Diese Gewerbetreibenden schauen nun genau darauf, ob wir den in der Sommersession beschlossenen Kompromiss bei den Geschäftsmieten auch tatsächlich umsetzen. Während grosse Immobilienfirmen weiterhin stabile Umsätze erwirtschaften, droht vielen kleinen Läden und Gastrobetrieben der Konkurs. In der ganzen Schweiz stocken die Konkursämter aktuell ihren Personalbestand auf. Wenn wir verhindern wollen, dass Gewerbetreibende in den Konkurs geschickt werden, nur weil sie ihre Mieten nicht bezahlen können, dann braucht es jetzt diese Bundeslösung im Geschäftsmietenbereich.

Die Kantone Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg, Basel-Stadt, Solothurn und seit gestern auch Basel-Landschaft haben eine kantonale Lösung. Ihre Lösungen sind unterschiedlich; im Kanton Basel-Landschaft beruht sie auf Freiwilligkeit. Viele andere Kantone warten auf eine Lösung. Der Kompromiss, welcher in der Sommersession sowohl im Nationalrat wie auch im Ständerat eine Mehrheit fand, sorgt dafür, dass auch die 20



Prozent der Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter, welche eine Senkung verlangt, aber nicht erhalten haben, entlastet werden. Aus Sicht der Grünen wäre es zudem wichtig gewesen, dass wir eine nachhaltige Lösung schaffen, welche sich nicht nur auf den ersten Lockdown bezieht, der bereits ein halbes Jahr zurückliegt, sondern auch auf die aktuelle und die zukünftige Situation.

Wir sehen aber auch, dass die vorliegende Lösung, wie die Kommission sie angepasst hat, einem Flickenteppich gleicht und dass ein Zurück zur ursprünglichen Version unerlässlich ist, damit wir das Gesetz erfolgreich verabschieden können. Deshalb werden wir heute so votieren, dass wir gemäss Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni zurück zur Bundesratslösung finden. Wir wollen das Geschäftsmietegesetz in der Wintersession abschliessen und nehmen in Kauf, dass es nur für die Zeit zwischen dem 17. März und dem 21. Juni gilt. Für die auf Unterstützung angewiesenen Kleinbetriebe ist es besser, eine begrenzte Lösung zu haben, als gar keine. Weiter nehmen wir auch die Lösung 50/50 in Kauf. So habe ich meinen Minderheitsantrag zu Artikel 5 zurückgezogen.

Helfen Sie mit, einen schweizerischen und pragmatischen Kompromiss auf Basis der bundesrätlichen Vorlage zu schaffen! Tausende von Menschen schauen nun auf uns und erwarten, dass wir ihre Existenzängste ernst nehmen und entsprechend handeln.

Je vous invite donc à revenir à la proposition du Conseil fédéral. Merci beaucoup pour votre soutien.

Markwalder Christa (RL, BE): Wie ich während der Sondersession im Namen unserer Fraktion ausgeführt habe, lehnen wir als Freisinnige einen rückwirkenden gesetzgeberischen Eingriff in privatrechtliche Vertragsverhältnisse ab. Wir haben deshalb den Nichteintretensantrag der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates unterstützt, dies verbunden mit dem Aufruf, dass sich Geschäftsmieter und Vermieter in beidseitigem Interesse gütlich einigen sollen. Der Mieter hat ein Interesse am Entgegenkommen des Vermieters, damit er für die Geschäftsräumlichkeiten, die er aufgrund des Lockdowns nicht gemäss der vertraglichen Bestimmung nutzen konnte, weniger zu bezahlen hat, und der Vermieter kann kein Interesse an Leerständen bei seinen Räumlichkeiten haben.

Unser Rat hat jedoch beschlossen, auf die Vorlage einzutreten, worauf die FDP-Deputation in der Kommission für Rechtsfragen mit einer Ausnahme dem Konzept unseres Kollegen Hans-Ueli Vogt gefolgt ist, das den behördlichen Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse auf die Privatrechtskompetenz des Bundes, auf das Prinzip der Subsidiarität sowie auf dispositives Recht stützt. Die Ausnahme betrifft Artikel 1 Absatz 2, wo wir empfehlen, der Mehrheit zu folgen und die Härtefallregelung sowohl für Mieter wie für Vermieter zur Verfügung zu stellen.

Der Streichung der Härtefallregelung haben wir nicht zugestimmt, weil wir uns durchaus bewusst sind, dass es private Vermieter gibt, die durch Mietausfälle in eine Notlage kommen können. Der Äufnung eines solchen Fonds für Geschäftsmieter haben wir zugestimmt, weil sie sich aus der Logik einer paritätischen Lastenverteilung, über die wir später noch abstimmen werden, ergibt – dies aber unter der Auflage, dass der Fonds bei 20 Millionen Franken gedeckelt bleibt und im Einzelfall ein konkret nachweisbarer Härtefall vorliegt. Das heisst, der Jahresumsatz muss unter 60 Prozent des mehrjährigen Durchschnitts liegen, und die gesamte Vermögens- und Kapitalsituation der Gesuchsteller muss berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, der Kommissionsmehrheit zu folgen und sämtliche Minderheitsanträge in diesem Block sowie den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni abzulehnen.

Ich bitte Sie auch, bei den Artikeln 2 und 2a betreffend Geltungsbereich der Mehrheit zu folgen. Die Kommissionsmehrheit will das Gesetz nicht auf die aufgezählten Läden, Einrichtungen und Dienstleister anwenden. Sie will dem prinzipienbasierten Regulierungsansatz folgen, wonach der Geltungsbereich sich auf Miet- oder Pachtverträge bezieht, in denen die Parteien eine Nutzung von Geschäftsräumen vereinbart haben, die direkt von den Behörden verboten oder stark eingeschränkt worden ist.

Ich bitte Sie, die Anträge der Minderheiten abzulehnen, die in der regelbasierten Logik von Artikel 2 weitere Institutionen, Geschäfte und Praxen in den Geltungsbereich aufnehmen wollen. Artikel 2 würde ohnehin keine abschliessende Aufzählung enthalten, denn die Aufzählung wird mit dem Wort "namentlich" eingeführt.

Ich bitte Sie deshalb, Artikel 2 zu streichen und Artikel 2a zuzustimmen.

Bellaïche Judith (GL, ZH): Bereits in der letzten Session hat sich die GLP-Fraktion für einen Mittelweg ausgesprochen. Einige von uns taten sich von Anfang an schwer mit einem Eingriff in Privatverträge, andere befürworteten in dieser schwierigen Situation eine parlamentarische Lösung. Aber klar war allen, dass eine Intervention auf jeden Fall ausgewogen ausfallen sollte. Wir haben uns von Beginn an für einen 50/50-Split starkgemacht, der in der Kommission denn auch eine Mehrheit gefunden hat. An diesem halten wir weiterhin fest. Ausweitungen des Geltungsbereiches, sei es in räumlicher oder in zeitlicher Dimension, wie es die



Kommission vorschlägt, können wir hingegen nicht unterstützen, zumindest nicht geeint. Vor allem die zeitlich unbestimmte Geltung des Eingriffs würde eine sehr hohe Rechtsunsicherheit verursachen. Jede Vermieterin, jeder Vermieter würde sich in Zukunft zweimal überlegen, ein Lokal zu vergeben, das zukünftig in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen könnte.

Der kurzfristig eingegangene Einzelantrag Brenzikofer/Gugger/Hurni sieht vor, dass wir zur Linie des Bundesrates zurückkehren, mit der einzigen Ausnahme, dass der Split 50/50 betragen soll. Damit wollen die Antragsteller die Vorlage wiederbeleben, wenn auch mit vielen Zugeständnissen. Die GLP honoriert diese Kompromissbereitschaft und wird das Anliegen unterstützen, zumindest in der Mehrheit. Auch wenn der parlamentarische Eingriff für einige von uns nach wie vor fragwürdig ist, so bleibt er in seiner zeitlichen und räumlichen Ausdehnung begrenzt

AB 2020 N 2097 / BO 2020 N 2097

und nachvollziehbar und ist dank dem 50/50-Split und dem Spezialfonds für Vermieterinnen und Vermieter zumutbar.

Sollte der Antrag in diesem Rat keine Mehrheit finden, so käme die widersprüchliche und eher verwirrende Kommissionsvorlage zur Abstimmung. Diese sieht diverse Ausweitungen des Geltungsbereiches vor, was wiederum zur Ablehnung der Gesamtvorlage führt. Dieser Widerspruch hinterlässt auch in unserer Fraktion Spuren. In der Gesamtabstimmung wären wir entsprechend geteilt.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: En fin de compte, peu importe que les restrictions visent "à lutter contre le coronavirus" ou "à surmonter l'épidémie de Covid-19". Si on aborde le titre – et je vais devoir me concentrer sur les différents éléments en y allant pas à pas, vu les différentes propositions présentées –, il faut bien avoir en tête que le Conseil fédéral a proposé ce titre au mois de juin. C'était le moment où les deux motions ont été déposées, chargeant le Conseil fédéral d'élaborer cette loi, qui se réfère, je le rappelle, directement à l'ordonnance 2 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus.

Finalement, au cours des mois d'été, la terminologie a quelque peu changé et, en ce qui concerne la base constitutionnelle, nous avons également examiné, je l'ai dit, en commission, l'article 122 de la Constitution fédérale. Cependant, nous avons convenu avec l'Office fédéral de la justice que la compétence générale en matière de droit civil n'était pas suffisante pour intervenir comme la loi le prévoyait.

J'aimerais, alors qu'il y a maintenant un projet, en revenir de manière générale à ce qui est vous est proposé par le Conseil fédéral. J'aimerais vous rappeler, parce que je crois que c'est important pour la clarté du débat, que le Conseil fédéral vous a soumis un projet de loi qui colle – si vous me passez l'expression – le mieux possible aux deux motions déposées. Et je vous invite à éviter absolument d'ajouter encore de l'insécurité juridique à ce projet.

Comme je l'ai dit dans mes propos liminaires, je suis obligé, vu la manière dont les débats vont se dérouler, par bloc, de suivre pas à pas les prises de position et, comme il y a finalement deux concepts en présence, d'intervenir article par article.

Si nous prenons l'article 1 alinéa 1, il faut bien se rappeler que le mandat des deux motions portait sur les mesures qui ont été prises au printemps dernier. Le changement qui a été proposé par la commission vise à étendre finalement le champ d'application et à régler également d'autres aspects dans le futur.

Il y a aussi différents problèmes et différentes questions qui se posent. Par exemple, le montant de 20 millions de francs pour l'indemnité, tel qu'il est prévu à l'article 7, est-il encore suffisant dans ces circonstances? Cela dépendra aussi des décisions que vous prendrez au sujet du concept qui est proposé et qui a été introduit pendant les débats de la commission.

Est-il judicieux que la Confédération prenne en charge les conséquences de mesures communales ou cantonales? A l'article 1 alinéa 2, la version de la majorité visant à ce que l'indemnité pour cas de rigueur soit accessible non seulement aux bailleurs mais aussi aux locataires représente une extension supplémentaire du groupe de bénéficiaires potentiels de cette disposition. Surtout, la question de savoir comment la disposition relative aux cas de rigueur dans le contexte des loyers commerciaux est compatible avec celle de la loi Covid-19 va se poser. L'ordonnance sur les cas de rigueur Covid-19 prévoit aussi qu'une certaine somme, même une somme substantielle, soit à disposition pour certains cas de rigueur. Il s'agira aussi d'éviter les risques de double paiement lorsque vous aurez à débattre de cette loi, une fois le débat sur celle qui nous occupe aujourd'hui terminé. Il sera certainement nécessaire de reprendre les dispositions de l'ordonnance sur les cas de rigueur Covid-19 également dans le cadre d'une ordonnance relative à la loi qui nous occupe ici.

A l'article 1 alinéa 3, c'est presque une question philosophique qui est sur la table. Il s'agit d'une concrétisation ou d'une dérogation du code des obligations. Ce qui est clair, c'est que les dispositions du code des obligations



sont applicables pour autant que la loi ne s'applique pas. Là aussi, le Conseil fédéral vous invite à en rester à son texte, tout comme la proposition individuelle Brenzikofer/Gugger/Hurni, déposée aujourd'hui, qui correspond, je le rappelle encore une fois, aux deux motions, et qui évite surtout toute insécurité juridique future, en fonction des décisions que vous prendrez aux articles 2 et 2a.

Concernant l'article 2a, bien que la plupart des baux commerciaux définissent probablement l'objet de l'utilisation, une délimitation sur ce point pourrait provoquer certaines questions difficiles à trancher. En plus, la question de l'égalité de traitement se posera pour ceux qui n'ont pas défini l'utilisation, mais qui sont quand même touchés.

J'en arrive, toujours dans ce bloc, à l'article 7 alinéa 1. Comme je l'ai déjà mentionné à propos de l'article 1, l'extension de l'indemnité éventuelle aux deux parties au contrat de bail à loyer ou à ferme susciterait plusieurs questions, dont celle-ci: est-ce que le montant de 20 millions de francs pour l'indemnité, tel qu'il est prévu à l'article 7, suffirait encore dans ces circonstances? Cela voudrait dire qu'avec cette extension il y aurait une période plus longue, certainement, et donc aussi des demandeurs supplémentaires. Je répète qu'il faudrait clarifier certains aspects avec les prestations pour cas de rigueur telles qu'elles sont prévues dans la loi Covid-19 que vous allez discuter.

Ici, la minorité II veut que la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux soit purement de droit civil, sans indemnité pour les cas de rigueur. De ce fait, on s'écarterait du mandat prévu par les motions. Il a aussi été souligné au cours du processus de consultation que c'est précisément cette compensation pour les propriétaires qui amortirait l'impact sur la garantie de propriété.

A l'article 7 alinéa 2, il convient de noter qu'avec la loi Covid-19 une réglementation serait introduite pour les cas de rigueur. Lorsque les deux motions ont été déposées en juin dernier, ce n'était pas à l'ordre du jour. La question de savoir comment les deux dispositions relatives aux cas de rigueur se réfèrent l'une à l'autre se pose. Il faut aussi se poser la question de savoir si ces 20 millions de francs seraient encore nécessaires, alors que dans une autre loi, que vous traiterez, plusieurs moyens seraient mis aussi à disposition.

Nous le voyons, le système qui est maintenant sur la table, avec les prises de position des uns et des autres, va être extrêmement difficile à apprécier. Ce sont vos votes de tout à l'heure qui détermineront la manière dont cette loi pourra être traitée lors de la discussion par article.

Encore une fois, la position du Conseil fédéral était claire: il s'agissait de fournir un projet qui corresponde le mieux possible aux motions. Je salue le fait que plusieurs d'entre vous souhaitent revenir au projet du Conseil fédéral.

Aussi longtemps que vous n'aurez pas tranché le dilemme de départ entre les deux concepts, il sera difficile d'y voir clair.

Afin d'éviter de l'insécurité juridique, je vous prie, au nom du Conseil fédéral, de revenir à son projet et de vous en écarter le moins possible.

Lüscher Christian (RL, GE), pour la commission: Il est clair que la proposition qui a été formulée aujourd'hui par nos collègues Brenzikofer, Gugger et Hurni change complètement la donne, dans la mesure où je suis rapporteur et dois donc vous expliquer pourquoi un certain nombre de dispositions ont été acceptées par la majorité de la Commission des affaires juridiques, et pourquoi la majorité a refusé ce projet de loi lors du vote sur l'ensemble. Aujourd'hui, il est difficile d'être rapporteur d'une majorité alors qu'il n'y a plus de minorités.

D'ailleurs, je constate que la proposition individuelle déposée aujourd'hui pose toutes sortes de problèmes juridiques. Par exemple, on voit que, sauf erreur, sur proposition de notre collègue Vogt, la commission a décidé d'inscrire dans le préambule l'article 122 de la Constitution. Nous avons ajouté l'article 122 précisément pour traiter du droit privé. Cette disposition a été adoptée à l'unanimité. Aujourd'hui, ceux qui ont voté pour – puisque toute la commission a voté pour ce changement de préambule – veulent revenir à un autre préambule, dont nous n'avons pas discuté. Bref, cette proposition

AB 2020 N 2098 / BO 2020 N 2098

individuelle, loin de clarifier les choses, crée un tout petit peu le chaos.

Cela est également valable pour l'article 1, dans la mesure où une majorité de la commission a voulu que cette loi s'applique à toutes les mesures étatiques, qu'elles soient prises par la Confédération, le canton ou les communes. Aucune minorité n'a été déposée en commission. Et aujourd'hui, il faudrait en revenir à la solution du Conseil fédéral, qui est contraire à ce que la commission a voulu. Donc, d'une certaine façon, en demandant le retour à la version du Conseil fédéral, vous vous contredisez vous-mêmes et vous déséquilibrez un projet dont on voudra encore moins, si faire se peut.

Mais je suis obligé, comme rapporteur, et par fidélité au mandat qui est le mien, d'analyser les dispositions



telles qu'elles ont été votées en commission.

A l'article 1 alinéa 1, je vous le disais, il s'agit d'étendre le champ d'application de la loi, dans la mesure où elle s'applique aux mesures prises par la Confédération, les cantons et les communes. Il n'y a aucune minorité et, en tant que rapporteur de la commission, je dois vous demander d'adopter cette disposition telle qu'elle est issue des travaux de la commission.

A l'article 1 alinéa 2, il a été décidé que les indemnités pour cas de rigueur ne s'appliqueraient plus seulement aux bailleurs, mais aux deux parties contractantes. C'est ce qu'a voulu une majorité de la commission. La minorité I (Maitre) souhaite qu'on en reste strictement au projet du Conseil fédéral, à savoir que seuls les bailleurs peuvent demander cette indemnité en cas de détresse. Et puis il y a une deuxième minorité, la minorité II (Vogt), qui, elle, demande que l'on biffe complètement cette disposition, considérant que c'est le droit privé qui doit fournir la solution.

La commission souhaite également ajouter un alinéa 3, qui n'a pas du tout été contesté. M. Parmelin, vice-président de la Confédération, a parlé tout à l'heure de cette disposition qui, donc, concrétise l'application des dispositions pertinentes du code des obligations. Là non plus, aucune proposition de minorité n'a été déposée et, en tant que rapporteur de la commission, je dois vous demander d'adopter l'alinéa 3.

A l'article 2, si je comprends bien, toutes les minorités sont retirées, sauf la minorité I (Hurni) qui s'applique aussi à l'article 2a. Dans la mesure où vous demandez, Monsieur Hurni – je parle sous votre contrôle –, que toutes les minorités soient retirées, on ne votera pas à leur sujet. En revanche, vous voulez en revenir à l'article 2 qui définit quels sont les établissements concernés, qui en dresse la liste, alors que ce qu'a voulu la majorité de la commission, c'est que cette loi "s'applique aux contrats de bail à loyer ou de bail à ferme dans lesquels les parties ont conclu un accord sur l'utilisation des locaux commerciaux, laquelle a été interdite ou fortement restreinte directement en raison des mesures visées à l'article 1 alinéa 1". Donc, on voit que la commission a voulu un champ d'application plus large. Je ne vous cache pas qu'il y a effectivement un certain paradoxe puisqu'en fin de compte cette même majorité n'a pas voulu du projet de loi – je le dis en toute loyauté. Mais je dois néanmoins vous demander, en tant que rapporteur de la commission, d'adopter cet article 2a et répéter, comme cela a été dit, que l'adoption des dispositions du premier bloc a une conséquence sur les articles 7 et suivants, tel que cela a été expliqué tout à l'heure.

Bref, un chat ne retrouverait pas ses petits dans cette nouvelle version. En tant que représentant de la majorité de la commission, je vous dirai que je milite plutôt pour un rejet au vote final de ce projet de loi, dont on ne comprend plus grand-chose.

Vogt Hans-Ueli (V, ZH), für die Kommission: Herr Kollege Lüscher hat bereits sehr gekonnt und, wie wir es von ihm gewohnt sind, geistreich die prozeduralen Komplikationen beschrieben, in die wir uns bereits hineinbegeben haben und die nun noch vergrössert werden mit dem Einzelantrag, den Frau Brenzikofer und ihre beiden Kollegen unterbreitet haben.

Obwohl ich als Berichterstatter weiss, wohin diese ganze Vorlage am Schluss führen wird, lege ich den Fokus zunächst auf die Frage, welche Idee, welches Konzept hinter der ausgearbeiteten Vorlage steckt, die die Kommission dann letztlich doch nicht angenommen hat. Der Herr Bundesrat hat es gesagt: Dieses Konzept bewegt sich am Rande dessen, was durch die beiden Motionen noch abgedeckt ist; das kann man, vorsichtig formuliert, so sagen.

Deshalb schicke ich ein paar allgemeine Bemerkungen vorweg; ich werde mich dann bei den Blöcken 2 und 3, wo ich zu den einzelnen Bestimmungen spreche, kürzerfassen.

Die konzeptionellen Hauptpunkte der Vorlage sind die folgenden vier:

1. Es war die Überzeugung der Kommission, dass eine Regelung nicht nur für die Vergangenheit, sondern auch für die Gegenwart und für die Zukunft erforderlich ist, denn aktuell sind Betriebseinschränkungen, Betriebsschliessungen usw. angeordnet und in Kraft. Es ist damit zu rechnen, dass es solche auch in Zukunft geben wird. Darum wollte die Kommission ein Gesetz nicht nur für den Frühling, also für die Vergangenheitsbewältigung, sondern auch für die Zukunft; darum hat sie ein allgemein geltendes Gesetz beschlossen.

2. Der zweite Punkt ist vielleicht die Haupteckenstein. Hier geht es um die Frage: Wie sollen Mieter und Vermieter das Risiko aufteilen, das sie aufgrund behördlich angeordneter Schliessungen, Einschränkungen usw. zu tragen haben? Das ist eine genuin privatrechtliche, eine mietrechtliche Frage. Die Frage war meines Erachtens bei den WAK von vornherein am falschen Ort. Es ist eine Frage, die das Herz der Zuständigkeiten der Kommissionen für Rechtsfragen betrifft. Die privatrechtliche Verortung des Problems und des Lösungsvorschlags Ihrer Kommission zeigt sich eben unmittelbar darin, dass die Vorlage sich namentlich auch auf Artikel 122 der Bundesverfassung, die Privatrechtskompetenz, abstützt. Die Kommission ist, entgegen der Auffassung des Bundesrates, klar der Meinung, dass der Bund dafür zuständig ist, Dinge im Bereich des Privatrechts zu



regeln. Die Vorlage ist allerdings nach wie vor nicht nur eine privatrechtliche: Sie enthält eben auch die Entschädigungsregelung. Diese lag dem Konzept ihres Urhebers nicht zugrunde, aber sie entspricht dem, was die Mehrheit beschlossen hat. Darum stützt sich die Vorlage weiterhin auch auf Artikel 100 der Bundesverfassung. 3. Die kurze Antwort auf die gestellte Frage – das Problem, wie die Risiken verteilt werden sollen – lautet eben, dass beide Parteien ja gleichsam nichts dafür können, dass die Behörde so etwas angeordnet hat, also sollen, im Ausgangspunkt und als dispositive Regelung, beide Parteien zur Hälfte den betreffenden Nachteil tragen – 50/50 als Ausgangspunkt, als dispositive Regel. Sie können etwas anderes vereinbaren, vor Gericht kann etwas anderes erstritten werden, aber das ist die dispositive Regel, die auch dem Gerechtigkeitsempfinden entspricht.

4. Mit dem Konzept, das Ihnen die Kommission vorschlägt, liegt nach ihrer Auffassung weder ein Eingriff in die Eigentumsgarantie noch ein Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit vor. Es liegt materiell auch keine Rückwirkung vor, jede Partei kann vor Gericht eine Beurteilung nach geltendem Obligationenrecht verlangen. Es gibt keinen Eingriff in bestehende Verträge. Neu ist nur, dass die dispositive Regel, die bis anhin aus rechtlichen Gründen unklar war und darum ihre Funktion nicht erfüllen konnte, nun sozusagen ans Tageslicht gebracht wird, dass sie klarifiziert wird: die 50/50-Regel. Nur in dieser Hinsicht, in Bezug auf die Klarstellung des dispositiven Rechts, liegt eine Rückwirkung vor.

Ich komme zu den einzelnen Bestimmungen in Block 1, zuerst zum Ingress: Ich habe schon gesagt, weshalb der Ingress neu eben auch und eigentlich zur Hauptsache auf Artikel 122 der Bundesverfassung Bezug nimmt. Dann beschränkt sich der zeitliche Geltungsbereich, der mit der Übergangsbestimmung zusammenhängt, nicht auf den Frühling, auf die Zeitspanne von März bis Juni. Es soll eben auch ein Gesetz für die Zukunft sein, darum die Geltungsdauer bis Ende 2022. In gegenständlicher Hinsicht, ich bin immer noch bei Artikel 1 Absatz 1, sind nicht mehr nur Massnahmen des Bundes erfasst, sondern jegliche staatliche Massnahmen, denn im privatrechtlichen Konzept Ihrer Kommission spielt es keine Rolle, von wem der behördliche Akt kommt. Der behördliche Akt hat zur Folge, dass die Parteien eines Mietvertrages diesen nicht mehr so wie vereinbart vollziehen können, dass

AB 2020 N 2099 / BO 2020 N 2099

also, rechtlich gesprochen, die Erfüllung des Vertrags gestört wird. Da spielt es keine Rolle, ob es eine Massnahme des Kantons, des Bundes oder gar der Gemeinde ist.

Die Kommission hat sich allerdings nicht darüber ausgesprochen, ob die Härtefallentschädigung auch im Fall von kantonalen Massnahmen zum Zug kommen soll. Dazu hat sich die Kommission nicht eindeutig geäussert; das möchte ich auch den Ausführungen des Bundesrates etwas entgegenhalten.

Die Artikel 2 und 2a, die ebenfalls zu diesem Block gehören, betreffen immer noch die Umschreibung des Geltungsbereichs. Hier geht es nun gemäss dem Konzept der Mehrheit eben nicht mehr darum, einzelne Geschäfte wie Einkaufsläden, Restaurationsbetriebe usw. aufzuzählen; auch die willkürliche Beschränkung auf 20 000 Franken monatlicher Mietzins hat aus der Sicht der Mehrheit in ihrem Konzept keinen Platz. Das entscheidende Kriterium ist vielmehr, dass die von den Parteien vereinbarte Nutzung so nicht mehr sozusagen in die Tat umgesetzt werden kann, und zwar eben, weil sie entweder verboten oder stark eingeschränkt wird. Diese vereinbarte Nutzung wird sich in der Regel aus dem Wortlaut des Vertrages ergeben, namentlich aus einer Zweckumschreibung oder aus der Umschreibung des Vertragsgegenstandes. Wenn etwa neben dem Lokal auch Mobiliar, zum Beispiel das Mobiliar eines Restaurants, vermietet wird, dann ist ja klar, dass die Nutzung darin besteht, das Lokal als Restaurant zu betreiben. Daraus ergibt sich die Streichung der beispielhaften Aufzählung wie auch die Streichung der Betragslimite von 20 000 Franken.

Angeknüpft wird daran, dass die Nutzung direkt durch die staatliche Massnahme verboten oder stark eingeschränkt wird, dass also etwa der Betrieb von Restaurants verboten wird. Hingegen werden indirekte Massnahmen nicht erfasst, wenn also etwa der Bund eine Homeoffice-Empfehlung erlässt und dies dazu führt, dass die Leute weniger in Restaurants gehen. Dann ist das nur ein indirekter Effekt. Dieser soll nicht erfasst sein.

Ganz kurz zu den verschiedenen Minderheiten: Sie wollen im Grundsatz – jetzt ohnehin, nachdem der Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni vorliegt – bei der Lösung des Bundesrates bleiben. Dies waren meine Bemerkungen zu Artikel 1 Absatz 2 und zu Artikel 2.

Ich mache noch eine Bemerkung zu Artikel 7, in welchem der Betrag von 20 Millionen Franken festgehalten ist. Diesen Betrag hat die Kommission bewusst unverändert gelassen, im Wissen darum, dass das Gesetz nun eine längere Geltungsdauer hat, nämlich bis Ende 2022, dass die Anzahl der Ansprecher grösser ist und dass auch Mieter Ansprecher sein können. Aber sie hat umgekehrt auf den Antrag Bellaïche hin die Härtefallkriterien strenger gefasst, sodass gleichsam der Gesamtpf doch angemessen erscheint. Es ist die Mehrheit, die dies so will.



Dies waren meine Bemerkungen zu Block 1.

Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19)
Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissement et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (Covid-19)

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress

Antrag der Kommission

Titel

... und Einschränkungen zur Bewältigung der Covid-19-Epidemie (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)

Ingress

... gestützt auf die Artikel 100 und 122 der Bundesverfassung (BV) ...

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule

Proposition de la commission

Titre

... et les restrictions visant à surmonter l'épidémie de Covid-19 (Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux)

Préambule

... vu l'article 100 et l'article 122 de la Constitution (Cst.) ...

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21698)

Für den Antrag der Kommission ... 97 Stimmen

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 86 Stimmen

(1 Enthaltung)

Art. 1

Antrag der Mehrheit

Abs. 1

Dieses Gesetz regelt die Festlegung der Miet- oder der Pachtzinse für die Zeit, während der Einrichtungen und Betriebe direkt aufgrund staatlicher Massnahmen zur Bewältigung der Covid-19-Epidemie ihre Tätigkeit einstellen oder stark einschränken mussten.

Abs. 2

Es regelt, unter welchen Voraussetzungen eine Härtefallentschädigung des Bundes an Mietparteien und Pachtparteien gewährt werden kann, die entweder infolge von Miet- oder Pachtzinsausfällen aufgrund dieses Gesetzes oder infolge der durch den Bund verordneten Schliessung von Einrichtungen und Betrieben in eine wirtschaftliche Notlage geraten.

Abs. 3

Dieses Gesetz konkretisiert die Anwendung der massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts. Diese kommen unverändert zur Anwendung, soweit dieses Gesetz nicht gilt.

Antrag der Minderheit I

(Maitre, Kamerzin)

Abs. 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates



Antrag der Minderheit II

(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)

Abs. 2

Streichen

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Abs. 1 Bst. a, b, 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 3

Streichen

Art. 1

Proposition de la majorité

Al. 1

La présente loi règle la fixation des loyers et des fermages pour la période pendant laquelle des installations et établissements ont dû interrompre ou restreindre fortement leur activité directement en raison de mesures étatiques prises pour surmonter l'épidémie de Covid-19.

Al. 2

Elle règle les conditions auxquelles une indemnité pour cas de rigueur de la Confédération peut être versée aux parties contractantes qui se retrouvent en situation de détresse économique soit suite aux pertes de loyer ou fermage induites par la présente loi, soit suite à la fermeture d'installations et d'établissements ordonnée par la Confédération.

Al. 3

Elle concrétise l'application des dispositions pertinentes du code des obligations. Celles-ci sont applicables sans changement pour autant que la présente loi ne s'applique pas.

AB 2020 N 2100 / BO 2020 N 2100

Proposition de la minorité I

(Maitre, Kamerzin)

Al. 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité II

(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)

Al. 2

Biffer

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Al. 1 let. a, b, 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 3

Biffer

Abs. 1 Bst. a, b – Al. 1 let. a, b

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21699)

Für den Antrag der Mehrheit ... 99 Stimmen

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 89 Stimmen

(1 Enthaltung)

Abs. 2 – Al. 2

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Le vote vaut aussi pour les articles 7 à 9.



Erste Abstimmung – Premier vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21700)

Für den Antrag der Minderheit I/Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 111 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 76 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Zweite Abstimmung – Deuxième vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21701)

Für den Antrag der Minderheit I/Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 137 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 52 Stimmen

(1 Enthaltung)

Abs. 3 – Al. 3

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21702)

Für den Antrag der Mehrheit ... 98 Stimmen

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 91 Stimmen

(1 Enthaltung)

Art. 2

Antrag der Mehrheit

Streichen

Antrag der Minderheit I

(Hurni, Arslan, Bellaïche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit II

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Dieses Gesetz gilt für die Miete oder die Pacht sämtlicher Geschäftsräume, sofern der Miet- oder der ...

Antrag der Minderheit III

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Bst. f

f. Gesundheitseinrichtungen wie Spitäler, Kliniken, Arztpraxen, Zahnarztpraxen, Physiotherapiepraxen, Ergotherapiepraxen und Optikergeschäfte

Antrag der Minderheit IV

(Walder, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Hurni, Töngi)

Bst. g

g. Bildungseinrichtungen.

Antrag der Minderheit V

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Bst. h

h. die weiteren öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betriebe, die aufgrund der vom Bund nach dem 21. Juni 2020 ergriffenen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus schliessen mussten.

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 2

Proposition de la majorité

Biffer



Proposition de la minorité I

(Hurni, Arslan, Bellaïche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité II

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)
La présente loi s'applique au bail à loyer ou à ferme de l'ensemble des surfaces louées à des fins commerciales
...

Proposition de la minorité III

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Let. f

f. ... les hôpitaux, les cliniques, cabinets médicaux et dentaires, physiothérapeute, ergothérapeute, opticiens.

Proposition de la minorité IV

(Walder, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Hurni, Töngi)

Let. g

g. les établissements de formation.

Proposition de la minorité V

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Let. h

h. les autres installations ou établissements publics qui seraient fermés en vertu de mesures fédérales de lutte contre le Coronavirus prises après le 21 juin 2020.

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Adhérer au projet du Conseil fédéral

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Les propositions des minorités II à IV ont été retirées. Le vote vaut aussi pour l'article 2a.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21703)

Für den Antrag der Mehrheit ... 96 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I/Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 93 Stimmen

(1 Enthaltung)

Art. 2a

Antrag der Mehrheit

Dieses Gesetz gilt für Miet- oder Pachtverträge, in denen die Parteien eine Nutzung von Geschäftsräumen vereinbart haben, die direkt durch die Massnahmen gemäss Artikel 1 Absatz 1 verboten oder stark eingeschränkt worden ist.

AB 2020 N 2101 / BO 2020 N 2101

Antrag der Minderheit

(Hurni, Arslan, Bellaïche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)
Streichen

Art. 2a

Proposition de la majorité

La présente loi s'applique aux contrats de bail à loyer ou de bail à ferme dans lesquels les parties ont conclu un accord sur l'utilisation de locaux commerciaux, laquelle a été interdite ou fortement restreinte directement en raison des mesures visées à l'article 1, alinéa 1.



Proposition de la minorité

(Hurni, Arslan, Bellaïche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)
Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Art. 7

Antrag der Mehrheit

Abs. 1

Der Bund stellt einen Betrag von höchstens 20 Millionen Franken bereit, um die Vertragsparteien von Miet- und Pachtverhältnissen, die aufgrund dieses Gesetzes bzw. aufgrund der vom Bund verordneten Schliessung in eine wirtschaftliche Notlage geraten, finanziell zu unterstützen.

Abs. 2

Eine wirtschaftliche Notlage liegt dann vor, wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller belegen kann, dass die finanzielle Einbusse ihre oder seine wirtschaftliche Existenz bedroht. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn der Jahresumsatz eines Unternehmens oder das Einkommen einer Person unter 60 Prozent des mehrjährigen Durchschnitts liegt. Die gesamte Vermögens- und Kapitalsituation ist zu berücksichtigen.

Abs. 3–5

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit I

(Maitre, Kamerzin)

Abs. 1, 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit II

(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)

Streichen

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 7

Proposition de la majorité

Al. 1

Pour soutenir financièrement les parties au contrat de bail à loyer ou à ferme qui se retrouvent en situation de détresse économique à cause de la présente loi ou en raison de la fermeture ordonnée par la Confédération, cette dernière met à leur disposition un montant de 20 millions de francs au plus.

Al. 2

Il y a situation de détresse économique lorsque le demandeur peut prouver que la perte financière met en péril sa survie économique. Un tel cas de rigueur est admis lorsque le chiffre d'affaires annuel d'une entreprise ou le revenu annuel d'une personne est inférieur à 60 pour cent de sa moyenne annuelle. Il y a lieu de tenir compte de l'ensemble du patrimoine et des capitaux.

Al. 3–5

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité I

(Maitre, Kamerzin)

Al. 1, 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité II

(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)

Biffer



Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I/Brenzikofer/Gugger/Hurni
Adopté selon la proposition de la minorité I/Brenzikofer/Gugger/Hurni

Art. 8

Antrag der Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit I
(Maitre, Kamerzin)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit II
(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)
Streichen

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 8

Proposition de la majorité
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité I
(Maitre, Kamerzin)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité II
(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)
Biffer

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I/Brenzikofer/Gugger/Hurni
Adopté selon la proposition de la minorité I/Brenzikofer/Gugger/Hurni

Art. 9

Antrag der Mehrheit
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit I
(Maitre, Kamerzin)
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit II
(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)
Streichen

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates



Art. 9

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

AB 2020 N 2102 / BO 2020 N 2102

Proposition de la minorité I

(Maitre, Kamerzin)

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité II

(Vogt, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Steinemann, Tuena)

Biffer

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen gemäss Antrag der Minderheit I/Brenzikofer/Gugger/Hurni

Adopté selon la proposition de la minorité I/Brenzikofer/Gugger/Hurni

Block 2 – Bloc 2

Ausnahme vom Geltungsbereich

Exclusion du champ d'application

Töngi Michael (G, LU): Ich möchte noch kurz auf die Frage zurückkommen, wer jetzt das Chaos veranstaltet hat. Ich möchte den Ball auch noch an die Kommission zurückgeben, denn es ist doch ein relativ merkwürdiges Vorgehen, wenn eine Kommission ein total neues Konzept einführt, ein Gesetz umschreibt, es aber dann in der Gesamtabstimmung ablehnt. Da muss man sich fragen, was genau in dieser Kommission geschehen ist. Was das Chaos betrifft, möchte ich auch noch zu Artikel 3 sprechen, zu dem ich einen Minderheitsantrag formuliert habe. Gemäss diesem Artikel kann niemand eine Mietzinsreduktion verlangen, der den Mietzins bereits bezahlt hat, ohne dem Vermieter geschrieben zu haben, er habe einen Vorbehalt. Sie müssen sich vorstellen, was das für die Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter bedeutet, die im März oder April ganz andere Sorgen hatten, als sich um diese Fragen zu kümmern. Sie alle bekommen mit dieser Formulierung kein Geld zurück. Was noch merkwürdiger ist: Mit dieser Formulierung hätten die Mieter im Februar – sie bezahlen ja die Miete im Voraus – ihrem Vermieter schreiben müssen, dass sie die Miete nur mit einem Vorbehalt bezahlen würden. Jetzt müssen Sie mir sagen, welcher Mieter oder Vermieter oder welcher Bundesrat Ende Februar den Lockdown von Mitte März vorausgesehen hat. Diese hellseherische Fähigkeit, die die Kommission jetzt von den Geschäftsmietenden verlangt, ist doch etwas sehr weit hergeholt.

Die Formulierung, die Sie jetzt in diesem Gesetz haben, führt eigentlich dazu, dass am Schluss praktisch überhaupt keine Mieterinnen und Mieter eine Entschädigung bekommen. Wir haben dieses Gesetz gemacht, damit eben Mieterinnen und Mieter, die keine Rechtsabteilung im Rücken haben, auch eine Mietzinssenkung bekommen. Mit der Formulierung "stillschweigendes Bezahlen des Mietzinses" verhindern Sie das.

Wir haben aber ein anderes Konzept: Wir haben miteinander abgemacht, dass wir beim Bundesratskonzept bleiben. Ich will mich daran halten und ziehe deshalb meinen Minderheitsantrag zurück.

Dandrès Christian (S, GE): Tout d'abord, j'annonce mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Association suisse des locataires (Asloca) et salarié de l'Asloca Genève.

Ce bloc concerne la question la plus importante du projet, à mon avis, puisqu'il a trait aux personnes qui sont exclues du bénéfice de la loi. Pour situer où en sont les choses, je pense qu'un bref rappel ne sera pas inutile. Le Conseil fédéral, initialement, prévoyait d'exclure du bénéfice de la loi les accords passés entre bailleurs et locataires, quel que soit le contenu de ces accords. La majorité de la commission avait en plus exclu tous les locataires qui avaient payé leur loyer ce printemps, sans faire une réserve – M. Töngi a expliqué tout à l'heure ce que cela signifiait; je n'y reviens pas. Pour soutenir les établissements de santé qui ont été fortement touchés par les conséquences du semi-confinement, le Conseil fédéral avait également prévu d'inclure ces entreprises, ce qu'a refusé la majorité de la Commission des affaires juridiques de notre conseil.



La proposition défendue par la minorité II (Dandrès) concerne la sauvegarde des accords préexistants à l'entrée en vigueur de la loi. C'est une proposition qui vise à garantir que le projet de loi sera effectif.

Le texte voté par la majorité de droite de la commission résume assez bien l'esprit – que l'on peut considérer comme relevant de la tartuferie – qui a caractérisé l'action des représentants des milieux immobiliers au sein de l'Assemblée fédérale. Avant de refuser en bloc le projet de loi au vote sur l'ensemble, la majorité a cherché à supprimer toute portée concrète au projet et à ainsi s'assurer que, même si la loi était votée, elle ne serait aucunement effective et ne servirait les intérêts d'à peu près personne d'autre que les bailleurs.

L'article 3, tel qu'il avait été proposé par le Conseil fédéral, n'était déjà pas terrible, mais le texte qui a été mijoté par la commission l'achève totalement. Le projet du Conseil fédéral exclut les locataires qui ont passé un accord avec leur bailleur pour les mois considérés, donc du 17 mars jusqu'au 21 juin, et cela concerne 75 pour cent des locataires, selon les documents qui nous ont encore été envoyés récemment par l'Association Immobilier Suisse. Le texte issu de la majorité de la commission exclut en plus tous les locataires qui n'auraient pas payé leur loyer en émettant des réserves. Or, le conseiller fédéral Parmelin a indiqué, il y a quelques semaines, que la majorité des locataires avaient payé leur loyer, ce qui est exact, et ce pour plusieurs motifs. Tout d'abord, les loyers commerciaux sont souvent payés par trimestre et par avance. Ensuite – c'est le deuxième aspect –, les locataires ont été pris de court par le Covid-19: ils n'ont pas pu réfléchir à une stratégie juridique, avec le soutien d'avocats qu'il aurait fallu payer à prix élevé en se disant: "Attention, je vais devoir entamer des procédures judiciaires; attention, je dois anticiper l'approche qui sera celle de la majorité de la commission."

Ce n'est qu'une poignée de locataires qui a été bien conseillée juridiquement et qui a pris la précaution de prévoir une telle réserve. La plupart des petits commerçants n'ont pas eu recours aux services d'un avocat, ce qui paraît évidemment tomber sous le sens vu le contexte.

Le principe est d'en revenir à l'objectif initial des motions. Il s'agit de prévoir une solution qui soit simple à la fois pour soutenir les petits commerçants obligés de fermer et pour éviter des procédures judiciaires. C'est ce que propose ma minorité, qui reprend un instrument du droit collectif du travail. C'est l'article 4 de la loi sur l'extension des conventions collectives de travail, qui stipule que si l'on étend une convention collective de travail, on le fait en réservant les clauses qui sont favorables aux travailleurs. Je pense qu'il faut le faire également en faveur des locataires dans le projet que nous examinons.

C'est selon ce modèle que ma minorité vise à préserver les accords conclus, avec un bémol: il faut que les accords soient plus favorables aux locataires que la solution du projet de loi. On exclura ainsi notamment les accords qui se limitent à prévoir des plans de rattrapage des loyers ou des pourcentages inférieurs au ratio 60/40, ou 50/50 dans l'approche la plus basse qui est celle que nous discutons aujourd'hui.

Ces accords sont très fréquents en pratique, puisque le rapport que le Conseil fédéral nous a remis mentionne que 25 pour cent des accords – donc sur 75 pour cent des accords complets – ne portaient pas sur une réduction de loyer. C'est donc une clause absolument essentielle pour protéger la partie faible au contrat, à savoir le locataire dans l'écrasante majorité des cas. On rappellera en effet que ce projet concerne des loyers qui sont inférieurs à 15 000 francs, puisque c'était ce que prévoit la clause d'"opting-out", et que cela ne concerne pas les grandes enseignes, contrairement à ce qu'a indiqué M. Maître. Il s'agit principalement du commerce de détail et des restaurants.

Néanmoins, pour permettre l'émergence d'une solution qui puisse s'appliquer à toute la Suisse, je suis prêt à retirer ma proposition de minorité au profit de la proposition défendue par la minorité Hurni, que je voterai naturellement à contrecœur, surtout face à la manoeuvre absolument scandaleuse

AB 2020 N 2103 / BO 2020 N 2103

du PLR et de l'UDC, qui ont tout mis en oeuvre depuis le mois de juin pour faire échouer une solution nationale. Je suis en effet convaincu que, vu la très courte période – nous sommes en train de parler de quelques semaines – et les frais importants qui résulteraient de démarches judiciaires, il est essentiel d'épargner aux locataires de devoir agir en justice.

Pour cette raison, je me rallie à la proposition de qui vous a été présentée tout à l'heure par le représentant de la minorité Hurni.

Brenzikofer Florence (G, BL): Ich spreche hier zum Minderheitsantrag Brenzikofer zu Artikel 10 Absatz 3.

Die Formulierung, wonach Vereinbarungen gemäss Artikel 3 Absatz 1 ungeachtet des Zeitpunkts ihres Abschlusses massgebend sind, ist unnötig und bringt keinen Mehrwert. Bereits in Artikel 3 definieren wir ganz klar, in welchen Fällen dieses Gesetz anwendbar ist. Es braucht hier keine Verdoppelung. Die Rechtssicherheit wird mit dieser Formulierung nicht erhöht, sondern im Gegenteil verringert.



Für die grüne Fraktion ist es zudem wichtig, dass ein gewisser mietrechtlicher Spielraum erhalten bleibt, wie dies auch die bundesrätliche Lösung vorsieht. Der Kompromiss, welchen wir hier diskutieren, betrifft nur Unternehmen, welche in der unsicheren Lage der letzten Monate auch eine Unterstützung verdient haben. Formulierungen wie jene in Artikel 10 Absatz 3 sind diesem Ziel nicht dienlich. Vielen Dank, dass Sie diese Minderheit unterstützen, denn diese Minderheit richtet sich auch an der bundesrätlichen Vorlage aus.

Zu meinen beiden Kollegen Kommissionssprecher möchte ich zum Chaos, das sie angesprochen haben, noch Folgendes sagen: Das Chaos hat die Kommission für Rechtsfragen veranstaltet. Es entstand nicht hier auf diesem Weg, denn es gibt nichts Einfacheres, als zu sagen, wir wollen zur bundesrätlichen Lösung zurück, das ist das eine, und nehmen die 50/50-Lösung in Kauf, das ist das andere. Kompliziert scheint mir das nicht zu sein.

Bregy Philipp Matthias (M-CEB, VS): Erlauben Sie mir zwei, drei Vorbemerkungen. Die heutige Diskussion und insbesondere der Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni zeigen, dass dieses Geschäft als Gesamtes nicht reif ist. Wenn wir es heute hier nicht erledigen, dann wird es spätestens morgen der Ständerat tun.

Wir alle wissen: Die Gastrobranche leidet, und sie braucht Hilfe, aber nicht so, wie es in diesem Gesetz vorgesehen wird, sondern konkret und effektiv. Es geht nicht an, dass wir Private gegeneinander ausspielen, Mieter gegenüber Vermietern besserstellen oder umgekehrt. Das ist eine klare Einmischung in ein Privatrechtsverhältnis. Wir verletzen verfassungsmässige Rechte wie die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsfreiheit. Zudem haben wir in diesem Saal die Lösung. Dank dem Einzelantrag Paganini zum Covid-19-Gesetz haben wir jetzt eine Härtefallklausel – eine Härtefallklausel, die genau in diesen Momenten den Gewerbetreibenden und den Gastrobetrieben hilft. Nutzen wir diese, alimentieren wir sie in dieser Session richtig, dann brauchen wir dieses Gesetz, das nicht korrekt ist, in dieser Form nicht.

Die Minderheitsanträge zu den Artikeln 3, 6 und 10 wurden inzwischen zurückgezogen. Wir hätten sie abgelehnt. Ich erspare Ihnen und mir die Erklärung dafür. Wir werden aber auch nicht mehrheitlich dem eingangs erwähnten Antrag zustimmen. Wir machen es uns zu leicht, wenn wir einfach sagen, wir möchten zu einer bundesrätlichen Lösung zurück, die hier bereits in einer ersten Debatte bei den Rednern wenig Zustimmung gefunden hat.

Zu guter Letzt sollten wir manchmal wirklich auf den Bundesrat hören – vielleicht nicht immer, aber manchmal. Dieses Mal hat er recht: Er hat von Anfang an gesagt, dass es dieses Gesetz so nicht braucht. Wir schliessen uns dieser Meinung an. Wir werden aber – das sagen wir hier klar und deutlich – über die Härtefallklausel jenen Gastrobetrieben und KMU helfen, denen es wirklich nicht gutgeht.

Vergessen Sie zum Schluss eines nicht: KMU gibt es nicht nur unter den Gastrobetrieben, sondern auch bei den Vermietern.

Brenzikofer Florence (G, BL): Ich spreche hier als Fraktionssprecherin zu Block 2 und möchte auf Artikel 3 Absatz 1 eingehen: Es wäre fatal, wenn das gutgläubige Einhalten eines Mietvertrags bestraft werden würde. Die bei Artikel 3 Absatz 1 beantragte Formulierung würde dazu führen, dass beispielsweise alle Mieten für den März 2020 automatisch vom Gesetz ausgeschlossen würden, denn diese Mieten wurden ja im Voraus, Ende Februar, bezahlt. Aus dem Monitoring des Bundes zu den Geschäftsmieten wissen wir, dass sich die Anzahl der Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter, die seit der Pandemie ein Problem mit der Bezahlung der Mieten haben, verdoppelt hat. Viele haben trotz finanzieller Probleme weiter bezahlt. Auch für die späteren Monate soll das Zahlen einer Miete nicht als stille Zustimmung gewertet werden.

De nombreux locataires ont continué à payer leur loyer par crainte de perdre leur local. Mais leur situation financière reste très précaire et ces charges peuvent mettre en péril leur capacité à relancer leur activité commerciale.

Je vous invite donc à soutenir le projet du Conseil fédéral, et à biffer l'article 3 alinéa 1bis. Je vous remercie pour votre soutien.

Markwalder Christa (RL, BE): Bei Block 2 geht es um die Ausnahmen vom Geltungsbereich. Im Namen der FDP-Liberalen Fraktion bitte ich Sie, auch in diesem Block allen Mehrheitsanträgen zu folgen und die Minderheitsanträge sowie die Einzelanträge abzulehnen.

Hier sind wir ebenfalls einem prinzipienbasierten Ansatz gefolgt und haben die Subsidiarität verankert. So soll das Gesetz nicht anwendbar sein, wenn eine ausdrückliche Einigung unter den Parteien erzielt wurde oder wenn der vereinbarte Zins stillschweigend bezahlt wurde. Ich denke gerade aufgrund der Ausführungen von Frau Brenzikofer, dass wir die Büchse der Pandora öffnen würden, wenn wir im Nachhinein sagen würden, dass man, auch wenn man die Miete ordentlich bezahlt hat, nun doch noch einmal darauf zurückkommen kann.



Weiter soll das Gesetz nicht anwendbar sein, wenn ein durch eine Vertragspartei angestossenes Gerichtsverfahren hängig ist. Die FDP-Liberale Fraktion unterstützt zudem die Streichung der willkürlichen Opt-out-Grenze für Mietzinse zwischen 15 000 und 20 000 Franken pro Monat, für die es keine statistisch logische Basis gibt. Ich bitte Sie, den Anträgen der Kommissionsmehrheit zu folgen und die Minderheitsanträge und die Einzelanträge entsprechend abzulehnen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Concernant le bloc 2, tout d'abord l'article 3, à l'article 3 alinéa 1, le projet du Conseil fédéral ne considère justement pas le paiement du loyer comme l'expression d'un accord entre les parties contractuelles. En effet, il se peut – cela a été dit à cette tribune – que le locataire ait continué à payer le loyer pour de bonnes raisons, par exemple bonne entente avec le bailleur, signe de bonne volonté, pour éviter la menace de résiliation, des considérations supplémentaires quant au risque, etc. Cela ne signifie pas nécessairement que le locataire renonce à sa demande de réduction de loyer.

A la lettre a, M. Dandrès a retiré sa proposition de minorité. Selon le Conseil fédéral, les motions demandent cette loi pour les cas pour lesquels aucune solution n'a été trouvée entre les parties contractantes. Il s'agit donc en quelque sorte d'une alternative: soit on trouve un accord, soit la loi est appliquée. Il faut préciser ici que l'objectif d'un accord est que les parties s'entendent sur une solution qui convienne aux deux. La loi ne devrait pas y déroger. Après tout, l'intérêt d'un accord, c'est aussi qu'il donne aux deux parties une sécurité de planification.

Concernant l'alinéa 1bis, à notre avis, la possibilité que l'une des deux parties contractantes puisse demander à un tribunal que la loi ne soit pas appliquée constitue un droit d'exemption, qui existerait quel que soit le montant du loyer. En conséquence, l'application de la loi serait volontaire car son application pourrait être empêchée en invoquant cette clause du code des obligations.

AB 2020 N 2104 / BO 2020 N 2104

S'agissant de l'article 6, qui fait toujours partie de ce bloc de discussion, le sort de cet article, quelque part, était lié à la décision concernant l'article 2. Vous avez biffé ce dernier, et donc sa lettre f. La position du Conseil fédéral reflétait le mandat des motions. A cet article 6, nous avons une nouvelle situation due au vote que vous avez fait précédemment.

Concernant l'article 10 alinéa 3, qui fait toujours partie du bloc 2, il s'agit d'une proposition d'un nouvel alinéa. La disposition à l'article 3 alinéa 1 ne précise pas de date avant la prise en compte des accords. En outre, il n'est pas nécessaire de prévoir une dérogation après l'expiration de la loi. A cet égard, de notre point de vue, cet ajout d'un article 10 alinéa 3 n'est pas nécessaire.

Lüscher Christian (RL, GE), pour la commission: Nous continuons donc notre voyage dans les méandres de ce projet qui se complique un peu à chaque bloc. Je rappelle que je suis ici comme représentant de la majorité de la commission. Je vous indique que nous traitons maintenant les questions de l'exclusion du champ d'application de la loi d'un certain nombre de cas.

La majorité a voulu exclure d'abord les loyers dont le montant a fait l'objet d'un accord entre les parties au contrat, ainsi que ceux qui ont été payés sans réserves. Si je comprends bien, il n'y a plus de minorités, car dans les deux cas, bien sûr, il s'agit d'exclusions durant les mesures qui sont visées à l'article 1 alinéa 1 tel qu'il a été voté par la majorité.

Parallèlement, la majorité de la commission a adopté un alinéa 1bis selon lequel la loi ne s'applique pas non plus si une partie demande au tribunal que le loyer ou le fermage soit fixé conformément aux dispositions générales pertinentes du code des obligations. Dans ce cas-là, jusqu'à ce qu'une décision soit entrée en force, le loyer est dû conformément à ce projet de loi, et l'accord, tel qu'il est prévu à l'article 3 alinéa 1, est ici réservé. La commission a encore proposé que soit biffé l'article 3 alinéa 2 qui prévoyait le cas des loyers entre 15 000 et 20 000 francs. C'est à l'unanimité que cette proposition a été acceptée. Je constate qu'aujourd'hui tous ceux qui ont voté pour que l'on biffe cet alinéa 2 souhaitent que l'on ne le biffe plus, c'est-à-dire qu'il soit ressuscité. La commission vous propose de biffer l'article 6. C'est là la conséquence de deux dispositions que nous avons déjà biffées. Le conseiller fédéral Guy Parmelin vous en a cité une. Il y en a une autre, soit l'article 1 alinéa 1 lettre b, que la commission a décidé, par 14 voix contre 8, de biffer. La conséquence logique est que cet article 6 est donc lui aussi biffé.

Reste la question de l'article 10. A cet article, la commission a adopté un alinéa 3. Il s'agit de créer de la sécurité juridique. Dans l'hypothèse où ce projet de loi serait adopté, il faudrait en effet que les accords sur les montants du loyer visés à l'article 3 alinéa 1, qui précise les exclusions du champ d'application, soient soumis à la loi et qu'ils prévalent quelle que soit la date à laquelle ils ont été conclus. Il n'y a plus de limitation



dans le temps. Cela correspond un peu au concept de base des travaux issus de la Commission des affaires juridiques.

Nous voyons aujourd'hui que nous faisons une sorte de salade russe en mélangeant beaucoup de concepts et je souhaite bonne chance à celui qui essaiera de comprendre ce que nous sommes en train de faire. Moi, j'avoue que je ne suis plus tellement à la page.

Vogt Hans-Ueli (V, ZH), für die Kommission: Wir sind bei Block 2. Ich möchte zuerst, bevor ich auf die einzelnen Bestimmungen zu sprechen komme, auf eine Äusserung reagieren, die gemacht wurde. Herr Kollege Töngi hat seine Irritation darüber geäussert, dass die Kommissionsmehrheit etwas, das sie zunächst entwickelt und erarbeitet hat, letztlich ablehnt. Da muss man einfach fairerweise sagen, dass die Kommission für Rechtsfragen beim Konzept, an das sie sich im Prinzip – aber eben nur im Prinzip! – gehalten hat, eine Härtefallentschädigung vorsah, die natürlich dem Konzept fundamental widerspricht, weil sie eben nicht eine privatrechtliche Lösung ist. Darum ist es nur konsequent, letztlich dazu Nein zu sagen. Dies sage ich einfach, damit Sie sich erklären können, weshalb man etwas erarbeitet und es dann letztlich doch begräbt.

Nun komme ich zu den einzelnen Bestimmungen:

Artikel 3 Absatz 1 sagt, wann die dispositive 50/50-Regel nicht gelten solle. Die Differenz zwischen Mehrheit und Minderheit I (Töngi) besteht bei der Frage, ob nur eine ausdrückliche Einigung der Parteien vorbehalten sein soll oder auch das stillschweigende Bezahlen des Mietzinses. Im Wissen darum, dass die stillschweigende Bezahlung des Mietzinses mitunter nicht, wenn man so will, von einem eigentlichen, jedenfalls nicht von einem irrtumsfreien Konsens getragen ist, hat sich die Mehrheit trotz allem für die von ihr beantragte Lösung entschieden. Es ist auch gesagt worden, dass die Vorlage ja nicht neue Rechtsstreitigkeiten schaffen, sondern zum Rechtsfrieden beitragen soll. So gesehen, ist halt einfach die Bezahlung des Mietzinses letztlich ein in die Welt gesetzter Fakt, der seinerseits nicht durch ein später in Kraft tretendes Gesetz infrage gestellt werden soll.

In dieser Frage unterscheiden sich gemäss Fahne die Mehrheit und die Minderheit I (Töngi).

Bei Artikel 3 Absatz 1bis geht es um den Vorbehalt der gerichtlichen Überprüfung. Da besteht kein grundsätzlicher Unterschied zwischen Mehrheit und Minderheit. Es ist auch nicht etwa so – das möchte ich doch zugunsten des Konzepts der Kommission sagen –, wie der Herr Bundesrat es ausgeführt hat, dass mit der Regel, die das Konzept vorsieht, sozusagen die Lösung dann wieder torpediert würde. Es ist der Kern der Lösung der Kommissionsmehrheit, dass jede Partei vom Gericht eine Überprüfung nach allgemeinem Obligationenrecht verlangen kann. Darum liegt ja keine Rückwirkung vor, darum liegt ja kein Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse vor. Es ist also nicht ein Widerspruch, sondern es ist fundamental, um das Konzept der Mehrheit zu verstehen.

Bei Artikel 6 beantragt Ihnen die Kommission, unter dem Vorbehalt, das Ganze dann doch zu beerdigen, keine Sonderregel für Gesundheitseinrichtungen vorzusehen. Das folgt ohne Weiteres aus der allgemeinen privatrechtlichen Konzeption, da gibt es keinen Grund, Gesundheitseinrichtungen in irgendeiner Hinsicht anders zu behandeln als andere Geschäfte.

Zu Artikel 10 Absatz 3: Da beantragt Ihnen die Kommission die Einführung eines Passus, der mitunter – das räume ich gegenüber Frau Kollegin Brenzikofer durchaus ein – allein deklaratorischen Charakter hat, indem er etwas klarstellt, was ohnehin gelten würde. In Sachen Übergangsrecht ist es aber nach meiner Erfahrung nicht schlecht, wenn das Gesetz etwas überdeutlich ist, wenn es einmal etwas mehr sagt, als es sagen müsste. Das Übergangsrecht wird im Allgemeinen in diesem Haus vernachlässigt. Darum ist es sicher kein Fehler, hier klarzustellen, dass Vereinbarungen, die getroffen worden sind, in jedem Fall gelten, ungeachtet des Inkrafttretens und des zeitlichen Geltungsbereichs des Gesetzes.

Darum beantragt Ihnen die Mehrheit, Artikel 10 Absatz 3 gemäss ihrer Vorlage zu beschliessen.

Art. 3

Antrag der Mehrheit

Abs. 1

... wenn über die Höhe des Miet- oder Pachtzinses während der Dauer der Massnahmen gemäss Artikel 1 Absatz 1 eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien besteht oder der vereinbarte Zins stillschweigend bezahlt wurde.

Abs. 1bis

Das Gesetz ist überdies nicht anwendbar, wenn eine Partei vom Gericht verlangt, dass der Miet- oder Pachtzins nach den allgemeinen massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts festgelegt wird. Bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids ist der Mietzins gemäss diesem Gesetz geschuldet. Vorbehalten



ist eine Einigung oder Zahlung gemäss Absatz 1.

Abs. 2

Streichen

AB 2020 N 2105 / BO 2020 N 2105

Antrag der Minderheit I

(Töngi, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Walder)

Abs. 1

... eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien besteht. (Rest streichen)

Antrag der Minderheit II

(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates, aber:

a. eine ausdrückliche Einigung der Vertragsparteien besteht, sofern diese vorsieht, dass die Mieterin oder Pächterin bzw. der Mieter oder der Pächter für die Dauer der angeordneten Schliessung einen Miet- bzw. Pachtzins von unter 40 Prozent bezahlt;

Antrag der Minderheit

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Abs. 1bis

... geschuldet. Vorbehalten ist eine Einigung gemäss Absatz 1.

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Abs. 1 Bst. a, b, 2

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 1bis

Streichen

Art. 3

Proposition de la majorité

Al. 1

... si le montant du loyer ou du fermage pendant la durée des mesures visées à l'article 1, alinéa 1, a fait l'objet d'un accord exprès entre les parties au contrat ou si le loyer convenu a été payé sans réserves.

Al. 1bis

La présente loi ne s'applique pas si une partie demande au tribunal que le loyer ou le fermage soit fixé conformément aux dispositions générales pertinentes du code des obligations. Jusqu'à ce qu'une décision soit entrée en force, le loyer est dû conformément à la présente loi. Est réservé l'accord ou le paiement selon l'alinéa 1.

Al. 2

Biffer

Proposition de la minorité I

(Töngi, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Walder)

Al. 1

... a fait l'objet d'un accord exprès entre les parties. (Biffer le reste)

Proposition de la minorité II

(Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral, mais:

a. d'un accord exprès entre les parties, pour autant qu'il prévoie que le locataire s'acquitte d'un montant du loyer ou du fermage inférieur à 40 pour cent, pour la durée de la fermeture ordonnée;



Proposition de la minorité

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Al. 1bis

... à la présente loi. Est réservé l'accord selon l'alinéa 1.

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Al. 1 let. a, b, 2

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 1bis

Biffer

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Les minorités I (Töngi) et II (Dandrès) ont été retirées.

Abs. 1 Bst. a, b – Al. 1 let. a, b

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21704)

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 96 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 94 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Abs. 1bis – Al. 1bis

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): A l'alinéa 1bis, la minorité Hurni a été retirée.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21705)

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 95 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 94 Stimmen

(1 Enthaltung)

Abs. 2 – Al. 2

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21706)

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 95 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 94 Stimmen

(1 Enthaltung)

Übrige Bestimmungen angenommen

Les autres dispositions sont adoptées

Art. 6

Antrag der Mehrheit

Streichen

Antrag der Minderheit

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 6

Proposition de la majorité

Biffer



Proposition de la minorité

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Marti Min Li, Töngi, Walder)
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21707)

Für den Antrag der Mehrheit ... 96 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit/Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 95 Stimmen

(1 Enthaltung)

Art. 10 Abs. 3

Antrag der Mehrheit

Vereinbarungen gemäss Artikel 3 Absatz 1 sind ungeachtet des Zeitpunkts ihres Abschlusses massgebend.

Antrag der Minderheit

(Brenzikofer, Arslan, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Marti Min Li, Töngi, Walder)
Streichen

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Streichen

AB 2020 N 2106 / BO 2020 N 2106

Art. 10 al. 3

Proposition de la majorité

Les accords visés à l'article 3 alinéa 1, sont déterminants quel que soit le moment où ils ont été conclus.

Proposition de la minorité

(Brenzikofer, Arslan, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Marti Min Li, Töngi, Walder)
Biffer

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Biffer

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21708)

Für den Antrag der Mehrheit ... 96 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit/Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 95 Stimmen

(1 Enthaltung)

Block 3 – Bloc 3

Frage des geschuldeten Zinses, Schlussbestimmung

Question du loyer dû, disposition finale

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Les minorités Hurni, à l'article 4 alinéa 2 lettre a, et Brenzikofer, à l'article 5, ont été retirées.

Schwander Pirmin (V, SZ): Ich nehme hier die Gelegenheit wahr, nochmals für die SVP-Fraktion das Wort zur Gesamtvorlage zu ergreifen. Hier bei diesem Artikel beantragen wir Ihnen, der Mehrheit zu folgen, weil wir der Ansicht sind, dass wir die eigentliche privatrechtliche Lösung durchziehen wollen. Das ist jetzt bei Artikel 3 nicht ganz gelungen, so wie wir vorhin abgestimmt haben. Trotzdem ist es klar unsere Überzeugung, dass wir auf dieser Schiene weiterfahren sollten.

Bezüglich der gesamten Vorlage haben wir das letzte Mal schon gesagt, dass wir von der SVP-Fraktion klar der Ansicht sind, dass wir dieses Gesetz nicht brauchen. Es obliegt allen Parteien, Vermieterinnen und Vermietern



sowie Mieterinnen und Mietern, selber vorzugehen. Sie können das privatrechtlich einklagen, und sie haben aufgrund der gesetzlichen Bestimmung, die wir hier haben, auch das Recht, das zu überprüfen. Deshalb empfehlen wir Ihnen, hier in der Gesamtabstimmung Nein zu stimmen und die Vorlage abzulehnen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Um die Höhe des Teilmietlerlasses ist in den letzten Monaten schon fast so etwas wie ein Basar entstanden. Zuerst galt ein Verhältnis von 70/30, dann von 60/40. Jetzt sind wir bei 50/50 gelandet. Man redet von Opfersymmetrie und von Ausgleich. Ich habe sogar Verständnis für die Idee, dass 50/50 etwas Gerechtes sei. Nur: Wir sind hier weder auf dem Basar noch bei einem Nachtessen mit einem Freund, bei dem man sich schnell einmal einigt, die Rechnung 50/50 aufzuteilen. Hier geht es nicht um ein Nachtessen unter zwei Freunden. Hier geht es um das Mietrecht, hier geht es um wirtschaftliche Existenzen von Zehntausenden von Gewerbetreibenden, hier geht es um volkswirtschaftliche Notwendigkeiten. Hinter dem ursprünglichen Antrag auf 70/30 stand ein stringentes und gerechtes Konzept, basierend auf den drei folgenden Säulen:

1. Konkretisierung des Mietrechts und Antizipation von Gerichtsentscheiden. Bei diesen würde das Verhältnis wahrscheinlich in etwa 80/20 betragen, weil das Gericht vielleicht noch eine Restnutzung im Sinne von Take-away oder Lager geltend machen könnte, dies gestützt auf die "clausula rebus sic stantibus", bezüglich welcher unter den Rechtsgelehrten und den kompetenten Mietrechtlern in diesem Land ein Konsens herrscht.

2. Besserstellung des Vermieters gegenüber möglichen Gerichtsentscheiden – eine Besserstellung!

3. Deckung sämtlicher Kosten, die ein Vermieter hat.

Das ergibt 70/30. Mit 30 Prozent sind nachweislich sämtliche Kosten der Vermieterinnen und Vermieter gedeckt.

In der Folge, und das sehen wir, kommt es gemäss Botschaft des Bundesrates, weil es ja nur wenige Monate betrifft und wir meist Mischnutzungen haben, zu 1,6 Prozent Jahresmietausfall seitens der Vermieterinnen und Vermieter. Meine Damen und Herren, Sie buhlen hier um 1,6 Prozent Jahresmietausfall, und das bei einer Branche, die in den letzten zehn Jahren von tiefen Zinsen profitiert hat, währenddem die Mieten gestiegen sind, einer Branche, die im Gegensatz zum margenschwachen Gewerbe, das hier betroffen ist, extrem margenstark ist. Da ist 50/50 das Gegenteil von Opfersymmetrie.

Ziel dieser Konzeption war es, eine Klage- und Konkurswelle mit Arbeitslosigkeit und Elend zu verhindern, Rechts- und Planungssicherheit herzustellen, die Kosten der Vermieterinnen und Vermieter zu decken und Gewerbetreibenden und Gewerbetreibende in relevantem Masse zu entlasten. Das nennt man Win-win-win-Konstellation. Ich muss schon sagen – ich erlaube mir, das hier zu tun –, dass es himmeltraurig ist, was die bürgerlichen Politikerinnen und Politiker hier veranstaltet haben: ein faktenfernes, lösungsinkompetentes, wirtschafts- und gewerbefeindliches Trauerspiel.

Ich bitte Sie im Namen der SP-Fraktion, wenigstens hier dieser Grundkonzeption und dem Antrag auf 60/40 zu folgen, der schon einen Kompromiss des Kompromisses darstellt.

Maitre Vincent (M-CEB, GE): Ce dernier bloc porte principalement sur deux articles qui concernent la déduction des frais accessoires, soit la façon dont on devrait calculer les loyers en cas de réduction. A l'article 4, la majorité a finalement trouvé qu'il serait beaucoup plus judicieux de calculer un loyer net, c'est-à-dire que les frais accessoires devraient être déduits et que, évidemment, si la chose louée en question avait un usage également d'habitation, il devrait y avoir une déduction appropriée pour cette raison également.

A l'article 5, c'est la question centrale du pourcentage qui serait à charge du locataire. La majorité vous encourage à convenir d'une répartition équitable entre bailleurs et locataires, c'est-à-dire 50/50, et non 40/60 comme le prévoit le projet de loi initial.

En guise de conclusion, j'aimerais toutefois soulever qu'il est un tout petit peu curieux de devoir se prononcer sur la proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni, qui vise à retirer toutes les minorités que ces trois commissaires ont déposées lors des travaux de commission. Cela s'apparente à s'y méprendre à un acte de flibusterie parlementaire, puisque c'est effectivement après avoir beaucoup trop chargé et rechargé le bateau en commission qu'ils ont réussi à le faire définitivement couler. Voyant que la sauce ne prenait pas et qu'une majorité refusait toutes ces propositions qui alourdissaient davantage le projet de loi, ils décident aujourd'hui de toutes les retirer pour revenir à un projet initial qui ne convainquait déjà personne en commission, ceci avec des mécanismes relativement compliqués, au sujet desquels M. Lüscher a parfaitement expliqué à quel point l'on pouvait s'y perdre.

Pour toutes ces raisons, nous vous recommandons évidemment de refuser cette loi, qui a été suffisamment malmenée jusqu'à présent.



Markwalder Christa (RL, BE): Bei Block 3 geht es schliesslich noch um die Höhe des geschuldeten Mietzinses und in der Gesamtabstimmung um die Grundsatzfrage.

Bei Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe b stimmen wir der breiter gefassten Formulierung zu, wonach ein angemessener Abzug nicht nur dann vorzunehmen ist, wenn die Miet- oder Pachtsache einen Wohnnutzen aufweist, sondern auch dann, wenn generell ein Nutzen vorliegt, der nicht durch behördliche Massnahmen nach Artikel 1 Absatz 1 verboten oder stark eingeschränkt worden ist. Auch dies folgt einer prinzipienbasierten Logik.

Bei Artikel 5 unterstützen wir ebenfalls den Mehrheitsantrag, wonach die Lasten bei geschlossenen Geschäftsräumlichkeiten paritätisch zwischen Mietern und Vermietern aufzuteilen

AB 2020 N 2107 / BO 2020 N 2107

sind und nicht, wie es die Motionen bzw. der Gesetzentwurf des Bundesrates vorsehen, zu 40 und 60 Prozent. Schliesslich empfehle ich Ihnen im Namen der FDP-Fraktion, in der Gesamtabstimmung das Gesetz abzulehnen. Trotz Verbesserungen durch die Kommission und heute jetzt nur teilweise durch unseren Rat konnte unsere grundsätzliche Kritik an der fehlenden Verfassungsmässigkeit dieses Gesetzes nicht aus dem Weg geräumt werden. Deshalb bitte ich Sie, das Gesetz abzulehnen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Nous sommes au dernier bloc prévu pour ces discussions.

A l'article 4 alinéa 2, les déductions prévues ont pour but d'éviter une inégalité de traitement. A la lettre b, l'objectif est de traiter les locataires de logement de manière égale, qu'ils aient le même contrat de location pour des locaux résidentiels et commerciaux ou qu'ils aient des contrats séparés. Il en va de même pour les frais accessoires: s'ils sont indiqués séparément ils ne peuvent pas être réduits. Par conséquent, la suppression de la lettre a entraînerait une inégalité de traitement. A cet alinéa 2 lettre b, nous sommes saisis d'une proposition de modification qui paraît à première vue logique; toutefois, il faut garder à l'esprit que cette modification pourrait entraîner des problèmes de délimitation relativement difficiles à résoudre, ce qui ne serait pas propice à la sécurité juridique voulue.

Concernant l'article 5, la question de savoir si une répartition du loyer de 50 pour cent pour chacune des parties est meilleure que celle proposée dans la loi, est finalement une question purement politique. En tout cas, une répartition 50/50 ne serait plus conforme au mandat découlant des deux motions. Ceci est défendu par la proposition individuelle déposée au dernier moment. Si on examine les solutions cantonales, la partie restante après la contribution du canton est normalement divisée en deux parts égales. Aussi, les recommandations qui ont été élaborées dans certains autres pays européens sont généralement basées sur un partage 50/50. Enfin, c'est aussi le règlement qui a été adopté tout récemment par le gouvernement régional de la Catalogne. D'autre part, il faut rappeler que la première motion sur le sujet des loyers commerciaux envisageait une réduction du loyer à 30 pour cent. Il convient également de noter que, pour les locataires, c'est généralement la totalité du volume des loyers qui est en jeu, alors que, pour les bailleurs, ce n'est souvent qu'une partie de celui-ci, par exemple, dans le cas fréquent de propriétés avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et des appartements aux étages supérieurs. Voilà ce qu'il convenait encore de dire sur ce bloc 3 avant que vous passiez au vote.

Lüscher Christian (RL, GE), pour la commission: Nous en sommes donc aux articles 4 et 5. Avec la proposition individuelle, si je comprends bien, on retire une proposition de minorité à l'article 4, on modifie l'article 5, donc, en fait, on fait une sorte de loi avec un nouveau menu où chacun y va de sa proposition, si bien qu'on se demande à quoi servent les travaux de commission, puisqu'on a affaire à une proposition individuelle qui refait complètement la loi en fonction de la volonté de ses auteurs. Donc vous êtes en train d'essayer de nous imposer quelque chose qui n'a plus rien à voir avec le projet de loi initial, à savoir que vous retirez vos minorités quand cela vous arrange, quand cela correspond à ce que propose le Conseil fédéral et, en outre, vous demandez de modifier un certain nombre de dispositions qui n'ont même pas été discutées en commission. Cela pose toutes sortes de problèmes sous l'angle de la méthode législative.

A l'article 4, il est question de la déduction des frais accessoires. Je ne répéterai pas ce qu'a dit M. Parmelin, vice-président de la Confédération. Ce que nous avons voulu faire, en effet, c'est éliminer un certain nombre d'inégalités de traitement. Je vous demande donc de suivre la majorité de la commission.

A l'article 5, comme cela a été également dit par M. le conseiller fédéral, que je ne veux pas paraphraser, c'est une vraie question politique: est-ce qu'on veut du 50/50 ou du 60/40? Si je comprends bien, la proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni amène encore une modification de texte par rapport à ce qui a été proposé par le Conseil fédéral et modifié par la majorité. Si je comprends bien, on retire une minorité, mais on vient avec un nouveau texte. Je ne suis pas sûr de vraiment comprendre ce que vous voulez.



Une fois encore, en tant que rapporteur de la commission, il est extrêmement difficile de prendre position sur des éléments qui n'ont absolument pas été discutés lors de notre séance.

J'en profite pour parler du vote sur l'ensemble. Une majorité de la commission propose de rejeter le projet lors du vote sur l'ensemble. Nous proposons déjà ce rejet sur la base des travaux terminés en commission. Aujourd'hui, la loi est totalement déséquilibrée; nous avons mélangé deux concepts qui n'ont strictement rien à voir l'un avec l'autre; cette loi est encore pire que ce que nous avons rejeté lors de l'entrée en matière de la précédente mouture en commission. Je répète que, selon la majorité, c'est une mauvaise loi, c'est une loi qui crée de l'incertitude.

Le message qui a été donné par les deux motions du Conseil national et du Conseil des Etats est un très mauvais message: il a cristallisé les parties dans leur position. On voit bien qu'énormément d'accords avaient été conclus avant que les motions viennent donner ce mauvais message.

Je pense que si nous rejetons ce projet de loi tant au Conseil national qu'au Conseil des Etats, il faut un message très clair, que je répète: les représentants des bailleurs et les représentants des locataires doivent travailler ensemble, doivent se mettre à la table des discussions et trouver des solutions, comme cela a été le cas – je vois M. Hurni qui semble ne pas opiner du chef –, dans nos cantons. On a trouvé des solutions Monsieur Hurni, et c'est à partir du moment où ces deux motions ont été adoptées par le Conseil national et le Conseil des Etats que tout s'est arrêté. Et sous prétexte de bons sentiments, le Conseil national et le Conseil des Etats ont donné un signal complètement biaisé et empêché les parties de poursuivre les discussions.

C'est la raison pour laquelle la majorité de la commission vous propose de ne pas entrer en matière.

Je précise, Madame la présidente, que je n'accepte pas de questions.

Vogt Hans-Ueli (V, ZH), für die Kommission: Vorweg, es ist bereits gesagt worden, mache ich einfach darauf aufmerksam, dass bereits jetzt, mit dem jetzigen Abstimmungsstand, eine Gesetzesvorlage beschlossen worden ist, die widersprüchlich ist und bei deren Lektüre sich die Bürgerinnen und Bürger zu Recht fragen werden, was sich die Politikerinnen und Politiker wohl überlegt haben. Der jetzt beschlossene Artikel 3 spricht von "Schliessungen" – weiter vorne im Gesetz kommt das Wort "Schliessungen" gar nicht vor. Es spricht von "Massnahmen des Bundes" – an einem anderen Ort haben wir gesagt, dass es für Massnahmen aller staatlichen Ebenen gelten würde. Das ist offensichtlich nicht konsistent. Wenn Sie jetzt auch noch dem Entwurf des Bundesrates und dem Einzelantrag zu Artikel 5 zustimmen, dann vergrössern Sie das noch, indem auch dort von "Schliessungen" und von "Massnahmen des Bundes" die Rede ist, obwohl in den Artikeln 1 und 2 nichts dazu steht. Wir haben wirklich einen Flickenteppich – das ist ja das Wort dieser Tage – geschaffen, dem eigentlich gar nicht mehr zugestimmt werden kann.

Ich komme zu Artikel 5, wie ihn die Mehrheit der Kommission beantragt. Artikel 5 ist der eigentliche Kern der Vorlage. Es geht um die Höhe des nach dispositiver Ordnung geschuldeten Miet- oder Pachtzinses. Die Begründung für die 50/50-Regel ist eben die folgende: Die Nutzung für einen bestimmten Zweck ist vom Vermieter und vom Mieter in gleicher Weise gewollt. Der Vermieter überlässt das Lokal dem Mieter, damit dieser es in bestimmter Weise gebraucht, wenn das im Vertrag so vorgesehen ist; der Mieter soll es also entsprechend nutzen. Wenn diese Nutzung nicht mehr möglich ist, hat keine der Parteien diesen Umstand zu verantworten, da die Schliessung ein behördlicher Akt ist, den eben keine Partei zu vertreten hat. Darum halte ich es persönlich auch nicht für richtig, das einfach als rein politisch abzutun. Ich

AB 2020 N 2108 / BO 2020 N 2108

weiss auch gar nicht, was das Wort "politisch" in diesem Satz denn bedeuten würde – offenbar "willkürlich". Es ist eine vernünftige rechtsökonomische Überlegung: Wenn beide Parteien das Risiko, dass die vereinbarte Nutzung nicht möglich ist, gleichermaßen tragen sollen, ist es weder politisch noch willkürlich, auf eine 50/50-Regel zu kommen, sondern es ist der Verstand, der da gebietet.

Bei Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe b besteht, wenn ich das richtig sehe, keine Differenz. Eine solche besteht nur bei Buchstabe a, wo die Mehrheit der Meinung ist, dass die Nebenkosten, wenn sie im Mietzins enthalten sind, was nur ausnahmsweise der Fall ist, herauszurechnen seien, weil sich der massgebende Mietzins gemäss diesem Gesetz nur auf das eigentliche Entgelt für die Nutzung und nicht auf die Nebenkosten bezieht – darum dieser Abzug.

Ich glaube, das sind die beiden Differenzen, die hier noch bestehen. Die Kommission hat das Geschäft, wie gesagt, in der Gesamtabstimmung abgelehnt. Sie hätte es wohl – das ist aber eine Mutmassung von mir als Kommissionssprecher – mit grösserer Mehrheit und noch deutlicher getan, wenn sie zuvor das beschlossen hätte, was Sie nun beschlossen haben und vielleicht noch beschliessen, wenn Sie bei Artikel 5 ebenfalls dem Einzelantrag folgen.



Hurni Baptiste (S, NE): Cher collègue, votre collègue rapporteur n'ayant pas envie de répondre aux questions, je me permets de vous poser la question à vous. Les deux rapporteurs de la commission nous ont vanté les accords cantonaux. J'aimerais savoir ce qui se passe si le bailleur n'accepte pas l'accord cantonal. Celui-ci est-il obligatoire?

M. Lüscher nous a dit, tout comme vous, que les solutions devaient être avant tout cantonales, et qu'il y a de bonnes solutions cantonales. Ces solutions cantonales sont-elles obligatoires?

Vogt Hans-Ueli (V, ZH), für die Kommission: Besten Dank für die Frage. Die Kantone sind nicht verpflichtet, entsprechende Lösungen zu befördern, es hat sie ja auch nur in einzelnen Kantonen gegeben. Es war ja auch die Meinung der Kommissionsmehrheit bei der Entwicklung ihres Konzepts, dass eine Lösung getroffen werden soll, die in der ganzen Schweiz gilt.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Vogt, Sie haben vorhin gesagt, die 50/50-Lösung sei das rechtlich Richtige. Wenn ich jetzt als Restaurateur eine hoheitlich beschlossene Baustelle vor der Türe habe und deshalb nicht mehr geschäften kann – was weder der Vermieter noch der Mieter wollten –, dann erhalte ich gemäss Mietrecht eine Mietzinsreduktion, beziehungsweise ich schulde die Miete während der Zeit des hoheitlichen Aktes nicht mehr. Das Gleiche gilt, wenn eine Naturkatastrophe eintritt, zum Beispiel Hagel. Dann schulde ich den Pachtzins nicht. Das ist auch ein Beispiel, bei dem weder die Vermieterin noch die Pächterin den entsprechenden Zustand wollten. (*Zwischenruf der Präsidentin: Eine kurze Frage!*) Es gibt also diese Reduktion oder dieses Nichtzahlen, gestützt auf den Mangel und die "clausula rebus sic stantibus". Kennen Sie als Rechtsprofessor diese Rechtsfiguren, und was sagen Sie dazu?

Vogt Hans-Ueli (V, ZH), für die Kommission: Es freut mich, dass Sie sich um meinen Kenntnisstand in rechtlichen Sachen bemühen; Sie brauchen sich diesbezüglich aber keine Sorgen zu machen. Wenn Sie das Konzept, das dem Mehrheitsantrag zugrunde liegt, gelesen und – wie ich ergänzen muss – verstanden haben, dann werden Sie sehen, dass das Konzept so genial ist, dass es die 50/50-Regel als dispositive Regel vorsieht, von der man durch Klage beim Gericht abweichen kann; dann kommen Ihre Clausula und die mietrechtlichen Herabsetzungsvorschriften zur Anwendung. Das heisst, die rechtsökonomische Funktion der 50/50-Regel ist nur die, eine Einigung zu erleichtern. Man spricht von der Reduktion von Transaktionskosten, das heisst, die Parteien sollen leichter zu einer Einigung finden können. Wenn Sie aber als Mieterin denken, Sie müssten weniger als 50 Prozent bezahlen, oder als Vermieter denken, Sie hätten Anspruch auf mehr als 50 Prozent, können Sie vor Gericht gehen und sich auf die Clausula, auf das Mietrecht und auf alle anderen rechtlichen Grundlagen berufen, die Ihnen bestens bekannt sind, und so zu Ihrem Recht kommen.

Art. 4

Antrag der Mehrheit

Abs. 1

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Abs. 2

...

b. ... einen Wohnnutzen oder sonst einen Nutzen hat, der nicht durch die Massnahmen nach Artikel 1 Absatz 1 verboten oder stark eingeschränkt worden ist.

Abs. 3

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Funicello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Abs. 2 Bst. a

Streichen

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

Abs. 2 Bst. a, b

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates



Art. 4

Proposition de la majorité

Al. 1

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Al. 2

...

b. ... a un usage d'habitation ou un usage qui n'a pas été interdit ou fortement restreint en raison des mesures visées à l'article 1, alinéa 1.

Al. 3

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Hurni, Arslan, Brenzikofer, Dandrès, Funicello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Al. 2 let. a

Biffer

Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

Al. 2 let. a, b

Adhérer au projet du Conseil fédéral

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): La minorité Hurni à l'alinéa 2 lettre a a été retirée.

Abs. 2 Bst. b – Al. 2 let. b

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21709)

Für den Antrag der Mehrheit ... 97 Stimmen

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 94 Stimmen

(2 Enthaltungen)

Übrige Bestimmungen angenommen

Les autres dispositions sont adoptées

Art. 5

Antrag der Mehrheit

Der Miet- oder Pachtzins beträgt für die Dauer der Massnahmen nach Artikel 1 Absatz 1 die Hälfte des massgebenden Zinses.

Antrag der Minderheit

(Brenzikofer, Arslan, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

AB 2020 N 2109 / BO 2020 N 2109

Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni

... während der Dauer der verordneten Schliessung in Abweichung von den Bestimmungen des Obligationenrechts 50 Prozent des massgebenden Miet- oder Pachtzinses.

Art. 5

Proposition de la majorité

Pendant la durée des mesures visées à l'article 1 alinéa 1, le loyer ou le fermage se monte à la moitié du loyer ou du fermage déterminant.

Proposition de la minorité

(Brenzikofer, Arslan, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Adhérer au projet du Conseil fédéral



Proposition Brenzikofer/Gugger/Hurni

... ordonnée, par dérogation aux dispositions du code des obligations, de 50 pour cent du loyer ou du fermage déterminant.

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): La proposition de la minorité a été retirée.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 20.076/21710)

Für den Antrag der Mehrheit ... 98 Stimmen

Für den Antrag Brenzikofer/Gugger/Hurni ... 93 Stimmen

(2 Enthaltungen)

Art. 10 Abs. 1, 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Art. 10 al. 1, 2

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung

Antrag der Mehrheit

Ablehnung des Entwurfes

Antrag der Minderheit

(Hurni, Arslan, Bellaïche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Annahme des Entwurfes

Vote sur l'ensemble

Proposition de la majorité

Rejeter le projet

Proposition de la minorité

(Hurni, Arslan, Bellaïche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funiciello, Marti Min Li, Töngi, Walder)

Adopter le projet

La présidente (Moret Isabelle, RL, VD): Je vous rappelle que, selon l'article 77 de la loi sur le Parlement, la clause d'urgence est exceptée du vote sur l'ensemble. L'article 10 alinéas 1 et 2 est donc exclu du vote sur l'ensemble. Le vote sur la clause d'urgence n'aura lieu qu'une fois les divergences éliminées.

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 20.076/21711)

Für Annahme des Entwurfes ... 87 Stimmen

Dagegen ... 100 Stimmen

(7 Enthaltungen)

Abschreibung – Classement

Antrag des Bundesrates

Abschreiben der parlamentarischen Vorstösse
gemäss Brief an die eidgenössischen Räte



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2020 • Erste Sitzung • 30.11.20 • 14h30 • 20.076
Conseil national • Session d'hiver 2020 • Première séance • 30.11.20 • 14h30 • 20.076



Proposition du Conseil fédéral

Classer les interventions parlementaires
selon lettre aux Chambres fédérales

Angenommen – Adopté

