

CHANCELLERIE D'ÉTAT
CHANCELLERIE

Une solution équilibrée pour les locataires et les propriétaires

Face à l'absence de solution fédérale, les associations neuchâtoises représentantes des propriétaires et des locataires ainsi que l'État ont conclu un accord proposant aux parties concernées une solution permettant de régler la question des loyers de locaux commerciaux fermés d'autorité dans le cadre des mesures liées au Covid-19. Cet accord équilibré se fonde sur un partage des efforts entre locataires, bailleurs et canton.

Suite aux interdictions émises par les autorités dans le cadre des mesures Covid-19, les locaux commerciaux abritant les activités concernées sont devenus temporairement inutilisables. De nombreux locataires ont ainsi perdu pendant des semaines un outil de travail essentiel et subi un impact économique rendant difficile l'acquittement de leurs charges fixes. C'est dans ce contexte qu'ont émergé des questions relatives à l'exigibilité des loyers de ces locaux donnant lieu à différents avis de droit contradictoires.

Une volonté commune de trouver une solution

Au vu de la situation, le risque de voir apparaître de nombreux conflits sur la question est devenu réel tant l'impact pour le locataire comme pour le propriétaire est important. C'est pour faire face à ce risque et afin de prévenir une judiciarisation systématique de cette question que l'Union suisse des professionnels de l'immobilier section Neuchâtel-Jura, section neuchâtoise de l'Association suisse des locataires ainsi que la Chambre immobilière neuchâtoise ont engagé un dialogue visant à trouver un accord. Dans ce cadre, elles ont sollicité l'État de Neuchâtel afin qu'il se joigne aux discussions et contribue à construire une solution consensuelle.

Bien que la marge de manœuvre cantonale ne permette pas de mettre en œuvre une décision contraignante dans le domaine du bail, l'absence, à l'heure actuelle, d'une solution fédérale a convaincu les différentes parties que la mise en place de cet accord cantonal est nécessaire et urgente. Il s'agit de donner un cadre de référence clair aux locataires et bailleurs afin de privilégier une résolution à l'amiable. C'est dans cette perspective que les partenaires ont consigné, dans un accord conclu le 6 mai 2020, une solution équilibrée, tenant compte des intérêts de l'ensemble des parties et fondée sur un partage des efforts entre locataires, propriétaires et collectivité.

Toutes les parties à l'accord se sont engagées à promouvoir son contenu et à participer à sa mise en application.

Principe et périmètre de l'accord

L'accord porte sur des locaux commerciaux situés dans le canton de Neuchâtel et loués par des locataires dont l'activité principale a été interdite sur décision des autorités dans le cadre des mesures liées au Covid-19. Il fixe les règles de paiement des loyers durant les mois au cours desquels des fermetures ont été imposées par les autorités et arrête les

conditions de la contribution du canton, rendue possible par le montant de 2 millions de francs alloués par le Conseil d'État en vue de couvrir cette participation.

La portée de l'accord s'étend de début mars à fin juin 2020. Il repose sur deux principes :

- Durant la période de fermeture imposée, à compter du 17 mars 2020 : le loyer hors charges est supporté à raison de 25% par le locataire, 25% par l'État et 50% par le propriétaire. Les loyers pris en considération pour cette répartition sont plafonnés à 3'000 francs pour les locataires qui ont pu reprendre leur activité le 27 avril 2020, et à 5'000 francs pour ceux qui sont autorisés à reprendre lors des échéances suivantes fixées par le Conseil fédéral. Lorsque le loyer excède ces montants, l'intervention de l'État se base sur ces plafonds à condition toujours que le bailleur consente à abandonner au moins le double du montant versé par l'État.
- Hors des périodes de fermeture imposée : les locataires s'acquittent normalement du loyer. Le bailleur reste évidemment libre de consentir à un effort plus important.

À noter que les collectivités publiques propriétaires n'entrent pas dans le périmètre de l'accord mais sont appelées à consentir un effort qui permette au locataire de ne s'acquitter au maximum que de 25 % du loyer pendant les périodes de fermeture.

Processus et outils

Au vu de son caractère non contraignant, pour que l'accord déploie concrètement ses effets, les locataires et les bailleurs sont invités à conclure une convention qui en reprend les termes. Afin de faciliter la mise en place de cette solution concertée, une convention type sera mise à disposition des locataires et bailleurs dès le 12 mai 2020.

Par ailleurs, pour permettre un traitement aussi rapide et efficace que possible, les partenaires à l'accord se sont entendus sur un processus qui implique la participation des associations notamment dans l'étape d'instruction du dossier. Celles-ci viendront également en soutien aux parties respectives en cas de questions.

Enfin, au vu de la part importante d'établissements publics concernés par les fermetures imposées, les parties ont souhaité associer GastroNeuchâtel qui a accepté d'apporter son soutien et son expertise nécessaire dans les dossiers qui concernent des établissements publics.

Par cet accord, les associations représentantes de propriétaires et des locataires ainsi que l'État offrent une voie de résolution pragmatique permettant de tenir compte des intérêts et de la situation tant des locataires commerciaux que des propriétaires. Ensemble, les signataires de l'accord en appellent à privilégier cette voie construite dans l'intérêt général.

Informations : [site internet dédié](#)

Annexes :

- Protocole d'accord
- Processus

Contacts :

Jean-Nathanaël Karakash, conseiller d'État, chef du Département de l'économie et de l'action sociale, tél. 032 889 68 00 ;

Jonathan Gretillat, président de l'ASLOCA Neuchâtel, tél. 076 310 95 13 ;

Guillaume Wildhaber, président de la Chambre immobilière neuchâteloise, tél : 032 727 36 50 ;

Fabrice Bolliger, Président de l'USPI Neuchâtel-Jura, tél. 032 911 90 90.

Neuchâtel, le 8 mai 2020