



Questions de la session de printemps 2021

Direction	Député/Députée	Titre	Page
Nombre			

Direction de la magistrature

5	Imboden (Berne, Les Verts)	Loyers commerciaux : les autorités de conciliation et tribunaux bernois face aux demandes de réduction de loyer liées à la pandémie de COVID-19	2
---	----------------------------	---	---

Questions de la session de printemps 2021

Intervention parlementaire : Question 5

Déposée le : 07.03.2021

Déposée par : Imboden (Berne, Les Verts)

Réponse : Direction de la magistrature
ADM : JL 21 19

Loyers commerciaux : les autorités de conciliation et tribunaux bernois face aux demandes de réduction de loyer liées à la pandémie de COVID-19

Après l'échec de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux au parlement fédéral, fin 2020, et faute de solution politique pour une participation du secteur immobilier à la réduction des loyers, de plus en plus de locataires de baux commerciaux – sans solutions individuelles – se tournent vers la justice pour obtenir une baisse de leurs loyers. Comme ni le parlement fédéral ni le parlement cantonal n'ont mis en place de réglementation, la question se règle de plus en plus devant les tribunaux¹. C'est le cas de plusieurs affaires dans le canton de Berne².

Questions :

1. Combien de demandes de réduction de loyer ont été déposées dans le canton de Berne pour ce qui est des locaux commerciaux ?
2. Combien de décisions ont été rendues dans le canton de Berne ?
3. La clause juridique « *clausula rebus sic stantibus* » a-t-elle trouvé application dans le canton de Berne ?

Réponse de la Direction de la magistrature

1. Depuis le mois de mars 2020, les quatre autorités de conciliation du canton de Berne ont reçu 25 requêtes de réduction de loyer pour des baux commerciaux. A ce jour, les autorités de conciliation ont délivré une autorisation de procéder dans cinq cas.
2. Les quatre tribunaux régionaux n'ont pas encore reçu de demandes de réduction de loyer pour des baux commerciaux. Il n'y a donc pas eu de décision judiciaire.
3. En l'absence de décision judiciaire, la « *clausula rebus sic stantibus* » n'a pas été appliquée dans la pratique judiciaire. Comme les pourparlers transactionnels confidentiels ne peuvent pas figurer au procès-verbal, aucune analyse substantielle ne peut être faite sur la portée de la « *clausula rebus sic stantibus* » dans les pourparlers transactionnels.

Destinataire
– Grand Conseil

¹ Geschäftsmieten werden zum Juristenfutter [Les loyers commerciaux, nouveau gagne-pain des juristes], *Echo der Zeit*, 07.02.2021 <https://www.srf.ch/play/radio/echo-der-zeit/audio/geschaeftsmieten-werden-zum-juristenfutter?id=47492149-9c70-428e-8564-f04d27408050>

² <https://www.srf.ch/news/schweiz/geschaeftsmieter-in-not-corona-kredite-fliessen-oft-vollumfaenglich-zu-vermietern>