

COVID-19 - Protocole d'accord concernant les loyers commerciaux

Entre

- l'Association suisse des locataires section Neuchâtel (ASLOCA Neuchâtel),
- la Chambre Immobilière neuchâteloise (CIN),
- l'Union suisse des professionnels de l'immobilier section Neuchâtel-Jura (USPI Neuchâtel-Jura)
- la République et canton de Neuchâtel par le Département de l'économie et de l'action sociale

concernant le règlement des loyers commerciaux portant sur des objets rendus inutilisables dans leur destination en raison des mesures de restriction d'activité prises par les autorités pour lutter contre la pandémie de COVID-19.

Préambule

La crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 a des impacts importants dans de nombreux domaines, notamment au niveau économique. Dans ce contexte extraordinaire, différents avis juridiques ont été produits concernant la question des loyers commerciaux portant sur des objets rendus temporairement inutilisables dans leur destination suite aux décisions prises par les autorités pour lutter contre la propagation de la maladie.

Face à cette situation, les associations représentant les locataires et les propriétaires ont engagé un dialogue. Elles ont constaté que tant les locataires que les propriétaires faisaient face à des difficultés économiques et à des risques parfois importants. Elles ont sollicité l'Etat pour que ce dernier se joigne au dialogue et apporte sa contribution à la recherche d'une solution consensuelle. L'Etat est entré en matière, considérant qu'à défaut d'une solution fédérale, un règlement amiable entre propriétaires et locataires, dans un cadre conventionnel, constituait la meilleure option à plusieurs titres :

- Il permet d'alléger la charge de locataires qui ont subi d'importantes pertes de revenus, en raison de l'interdiction temporaire d'exercer leur activité.
- Il permet aux bailleurs de sécuriser l'encaissement de revenus locatifs, respectivement de minimiser le risque de voir leur locataire dans l'incapacité de s'acquitter de leur loyer.
- Il permet à toutes les parties d'éviter une incertitude juridique et financière qui pourrait se prolonger, ainsi que d'éviter d'engager du temps et des moyens dans des procédures de litige.
- Il contribue à l'intérêt général, un partage raisonnable des efforts permettant de favoriser la continuité des activités d'un maximum d'acteurs.

Principe

En regard du droit fédéral, une solution cantonale ne peut avoir de caractère contraignant. Les parties au présent accord invitent et encouragent un maximum de propriétaires et de locataires à conclure volontairement la convention-type mise à disposition, fondée sur les principes suivants :

- Durant les périodes d'interdiction d'utilisation, mais au maximum jusqu'au 30 juin 2020 :
 - o Le locataire paie le quart du loyer ;
 - o L'Etat paie le quart du loyer ;
 - o Le propriétaire abandonne la moitié du loyer.
- Hors des périodes d'interdiction, le loyer est entièrement dû par le locataire.
- Le propriétaire reste libre de consentir un effort plus important en faveur du locataire.

Périmètre de l'accord

L'accord porte sur des locaux commerciaux situés dans le canton de Neuchâtel, loués par des locataires dont l'activité principale a été interdite par des décisions des autorités publiques de portée générale liées à la lutte contre la pandémie de COVID-19. Il couvre notamment les commerces non alimentaires, les cafés-restaurants et bars, les salons de coiffure, les salles de sport et fitness.

La convention à valider par le propriétaire et le locataire couvre l'entier des mois de mars à juin durant lesquels des restrictions se sont appliquées, c'est-à-dire :

- mars et avril pour les établissements dont l'obligation de fermeture est levée au 27 avril ;
- mars, avril et mai pour ceux dont l'obligation de fermeture est levée au 11 mai ;
- mars, avril, mai et juin pour ceux dont l'obligation de fermeture est levée au 8 juin ou plus tard ;

Les locaux propriété de collectivités publiques sont exclus du présent accord. Ces collectivités sont appelées par les parties au présent accord à procéder à des abandons, afin que leurs locataires ne supportent pas plus de 25% du loyer durant les périodes mentionnées.

Sont également en principe exclus du périmètre d'intervention de l'Etat :

- Les locaux de sociétés ou succursales de sociétés dont le siège est situé hors du territoire cantonal.
- Les indépendants dont le centre d'activité principale est situé hors du territoire cantonal.
- Les locaux loués par le propriétaire à une entité lui appartenant en grande partie ou en totalité (par exemple filiales).
- Les locaux loués à des entités qui faisaient l'objet de poursuites ou avaient des arriérés importants envers les collectivités au 1^{er} mars 2020.

Loyers pris en considération

Les loyers pris en considération sont les loyers hors charges et hors l'éventuelle part variant en fonction du chiffre d'affaires, plafonnés :

- À 3'000.- francs par mois pour les locataires ayant été autorisés à reprendre leur activité en avril ;
- À 5'000.- francs par mois pour les locataires ayant été autorisés à reprendre leur activité en mai ou après.

Pour les loyers qui excèdent les plafonds, l'Etat limite son intervention comme si le loyer correspondait au plafond, pour autant que le propriétaire abandonne au moins le double du montant versé par l'Etat.

Réserve générale

Dans l'hypothèse où une solution générale interviendrait au niveau fédéral, les parties au présent accord conviennent d'évaluer ensemble s'il convient d'adapter, voire d'abroger le présent texte.

Ainsi conclu à Neuchâtel, le 6 mai 2020.

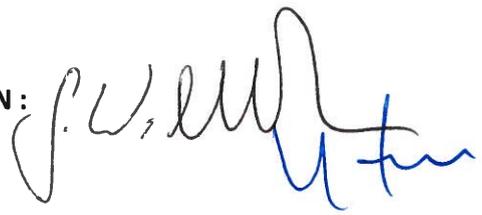
Pour l'Asloca Neuchâtel :



Pour l'USPI Neuchâtel :



Pour la CIN :



Pour la République et canton de Neuchâtel



ANNEXE : Exemples d'application

1. Fermeture du 17 mars au 26 avril :

- Pour le loyer de mars :
 - o Le locataire supporte 16/31^{ème} du loyer + 25% de 15/31^{ème} du loyer
 - o L'Etat prend en charge 25% de 15/31^{ème} du loyer
 - o Le propriétaire abandonne 50% de 15/31^{ème} du loyer
- Pour le loyer d'avril:
 - o Le locataire supporte 4/30^{ème} du loyer + 25% de 26/30^{ème} du loyer
 - o L'Etat prend en charge 25% de 26/30^{ème} du loyer
 - o Le propriétaire abandonne 50% de 26/30^{ème} du loyer
- Au total, la prise en charge des deux loyers se répartit comme suit :

| Payé par locataire | Payé par Etat | Abandonné par propriétaire |
|--------------------|---------------|----------------------------|
| 0.987 loyers | 0.338 loyers | 0.675 loyers |

2. Fermeture du 17 mars au 10 mai :

- Pour le loyer de mars :
 - o Le locataire supporte 16/31^{ème} du loyer + 25% de 15/31^{ème} du loyer
 - o L'Etat prend en charge 25% de 15/31^{ème} du loyer
 - o Le propriétaire abandonne 50% de 15/31^{ème} du loyer
- Pour le loyer d'avril, l'entier du loyer se répartit 25% locataire, 25% Etat, 50% propriétaire.
- Pour le loyer de mai:
 - o Le locataire supporte 21/30^{ème} du loyer + 25% de 10/31^{ème} du loyer
 - o L'Etat prend en charge 25% de 10/31^{ème} du loyer
 - o Le propriétaire abandonne 50% de 10/31^{ème} du loyer
- Au total, la prise en charge des trois loyers se répartit comme suit :

| Payé par locataire | Payé par Etat | Abandonné par propriétaire |
|--------------------|---------------|----------------------------|
| 1.645 loyers | 0.452 loyers | 0.903 loyers |

3. Fermeture du 17 mars au 7 juin :

- Pour le loyer de mars :
 - o Le locataire supporte 16/31^{ème} du loyer + 25% de 15/31^{ème} du loyer
 - o L'Etat prend en charge 25% de 15/31^{ème} du loyer
 - o Le propriétaire abandonne 50% de 15/31^{ème} du loyer
- Pour avril et mai, l'entier des loyers se répartissent 25% locataire, 25% Etat, 50% propriétaire.
- Pour le loyer de juin:
 - o Le locataire supporte 23/30^{ème} du loyer + 25% de 7/30^{ème} du loyer
 - o L'Etat prend en charge 25% de 7/30^{ème} du loyer
 - o Le propriétaire abandonne 50% de 7/30^{ème} du loyer
- Au total, la prise en charge des quatre loyers se répartit comme suit :

| Payé par locataire | Payé par Etat | Abandonné par propriétaire |
|--------------------|---------------|----------------------------|
| 1.962 loyers | 0.679 loyers | 1.359 loyers |

