



BONN STEICHEN & PARTNERS

Real Estate Newsflash

www.bsp.lu

A photograph of a building facade with a large 'BSP' sign. The letters are white and mounted on colored rectangular backgrounds: 'B' on red, 'S' on grey, and 'P' on gold. The sign is positioned above a row of glass doors.

Projet de loi portant sur le bail commercial

Avocats

2, rue Peternelchen | Immeuble C2 | L-2370 Howald | Luxembourg

T. +352 26025-1 | F. +352 26025-999

mail@bsp.lu | www.bsp.lu

Le 3 septembre 2015, Monsieur le Ministre de l'Economie a procédé au dépôt du projet de loi n° 6864 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil. Ce projet de loi pourrait, s'il est adopté, changer un certain nombre de dispositions en matière de bail commercial et la protection du preneur se trouverait renforcée. Le futur texte de loi serait par ailleurs d'ordre public. Les modifications les plus importantes sont ici résumées.

Résiliation anticipée

Le projet de loi prévoit que le preneur aura la faculté de résilier le contrat de bail à tout moment avec un préavis de trois mois dans l'hypothèse où *“la poursuite de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale provoquerait à court terme la faillite du preneur et à condition que la situation financière n'est pas imputable à un comportement fautif ou négligeable du preneur et que la défaillance imminente du preneur est dûment établie par tous moyens.”* Cette faculté ne sera ouverte au preneur que si tous les loyers et autres charges au jour du courrier recommandé de résiliation ont été réglés. L'idée ici est de ne permettre cette résiliation anticipée que si le preneur en est “digne”. Compte tenu des conditions fixées, il n'est toutefois pas certain que cette disposition trouvera à s'appliquer fréquemment en pratique.

Une durée déterminée, mais pas de durée minimale

Les commentaires du projet de loi soulignent l'émergence de nouvelles tendances comme les magasins éphémères (*pop-up stores*) et la flexibilité permise par le futur texte alors que l'absence de durée minimale du contrat de bail commercial permet une totale liberté contractuelle. Toutefois, si la durée du contrat

ne dépasse pas neuf mois, le preneur ne pourra pas demander le renouvellement du contrat et n'aura pas droit à une indemnité d'éviction.

Interdiction du “pas de porte”

Le texte du projet de loi précise expressément qu'*“aucun paiement ne peut être fait au bailleur à l'occasion de la signature du contrat de bail, de la remise des clés ou de l'entrée en jouissance, à l'exception des garanties usuelles”*. La pratique du paiement de “pas de porte” et des commissions est ici clairement visée.

Le projet de loi précise que le remboursement des montants payés en violation de cet article pourra être demandé, sans limitation de durée (hormis l'application de la prescription trentenaire sur base du commentaire de l'article concerné).

Modification du contrat

Même en l'absence de modalités spécifiques prévues par le contrat de bail, chaque partie au contrat sera en droit de demander une modification des conditions financières du contrat lors de la prolongation ou du renouvellement, à condition que trois années se soient écoulées depuis la dernière

modification. En cas de désaccord, le juge de paix pourra être saisi pour trancher le litige.

Cession et sous-location

Le texte du projet de loi reprend principalement les dispositions actuelles de l'article 1762-3 du code civil en ce qui concerne la cession et la sous-location. Le projet de loi apporte cependant une innovation majeure en cas de sous-location, à savoir, la possibilité pour le bailleur de se substituer au preneur principal en reprenant le contrat de sous-location. Cette disposition a clairement pour ambition de faire cesser les pratiques consistant en la location de plusieurs commerces par un preneur pour ensuite les donner en sous-location à un prix plus élevé que le loyer initial, pratiques qui contribuent à un renchérissement excessif des loyers peu propice au développement du commerce.

Les exceptions sont spécifiquement décrites dans le texte du projet de loi et ne concernent que des situations dans lesquelles les sous-locations majorées sont légitimes.

Résiliation et tacite reconduction

Le délai de résiliation ne pourra être inférieur à six mois. Si le preneur est laissé en possession des lieux loués à l'expiration du contrat de bail, celui-ci se poursuivra par tacite reconduction pour une durée déterminée de trois ans, aux conditions antérieures du bail, le preneur devant toutefois adapter la garantie bancaire locative. Le délai de six mois est destiné à permettre au commerçant de réorganiser son

commerce et au bailleur de retrouver un repreneur à la fin du délai de préavis.

Sursis à déguerpissement

Le régime du sursis est modifié. Le système actuel consistant en la possibilité d'obtenir deux sursis successifs chacun de six mois maximum sera remplacé par un sursis à la décision de déguerpissement pour une durée pouvant varier de un à neuf mois, sans possibilité de prorogation, et sous conditions cumulatives (paiement de tous les loyers et avances sur charges échus au jour de l'introduction de la demande, le requérant doit être l'exploitant réel du fonds commercial et le sursis est accordé dans le seul but de permettre au requérant exploitant d'organiser le déplacement de son exploitation).

Renouvellement du contrat

Le texte du projet de loi modifie sensiblement les dispositions relatives au renouvellement du contrat. Désormais, le preneur disposera d'un droit au renouvellement absolu pendant une période de neuf années. Au delà de la période de neuf années, le bailleur pourra de plein droit refuser le renouvellement sans justification et en réglant une indemnité d'éviction au preneur (dont le montant ne pourra être inférieur à douze mois de loyer), ou en acceptant l'offre d'un tiers qui s'engage à régler cette indemnité d'éviction au preneur évincé. La demande de renouvellement devra être formulée au plus tôt dans l'année qui précède l'expiration du bail et au plus tard neuf mois avant l'expiration du bail. Si la résiliation est faite par le bailleur, le preneur

sera en droit de formuler sa demande de renouvellement dans les trois mois qui suivent la réception de la résiliation.

Le renouvellement pourra toutefois être refusé aux mêmes motifs que les motifs actuels (griefs légitimes à l'égard du preneur, occupation personnelle, abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue ou en cas de reconstruction ou de transformation), mais également en cas d'exploitation contraire aux dispositions de police prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, par la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ou par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ou encore au vu de l'état insalubre ou dangereux pour le preneur ou les tiers du local et qui ne permet pas une poursuite de l'activité commerciale sans rénovation profonde ou reconstruction.

Droit de préemption

Le projet de loi innove encore en instaurant un droit de préemption en faveur du preneur de longue date, dont le bail court depuis au moins dix-huit ans, sauf à ce que les locaux loués fassent l'objet d'une vente par adjudication ou soient cédés à un membre de la famille du bailleur, parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou soient l'objet d'une cession gratuite. La procédure d'exercice de ce droit de préemption est calquée sur la procédure applicable dans le cas d'un bail d'habitation.

Applicabilité dans le temps

Le projet de loi prévoit que les nouvelles dispositions s'appliqueront à tous les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi, ainsi qu'aux demandes pendantes devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur. Une exception a cependant été prévue pour permettre aux preneurs dont le contrat donne entière satisfaction de ne pas tomber dans le champ d'application de la nouvelle loi. Il sera toutefois possible dans ce cas pour le preneur de demander le sursis à déguerpissement tel que prévu par le projet de loi.

Baux de bureaux et baux à usage professionnel

Enfin, et cette clarification du champ d'application est à saluer, le projet de loi prévoit que les règles particulières aux baux commerciaux sont applicables aux *"immeubles loués et affectés avec l'accord du bailleur à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale"*. Il est encore précisé que ces règles *"sont applicables en partie ou en entier à tout autre contrat de bail à usage professionnel, si ceci est prévu expressément dans le contrat de bail écrit"*. En pratique, les contrats de bail à usage professionnel ou à usage de bureaux de manière générale excluent expressément l'application des règles particulières aux baux commerciaux. Le texte de loi qui serait adopté suite au dépôt du projet de loi n'aurait donc, sauf disposition contractuelle contraire, aucune incidence sur les baux de bureaux ou baux à usage professionnel conclus ou à conclure.



BONN STEICHEN & PARTNERS

Real Estate Newsflash

www.bsp.lu

For further information, please contact:

Christel Dumont, Senior Counsel

cdumont@bsp.lu

Tel: +352 26025-1



This document is intended only as a general discussion of the topics with which it deals. It should not be regarded as legal advice. If you would like to know more about the topics covered in this newsletter or our services please contact us.