

## **Loi sur les loyers commerciaux pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) - (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) : ouverture de la procédure de consultation**

Monsieur le conseiller fédéral,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance du projet de loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19).

Compte tenu du délai restreint de la consultation, nous nous contenterons de relever ici synthétiquement les principaux points d'attention que nous avons pu observer.

- Concernant le champ d'application, l'**article 2 alinéa 1** mentionne l'exclusion des magasins qui vendent des denrées alimentaires ou des biens de consommation courante. Nous suggérons de remplacer « consommation courante » par « première nécessité » dans le texte français.  
Par ailleurs, nous préconisons que les petits hôtels(-restaurants) qui ont fermé leurs portes faute de clientèle soient également intégrés dans le périmètre couvert par l'accord, même s'ils étaient autorisés à poursuivre une activité fortement réduite.
- Concernant la réserve portant sur les accords préalables à l'**article 3 alinéa 1**, nous nous interrogeons sur la pertinence d'exclure du mécanisme les accords passés préalablement qui impliquaient une réduction de loyer inférieure à 60%. Cette question se pose tout particulièrement lorsque ces accords réservent explicitement une éventuelle décision ultérieure des autorités.
- Le contenu de l'**article 3 alinéa 2** nous interpelle particulièrement. Le délai de 60 jours courant à partir de l'entrée en vigueur de la loi (fixée rétroactivement au 17 mars) implique un renoncement déjà communiqué avant la mi-mai. Tel n'est probablement pas la volonté poursuivie, mais ce point doit être corrigé dans le projet de loi.
- Concernant l'**article 7**, nous nous interrogeons quant à la pertinence d'ouvrir systématiquement le droit aux propriétaires qui fixent les loyers sur la seule base des coûts. De telles situations peuvent notamment intervenir au sein d'un même groupe d'entreprises, ou encore lorsque des collectivités publiques louent certains objets à prix coûtant. De manière plus générale, nous sommes d'avis qu'en-dehors de cas bien particuliers, les propriétaires ne devraient pas se trouver en situation de détresse en raison d'une vacance induisant une perte de 1 à 2 mois de loyer. Il convient dès lors d'indemniser uniquement lorsque la survie économique du bailleur est effectivement mise en péril.  
Par contre, lorsque c'est le cas, les modalités de distribution et le délai de traitement envisagé pour procéder aux indemnisations (début 2021 - fin 2022) risquent de limiter fortement l'utilité de la mesure, car les propriétaires en situation de détresse réelle ne pourront probablement pas patienter aussi longtemps.

Pour le surplus, nous relevons que le Conseil d'État considère que la question des loyers commerciaux en lien avec l'arrêt des activités ordonné par les autorités est d'importance et a lui-même prévu de consacrer un montant de 2 millions de francs afin d'inciter bailleurs et

locataires à trouver un accord volontaire et concerté. Nous constatons avec satisfaction que le cadre mis en place dans notre canton n'est pas remis en cause par les dispositions envisagées au niveau fédéral.

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position sur cet objet et vous prions de croire, Monsieur le conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 16 juillet 2020

Au nom du Conseil d'État :

*La présidente,*  
M. MAIRE-HEFTI

*La chancelière,*  
S. DESPLAND