

La guerre des loyers et son « vaccin »

Les Chambres s'écharpent et s'étrilleront encore autour du sort du petit commerce suisse. Fallait-il un virus pour se poser une question essentielle à notre mode de vie : les petits commerçants meurent, de leur faute, et de la naïveté d'avoir dé-fidélisé les grands parents des clients d'aujourd'hui. On achète là où c'est facile, on achète là où c'est moins cher. Fini les épiceries de quartier, déjà fragilisées par les supermarchés. Il y a un coût social à cela. Il est amplifié par la corono-situation du moment. Aussi, la politique, qui n'a jamais amené de solution pragmatique, s'est emparée du sujet. Bonne chance au bon sens ! Le Conseil National envisageait l'adoption d'une motion invitant ou contraignant les bailleurs à des abandons de créances au profit de leurs locataires, avec quelques conditions et nuances qui relèvent plus de la poésie que de l'équilibre économique. Le Conseil National a été retoqué par les Etats il y a quelques jours. C'est logique. Gauche et centre mou votent pour des abandons de créances, pas les leurs, celles des autres ! Des nantis, par hypothèse, ou la générosité bien pensée dans la poche des autres. Loyers, assurances, électricité, abo-téléphone, ce sont bel et bien des dettes à honorer ? Si non, c'est l'arbitraire de l'«Etat total », jolie formule de Proudhon, ou encore la planche à billets version Trump.

Y a-t-il une solution moins *mélancholique* ? Equitable, logique, conforme, sereine, morale finalement ? Nous avons été, au siècle passé, patrons d'un département de crédits dans une banque bâloise disparue. La commission fédérale des banques estimait en 1999 la perte sur les seuls crédits immobiliers à 50 milliards. En vérité, c'était potentiellement le triple. Faillites, poursuites et procédures interminables, l'économie de marché a pour elle le pragmatisme et le goût du suicide en même temps. Quel est le scénario du « manque à perdre » ? La stratégie qui minimise la perte ? La négociation, évidemment. L'équilibre des intérêts, c'est la solution. Aussi, modestement, nous joignons à ce billet le contrat-type qu'il convient de passer avec son locataire *coronafigé* par Ordonnance et éviter aux parties plusieurs dizaines de milliers de francs d'honoraires de conseils dans d'interminables procédures.

Entre parties de bonne foi (c'est une hypothèse), la solution repose sans abandon de créance (solution imbécile au sens premier), sur un report de créance, provisoire, exceptionnel et conditionnel. Le débiteur, le locataire en l'occurrence, passe avec son bailleur un accord extraordinaire (vu la situation et sans risque de récurrence) par lequel son loyer (mars, mai, juin ou plus), pour tout ou partie, est mis en compte moyennant un plan d'amortissement, avec ou sans intérêt. Du point de vue du bailleur, il s'épargne des procédures et surtout un locataire qu'il n'est pas certain de retrouver, son échoppe ou arcade étant potentiellement vide et vacante pour de longues années. Du point de vue du locataire, il se crée une économie de trésorerie immédiate et sans frais qu'il devra certes amortir, mais à terme et cela a une valeur. Tout le monde évite psychose, dépression et frais de procédures. Nous ne vivons pas dans un pays de bandits, tout de même ou d'assistanat de l'Etat ?

Voilà donc l'avenant très simple qu'il s'agit de négocier. C'est ici un cadeau aux parties (estimé entre 1'500 et 2500.- d'honoraires par cas) qu'apportent ces lignes. Rien que ça.

L Pedrazzini

F Micheli

Ami International Suisse SA

Convention de crédit-bailleur (proposition- à adapter)

Bailleur

Locataire

Bail du.....

Loyer mensuel....

Adresse

Tenant compte de la situation exceptionnelle connue depuis le 16 mars 2020, les parties conviennent ce qui suit - l'accord est valable pour le(s) mois de..., ..., ... 2020 - :

- a. Le paiement du loyer mensuel est réduit de ...% (CHF...); charges et/ou frais accessoires demeurent dus, en totalité et en temps ;
- b. Le solde du loyer, soit ...% (CHF...) est porté en compte ; la présente en vaut reconnaissance de dette ;
- c. Cette créance du bailleur sera exigible au plus tôt le ... ;
- d. Le taux d'intérêt est fixé à ...% l'an ;
- e. D'ici cette échéance au plus tard, le locataire s'engage à amortir capital et intérêts, en totalité (ou selon l'échelonnement d'amortissement suivant : mois.../montant mois/montant...);

Fait à

Le.....

Le bailleur

Le locataire