



CHAMBRE FRIBOURGEOISE DE L'IMMOBILIER
IMMOBILIEN-KAMMER FREIBURG

Coronavirus

L'état d'urgence décrété par le Conseil fédéral soulève des difficultés majeures pour les propriétaires et les bailleurs.

De nombreuses demandes nous sont parvenues et vous trouvez ci-dessous quelques conseils pratiques sur de situations qui peuvent se présenter.

A. Entrées/sorties de locataires.

Les règles de droit imposent au bailleur de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 CO). Par conséquent, un bailleur ou un locataire ne pourrait refuser de remettre ou de prendre possession de l'objet loué.

Lors de l'état des lieux les parties veilleront au respect des instructions des autorités compétentes : nombre de personnes, distance, hygiène.

Durant les travaux de déménagements ces règles devront également être respectées.

Pour toute demande complémentaire, la CFI répond à vos questions.

B. Demande baisse de loyer – locaux commerciaux

Les locaux mis à disposition des locataires étant conformes à l'usage prévu, les obligations contractuelles du bailleur sont remplies. Le loyer est dû par le locataire.

La situation sanitaire et les mesures imposées par le Conseil fédéral ne mettent pas en cause l'état et la conformité des locaux loués. La FRI rappelle un certain nombre de règles sur le document annexé. Les propriétaires qui exercent leurs activités dans leurs locaux ne sont pas épargnées par la situation, et devront continuer à payer leurs charges. De même le propriétaire de locaux loués, devra payer ses charges.

Le locataire d'un bail commercial est tenu au versement du loyer convenu par contrat.

Toutefois, des arrangements sur un report de paiement des loyers sont possibles. Pour cela, il est impératif de les rédiger par écrit et de les faire signer par le locataire.

Voici quelques propositions :

- a) Diminution de loyer p.ex. durant 2 mois et rattrapage de la réduction dès que tout sera rentré dans l'ordre, par tranche
- b) Report de 1 à 2 mois de loyer et rattrapage des loyers dès que tout sera rentré dans l'ordre, par tranche à partir de ... (date) et durant 10 mois p.ex.
- c) Réduction de loyer (cadeau) p.ex. durant 1 ou 2 mois et sans suite.

Par la suite, il faudra veiller à l'encaissement régulier des tranches et être prêt à agir en cas de non-paiement.

Le conseil fédéral donnera prochainement des informations sur une aide financière aux commerçants indépendants qui n'ont pas droit au chômage. Le commerçant devra lui-même entreprendre les démarches.

Chambre fribourgeoise de l'Immobilier (CFI)