

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Sandra Gerber | Le : 31 mai 2021

Coronavirus et droit du bail : la presse a fait état d'une décision zurichoise en faveur d'un restaurateur. Est-ce aussi simple que cela ?

La semaine passée, la presse a publié un article titré : « [Coronavirus et réduction de loyer : un restaurateur obtient gain de cause](#) ». Est-ce aussi simple que cela ?

Est-ce que cette décision zurichoise signifie que le principe d'une réduction de loyer en raison de la situation COVID et des fermetures ordonnées pour les établissements publics est acquis ? La réponse est non.

Dans un précédent article datant du mois de mars 2020, la soussignée avait fait état de la querelle de doctrine opposant notamment les associations représentant les locataires et **les associations représentant les propriétaires** sur la question de la réduction de loyer et du défaut de la chose louée en raison du COVID-19 et des fermetures ordonnées de certains commerces, notamment les établissements publics.

En résumé, du côté des locataires, l'Asloca considérait que **le locataire n'est pas tenu de payer le loyer** de son « *local commercial si l'activité pour laquelle il a été loué est interdite en raison des mesures prises en vue de lutter contre le Coronavirus* ». Du côté des propriétaires, la Fédération Romande Immobilière considérait que « *les circonstances sanitaires actuelles ne constituent pas des défauts juridiques ou matériels propres aux objets loués* ».

Un peu plus d'une année plus tard, un tribunal zurichois s'est penché sur la question dans un litige opposant un restaurateur et son bailleur et a, semble-t-il, donné raison au restaurateur, en se fondant sur une décision du Tribunal fédéral datant de 1922 en lien avec la Première Guerre Mondiale, et, en considérant qu'il n'est « *pas exclu* » que **le restaurateur ait droit à une réduction de loyers**.

Le restaurateur en question avait retenu une partie des loyers, considérant comme injustifié de devoir payer la totalité du loyer suite aux fermetures ordonnées. En d'autres termes, il n'avait pas payé l'intégralité du loyer. Le bailleur l'avait mis en poursuite pour le solde des loyers impayés. Le locataire avait fait opposition au commandement de payer et le bailleur demandait la levée de cette opposition.

Dans cette décision du 23 avril 2021, les juges zurichois retiennent, comme mentionné ci-dessus, seulement qu'il n'est « **pas exclu** que *le locataire concerné puisse prétendre à une réduction de loyer* » (traduction libre de la décision). **En d'autres termes, ils ne confirment pas de manière absolue que le locataire a droit à une réduction de loyer en raison de la situation Covid et de la fermeture de son établissement, mais ils ne l'excluent pas.**

Cela s'explique par la procédure devant lesdits juges zurichois.

Cette procédure n'est en effet pas une procédure ordinaire et au fond de [droit du bail](#), soit une procédure faisant suite à **une demande en réduction de loyer du locataire** portée devant les tribunaux compétents en matière de bail à loyer.

La procédure, qui a donné lieu à la décision du 23 avril 2021, est une procédure sommaire de mainlevée de l'opposition faisant suite à une poursuite du bailleur contre le locataire pour la part des loyers non payés.

Or, dans le cadre de cette procédure sommaire de mainlevée, le juge ne se détermine pas sur la question juridique de fond ou sur la situation juridique matérielle. Il se détermine uniquement sur l'existence ou non d'un titre de mainlevée, soit d'**un titre permettant au créancier d'obtenir la mainlevée de l'opposition au commandement de payer** et obtenir la continuation de la poursuite.

Il examine également si le débiteur, qui s'est vu notifier un commandement de payer et a fait opposition, peut opposer des objections.

En d'autres termes, le juge de la mainlevée examine seulement s'il est vraisemblable que le créancier a une créance et un titre de mainlevée de l'opposition ou s'il est vraisemblable que le débiteur a des objections qu'il peut faire valoir. Son examen porte donc sur la vraisemblance.

Son examen ne va pas plus loin.

Si le juge arrive à la conclusion que **le bailleur a un titre de mainlevée**, il prononce celle-ci. S'il arrive à la conclusion que le créancier n'a pas de titre de mainlevée ou encore que le débiteur a des objections valables, il refuse la mainlevée.

Comme l'expliquent les juges zurichoises, « *la clarification de la situation juridique matérielle n'a pas d'importance, mais uniquement la question de savoir si l'intimé [soit en l'espèce le locataire] parvient à soulever **des objections susceptibles de dénier au [contrat de bail](#) soumis la qualité de titre*** » de mainlevée (traduction libre de l'arrêt).

Dans le cas traité à Zurich, les juges ont considéré que le locataire, soit le restaurateur, avait des objections valables. Ils ont également considéré que « *le contrat de location [...] conclu entre les parties ne constitue pas un titre de mainlevée* » pour la créance du bailleur (traduction libre de l'arrêt).

Ils ont donc refusé d'accorder au bailleur la mainlevée de l'opposition, mais rien de plus.

Ainsi, le **principe d'une réduction de loyer** en raison de la situation Covid et des fermetures ordonnées n'est pas acquise en l'état malgré la décision zurichoise.

Cela étant, si la décision zurichoise ne pose pas le principe absolu d'**un droit à la réduction de loyer** pour les établissements ayant dû fermer, il pose la question intéressante de la *clausula rebus sic stantibus* et de son application à la situation Covid.

Selon le principe de la *clausula rebus sic stantibus*, un juge peut adapter [un contrat](#), et donc notamment les prestations que les parties doivent faire, en cas de changement imprévu de circonstances.

Il sera donc intéressant de savoir si les juges du fond en matière de droit du bail appliqueront ce principe au locataire ayant reçu l'ordre de fermer son établissement et demandant une réduction de loyer.

A noter également que la décision zurichoise n'est qu'une décision de première instance. Elle a déjà fait l'objet d'un recours au Tribunal cantonal du canton de Zurich, puis peut-être ensuite au Tribunal fédéral.

Suite donc au prochain épisode ou dans un prochain article de la soussignée ...

Source : <https://www.wg-avocats.ch/actualites/coronavirus-droit-bail-restaurateur/>