

Dias, Diana Pereira

Research Report

Analyse de la phase transitoire de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial au Luxembourg

EIKV-Schriftenreihe zum Wissens- und Wertemanagement, No. 34

Provided in Cooperation with:

European Institute for Knowledge & Value Management (EIKV), Hostert (Luxembourg)

Suggested Citation: Dias, Diana Pereira (2020) : Analyse de la phase transitoire de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial au Luxembourg, EIKV-Schriftenreihe zum Wissens- und Wertemanagement, No. 34, European Institute for Knowledge & Value Management (EIKV), Hostert

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/213808>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

EIKV-Schriftenreihe zum
Wissens- und Wertemanagement

Analyse de la phase transitoire de la loi du 3 février
2018 portant sur le bail commercial au Luxembourg

Diana Pereira Dias

IMPRESSUM

EIKV-Schriftenreihe zum Wissens- und Wertemanagement

Herausgeber: André Reuter, Heiko Hansjosten, Thomas Gergen

© EIKV Luxembourg, 2016 - 2020

European Institute for Knowledge & Value Management (EIKV)

c/o M. André REUTER – 8, rue de la Source

L-6998 Hostert - GD de Luxembourg

info@eikv.org

www.eikv.org

Analyse de la phase transitoire de la loi du 3 Février 2018

portant sur le Bail Commercial au Luxembourg

Table des Matières

I.	INTRODUCTION	3
II.	ORIGINES DU NOUVEAU RÉGIME LÉGAL DES BAUX COMMERCIAUX AU LUXEMBOURG	3
	a) Contexte	3
	b) Analyse de la situation	4
	c) Le scandale	4
III.	ANALYSE DES AVIS QUANT AU PROJET DE LOI 6864 PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL ET MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL	6
	a) Avis de la Chambre des Salariés	6
	b) Avis de la Chambre de Commerce	7
	c) Avis de la Chambre des Métiers	8
	d) Avis de l'Union Commerciale de la Ville de Luxembourg	9
	e) Avis du Conseil de la Concurrence	10
	f) Observation de la Chambre Immobilière	10
IV.	ANALYSE DU PROJET DE LOI 6864 À LA LOI DU 3 FÉVRIER 2019 PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL	11
	a) La demande d'un nouveau régime des baux commerciaux	11
	b) Définition et sources du bail	11
	c) But d'un nouveau régime des baux commerciaux	12
	d) Analyse de chaque chapitre à partir du projet de loi à la nouvelle loi	12
A.	Champ d'application	12
B.	Durée du contrat	15
C.	Pratiques contractuelles interdites	17
D.	Garantie locative	20
E.	Cession et sous-location	22
F.	Délai de résiliation et tacite reconduction	26
G.	Maintien du bail en cas de décès du preneur	28
H.	Sursis à déguerpissement	29
I.	Droit du preneur au renouvellement du bail	32
J.	Résiliation anticipée et refus au renouvellement	34
K.	Refus de renouvellement et indemnité d'éviction	37
L.	Droit de préemption du preneur en cas de vente de locaux	40
M.	Disposition abrogatoire	42

N. Dispositions transitoires et finales	43
O. Mise en vigueur	46
P. Textes du projet de loi 6864 non retenus	46
V. CONCLUSION GENERALE	47
VI. MON AVIS AU SUJET DE LA LOI DU 3 FERVRIER 2018	47
____BIBLIOGRAPHIE	50

I. INTRODUCTION

Au Luxembourg, 28,3% des ménages sont des locataires¹. Ces locataires louent un bien soit pour y habiter soit pour y travailler.

En effet, des locaux ou terrains sont loués pour une utilisation commerciale, artisanale, industriel, ou bien aussi pour l'exercice d'une profession administrative ou indépendante.

Dans tous les cas, la légalisation quant aux baux est fortement sollicité. Au Luxembourg, le bail résidentiel a déjà été modifié trois fois au cours de ces soixante dernières années, tandis que le bail commercial, lui *jamais*...toutefois que jusqu'en 2013.

Effectivement, un évènement en septembre 2013 va chambouler les conditions légales de location de locaux commerciaux. Cet incident va être l'élément déclencheur d'un renversement de situation pour le régime du bail commercial au Luxembourg. Ce dernier se voit être réajusté, modifié et adapté aux normes actuelles luxembourgeoises interdisant quelques pratiques non-éthiques afin d'apprendre des erreurs du passé qui elles ont malheureusement conduit à une longue série noire de faillites successives en septembre 2013.

II. ORIGINES DU NOUVEAU RÉGIME LÉGAL DES BAUX COMMERCIAUX AU LUXEMBOURG

a) Contexte

Le 3 septembre 2015 le Ministère de l'Économie du Luxembourg représenté par Monsieur Etienne SCHNEIDER, membre du Parti ouvrier socialiste luxembourgeois (LSAP), a soumis le projet de loi 6864 à la Chambre des Députés du Luxembourg.

Le projet de loi 6864 a pour titre – *Projet de Loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code Civil*. Ce projet de loi est la conséquence d'un évènement survenu en 2013. En effet en septembre 2013 plusieurs enseignes de luxe ont fait faillites.

1 (Heinz, Peltier et Thill)

Il s'agissait d'une vague de faillites considérées comme douteuses des enseignes populaires telles que Sonia by Sonia Rykiel, Marc by Marc Jacobs, Geox, Loft, Butterfly, Comptoir des Cotonniers, Sandro, Gérard Darel, Dayli pour en citer quelques-unes. La plupart se trouvaient dans des rues prestigieuses du Centre-Ville du Luxembourg, à savoir la Grand-Rue, Avenue de la Porte Neuve, Avenue Monterey, Rue des Capucines, Rue Genistre, Rue Louvigny, Rue de la Poste, Rue du Curé ou encore dans la Rue Philippe II. Voici un plan regroupant ces rues « luxueuses ». En 2013, les médias parlaient d'un scandale frauduleux.

En somme, 17 boutiques ont fermé du jour au lendemain – à savoir le jeudi 5 septembre 2013, jour considéré en tant que jeudi noir au Luxembourg, tout comme quelques 70 salariés se sont retrouvés licenciés à cause de la société F.C.P.E. LUX S.à.r.l., gérante de ces enseignes au Luxembourg.

b) Analyse de la situation

Les gérants français Monsieur Fred CASTERA et Pascal EINHORN ainsi que TANTIVES ENTREPRISES INC, créent la société F.C.P.E. LUX S.à r. l. en 2000. Voici un extrait de leur statut de société issu du Legilux Mémorial C : Ayant déposé le bilan le mercredi 4 septembre 2013, et leur faillite jugée le 5 septembre 2013, les salariés se sont retrouvés avec des boutiques fermées au matin du jeudi 5 septembre 2013.

c) Le scandale

La faillite est entre autres due à une autre activité.

En plus d'être gérant de plusieurs enseignes au Luxembourg, F.C.P.E. s'est orientée vers la spéculation immobilière.

« Rumeurs ou faits avérés, ils [Monsieur Fred CASTERA et Pascal EINHORN] auraient largement contribué à faire enfler le prix des loyers au centre-ville, mettant même en péril des enseignes mythiques luxembourgeoises, à l'image de la bijouterie Kaas, qui a craint devoir déménager.

De même, ils [Monsieur Fred CASTERA et Pascal EINHORN] auraient déboursé pas moins d'un million d'euros afin d'acquérir la place stratégique de l'angle de l'avenue Monterey et de la rue Philippe II, amenant un petit commerce de souvenirs et autres babioles à fermer. Après quelques mois, durant lesquels les lieux ont servi d'outlet à leurs boutiques, ils

[Monsieur Fred CASTERA et Pascal EINHORN] auraient cédé le pas-de-porte à la prestigieuse enseigne Cartier pour un montant que Paperjam a évalué à 2,5 millions d'euros. A noter également parmi leurs spéculations, au grès de revente de pas-de-porte, l'ouverture de trois boutiques sous l'enseigne Comptoir des Cotonniers quand, d'après nos sources [Madame Sarah BRAUN, journaliste du magazine FEMMES MAGAZINES], ils [Monsieur Fred CASTERA et Pascal EINHORN] n'avaient l'autorisation que pour une seule... [...]

Une affaire somme toute rondement menée puisqu'en l'espace de quelques années, ils [Monsieur Fred CASTERA et Pascal EINHORN] ont réussi à mettre la main sur des commerces établis de longue date, jouant sur la hausse des loyers, et ont largement bénéficié des pas-de-porte, sans doute grâce à un réseau bien implanté dans la vieille ville de Luxembourg. » (Femmes Magazine)

En somme, l'entreprise avait de l'emprise sur les locaux prestigieux de la capitale luxembourgeoise. Ensuite la Sécurité Sociale luxembourgeoise a constaté un retard de paiement des cotisations sociales de l'entreprise. Il s'agirait au préalable d'une perte de 600.000 à 800.000€ à la caisse de la Sécurité Sociale. Puis ce chiffre sera revu à la baisse et confirmé dans l'ordre de 280.000€

Ceci dit, il est incontestable que la société F.C.P.E. a un retard important sur ses cotisations. Cet aspect déclenchera une des alertes auprès de l'Administration des Contributions Directes, laquelle transmettra « le dossier à un avocat en vue d'une assignation en faillite. » (Femmes Magazine)

Cet incident avec tout son contexte frauduleux, inégal, manipulé voir même escroquerie, a suscité l'intérêt des Ministère de l'Economie et celui de l'Egalité des Chances.

Il faut aussi souligner que les pratiques malhonnêtes du F.C.P.E. et autres escrocs influençant la hausse constante des montants des loyers, ont même conduit au déguerpissement forcé de locataires qui avaient pourtant respecté leurs obligations de paiements. De plus, cette spéculation avait aussi amené « à des sous-locations purement spéculatives et génératrices d'un enrichissement, discutable sur le plan éthique à tout le moins, de nombreux intermédiaires qui ne prenaient en location des locaux commerciaux qu'en vue de les sous-louer à des prix très

élevés, largement supérieurs au loyer qu'eux-mêmes acquittaient au propriétaire desdits locaux. »²

Après tous ces événements et découvertes, le gouvernement a reconnu l'urgence d'introduire un nouveau régime légal des baux commerciaux afin de mieux protéger les locataires ainsi qu'apporter un nouveau texte législatif plus cohérent et plus transparent.

Comme déjà avancé, un projet de loi a été remis en 2015. Ensuite, toutes les chambres professionnelles et des autres milieux ont amenées à émettre leurs avis, c.-à-d. leurs remarques et observations. Ces avis seront analysés dans la partie II. Tout le texte du projet de loi ³sera consultable dans la partie III.

III. ANALYSE DES AVIS QUANT AU PROJET DE LOI 6864 PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL ET MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

Dans ce chapitre, différents avis sont analysés. Les avis sont les observations, remarques, rédigés dans un rapport puis remis à la Chambre des Députés du Luxembourg. Ces avis sont consultables par tous les citoyens. En effet, ils sont téléchargeables à partir du site web de la Chambre des Députés (www.chd.lu).

Dans le cas échéant du projet de loi 6864, des chambres professionnelles et des autres milieux ont rapidement émis leurs avis.

a) Avis de la Chambre des Salariés

La Chambre des Salariés fut la première à émettre un avis et aussi la seule à en remettre qu'un seul avis, à savoir le 22 octobre 2015. La CSL a été très critique et se disait sceptique avec le projet de loi. Dans son avis, la Chambre résume son avis, soulignant que ce projet de loi « ne va pas assez loin⁴ ». Elle conteste un point important, nul exposé avant.

2 (Dumur, Monéger et Mazeaud 16)

3 Annexe A

4 (Chambre des Députés 8)

En effet, la CSL regrette que le projet de loi ne souhaite pas encadrer, voir réglementer les loyers afin de protéger les locataires de loyers exorbitants⁵. Selon la Chambre, les loyers excessifs seraient une cause qui amènerait une société à la faillite. Et bien évidemment et malheureusement, les salariés sont les premières victimes d'une faillite. D'où la nécessité de renforcer les droits des salariés en cas de faillite de leur employeur.⁶

Il est à noter, qu'auprès de nos voisins français, le loyer commercial est bel et bien encadré. La loi française encadre le loyer initial ainsi que la révision du loyer. La révision du loyer est soit revue à la valeur locative, soit au plafonnement des indices ICC⁷, ILC⁸ ou ILAT⁹. Des notions de procédures qui sont encore inconnues au Luxembourg.

Pour information le seul moyen d'augmenter le loyer commercial luxembourgeois est par le biais de l'adaptation indiciaire, si cette clause est apportée au contrat de location car elle n'est pas sous-entendue par défaut.

Toutefois, cet ajustement n'est pas toujours vers une hausse du loyer¹⁰. Suivant les indices à la consommation, il pourrait aussi être revu à la baisse.

En somme, la Chambre des Salariés, déplore qu'aucune réglementation des loyers n'est prévue, ni même discuté ou pointé du doigt. Selon elle, en l'absence d'un mécanisme de réglementation des montants de loyer, des entreprises sont plus inclinées à faire faillite et par conséquent les premières victimes de cet essor du « marché des loyers »¹¹ sont les salariés. Ces deniers doivent avoir des droits plus renforcés.

b) Avis de la Chambre de Commerce

La Chambre de Commerce a émis quatre avis. Cependant son premier avis est le plus percutant et complet. En somme, elle se dit satisfaite des propositions avancées. Cependant, elle regrette entre autres l'absence des deux points suivants.

- 5 (Chambre des Députés 192)
- 6 (Chambre des Députés 10)
- 7 Indice au coût de construction
- 8 Indice des loyers commerciaux
- 9 Indice des loyers des activités tertiaires
- 10 (Thielen, Tout savoir sur l'immobilier 98)
- 11 (Chambre des Députés 9)

Il serait judicieux de surveiller les montants de loyers en instaurant un « Observatoire des baux commerciaux » comme cela se pratique déjà pour les baux et ventes dans le secteur résidentiel¹². Cet instrument améliorerait la transparence des loyers conclus.

Autre point important, la Chambre de Commerce applaudit que le projet de loi ne souhaite pas instaurer un système d'indexation ou de plafonnement des loyers commerciaux.

Néanmoins, elle ne déplore qu'aucun mécanisme ne soit instauré afin de ralentir la hausse constante des loyers commerciaux¹³. Une solution serait d'augmenter l'offre de locaux. Donc les bailleurs de ces derniers devraient bénéficier de mesures intéressantes de sorte à accepter de mettre leurs locaux en location.

Petite parenthèse concernant la fixation du prix du loyer.

Dans le régime belge les baux commerciaux sont indexés par la loi et les loyers peuvent révisés à chaque expiration d'un triennat.¹⁴ Une autre possibilité serait un loyer évoluant par paliers ou par années, ou bien un loyer assorti d'une clause-recette.¹⁵

c) Avis de la Chambre des Métiers

En somme, la Chambre des Métiers salue les dispositions prévues en vue de protéger la « propriété commerciale ». Cependant, elle critique le recours à la justice respectivement au juge de paix pour résoudre le moindre désaccord. En voici un extrait :

« La Chambre des Métiers critique le premier rôle y accordé au juge pour résoudre le moindre désaccord entre les parties. Tout en proposant une lecture critique du texte, elle émet une série de propositions visant à limiter les points d'achoppement entre les parties et à permettre une résolution des désaccords, soit par des dispositions légales supplétives, soit par la possibilité d'engager une procédure extra-judiciaire telle que la médiation.

12 (Chambre des Députés 6)

13 (Chambre des Députés 14)

14 (Dumur et Monéger, Le Bail Commercial | Analyse comparée Belgique - France - Luxembourg - Suisse 76,76)

15 (Dumur et Monéger, Le Bail Commercial | Analyse comparée Belgique - France - Luxembourg - Suisse 15)

Elle relève que la possibilité de modifier en cours de bail les « modalités essentielles du contrat », et en particulier les « conditions financières » du contrat, ne devrait pas être possible, et que les différentes procédures prévues devraient être revues, notamment en ce qu'elles renvoient finalement la solution des différends qu'elles entendent régler à la compétence exclusive du juge. »¹⁶

De plus, la Chambre des Métiers suggère entre autres la suppression du droit à la préemption et le plafonnement de l'indemnité d'éviction à six mois de loyers forfaitaires.

d) Avis de l'Union Commerciale de la Ville de Luxembourg

Dans son premier avis du 9 février 2016, l'Union Commerciale de la Ville de Luxembourg (UCVL) regrette que « que les auteurs du Projet n'aient pas profité de cette opportunité pour introduire en droit luxembourgeois un statut complet des baux commerciaux.

C'est ainsi que le mécanisme de plafonnement des loyers a été écarté. L'UCVL rappelle, dans ce cadre, que le système du plafonnement des loyers n'a pas pour effet de limiter le loyer initialement convenu entre parties, et dont le montant est entièrement libre, mais d'encadrer les augmentations de loyers. De même, le Projet ne traite pas des charges locatives. Or, une détermination précise des charges devant être supportées par le preneur aurait été nécessaire. Ces deux points sont fondamentaux.»¹⁷

Selon l'UCVL, c'est l'augmentation des loyers et pas le montant des loyers ainsi que leurs charges devraient être encadrés, surveillés.

De plus, l'UCVL souhaite eux-aussi tout comme la Chambre de Commerce un observatoire de recueil d'informations quant aux montants des loyers, des charges, des superficies, des infrastructures et autres afin d'établir des stratégies de développement local du patrimoine luxembourgeois.

16 (Chambre des Métiers)

17 (Chambre des Députés 1)

Dans un article dans le Luxembourger Wort le 13 avril 2018, c'est-à-dire au lendemain de la mise en vigueur de la loi du 3 février 2018, l'UCVL se dit incertaine avec cette loi qui est floue quant aux indemnités d'éviction.¹⁸

e) Avis du Conseil de la Concurrence

Le Conseil de la Concurrence s'est clairement opposé au projet de loi 6864.

Dans une lettre du 23 mai 2017 adressée au Ministère de l'Économie Monsieur Etienne Schneider, le Conseil de la Concurrence a argumenté son mécontentement. En voici un extrait :

« Certaines des mesures envisagées dans le projet de loi amendé entravent le bon fonctionnement des mécanismes de concurrence au sein de l'économie de marché et engendrent un potentiel important de contentieux avec, comme conséquence, des effets pervers sur l'évolution des loyers. De telles mesures ne se justifient que dans des situations exceptionnelles, ce qui n'est pas le cas sur le marché des baux commerciaux au Luxembourg. Ce constat vaut notamment pour les dispositions concernant

- L'interdiction de la pratique des « pas-de-porte » versés aux bailleurs,
- L'encadrement restrictif de la cession et de la sous-location,
- Le droit au renouvellement quasi-absolu dans le chef du preneur durant les neuf premières années,
- L'obligation de dédommager le preneur par le versement d'une indemnité d'éviction en cas de résiliation du bail par le bailleur. »¹⁹

De plus, sur leur site Internet, respectivement dans leur avis N°2016-AV-03 remis le 16 février 2016, le conseil de la Concurrence déplore qu'aucunes mesures ne sont envisagées à « fixer carrément les prix sur les marchés²⁰ ».

f) Observation de la Chambre Immobilière

La Chambre Immobilière du Grand-Duché du Luxembourg n'a remis ou écrit aucune obser-

18 (Di Pillo 9)

19 (Conseil de la Concurrence)

20 (Conseil de la Concurrence)

vation particulière quant à la réforme du bail commercial au Luxembourg.

Sur son site web, il est possible de lire un article intitulé La nouvelle loi sur le bail commercial énumérant les changements apportés au Code Civil et soulignant que la loi ne « ne s'applique pourtant pas aux baux de bureaux, ni aux contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à 1 an. »²¹

Outre qu'énumérer les éléments essentiels de la nouvelle législation, aucun autre article à ce sujet n'a été publié.

IV. ANALYSE DU PROJET DE LOI 6864 À LA LOI DU 3 FÉVRIER 2019 PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

a) La demande d'un nouveau régime des baux commerciaux

Le 3 septembre 2015 le projet de loi 6864 est déposé à la Chambre des Députés de Luxembourg. Ce projet a pour but d'apporter un nouveau texte législatif plus cohérent et plus transparent que le Code Civil actuel – de façon à mieux protéger le locataire, le bailleur et la propriété commerciale en elle-même. Dès vote, son texte sera d'ordre public à savoir il devra être appliqué à chaque nouveau bail commercial établi après le vote de la Chambre des Députés.

b) Définition et sources du bail

Selon l'article 1709 du Code Civil, le contrat de bail peut être défini comme « le louage d'ouvrage par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles »²².

Dans le cas échéant, l'une des parties est le propriétaire dénommé le bailleur et l'autre partie est le locataire ou encore aussi appelé le preneur.

21 (CIGDL Association professionnelle et fédération)

22 (Cuillot)

Le bailleur s'engage en contrepartie d'une compensation financière, communément appelé un loyer, et ceci pendant un temps défini à mettre à disposition, la jouissance du bien mobilier ou bien immobilier au locataire.

Il existe une différenciation entre bail à usage d'habitation et bail commercial. Dans ce présent travail, le bail commercial sera traité.

c) But d'un nouveau régime des baux commerciaux

Après la découverte des différentes escroqueries et pratiques abusives, une nouvelle législation a été primordiale afin d'arriver à un équilibre des droits et obligations de chaque partie, à savoir du bailleur et du locataire²³. D'une part protéger le locataire et ses employés, tout comme la liberté d'entreprendre et la liberté de commerce et d'autre part le droit de propriété du bailleur.²⁴Un autre but étant aussi de contrôler voire même d'éviter les spéculations et abus avec les biens commerciaux²⁵

d) Analyse de chaque chapitre à partir du projet de loi à la nouvelle loi

Dans cette partie III sous-chapitre d) chaque chapitre du projet de loi ainsi que le texte correspond à la loi approuvée sera analysé en reprenant d'abord le texte du projet de loi n°6864 déposé le 3 septembre 2015, puis par les observations des séances 15 et 16 au sein la Chambre des Députés du mardi et mercredi 16 et 17 janvier 2018.

Ensuite on prendra le texte de la loi du 3 février 2018 pour finalement apporter un dernier commentaire sur la loi.

A. Champ d'application

Le texte du projet de loi proposait :

« Paragraphe 1er. – Champ d'application

Art. 1762-3. (1) Les dispositions de la présente section s'appliquent aux immeubles

23 (Chambre des Députés 192)

24 (Chambre des Députés 192)

25 (Chambre des Députés 192)

loués et affectés avec l'accord du bailleur à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

(2) Sans préjudice des articles 1762-10 et 1762-11, les dispositions de la présente section 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. »

Actuellement il n'existe pas de définition précise du terme bail commercial. En effet ce terme n'est pas clairement défini contrairement à nos voisins belges. Dès lors, avec la nouvelle réforme, la terminologie et son champ d'application seraient définis. Ainsi, tous les locaux destinés à l'activité commerciale, artisanale et industrielle seraient soumis au bail commercial.

Tout local administratif (comme par exemple bureau, étude d'avocat et cabinet médical, banque, ...), ne tombe pas dans le champ d'application du bail commercial. Par ailleurs, cette classification est déjà en vigueur mais les professionnels ne s'y conforment pas non plus. Avec cette réforme, le champ d'application sera clairement défini, quelle classification d'activité correspond à quel régime de bail – bail à usage commercial ou bail à usage d'habitation.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Eng vun deenen Ongenaugekeete betrëfft de Champ d'application, dat heescht, op wéi eng Gebaier sech de Bail commercial obligatoresch bezitt. Bei dësem Artikel hate mer laang Diskussiounen an der Kommissioun. An och de Statsrot hat hei eng Textpropos gemaach, fir d'Definitioun vum Champ d'application nach méi ze präziséieren, wéi et am ursprénglechen Text virgesi war.

Dat heescht, déi nei Gesetzgebung betrëfft Loyerskontrakter vu Gebaier, déi fir de kommerziellen, industriellen an handwierklechen Zweck genotzt ginn. Och betraff sinn domat d'Centre-commercialen, d'Tankstellen an den Horeca-Beräich. Allerdéngs: D'Loyerskontrakter vu Gebaier, déi fir de fräiberufflechen Zweck genotzt ginn, oder Gebaier, déi Banken notzen, sinn hei net concernéiert.”²⁶

Le gouvernement soutient l'idée que tous les locaux destinés à l'activité commerciale, artisanale et industrielle seraient soumis au bail commercial. Incluant les centres commerciaux, les stations-services ainsi que l'activité Horeca²⁷.

Le texte de la loi du 3 février 2018 stipule :

L'article **1762-3** catégorise toute activité commerciale en tant que

« Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. »

Le texte a été raccourci par rapport au projet de loi.

Commentaires

L'article 1762-3 est clair par rapport aux locaux à usage commerciale, artisanale, industriel, mais qu'en est-il des locaux à usage administratif ou profession libérale ? Finalement ces deux cas n'ont pas eu de régime particulier comme c'était déjà le cas avant cette nouvelle législation. Il se présente un problème lorsqu'un locataire loue un espace et exerce aussi une activité commerciale. Dans ce cas, quel régime appliquer ?

Dans le cas échéant, il reste aux deux parties - bailleur et locataire - de trouver un commun accord, soit se conformer à la loi du 3 février 2018 ou simple contrat de location suivant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Dans mon exercice professionnel, mon expérience démontre que dans cette situation particulière les deux parties ont tendance à souhaiter appliquer la nouvelle législation lors de la conclusion du bail.

Ceci étant dit, il faudra que l'intitulé du contrat soit clairement stipulé ; soit en tant que : Contrat de Location, Contrat de Bail Commercial ou encore simplement en tant que Contrat de Bail pour permettre d'ajouter toute confusion possible et imaginable.

27 Horeca, acronyme désignant le secteur d'activités de l'hôtellerie, de la restauration et des cafés

B. Durée du contrat

Avant le projet de loi, si aucune durée n'était spécifiée, alors selon l'usage des lieux, un bail 3-6-9 était conclu. Dès lors, il s'agit bien un contrat à neuf ans, mais résiliable à chaque triennat moyennant une lettre de résiliation, même si cette obligation n'est pas expressément prévue dans le contrat²⁸.

Le texte du projet de loi annonce :

« Paragraphe 2. – Durée du contrat

Art. 1762-4. Le contrat de bail commercial est toujours conclu pour une durée déterminée. A défaut de stipulation des parties, la durée du contrat est de trois années. Le contrat est opposable et lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble, sauf si au moment du transfert du droit réel il n'y avait aucune exploitation ou occupation visible.

A défaut d'une date de départ retenue dans le contrat, le bail commence au jour de l'entrée en jouissance des lieux par le preneur, sinon au jour du premier loyer payé. Sauf convention contraire, la remise contradictoire des clés correspond au jour de l'entrée en jouissance des lieux.

Aux termes du présent article, le preneur est la personne physique ou morale exploitant le fonds au moment de l'entrée en vigueur du contrat, ou qui continue cette exploitation par un ayant-cause ou par une autre personne morale ayant repris le fonds. »

Si la durée du bail n'est pas convenue en amont, alors elle sera de trois ans minimums. Il est courant que les deux parties signent un bail 3-6-9, à savoir un bail de trois ans minimum reconductible tous les trois ans jusqu'à l'infini.

Selon le projet de bail, une durée minimale ne serait pas requise.

Dès lors, les deux parties devront se mettre d'accord sur une durée comme par exemple un an. Ceci dit la durée ne doit pas être indéterminée. Avec ce nouveau texte, les magasins éphémères

« pop-up stores » auront plus de facilité et de flexibilité de s’implanter.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Da gëtt an dësem Gesetzestext och d’Dauer vum Bail commercial definéiert. D’Gesetz hat ursprénglech virgesinn, dass de Bail obligatoresch à durée déterminée misst sinn. De Statsrot huet allerdéngs a sengem éischten Avis d’Fro opgeworf, wéisou net och Kontrakter, déi indéterminé sinn, mat an d’Gesetz opgeholl géife ginn. Dëser Remark ass d’Kommissioun nogaangen an huet dës Ergänzung an den Text opgeholl an iwwerléisst domat deenen zwou Parteien d’Decisioun vun der Durée vum Kontrakt. An Zukunft gëtt et also d’Méiglechkeet, e Bail commercial fir eng Durée déterminée oder indéterminée ofzeschléissen.

Allerdéngs applizéiere sech d’Dispositiounen aus dësem Gesetz net op Kontrakter, déi fir manner oder genau fir ee Joer ofgeschloss ginn. Dëst war eng Präzisioun, déi vun der Kommissioun gewünscht ginn ass, fir kloerzemaachen, dass Kontrakter, déi just fir eng kuerz Zäit ofgeschloss ginn, net an de Genoss komme vun den Dispositiounen vun dësem Gesetz hei. Dëst am Hibleck, dass d’Propriétaires et de Commerçanten erméiglechen, just fir eng kuerz Zäit e Geschäft opzemaachen. En aktuell Beispill sinn hei d’Pop-up-Storen, déi just fir eng ganz kuerz Zäit op enger Plaz hir Dieren opmaachen.”²⁹

Le gouvernement insiste que les « pop-up stores » ne pourraient bénéficier du nouveau régime. En somme, les deux parties devraient d’un commun accord conclure un bail à durée déterminée ou indéterminée – à eux d’en juger.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L’article **1762-4** explique que

« Le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. À défaut d’indication d’un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d’un droit réel sur l’immeuble. Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux

contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à une année. »

Commentaires

Ici la loi respecte le principe de consensualisme contractuel³⁰. Cependant, il serait une absurdité de conclure un bail à durée indéterminée. Imaginons le cas où le locataire investisse dans l'aménagement d'un local, en somme dans un fonds de commerce et qu'un beau jour le bailleur décide après quelques mois de résilier le bail en ne respectant que le préavis de résiliation.

Ceci serait d'une injustice aberrante pour le locataire ! Tandis qu'une durée déterminée conduira à un respect des conditions de résiliation de bail voir même à un renouvellement. Cette flexibilité de déterminer la durée, soit déterminée ou indéterminée, pourra encore amener à des abus. Plus tard, nous verrons encore pourquoi le locataire devra si possible négocier un contrat de location de durée minimale de neuf ans afin de se protéger au mieux d'un abus du bailleur.

De plus tenant compte de l'article 1762-4, il est fortement conseillé de faire enregistrer le contrat de location auprès de l'Enregistrement des Administrations des contributions directes.

C. Pratiques contractuelles interdites

Il est intéressant de noter que la notion « pas-de-porte » n'est jamais mentionnée dans le projet de loi, ni dans la loi ni ailleurs. Cependant, ce terme est bien connu de tous. Le « pas-de-porte » est souvent formulé en tant que pratique contractuelle interdite. En somme, le « pas-de-porte » est un droit d'entrée au local commercial. Suivant un article apparu dans le journal luxembourgeois *Luxemburger Wort*, ce montant exorbitant pouvait atteindre jusqu'à deux millions d'euros dans le centre de Luxembourg-ville³¹. En d'autres mots, il représente une somme d'argent ayant pour effet d'augmenter le prix du fonds de commerce. En règle générale « plus le loyer est bas, plus le pas-de-porte est élevé »³², mais pas au Luxembourg.

Cette pratique a effectivement beaucoup influencé l'activité commerciale luxembourgeoise. Elle

30 Un accord entre parties suivant leurs volontés et non selon une forme prédéfinie

31 (Di Pillo 9)

32 (Menjucq 123)

a fait « trop de dégâts sur le marché de la location à Luxembourg³³. » Selon une étude de marché par Deloitte, en date de 1998, le « pas-de-porte » a même défavorisé le commerce local luxembourgeois³⁴.

Le texte du projet de loi propose :

« Paragraphe 4. – Pratiques contractuelles interdites

Art. 1762-6. (1) 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.

Aucun paiement ne peut être fait à un intermédiaire professionnel ou occasionnel au-delà des honoraires conventionnellement retenus dans le contrat de mandat.

Tout paiement fait en violation de la présente disposition donne droit au remboursement, sans que le bailleur, ou l'intermédiaire professionnel ou occasionnel, sans que la partie adverse ne puisse invoquer une quelconque inexécution contractuelle.

(2) Toute clause du contrat donnant mandat exclusif à un intermédiaire pour la relocation est réputée non écrite. (...) »

Suivant ce texte, tout « pas-de-porte » serait illégal.

Si ce paiement a eu lieu, alors il serait possible d'obtenir un remboursement.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“E weidere wichtegen Artikel, woumat eng grouss Neierung mat dësem Gesetz a Kraaft trëtt, ass den Artikel, deen déi sougenannten „Pas-de-porte“ verhënnere soll. D'Regierung wëllt de Geschäftsmoedell, dee sech iwwert déi lescht Joren ëmmer méi um kommerziellen

33 (Chambre des Députés 3)

34 (Chambre des Députés 13)

Immobilienmarkt etabliert huet, mat dësem Gesetz hei verhënnere. De Pas-de-porte ass dee sougenannten „Entréesticket“, deen haut oft vum Locataire un de Propriétaire muss bezuelt ginn, dass en iwwerhaupt an de Genoss kënn vum engem Bail, anstatt dass un deen ale Locataire e legitime Präis fir de Fonds de commerce bezuelt gëtt.

De Statsrot huet zu dësem Artikel eng duebel Opposition formelle formuliert. Hie stellt net de Prinzip vum Verbuet vum all Supplement zum Loyer, dee bezuelt gëtt, a Fro, mä bemängelt, dass den Text méi präzis misst sinn a mécht hei eng Textpropos, déi vun der Kommissioun och esou iwwerholl ginn ass. Deen neien Text gesäit also elo vir, dass all Supplement, deen zum Loyer un de Propriétaire bezuelt gëtt, beim Ofschluss vum Kontrakt verbueden ass.”³⁵

Le gouvernement s’aligne à l’interdiction de tout paiement supplémentaire en dehors du loyer mensuel au bailleur.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L’article **1762-5** du Code Civil ordonne que

« (1) Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l’intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.

(2) Tout engagement du preneur envers le bailleur de recourir à un intermédiaire déterminé pour la sous-location ou la cession du bail est nul de plein droit. (...) »

Le « pas-de-porte » demeure interdit, mais le droit au remboursement disparaît dans la loi.

Commentaires

Voici une très belle initiative voire même une avancée importante dans les démarches commerciales au Luxembourg. Interdire ce paiement supplémentaire est quasi innovateur pour le centre de Luxembourg-ville³⁶. Ceci dit, que faire si une telle transaction a tout de même lieu

35 (Chambre des Députés 191)

36 Le paiement d’un « pas-de-porte » est une pratique essentiellement appliqué dans le centre de Luxembourg-ville, mais il ne s’agit toutefois pas d’une généralité.

à partir de mars 2018 ? Cette loi ne propose aucune sanction pénale. Ce texte laisse trop de place à la libre interprétation.

D. Garantie locative

Le texte du projet de loi annonce :

« Paragraphe 4. – Pratiques contractuelles interdites

Art. 1762-6. (...)

(3) Les parties peuvent convenir une garantie locative qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail qui en disposerait autrement, une garantie bancaire à première demande. »

Le projet proposait une garantie locative maximale de trois mois de loyer, très innovateur aussi pour le Luxembourg.

En effet, aucun règlement au sujet du montant de la garantie locative n’existait auparavant. Il est d’usage d’appliquer six mois voire même parfois douze mois de loyer. Avec la réforme, la garantie locative sera limitée à trois mois de loyers. Ainsi le bailleur ne pourra demander une garantie supérieure à trois mois.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Des Weidere ginn an deemselwechten Artikel och Präzisiounen zu der Garantie locative gemaach, déi de Moment nach net gesetzlech geregelt war. D’Regierung hat hei dräi Méint proposéiert. Allerdéngs huet ënner anerem de Statsrot awer sechs Méint virgeschloen, well dëst méi dem Montant entsprécht, deen de Propriétaire brauch, fir sech ze schützen, an och éischer dem Usus an der Praxis entsprécht. D’Garantie locative gëtt also op e Maximum vu sechs Méint limitéiert. Da gëtt och festgehalen, dass de Locataire dës Garantie sous forme vun enger Bankgarantie oder enger Assurance, déi en ofschléisst, dem Propriétaire ka liwweren.”³⁷

37 (Chambre des Députés 191,192)

Le conseil d'Etat est d'accord de limiter le montant de la garantie toutefois pas à trois mois de loyer mais à six mois de loyer.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-5 (3)** du Code Civil ordonne que

« (...) (3) Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail.

Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer. »

Cet article annonce la limite de garantie locative à six mois de loyer en forme de garantie bancaire à première demande et grande première au Luxembourg, cette garantie pourra désormais aussi être une souscription d'une assurance.

Commentaires

Cette intention du législateur d'aider le preneur est la bienvenue. Effectivement, cela limitera tous les bailleurs exigeant douze mois de loyers lors de la signature du contrat de location. Cependant, la souscription d'une assurance au montant de six mois de loyer de garantie sera encore un élément chronophage à négocier avec les bailleurs (stricts) luxembourgeois qui voient dans cette approche, un procédé trop abstrait.

Une autre question se pose. Que faire avec les baux avant la loi de 2018 et où la garantie fut supérieure à six mois de loyer, est-il alors possible d'obtenir la réduction de la différence du surplus de paiement ou faut-il maintenir cette somme ?

Malheureusement une autre perspective de lecture pourrait amener une toute autre interprétation. Suivant l'article 1762-5 (3) « les parties *peuvent* stipuler... » c'est à dire que bailleur peut demander une garantie locative ainsi qu'une indemnité financière supplémentaire.

Il est vrai que l'esprit du législateur est de protéger le preneur afin de ne pas voir son activité commerciale exploitée, cependant la terminologie employée peut malencontreusement amener à des confusions et des interprétations malhonnêtes.

E. Cession et sous-location

Le texte du projet de loi prévoyait la loi suivante :

« Paragraphe 6. – Cession et Sous-location

Art. 1762-7. (1) L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, est non avenue si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.

(2) Toute cession ou sous-location entière ou partielle de l'objet pris en location doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou du contrat de bail de sous-location, au bailleur principal.

(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession, le bailleur peut y refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

(4) En cas de sous-location entière ou partielle de l'objet loué, le bailleur a, dans les trois mois qui suivent sa connaissance effective de la sous-location, la faculté de se substituer au preneur principal dans la relation avec le preneur secondaire et d'en tirer tous les avantages financiers, à condition d'honorer les termes du contrat de bail secondaire et de libérer le

preneur principal de toutes ses obligations et garanties qu'il avait contractées pour l'immeuble, et de lui rembourser au préalable tous les frais avancés.

La substitution doit être signifiée au preneur secondaire, avec copie signifiée au preneur principal. Le preneur secondaire devra, à partir de la date de la signification de la substitution, régler le loyer et toutes autres charges financières procédant du contrat de bail de sous-location directement au bailleur principal, et reconstituer la garantie locative revenant au bailleur principal.

La présente disposition n'est pas applicable:

- aux sous-locations assorties d'une convention de livraison de bière ou d'essence;
- aux sous-locations dont le loyer est justifié par des investissements substantiels du preneur principal;
- aux sous-locations au sein d'un groupe d'entreprises, tel que défini à la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. »

Ce texte est très long et assez explicite en énumérant les dérives les plus connues de la sous-location de locaux commerciaux. Certainement que le législateur avait encore à l'esprit la vague de faillites de septembre 2013, entre autres dues à une sous-location abusive. En somme la sous-location est possible voir même la cession si le bailleur n'exprime pas son désaccord.

De plus, si le bailleur décide d'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Le projet de loi suggère même que si besoin le sous-locataire peut substituer le locataire, ainsi il y aurait plus de transparence et un lien direct entre le bailleur et son (sous) locataire. En effet, le plus grand désavantage de la sous-location est que le bailleur ne connaisse même le(s) sous-locataire(s) de son locataire respectivement leur(s) contrat(s) de location ou convention(s). Ainsi cette avancée apportera plus de lumière et évitera des abus scrupuleux.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Voilà! An engem weideren Artikel gött an dësem Gesetz och d'Souslocatioun reglementéiert. Dësen Artikel ass och eent vun den neien Haaptelementer vun dësem Gesetz, well

d'Souslocatioun war bis ewell a kengem Gesetzestext ernimmt an huet an der Praxis awer oft zu Abuse gefouert. All Souslocatioun, déi gemaach gëtt, muss dem Propriétaire gemellt ginn. An de Propriétaire huet dann 30 Deeg Zäit, fir säin Accord zu dëser Souslocatioun ze ginn. Gëtt hie keen Accord, dann huet den initiale Locataire aacht Deeg Zäit, fir de Riichter ze kontaktéieren an an Appell ze goen.

(...)

Wéi ech ganz am Ufank schonn erwäant hunn, hu mer allerdéngs hei nach nodréiglech en Amendement fir dësen Artikel agereecht, well et an der Praxis eng Rei esou Kontrakter gëtt, wou de Locataire dem Souslocataire e méi en héije Loyer freet, ouni awer Investissementer getätegt ze hunn. De Surplus vum Loyer gëtt vun de verschiddenen Akteuren um Terrain justifiéiert, well se hirem Souslocataire aner Servicer ubidden, wéi zum Beispill de Risque locatif, dee si géintiwwer vum Propriétaire iwwerhuelen, soudass de Souslocataire iwwerhaapt d'Gebai miete kann.

Allerdéngs si mir der Meenung, dass, wann de Locataire d'Gebai weidervermietet an dem Souslocataire nach aner Servicer ubitt, dës Servicer anescht geregelt musse ginn an net hir Plaz am Bail commercial sollen hunn.”³⁸

Le gouvernement souhaite aussi une réglementation de la sous-location à partir du moment que le bailleur l'autorise. Toutefois, la sous-location est abusive si le locataire demande à son sous-locataire un paiement de loyer plus élevé que le locataire paie au bailleur.

Parfois, il est vrai que le locataire met à disposition des services à son sous-locataire, comme par exemple l'assurance locative, un centre d'appel, un centre de conciergerie ou d'autres investissements que le locataire a lui-même investi en amont par exemple des meubles, un système de climatisation, des installations informatiques propres ou autres.

Dans le cas échéant, le gouvernement demande à ce que le locataire règle autrement les dispositions de services ou autres dans un autre document que dans le contrat de location des locaux.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-6** du Code Civil a résumé ainsi la loi:

« (1) Est nulle de plein droit, toute clause interdisant la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du bail au sens de l'article 1762-3 si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.

(2) Toute cession ou sous-location entière ou partielle doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, au bailleur.

(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, le bailleur peut refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut saisir le juge de paix.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable.

(4) Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. »

Commentaires

Quelle désillusion ! Cet article de la loi est bien trop simpliste par rapport au projet de loi. En effet, le projet était plus intelligent et efficace, arborant plus de réglementation voire même de proposition, tel que le sous-locataire substitue le locataire.

La loi autorise la sous-location plus élevée que la location directe au bailleur si un investissement du locataire est apporté. Ceci est beaucoup trop flou. A partir de quel montant d'investissement ou services à disposition un locataire peut exiger un loyer supérieur à son/ses sous-locataire(s) ?

La loi ne prévoit pas de sanction si le locataire demande un loyer élevé sans argumentation précise. En somme, le projet de loi était plus précis et adapté aux pratiques luxembourgeoises.

F. Délai de résiliation et tacite reconduction

Le texte du projet de loi suggère :

« Paragraphe 7. – Délai de résiliation et tacite reconduction

Art. 1762-9. (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente loi ne peut être inférieur à six mois.

La résiliation doit être portée à la connaissance de l'autre partie par tout moyen écrit ou électronique avant le délai de congé, à peine de nullité.

(2) Si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat de bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée déterminée de trois ans, toutes les autres conditions du contrat de bail étant maintenues. Le preneur est obligé de renouveler et d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

Le preneur préserve son droit à la demande d'un renouvellement conformément aux articles 1762-12 à 1762-15 de la présente loi. »

En somme, une demande que le délai de résiliation ne soit inférieur à six mois. Si à l'échéance du contrat, la location continue la possession des lieux, alors le bail est reconduit pour une durée déterminée de trois ans.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Da gëtt elo am Gesetz och den Delai vun der Kënnegung definéiert. Wéi am initialen Text goufen hei vun der Regierung och weiderhin déi sechs Méint zréckbehalen. Des Weidere gëtt festgehalen, dass, wa keng Kënnegung matgedeelt gëtt, de Kontrakt sech automatesch verlängert, an dat fir eng Durée indéterminée anstatt dräi Joer, wéi initialement virgesinn.”³⁹

Seule différence au projet de loi, il est suggéré que la reconduction du bail se fasse pour une durée indéterminée et non de trois ans.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-7** du Code Civil en conclut que :

« (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) Sans préjudice de l'article 1739⁴⁰, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location. »

La loi apporte encore la précision que la lettre de résiliation doit être envoyée par lettre recommandée avec avis de réception au bailleur. Le délai de résiliation de minimum six mois est maintenu. Le (2) avance que si le contrat de bail vient à cesser pour n'importe quelle cause, que si le locataire reste, alors le contrat sera tacitement reconduit pour une durée indéterminée.

Commentaires

Le second alinéa invoque « une n'importe quelle cause », ce qui est bien trop abstrait.

En général, un bail commercial « ne prend pas fin automatiquement à son terme. A la fin du bail,

- soit le bailleur notifie un congé,
- soit le locataire notifie une demande de renouvellement,

40 Art. 1739. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

- soit le bail se poursuit par tacite prolongation.

Ainsi le bail ne prend fin que par l'effet du congé donné par le bailleur ou le locataire, ou par la demande de renouvellement du locataire. »⁴¹

Dans la loi, il est question de l'article 1739 : « Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. » Le locataire doit dans le cas échéant renouveler le contrat de location et adapter sa garantie locative.

G. Maintien du bail en cas de décès du preneur

Le texte du projet de loi annonce :

« Paragraphe 8. – Maintien du bail en cas de décès du preneur

Art. 1762-10. En cas de décès d'un preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et qu'il y ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le repreneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt. »

Le texte prévoit qu'à la suite du décès du locataire, le contrat de bail continue dans le cas où un membre de la famille jusqu'au cinquième degré ou le conjoint ou concubin du défunt locataire continue la même activité commerciale dans les lieux loués.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

Lors des discussions menées lors des séances 15 et 16, les députés ne se sont pas prononcés sur ce texte. Fort probablement, que cet article est approuvé à l'unanimité.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-8** du Code Civil reprend la proposition du projet de loi.

41 (Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice)

« En cas de décès d'un preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et qu'il y ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le repreneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt. »

Commentaires

Il n'y pas de commentaires supplémentaires à ajouter, sauf quelques incohérences dans le texte. Pourquoi, la loi fait référence au cas du fermier alors que dans les précédents articles il n'est jamais question d'exploitation agricole ? De plus, l'expression – repreneur défunt – n'a aucun sens.

H. Sursis à déguerpissement

Le texte du projet de loi suggérait :

« Paragraphe 9. – Sursis à déguerpissement

Art. 1762-11. Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête du preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, condamnée au déguerpissement qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis pourra varier d'un mois à neuf mois, sans possibilité de prorogation. Le sursis ne peut être accordé qu'aux conditions suivantes :

- tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ;
- le requérant est l'exploitant réel du fonds commercial, industriel, artisanal ou fermier; – le sursis est accordé dans le seul but de permettre au requérant exploitant d'organiser le déplacement de son exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou fermière, respectivement de répondre à ses obligations légales procédant du droit du travail.

Le propriétaire sera convoqué à l'audience si le requérant est sous-locataire. Le propriétaire pourra demander à ce que le loyer de l'exploitant soit payé directement entre ses mains.

Par dérogation à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, les délais pour interjeter appel sont de quinze jours à partir de la notification du jugement, s'il est contradictoire, et, si le jugement a été rendu par défaut, dans un délai de quinze jours à partir du jour où l'opposition n'est plus recevable.

Le juge d'appel ne peut accorder un délai supplémentaire qui augmenterait le délai maximal de sursis à déguerpissement à plus de neuf mois.

L'appel est fait à date fixe, le jugement d'appel interviendra dans un délai d'un mois à partir de la date de signification de l'acte d'appel. »

Le sursis pourra varier d'un mois à neuf mois, sans possibilité de prorogation. Le sursis sera accordé si le locataire s'est acquitté de toutes ses obligations financières.

De plus, le projet de loi propose plusieurs recours afin de prolonger ce sursis.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“An da konnt bis elo den Tribunal dem Locataire erlaben, am Lokal ze bleiwen, nodeems de Kontrakt ofgelaf war. Sou e Sursis commercial konnt zweemol accordéiert gi fir jeeeweils sechs Méint. An Zukunft gött et elo anstatt vum Sursis commercial e Sursis à déguerpissement. Dat heescht, den Tribunal kann e Sursis unique vun engem bis néng Méint accordéieren, dëst ouni Verlängerungsméiglechkeet oder Méiglechkeet, an Appell ze goen. Dëst ass awer och just méiglech, wann d'Loyeren an all aner Avancen, déi opstinn, den Dag vun der Demande fir e Sursis commercial bezuelt goufen.

Des Weidere gött de Sursis och just accordéiert, fir dem Requirerant et ze erlaben, en neit Gebai ze fannen, fir seng Aktivitéite kënnen weiderzeféieren a seng Aarbechtsrechtobligatiounen erfëllen ze kënnen.”

Les députés commentent que le sursis à déguerpissement remplace le sursis commercial⁴². Cette procédure doit favoriser le locataire à trouver un nouveau local pour son activité afin de libérer les lieux.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-9** du Code Civil informe que :

« Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision. Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :

1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ;
- et,
2. le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés.

La décision autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. »

Commentaires

Le sursis à déguerpissement reste unique sans possibilité de faire opposition ou appel. Il est aussi intéressant de souligner dans le texte l'intention d'aider un locataire commerçant, avançant que le sursis est nécessaire au locataire afin de trouver un autre local en vue de

42 Le sursis commercial était « renouvelable de deux fois 6 mois maximum que le juge pouvait jusqu'alors accorder au preneur et le remplace par le sursis à exécution d'une éventuelle décision de déguerpissement que le tribunal pourrait prononcer sur demande du bailleur (cf. art. 1762-9 CC) » (Juan et Tesone 2)

poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec ses salariés.

Pourquoi est-il de nouveau question de fermier et de son activité agricole ?

I. Droit du preneur au renouvellement du bail

Le texte du projet de loi recommandait :

« Paragraphe 10. – Renouvellement du contrat

Art. 1762-12. Tout preneur d'un immeuble à destination commerciale, industrielle ou artisanale qui exploite à titre personnel, ou par le biais d'une société commerciale dont il est l'associé majoritaire, un fonds, peut demander à la fin du contrat le renouvellement de celui-ci. Toute stipulation dans le contrat de bail écrit refusant au preneur cette faculté est réputée non écrite.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur à son domicile élu indiqué dans le contrat de bail sinon à son domicile ou siège social.

S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulation écrite contraire, à l'égard de tous.

Art. 1762-13. La demande de renouvellement doit être formulée au plus tôt dans l'année qui précède l'expiration du contrat de bail.

Elle doit être formulée, sous peine de d'échéance, neuf mois avant l'expiration du contrat de bail. Le propriétaire devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

En cas de résiliation exprimée par écrit par le bailleur, le preneur peut, quel que soit le délai de congé formulé, en outre, sa demande dans un délai de trois mois suivant la réception du congé. »

Ce projet de loi énumérait toutes les modalités afin de renouveler le contrat.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

Lors des discussions menées lors des séances 15 et 16, les députés ne se sont pas prononcés explicitement sur ce texte.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-10** du Code Civil conclut :

« Le preneur peut-ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location - à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail. »

Si le contrat autorise un renouvellement de bail, le locataire tout comme son sous-locataire, peuvent introduire une demande de renouvellement de contrat de location au (x) bailleur(s). Cette lettre doit être envoyée six mois avant l'échéance du contrat de location et le bailleur devra communiquer sa décision positive ou négative trois mois avant l'expiration du contrat.

Commentaires

Cet article autorise aussi le sous-locataire de renouveler le contrat de bail – une grande première ! Mais à qui doit-il envoyer le renouvellement du contrat de location, au locataire ou bailleur ? Ce procédé n'est pas clair.

Il serait plus judicieux d'inclure toutes les modalités de demande dans le cas où le sous-locataire souhaite renouveler le bail. De plus, que faire, si le bailleur ne répond pas à la

demande ? Ne donner qu'une réponse trois mois avant l'échéance du contrat, est un délai trop court. Cela signifie que le locataire n'aura que trois mois pour trouver un autre local – c'est quasi impossible.

J. Résiliation anticipée et refus au renouvellement

Le texte du projet de loi inspirait :

« Paragraphe 3. – Résiliation anticipée

Art. 1762-5. (1) Nonobstant toute convention contraire, le preneur a toujours la faculté de résilier le contrat de bail 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.

La résiliation ne peut être effectuée que moyennant lettre recommandée et tout autre moyen de communication retenu dans le contrat. Elle doit mentionner avec précision les motifs de la résiliation et le préavis obligatoire de trois mois. La lettre recommandée mentionnera la possibilité de recours juridique retenu au présent article. La résiliation ne peut être demandée reconventionnellement.

(2) La faculté de mettre préalablement fin au contrat de bail ne pourra être invoquée par le preneur que si tous les loyers et autres charges du contrat échus au jour du courrier recommandé sont réglés.

(3) Dans l'hypothèse d'une résiliation par le preneur au cours des deux premières années du bail, la résiliation ne peut être opposée au bailleur que si le preneur rembourse au bailleur les avantages financiers qui lui ont été accordés dans le cadre de la conclusion du contrat de bail, notamment les réductions de loyer et les mensualités gratuites, ainsi que les aménagements spécifiques de l'immeuble financés par le bailleur.

(4) Si les parties sont en désaccord sur l'application ou l'exécution des dispositions prévues au présent article, la partie la plus diligente saisira le juge de paix du lieu de l'immeuble par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix dans le mois qui suit la réception de l'avis de résiliation. »

En soulignant le refus du bailleur :

« **Art. 1762-14.** Le bailleur peut refuser le renouvellement :

- (a) en cas de faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant ;
- (b) 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 ;
- (c) en cas d'exploitation contraire aux conditions prévues dans le cadre des autorisations d'établissements classés au sens de la loi modifiée du 10 juin 1999 précitée ;
- (d) 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 sans reconstruction ;
- (e) aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;
- (f) en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité semblable ou analogue ;
- (g) en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »

Lorsqu'une des parties résilie le bail, un préavis d'une durée convenu doit être respectée, très souvent il s'agit d'une période d'une notification de préavis de six mois. La réforme propose d'instaurer une résiliation *anticipée* de préavis de trois mois si le locataire prouve qu'il a des soucis financiers ou si une faillite est proche. Ainsi le locataire ne devra que respecter qu'un préavis de trois mois au lieu de la durée minimale convenu au début du bail. Cependant tous les loyers et charges sont dus, même pendant la période du préavis anticipée.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Da gött elo am Gesetz och den Delai vun der Kënnegung definéiert. Wéi am initialen Text goufen hei vun der Regierung och weiderhin déi sechs Méint zréckbehalen. Des Weidere gött festgehalten, dass, wa keng Kënnegung matgedeelt gött, de Kontrakt sech automatesch verlängert, an dat fir eng Durée indéterminée anstatt dräi Joer, wéi initialement virgesinn.”⁴³

Sans une résiliation de contrat de location de minimum six mois, le contrat serait reconduit pour une durée indéterminée.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article **1762-11** du Code Civil est fortement réduit par rapport au projet de bail et ce parce que la loi refuse la possibilité de résilier le contrat de manière anticipée.

« Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7⁴⁴, ou en refuser le renouvellement :

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;
2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;
3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »

Le bailleur a le droit de résilier le bail avec effet immédiat si le locataire ne respecte pas ses obligations et le bailleur veut y habiter ou reprendre ses lieux pour une occupation de sa famille ou s'il souhaite procéder à des travaux.

Commentaires

Alors que le projet de bail cherche à aider le locataire à résilier le contrat s'il rencontre par exemple des difficultés financières, la loi a carrément supprimé ce recours de secours.

A contrario, le bailleur se voit apporter plus de pouvoir qu'avant. Maintenant le bailleur est dans le droit de refuser le renouvellement avec effet immédiat. Cette modalité peut aider des bailleurs peu scrupuleux à abuser de ses locataires.

44 Art. 1762-7. (L. 3 février 2018) (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. (2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

Si le contrat de bail est sur une base de durée indéterminée, le bailleur est en droit résilier un bail avec un préavis de six mois, s'il veut par exemple utiliser le local pour son fils.

Imaginez le preneur qui a apporté d'importants travaux et qu'un beau jour, le bailleur lui envoie une lettre de résiliation et que dans six mois, il est prié de quitter les lieux. Cet article confère beaucoup trop de pouvoir à des bailleurs (malhonnêtes).

K. Refus de renouvellement et indemnité d'éviction

Le texte du projet de loi aborde un nouvel élément – le droit à l'indemnité d'éviction :

« **Art. 1762-15.** (1) Au terme d'une durée de neuf années d'occupation des lieux loués, le bailleur peut, de plein droit, refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :

(a) en réglant avant la fin du bail une indemnité d'éviction ;

(b) en acceptant l'offre d'un tiers qui comprend l'engagement du tiers à payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction, et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins 3 mois.

(2) En tout état de cause, le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à douze mois de loyer.

(3) A défaut de convention, l'indemnité d'éviction est fixée par le juge de paix du lieu de l'immeuble sur base d'un rapport d'un expert qui fixe la valeur marchande du fonds pour le commerce en question suivant les règles d'usage.

(4) Si le montant total de l'indemnité d'éviction n'a pas été consigné six mois avant la fin du bail par le bailleur ou le tiers, le bailleur perd le droit de s'opposer, sans motif valable, au renouvellement préférentiel. A défaut d'indemnité d'éviction conventionnellement fixée entre parties, le montant à consigner s'élève au minimum à douze mois de loyer.

(5) Le bailleur peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision de justice fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de celle-ci, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le preneur est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. »

Le projet de loi propose une indemnité d'éviction au locataire. Si le bailleur refuse de renouveler le bail après neuf ans d'occupation, ce dernier devra verser à son locataire une indemnité. Cette indemnité ne peut être inférieure à douze mois de loyer. En cas de désaccord sur le montant, le Juge de Paix fixera la somme.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“De Proprietaire kann awer och ouni Grënn, nodeems de Locataire néng Joer oder méi laang am Gebai war, de Kontrakt kënnegen oder refuséieren, de Bail ze verlängeren, wann de Proprietaire dem Locataire eng Indemnité d'éviction, souzesoen eng Entschiedegung, bezilt.

Dësen Artikel ass eent vun deenen neien Haaptelementer vun dësem Gesetz. De Montant vun där Indemnité d'éviction gëtt vun de concernéierte Partie selwer festgeschriwwen, duerch en Accord ad hoc oder eng Clause. Wann dëst net gemaach gouf oder wann ee sech net konnt drop eenegen, gëtt de Montant vum Riichter fixéiert op Basis vun der Valeur vum Fonds de commerce.”⁴⁵

Le droit à l'indemnité d'éviction est accepté. Cependant, les députés commentent que le montant doit être déterminé par le juge de paix sur base de la valeur du fonds de commerce.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article 1762-12 du Code Civil finalise finalement :

« (1) Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :

45 (Chambre des Députés 192)

1. si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou
2. si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

(2) À défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. »

Si le bailleur refuse de renouveler le bail après neuf ans de location, ce dernier ou un tiers devra verser au preneur en cours une indemnité d'éviction. Le montant de cette compensation foncière se fera suivant le juge de paix sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Commentaires

Le locataire n'aura droit qu'à cette indemnité d'éviction si l'occupation des lieux est d'au moins neufs ans. Il est donc fort judicieux de négocier une durée minimale de neuf ans afin que le locataire puisse avoir une protection au cas où le bailleur ne souhaite renouveler le bail. Dans le cas contraire, si la durée est inférieure à neuf ans, subséquemment le bailleur pourra rompre le contrat suivant l'article 1762-11.

Concernant le montant du dédommagement, le projet de bail était plus avancé et précis. Maintenant, il faudra solliciter le juge de paix, traîner une affaire en justice, pour faire valoir le montant de cette indemnisation sur base du fonds de commerce. Quel calcul sera employé ? Pas de précision dans la loi, ce qui est fort regrettable.

Il faudrait aussi ajouter le montant du préjudice subi par le locataire qui doit désormais chercher un nouveau local et réinvestir dans un nouveau fonds de commerce. En effet, inclure le montant⁴⁶ serait plus adroit afin que cette clause devienne un acte contractuel entre les deux parties dès la signature du contrat du bail commercial.

46 (par exemple douze mois de loyer comme proposé par le projet de loi 6864)

Autre commentaire est celui du terme « si un tiers verse l'indemnité d'éviction ».

N'est-ce pas un « pas-de-porte » dissimulé ? Cet article laisse place à plusieurs possibilités d'interprétation.

L. Droit de préemption du preneur en cas de vente de locaux

Le texte du projet de loi

« Paragraphe 11. – Droit de préemption

Art. 1762-16. Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. »

Dans le bail à usage d'habitation, la notion du droit de préemption existe déjà. Ce droit consiste dans le fait que lorsqu'un bien est mis en vente, le locataire, dont le bail court depuis au moins dix-huit ans, bénéficie d'un droit de priorité sur la vente du bien loué. Dans le cas où le droit de préemption s'exerce, le bailleur-vendeur doit adresser par lettre recommandée une offre de vente au locataire en l'avertissant qu'il peut faire une contre-offre. Ensuite le locataire dispose d'un mois pour user de ses droits. Sans réponse de sa part, le bailleur-vendeur peut considérer qu'il refuse l'offre. Cependant si le locataire a formulé une demande d'un prêt auprès d'une banque agréée au Luxembourg le délai est prolongé d'un mois. Le bien loué ne pourra qu'être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire.⁴⁷

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

“Dann nach eng lescht grouss Neierung, déi mer mat dësem Gesetz aféieren: Dat ass den Droit de préemption, d'Virkaufsrecht fir de Locataire, dat bis elo och net definéiert war an engem Locataire zousteet, wann hien op d'mannst während 18 Joer d'Gebai gelount huet.”⁴⁸

La Chambre des Députés accueille cette nouveauté du bail commercial, qui existe déjà dans le bail à usage d'habitation. Le locataire, dont le bail court depuis au moins dix-huit ans, bénéficie d'un droit de priorité sur la vente du bien loué.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article 1762-13 du Code Civil reprend le texte de la législation française :

« Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que ceux-ci ne fassent l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'ils ne soient cédés à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'ils ne fassent l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-

47 <http://www.immoraschella.com/immo/blog/?p=276>
48 (Chambre des Députés 192)

proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Les locaux loués ne peuvent être vendus à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

En cas de vente des locaux loués à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. »

Cet article reprend le texte du projet de loi.

Commentaires

Aucun commentaire spécifique, à part que ce droit de préemption est logique et reste en harmonie avec les conditions du bail à usage d'habitation.

M. Disposition abrogatoire

Le texte du projet de loi

« **Disposition abrogatoire**⁴⁹

Art. 2. L'article 1736 alinéa 3⁵⁰ du Code civil est abrogé. »

49 « L'abrogation est le nom donné à l'annulation pour l'avenir du caractère exécutoire d'un texte législatif ou réglementaire. Les lois et les règlements administratifs (décrets, arrêtés) ne peuvent être abrogés que par un texte ayant même valeur : une loi par une autre loi. » (Braudo)

50 Art. 1736.(L. 21 septembre 2006) Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois. Alinéa 3 abrogé (L. 3 février 2018)

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

Les députés n'ont pas ajouté d'informations supplémentaires lors des séances 15 et 16.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article 2 de la loi confirme l'annulation :

« L'article 1736 alinéa 3 du Code civil est abrogé. »

Commentaires

Cette abrogation est avancée car désormais les baux commerciaux doivent respecter un préavis de six mois suivant l'article 1762-7 et plus de trois mois (sauf clause contraire) comme stipulé dans l'article 1736.

N. Dispositions transitoires et finales

Le texte du projet de loi conseille :

« Dispositions transitoires et finales

Art. 3. (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Toutefois et par dérogation à alinéa qui précède, le preneur peut, endéans trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, exiger, par lettre recommandée adressée au bailleur, l'application pleine et entière des termes contractuels initialement conclus entre parties. Le preneur ne pourra alors invoquer les dispositions de la présente loi, sauf le droit de demander l'application du régime du sursis à exécution prévu au nouvel article 1762-11 du Code civil.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les demandes en sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi en application de l'article 1762-8 (1) du Code civil sont jugées conformément à cet article.

Nonobstant toute clause contraire dans le contrat, le preneur ayant introduit une demande en sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son contrat de bail s'il se trouve dans les conditions retenues aux nouveaux articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil. Par dérogation auxdits articles, la demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à neuf mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-12 du Code civil.

(4) L'article 1762-6 (1) du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi. »

La loi devra s'appliquer immédiatement à tous les contrats en cours.

Une exception est accordée au locataire qui souhaite maintenir son contrat de location car adapté à ses besoins et suivant un commun accord de demander un sursis à exécution.

Observations des séances 15 et 16 à la Chambre des Députés

La loi devra s'appliquer immédiatement à tous les contrats en cours.

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article 3 de la loi conclut :

« (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.

(2) Nonobstant toute clause contraire, le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son bail fondé sur les dispositions du nouvel article

1762-10⁵¹ du Code civil, même s'il se trouve en dehors du délai y prévu de six mois avant l'expiration du contrat de bail pour ce faire. La demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à six mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-10 du Code civil.

(3) L'article 1762-5, paragraphe 1er⁵² du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi. (4) L'article 1762-6, paragraphe 4⁵³, du Code civil prend effet douze mois après l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Commentaires

La loi votée reprend l'idéologie du projet de loi 6864.

De plus, il est intéressant de souligner que l'article 3 précise que désormais le locataire ne peut pas demander le remboursement des pas-de-porte et autres commissions payés avant le 1^{er} mars 2018 - date de la mise en vigueur du nouveau régime légal des baux commerciaux. Le but étant désormais d'éviter et d'interdire de telles pratiques abusives dans le futur nonobstant l'idée n'est pas de rectifier, juger ou corriger les conventions conclues de commun accord dans le passé.

51 Art. 1762-10. (L. 3 février 2018) Le preneur peut-ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location - à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit. La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social. Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis. S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail.

52 Art. 1762-5. (L. 3 février 2018) (1) Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.

53 (4) Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur.

O. Mise en vigueur

Le texte du projet de loi

« Mise en vigueur

Art. 4. La présente loi entre en vigueur le 1er jour du mois qui suit sa publication au Mémorial. »

Le texte de la loi du 3 février 2018

L'article 4 de la loi confirme que :

« La présente loi entre en vigueur le 1er jour du mois qui suit sa publication au Memorial. »

Suivant cet article, la loi du 3 février 2018 est officiellement en vigueur depuis le 1^{er} mars 2018.

P. Textes du projet de loi 6864 non retenus

Les quelques textes du projet de loi 6864 non retenus à la loi du 3 février 2019 sont

- Les modifications contractuelles ;
La réforme prévoit la possibilité de modification tous les trois ans. Cette demande de modification est particulièrement destinée si une des parties souhaite réviser un aspect financier du bail.
- Formalités afférentes à la demande de renouvellement ;
- Résiliation du bail par le bailleur et
- Procédure de règlement des litiges.

Autres conditions ou éléments lesquels n'ont même pas été pris en considération, tels que « la gratuité que le preneur peut obtenir de son bailleur pour les premiers loyers, les travaux à réaliser, le calcul du loyer en cas de renouvellement, la détermination des charges à supporter, l'indexation du loyer. »⁵⁴

Au sujet du calcul de l'indemnité d'éviction, le projet de loi avait été suggéré une évaluation.

54 (Greff)

Cependant la nouvelle loi n'a pas repris cette procédure dans son texte, préférant déléguer cette lourde tâche au juge de paix de déterminer le montant à indemniser.

V. CONCLUSION GENERALE

Par rapport au projet de loi 6864, la loi votée du 3 février 2018 est moins audacieuse et procédurière.

Son texte laisse beaucoup de place à diverses interprétations de façon que des abus de chaque partie pourraient malheureusement encore se produire. Il est fortement conseillé que chaque partie se fasse guider par des spécialistes en la matière dans la rédaction du bail commercial. La nouvelle loi laisse encore beaucoup de liberté à chacune des parties afin de conclure un contrat qui réponde au mieux aux besoins de chacun.

En guise de conclusion, la réforme du bail commercial au Grand-Duché du Luxembourg n'est pas une révolution en soi mais il s'agit d'ores et déjà d'un pas en avant.

VI. MON AVIS AU SUJET DE LA LOI DU 3 FERVRIER 2018

Une nouvelle législation du bail commercial visait à maintenir un équilibre de forces entre le bailleur et son locataire. Il est vrai qu'une adaptation aux pratiques commerciales actuelles était fort nécessaire, comme le plafonnement de la garantie locative, interdire le paiement de « pas-de-porte », réglementer la sous-location par exemple. Cependant, je regrette quatre éléments.

(1) Le premier est une définition légale de « bail commercial ». Encore à ce jour, ce terme n'est pas compréhensible entre les professionnels de l'immobilier. Comprendre qu'un local de travail n'exige pas forcément un contrat de bail commercial, s'avère être plus compliqué qu'il n'y paraît. Mais pourquoi aussi, les locaux destinés à des bureaux, des professions libérales ou simplement des lieux administratifs ne doivent pas être sous le régime de la loi du 3 février 2018 ?

(2) Un second commentaire est que la nouvelle loi ne souhaite pas définir des notions importantes telles que le « fonds-de-commerce ».

En effet, au Luxembourg la notion de « fonds-de-commerce » est couramment employée, alors qu'il s'agit d'un pas-de-porte dissimulé. Il est triste que le nouveau texte ne donne pas de définitions claires et distinctes.

(3) En troisième position, il faut admettre que le projet de loi 6864 était bien plus audacieux que la loi votée. La loi du 3 février 2019 est trop réductrice, inexacte ou simplifiée par rapport à son projet homologue.

Il serait plus complet et plus cohérent si des aspects techniques et juridiques seraient analysés et mieux formulés dans la loi, comme parfois suggérés dans le projet.

Avec cette réforme, le Juge de Paix sera sollicité à maintes reprises au lieu d'encourager les parties à la médiation en cas de désaccord entre parties.

Des avis exposent l'inexactitude ainsi que la mauvaise formulation des textes. Ils soulèvent trop d'incertitudes qui mènera à de nombreuses incohérences et interrogations.

(4) Pour finir, j'aimerais ajouter que si en 2013 le Luxembourg a connu une vague de faillites sans précédent en raison, entre autres, de la spéculation immobilière, il faut aussi regretter les montants des loyers conclus.

Certes, ce montant est conclu d'un commun accord entre parties, mais il s'avère nécessaire de connaître toutes les sommes contractées.

En effet, il faut de nouveau instaurer l'obligation d'enregistrement du bail commercial auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Cette procédure a été supprimée à compter du 1^{er} janvier 2017, ce qui est fort regrettable.

Il est nécessaire d'enregistrer tous les baux ainsi que ceux de la sous-location. De plus, par le biais de cette clause, il serait possible de surveiller les montants de loyers en instaurant un « Observatoire des baux commerciaux » comme cela se pratique déjà pour les baux et ventes dans le secteur résidentiel tels qu'avancé par la chambre de Commerce et l'UCVL. Néanmoins, je m'oppose à une mesure de plafonnement des loyers.

En conclusion, la loi du 3 février 2018 est déjà une belle avancée en soi. Elle sera surement complétée, modifiée dans les prochaines dizaines d'années lorsque des jurisprudences souligneront l'éventail d'interprétations encore possibles avec le texte actuel.

BIBLIOGRAPHIE

- Braudo, Serge. *DICIONNAIRE DU DROIT PRIVÉ*. s.d. <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/abroger.php>. 18 08 2019.
- Chambre des Députés. *6864 - Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil*. Rapport d'une séance publique - Séance 15 du 16 janvier 2018. Luxembourg: Luxemburger Wort, 2018.
- . «Projet de loi | Avis de l'Union Commerciale de la Ville de Luxembourg ASBL (09.02.2016).» *Session ordinaire 2015-2016* (2016): 6.
- . «Projet de loi | Avis de la Chambre de Commerce (05.01.2016).» *Session ordinaire 2015-2016* (2016).
- . «Projet de loi | Avis de la Chambre des Salariés (15.10.2015).» *Session ordinaire 2015-2016* (2015): 8.
- Chambre des Métiers. *Bail commercial : un projet mi-figue mi-raisin*. 18 01 2016. <https://www.cdm.lu/news/fiche/newsnew/news/bail-commercial-un-projet-mi-figue-mi-raisin>. 18 08 2019.
- CIGDL Association professionnelle et fédération . *LA NOUVELLE LOI SUR LE BAIL COMMERCIAL*. 2018. <https://www.cigdl.lu/index.php?page=news&voirnews=59>. 15 08 2019.
- Conseil de la Concurrence. «Avis 2016-AV-03.» 16 02 2016. <https://concurrence.public.lu>. <https://concurrence.public.lu/dam-assets/fr/avis-enquetes/avis/2016/2016-av-03/2017-5-23-lettre-meco-avis-conseil-sur-amendements-bail-commercial.pdf>. 18 08 2019.
- . «Avis 2016-AV-03.» 16 02 2016. <https://concurrence.public.lu>. https://concurrence.public.lu/dam-assets/fr/avis-enquetes/avis/2016/2016-av-03/Avis-N_-2016-AV-03.pdf. 18 08 2019.
- Cuillot, Jérôme. *Code Civil Luxembourgeois 1ère édition*. Luxembourg: Legitech, 2017.
- Di Pillo, Nadia. «Le bail qui agace le petit commerce.» *Luxemburger Wort* (2018): 9. 13 avril 2018.
- Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice. <https://www.service-public.fr>. 28 06 2019. <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22854>. 17 08 2019.
- Dumur, Jean-Pierre et Joël Monéger. *Le Bail Commercial | Analyse comparée Belgique - France - Luxembourg - Suisse*. Bertrange: Legitech, 2018.

- Dumur, Jean-Pierre, Joël Monéger et Fanny Mazeaud. *Le nouveau régime légal des baux commerciaux au Grand-Duché de Luxembourg*. Bertrange: Legitech, 2019.
- Femmes Magazine. *FCPE, UN SCANDALE EXEMPLAIRE? ETAT DES LIEUX*. 31 10 2013. 31 08 2017. <<http://www.femmesmagazine.lu/archives/reportage/fcpe-un-scandale-exemplaire-etat-des-lieux/>>.
- Greff, Frank. *La conclusion d'un contrat de bail en 2018 : quel choix pour les parties ?* s.d. <http://www.entreprisesmagazine.com/fr/articles/la-conclusion-d-un-contrat-de-bail-en-2018-quel-choix-pour-les-parties>. 19 08 2019.
- Heinz, Andreas, François Peltier et Germaine Thill. «Location: surface et loyers.» *Recensement de la Population 2011* (2013): 4.
- Juan, Stéphanie et Stefano Tesone. «Entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le bail commercial.» *Newsletter MOLITOR Avocats à la Cour* 01 03 2018: 4. <https://molitorlegal.lu/wp-content/uploads/kalins-pdf/singles/entree-en-vigueur-de-la-nouvelle-loi-sur-le-bail-commercial.pdf>.
- Menjucq, Michel. *Droit Commercial et des Affaires*. Paris: Lextenso éditions, 2013.
- Thielen, Lex. *Le Contrat de Bail, Bail résidentiel et bail professionnel*. Windhof: Promoculture-Larcier, 2013.
- . *Tout savoir sur l'immobilier*. Windhof: Promoculture-Larcier, 2016.

ANNEXES

N° 6864
CHAMBRE DES DEPUTES
Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI

**portant sur le bail commercial et modifiant
certaines dispositions du Code civil**

* * *

(Dépôt: le 3.9.2015)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (25.8.2015).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi.....	5
4) Commentaire des articles.....	10
5) Fiche d'évaluation d'impact.....	22

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur rapport de Notre Ministre de l'Economie et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre de l'Economie est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Château de Berg, le 25 août 2015

Le Ministre de l'Economie,
Etienne SCHNEIDER

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

La réglementation du bail commercial au Grand-Duché de Luxembourg date du 31 octobre 1936, soit plus de trois quarts de siècle. Alors que nos voisins ont adopté et mis à jour depuis longue date un régime cohérent de bail commercial, le régime luxembourgeois restait figé dans le consensualisme, la liberté contractuelle voulue par le Code civil, augmenté de six articles introduits en 1936 pour protéger le fonds de commerce.

L'article 1762-8 a été introduit dans le Code civil à la suite de la modification du régime du bail à loyer en 2006, et il y avait lieu de maintenir, au moins dans son principe, le régime du sursis commercial, inscrit avant 2006 dans la loi du 14 février 1955 sur le bail à loyer.

Il s'est révélé au cours des dernières années que le manque de protection du preneur pouvait aboutir à des situations abusives, pas nécessairement créées par les bailleurs mais provoquées souvent par d'autres commerçants cherchant à s'installer dans les lieux occupés auparavant pendant des décennies, voire pendant des générations, par un preneur qui avait toujours honoré ses engagements. Le système de protection très limité du renouvellement préférentiel introduit en droit luxembourgeois par l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 ne pouvait plus assurer une protection suffisante aux investissements parfois lourds des preneurs, ainsi qu'aux besoins légitimes d'une sécurité de planification.

Il faut constater avec regret la disparition de nombreux commerces à cause d'une protection qui, au cours des dernières années, s'est révélée insuffisante.

Il faut encore noter de manière tout aussi regrettable une baisse du nombre de nouvelles créations d'entreprises puisque les investissements initiaux, les engagements financiers pour les garanties et la rigueur juridique du principe consensuel dans les contrats de bail constituaient un frein à la création de nouvelles entreprises.

En vue de la rédaction des dispositions qui suivent, il n'était pas envisageable d'ignorer ce principe du consensualisme en droit luxembourgeois, consacré par notre Code civil. Avec la conviction que toute intervention rigoureuse dans le sens d'une limitation du montant du loyer serait vouée à l'échec, notamment en raison de la disparité des situations entre les zones commerciales primaires de la Ville de Luxembourg et d'autres zones commerciales dans d'autres localités et parce que qu'elle développerait inévitablement un système de paiement occulte, il a semblé plus judicieux de choisir des instruments de droit civil pour éviter les abus.

On peut encore noter, en ce qui concerne un mécanisme éventuel de plafonnement des loyers, qu'un tel système a été mis en place en France et s'est avéré, de l'unanimité des avis, comme un échec notoire. Le plafonnement des loyers a provoqué la généralisation du paiement de pas de porte – occultes ou déclarés – conséquents, comme compléments du loyer plafonné. Par ailleurs, si le cadre mis en place dans la présente loi ne devait néanmoins pas réussir à assainir la situation sur ce plan, il est à noter qu'il existe déjà un instrument de plafonnement, prévu par la loi du 23 octobre 2011 sur la concurrence, qui pourrait alors au besoin être mis en œuvre sans qu'il y ait besoin d'instituer une mesure supplémentaire.

Ainsi l'article 2 de cette loi dispose – après avoir fort justement rappelé le principe constitutionnel de la liberté du commerce, donc des prix, qui sont déterminés par le jeu de la concurrence – que *„Toutefois, lorsque la concurrence par les prix est insuffisante dans des secteurs déterminés en raison, soit de la structure du marché, soit d'une impossibilité pour la clientèle de bénéficier des avantages du marché, soit de dispositions législatives, des règlements grand-ducaux peuvent fixer les prix ou les marges applicables aux biens, produits ou services concernés.*

Dans le cas d'un dysfonctionnement conjoncturel du marché dans un ou plusieurs secteurs d'activités déterminés consécutif à une situation de crise, à des circonstances exceptionnelles ou à une situation manifestement anormale du marché, des règlements grand-ducaux peuvent arrêter des mesures temporaires contre les hausses ou les baisses de prix excessives. Ces règlements grand-ducaux précisent la durée de validité des mesures prises qui ne peut excéder six mois. (...).“.

En conséquence, un règlement grand-ducal pris en application de la loi du 23 octobre 2011 sur la concurrence pourrait, au besoin, permettre la mise en place d'un plafonnement des loyers commerciaux.

D'un point de vue formel, le présent projet de loi ne propose pas l'adoption d'une nouvelle loi spéciale pour régir la matière des baux commerciaux, mais suit la voie dégagée par le législateur dans le cadre des travaux parlementaires sur la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en

prévoyant l'insertion au Code civil des règles particulières aux baux commerciaux. En effet, le législateur avait à l'époque spécialement réservé une section dans le Code civil pour accueillir une future nouvelle réglementation en matière de bail commercial.

Quant au fond, il a tout d'abord paru nécessaire de préciser le champ d'application de la loi et de mettre fin à certaines imprécisions de la législation actuelle en clarifiant quels types de baux sont soumis aux règles particulières édictées par la présente loi. Dorénavant, ce régime particulier s'appliquera aux baux d'immeubles loués et affectés à l'exercice d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

La présente loi suit ainsi l'approche du législateur français en assimilant légalement les baux industriels et artisanaux aux baux commerciaux. Il y a toutefois lieu de noter que la jurisprudence luxembourgeoise a depuis très longtemps déjà assimilé toutes les activités industrielles et la grande majorité des activités artisanales aux activités commerciales. L'innovation sur ce point se réduit dès lors à faire rentrer dans le champ d'application de la loi les rares activités artisanales qui, en raison d'une distinction jurisprudentielle difficile à mettre en pratique, y échappaient jusqu'à présent.

Le régime particulier ne s'applique cependant toujours pas aux baux d'immeubles affectés à un usage administratif ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Pour améliorer la situation locative dans le commerce de détail, différents niveaux d'intervention ont été retenus:

- a) Au moment de la rédaction du contrat de bail, les exigences en matière de garantie sont souvent draconiennes, des garanties locatives de douze mois de loyer n'étant pas exceptionnelles. Or, des garanties d'une telle envergure ne se justifient plus alors que depuis la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation s'applique également aux baux commerciaux, de sorte que l'une ou l'autre partie liée par un contrat de bail commercial peut saisir le juge de paix d'une demande en référé-provision.

Il est donc prévu de limiter sensiblement la garantie locative initiale, allégeant ainsi la charge financière du commerçant qui entend s'installer. La situation du bailleur n'est pas pour autant affectée sérieusement par cette disposition puisqu'il retrouve la possibilité d'obtenir à très brève échéance une ordonnance du juge lui permettant de récupérer les loyers impayés.

- b) Se lancer dans le commerce implique aussi d'accepter le risque d'un échec. Faut-il pousser le nouvel établissement à la faillite pour qu'il puisse sortir de la relation contractuelle avec son bailleur? La faillite d'un commerce est tout autant préjudiciable au commerçant qu'au bailleur. Le commerçant disposera ainsi de la possibilité de sortir de sa relation contractuelle, s'il constate que son projet est voué à l'échec. Afin d'éviter des situations abusives et de ne pas promouvoir le développement de commerces hasardeux, cette faculté est restreinte par un certain nombre de conditions rigoureuses.

- c) Le commerce nécessite une sécurité de planification et une sécurité de maintien dans les lieux.

Si la loi ne prévoit plus de fixation d'une durée minimale pour le contrat de bail commercial, l'ancien mécanisme du renouvellement préférentiel a été revu afin de se rapprocher des régimes belge et français de renouvellement du contrat de bail.

D'une part, le droit au renouvellement du bail n'est plus limité jusqu'à la quinzième année de location mais est désormais illimité dans le temps. Ensuite, afin de garantir une certaine sécurité de planification et en l'absence de fixation d'une durée minimale légale du bail, le droit au renouvellement est plus ou moins absolu pendant les neuf premières années de location dans la mesure où le preneur est protégé contre tout concurrent qui aurait des vues sur son local.

Finalement, les moyens pour s'opposer au renouvellement ont été revus.

Afin de ne pas enterrer les principes du consensualisme et de la liberté du commerce, il a en effet paru opportun de protéger aussi bien la propriété du bailleur, celle de la pierre, que la propriété du preneur, celle de son fonds de commerce. Il faut protéger aussi bien le revenu de l'un, le loyer, que le revenu de l'autre.

Après neuf années de location, le bailleur peut toutefois s'opposer au renouvellement du bail, que ce soit pour des raisons personnelles ou que ce soit en raison d'une offre plus intéressante. Mais dans un tel cas l'avantage de l'un ne peut se faire au détriment de l'autre. En effet, la faculté d'évincer le preneur implique nécessairement la destruction de son bien, de son fonds de commerce, de sorte que le bailleur devra donc l'indemniser au préalable.

Telles sont les philosophies des régimes belge¹ et français².

En ce qui concerne les modalités du renouvellement, il est certain que pour des raisons de preuve et de détermination de date, la demande de renouvellement doit se faire par voie de lettre recommandée. Cela est également le cas dans les lois française et belge. Il y est question d'acte extrajudiciaire, c'est-à-dire de lettre recommandée ou d'acte d'huissier. L'acte d'huissier est cependant une option coûteuse et n'offrant pas plus de sécurité qu'un courrier recommandé. Afin d'éviter tout souci de notification, il conviendra d'adresser le courrier à l'adresse du bailleur qu'il connaît: c'est-à-dire soit au domicile élu indiqué dans le contrat de bail, soit au domicile qui lui est facilement connu, celui du siège social. Ceci est une spécification de la présente loi. En effet, en France, cette notification doit se faire au gérant ou à l'exploitant et en Belgique, elle doit se faire au bailleur, sans autre précision.

La notification peut se faire à l'un ou l'autre des bailleurs pour valoir notification à tous afin de simplifier les règles de preuve, suivant les prescriptions existant déjà en France.

Quant aux délais pour l'introduction de la demande, les délais retenus ne correspondent ni au délai français ni au délai belge, mais sont le fruit d'une analyse des problèmes pratiques posés par les délais luxembourgeois actuellement applicables. En Belgique, la demande doit être formulée au plus tôt dix-huit mois et au plus tard quinze mois avant l'expiration du bail, tandis qu'en France elle doit être formulée au moins six mois à l'avance, mais en tenant compte du trimestre civil. La solution retenue pour le Grand-Duché se situera désormais entre les exemples français et belge.

En ce qui concerne les causes de refus du renouvellement, il a également été jugé nécessaire de les modifier. Les quatre motifs de l'actuel article 1762-4 sont maintenus.

Il a été décidé d'y ajouter trois autres causes non inspirées par les législations des pays avoisinants mais nées de la pratique au Luxembourg.

Désormais, en cas de refus de la demande de renouvellement de la part du preneur, trois situations existent:

- soit les cas dans lesquels le comportement du preneur, sinon une exigence factuelle ou réglementaire ou urbanistique de l'article 1762-14 ne permet pas au preneur de continuer à rester dans les lieux, cas pour lesquels l'indemnité d'éviction ne sera pas due;
- soit l'hypothèse qui permet au bailleur après neuf années de location de refuser le renouvellement sans justification de motifs dès lors qu'il verse au preneur une indemnité d'éviction;
- soit l'hypothèse qui permet au bailleur après neuf années de location de refuser le renouvellement sans justification de motifs en acceptant l'offre d'un tiers qui comprend l'engagement du tiers à payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction.

C'est ainsi qu'il a été opté pour l'octroi d'une indemnité d'éviction. Cette indemnité n'est pas une création ex nihilo. En effet, il avait été question dès 1936 de l'octroi d'une indemnité égale à six mois si l'opposition au renouvellement préférentiel était fallacieuse. Toutefois, cette solution n'avait pas été retenue. Dans le système législatif français, cette indemnité appelée indemnité d'éviction existe déjà.

Quant à la détermination du montant dû, il est nécessaire qu'elle se fasse par des éléments objectifs mais également concrets quant au cas d'espèce. Le modèle belge basé sur des montants forfaitaires suivant la cause du refus n'a pas été retenu car il n'offre pas une réparation juste ou équilibrée du préjudice réel du preneur évincé. C'est pourquoi cette détermination est certes inspirée du modèle français, mais des éléments tels que les frais de mutation ou les frais de déménagement n'ont pas été retenus. Seule la valeur marchande du fonds de commerce est à prendre en compte. En cas de difficulté, il a été jugé nécessaire que des personnes objectives puissent intervenir. D'où le choix porté sur le juge de Paix sur base d'un rapport d'un expert. Cela permettra d'éviter une procédure d'expertise longue et non appropriée. Il s'agit donc là d'une création législative.

Afin d'assurer un minimum de sécurité cambiaire, cette indemnité ne devra pas être inférieure à un seuil fixé à douze mois de loyers.

Par souci d'éviter que l'indemnité ne soit jamais payée, le choix de la consignation a été retenu. De cette façon, en cas de discussion sur le motif de refus d'octroi de l'indemnité, l'indemnité sera sécurisée. Cette option a été préférée à la voie du séquestre français.

1 Code civil belge Livre III, Titre VIII, chapitre II section 2bis

2 Code de Commerce français, Du bail commercial, section 3: renouvellement, section 4: refus de renouvellement,

Afin de ménager une contrepartie, il a semblé juste d'accorder au bailleur un droit de repentir qui lui permet de revenir sous certaines conditions sur sa décision de ne pas renouveler le bail et d'échapper ainsi au paiement de l'indemnité d'éviction.

- d) Le sursis commercial a été abandonné alors qu'il ne constituait qu'un outil procédural intéressant pour les avocats pour contrecarrer une protection légale insuffisante.

A l'instar de ce qui existe pour le bail d'habitation, il est proposé d'adopter pour le bail commercial, à la place du sursis commercial, un système de sursis à exécution, dans d'autres pays. En adoptant pour le droit de bail commercial un système de sursis à exécution, l'équilibre est maintenu suite à l'abrogation du sursis commercial.

- e) La sous-location peut être un phénomène de renchérissement indésirable des loyers: une personne signe avec un propriétaire un contrat de bail avec l'intention délibérée de le donner en sous-location à un tiers, un commerçant qui y exploite son commerce. Le loyer pour la sous-location est nettement plus élevé que le loyer initial, l'intermédiaire jouant pour son bénéfice sur le différentiel de loyer. Ce phénomène constitue un renchérissement sensible des loyers pour les locaux de commerce, sans constituer d'ailleurs une augmentation de revenus pour le propriétaire. Sachant qu'il est impossible de défendre la sous-location, il a été jugé plus utile de donner au bailleur lésé la possibilité de se substituer au preneur principal, en libérant bien entendu ce dernier de toutes ses obligations. S'il est vrai que ce mécanisme ne permet pas au preneur d'alléger sa situation, il permet néanmoins d'assécher ce commerce parasitaire.
- f) Les commerçants sont souvent confrontés à des exigences financières au début du bail: le paiement d'un „pas de porte“. Le pas de porte, dans sa conception économique initiale, n'était rien d'autre qu'un paiement compensatoire au preneur exploitant son commerce dans les locaux qui, volontairement, quitte les locaux contre la réception de l'indemnité d'éviction. Au Luxembourg s'est installé un système de paiement d'un „pas de porte“ non pas au preneur mais au propriétaire, si ce n'est à un agent immobilier. Au fond, c'est une forme de complément de loyer, payé souvent en noir. Il s'agit de nouveau d'une dérive du marché luxembourgeois due à une situation légale qui nécessite une adaptation. Dorénavant celui qui paie un „pas de porte“ au bailleur a le droit d'en réclamer le remboursement sans que le bailleur puisse invoquer une quelconque exception d'inexécution ou exiger une compensation. Comme la demande de remboursement n'est pas limitée dans le temps, elle peut se faire même après la fin du contrat de bail. Les indemnités d'éviction pourraient ainsi retrouver leur finalité initiale. La situation financière des personnes qui ouvrent un commerce sera ainsi améliorée.
- g) Il a finalement paru juste d'accorder, au preneur de longue date d'un bail commercial, un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble loué. Ce droit de préemption s'exerce dans les mêmes conditions que le droit de préemption existant en matière de bail à usage d'habitation.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er. Le titre VIII, chapitre II, section III du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes:

„Section III. – Des règles particulières aux baux commerciaux

Paragraphe 1er. – Champ d'application

Art. 1762-3. (1) Les dispositions de la présente section s'appliquent aux immeubles loués et affectés avec l'accord du bailleur à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

(2) Sans préjudice des articles 1762-10 et 1762-11, les dispositions de la présente section 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.

Paragraphe 2. – Durée du contrat

Art. 1762-4. Le contrat de bail commercial est toujours conclu pour une durée déterminée.

A défaut de stipulation des parties, la durée du contrat est de trois années.

Le contrat est opposable et lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble, sauf si au moment du transfert du droit réel il n'y avait aucune exploitation ou occupation visible.

A défaut d'une date de départ retenue dans le contrat, le bail commence au jour de l'entrée en jouissance des lieux par le preneur, sinon au jour du premier loyer payé. Sauf convention contraire, la remise contradictoire des clés correspond au jour de l'entrée en jouissance des lieux.

Aux termes du présent article, le preneur est la personne physique ou morale exploitant le fonds au moment de l'entrée en vigueur du contrat, ou qui continue cette exploitation par un ayant-cause ou par une autre personne morale ayant repris le fonds.

Paragraphe 3. – Résiliation anticipée

Art. 1762-5. (1) Nonobstant toute convention contraire, le preneur a toujours la faculté de résilier le contrat de bail 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.

La résiliation ne peut être effectuée que moyennant lettre recommandée et tout autre moyen de communication retenu dans le contrat. Elle doit mentionner avec précision les motifs de la résiliation et le préavis obligatoire de trois mois. La lettre recommandée mentionnera la possibilité de recours juridique retenu au présent article. La résiliation ne peut être demandée reconventionnellement.

(2) La faculté de mettre préalablement fin au contrat de bail ne pourra être invoquée par le preneur que si tous les loyers et autres charges du contrat échus au jour du courrier recommandé sont réglés.

(3) Dans l'hypothèse d'une résiliation par le preneur au cours des deux premières années du bail, la résiliation ne peut être opposée au bailleur que si le preneur rembourse au bailleur les avantages financiers qui lui ont été accordés dans le cadre de la conclusion du contrat de bail, notamment les réductions de loyer et les mensualités gratuites, ainsi que les aménagements spécifiques de l'immeuble financés par le bailleur.

(4) Si les parties sont en désaccord sur l'application ou l'exécution des dispositions prévues au présent article, la partie la plus diligente saisira le juge de paix du lieu de l'immeuble par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix dans le mois qui suit la réception de l'avis de résiliation.

Paragraphe 4. – Pratiques contractuelles interdites

Art. 1762-6. (1) 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.

Aucun paiement ne peut être fait à un intermédiaire professionnel ou occasionnel au-delà des honoraires conventionnellement retenus dans le contrat de mandat.

Tout paiement fait en violation de la présente disposition donne droit au remboursement, sans que le bailleur, ou l'intermédiaire professionnel ou occasionnel, sans que la partie adverse ne puisse invoquer une quelconque inexécution contractuelle.

(2) Toute clause du contrat donnant mandat exclusif à un intermédiaire pour la relocation est réputée non écrite.

(3) Les parties peuvent convenir une garantie locative qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail qui en disposerait autrement, une garantie bancaire à première demande.

Paragraphe 5. – Modification du contrat

Art. 1762-7. (1) Les parties peuvent convenir à ce que les modalités essentielles du contrat seront modifiées à des dates déterminées au cours du bail ou au cours de ses prolongations ou renouvellements.

A défaut de stipulation des parties, les parties ont le droit de demander une modification des conditions financières du contrat lors de la prolongation ou du renouvellement du contrat à condition que trois années se soient écoulées depuis la dernière modification.

(2) La partie qui entend modifier les clauses financières du contrat en avertit l'autre partie avec un préavis de six mois par lettre recommandée ou par tout autre moyen retenu dans le contrat.

(3) En cas de désaccord concernant le loyer ou les charges pour la prochaine période triennale, la partie la plus diligente saisira le juge de paix qui statuera. La demande sera introduite par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix du lieu de l'immeuble.

(4) Si les modalités de l'adaptation financière du contrat de bail sont fixées avec précision dans le contrat, elles devront trouver application, sauf s'il s'avère que des conditions essentielles du contrat se trouvent modifiées.

Le juge de paix ne peut se fonder que sur la situation objective du local pris en location, de son état initial sans les aménagements réalisés par le preneur, de la taille des immeubles et de la situation du marché local de l'immeuble, à l'exclusion de la situation personnelle du bailleur, du preneur et de son exploitation.

Paragraphe 6. – Cession et Sous-location

Art. 1762-7. (1) L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, est non avenue si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.

(2) Toute cession ou sous-location entière ou partielle de l'objet pris en location doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou du contrat de bail de sous-location, au bailleur principal.

(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession, le bailleur peut y refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

(4) En cas de sous-location entière ou partielle de l'objet loué, le bailleur a, dans les trois mois qui suivent sa connaissance effective de la sous-location, la faculté de se substituer au preneur principal dans la relation avec le preneur secondaire et d'en tirer tous les avantages financiers, à condition d'honorer les termes du contrat de bail secondaire et de libérer le preneur principal de toutes ses obligations et garanties qu'il avait contractées pour l'immeuble, et de lui rembourser au préalable tous les frais avancés.

La substitution doit être signifiée au preneur secondaire, avec copie signifiée au preneur principal. Le preneur secondaire devra, à partir de la date de la signification de la substitution, régler le loyer et toutes autres charges financières procédant du contrat de bail de sous-location directement au bailleur principal, et reconstituer la garantie locative revenant au bailleur principal.

La présente disposition n'est pas applicable:

- aux sous-locations assorties d'une convention de livraison de bière ou d'essence;
- aux sous-locations dont le loyer est justifié par des investissements substantiels du preneur principal;
- aux sous-locations au sein d'un groupe d'entreprises, tel que défini à la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Paragraphe 7. – Délai de résiliation et tacite reconduction

Art. 1762-9. (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente loi ne peut être inférieur à six mois.

La résiliation doit être portée à la connaissance de l'autre partie par tout moyen écrit ou électronique avant le délai de congé, à peine de nullité.

(2) Si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat de bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée déterminée de trois ans, toutes les autres conditions du contrat de bail étant maintenues. Le preneur est obligé de renouveler et d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

Le preneur préserve son droit à la demande d'un renouvellement conformément aux articles 1762-12 à 1762-15 de la présente loi.

Paragraphe 8. – Maintien du bail en cas de décès du preneur

Art. 1762-10. En cas de décès d'un preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et qu'il y ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le repreneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

Paragraphe 9. – Sursis à déguerpissement

Art. 1762-11. Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête du preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, condamnée au déguerpissement qu'il soit sursis à l'exécution de la décision. Le sursis pourra varier d'un mois à neuf mois, sans possibilité de prorogation.

Le sursis ne peut être accordé qu'aux conditions suivantes:

- tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande;
- le requérant est l'exploitant réel du fonds commercial, industriel, artisanal ou fermier;
- le sursis est accordé dans le seul but de permettre au requérant exploitant d'organiser le déplacement de son exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou fermière, respectivement de répondre à ses obligations légales procédant du droit du travail.

Le propriétaire sera convoqué à l'audience si le requérant est sous-locataire. Le propriétaire pourra demander à ce que le loyer de l'exploitant soit payé directement entre ses mains.

Par dérogation à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, les délais pour interjeter appel sont de quinze jours à partir de la notification du jugement, s'il est contradictoire, et, si le jugement a été rendu par défaut, dans un délai de quinze jours à partir du jour où l'opposition n'est plus recevable.

Le juge d'appel ne peut accorder un délai supplémentaire qui augmenterait le délai maximal de sursis à déguerpissement à plus de neuf mois.

L'appel est fait à date fixe, le jugement d'appel interviendra dans un délai d'un mois à partir de la date de signification de l'acte d'appel.

Paragraphe 10. – Renouvellement du contrat

Art. 1762-12. Tout preneur d'un immeuble à destination commerciale, industrielle ou artisanale qui exploite à titre personnel, ou par le biais d'une société commerciale dont il est l'associé majoritaire, un fonds, peut demander à la fin du contrat le renouvellement de celui-ci. Toute stipulation dans le contrat de bail écrit refusant au preneur cette faculté est réputée non écrite.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur à son domicile élu indiqué dans le contrat de bail sinon à son domicile ou siège social.

S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulation écrite contraire, à l'égard de tous.

Art. 1762-13. La demande de renouvellement doit être formulée au plus tôt dans l'année qui précède l'expiration du contrat de bail.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, neuf mois avant l'expiration du contrat de bail. Le propriétaire devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

En cas de résiliation exprimée par écrit par le bailleur, le preneur peut, quel que soit le délai de congé, formuler, en outre, sa demande dans un délai de trois mois suivant la réception du congé.

Art. 1762-14. Le bailleur peut refuser le renouvellement:

- (a) en cas de faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant;
- (b) 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;
- (c) en cas d'exploitation contraire aux conditions prévues dans le cadre des autorisations d'établissements classés au sens de la loi modifiée du 10 juin 1999 précitée;
- (d) 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 sans reconstruction;
- (e) aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants;
- (f) en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité semblable ou analogue;
- (g) en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

Art. 1762-15. (1) Au terme d'une durée de neuf années d'occupation des lieux loués, le bailleur peut, de plein droit, refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification:

- (a) en réglant avant la fin du bail une indemnité d'éviction;
- (b) en acceptant l'offre d'un tiers qui comprend l'engagement du tiers à payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction, et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins 3 mois.

(2) En tout état de cause, le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à douze mois de loyer.

(3) A défaut de convention, l'indemnité d'éviction est fixée par le juge de paix du lieu de l'immeuble sur base d'un rapport d'un expert qui fixe la valeur marchande du fonds pour le commerce en question suivant les règles d'usage.

(4) Si le montant total de l'indemnité d'éviction n'a pas été consigné six mois avant la fin du bail par le bailleur ou le tiers, le bailleur perd le droit de s'opposer, sans motif valable, au renouvellement préférentiel. A défaut d'indemnité d'éviction conventionnellement fixée entre parties, le montant à consigner s'élève au minimum à douze mois de loyer.

(5) Le bailleur peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision de justice fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de celle-ci, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le preneur est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Paragraphe 11. – Droit de préemption

Art. 1762-16. Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Paragraphe 12. – Disposition procédurale

Art. 1762-17. La procédure de règlement des litiges est régie par les dispositions du Chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi."

Disposition abrogatoire

Art. 2. L'article 1736 alinéa 3 du Code civil est abrogé.

Dispositions transitoires et finales

Art. 3. (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Toutefois et par dérogation à alinéa qui précède, le preneur peut, endéans trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, exiger, par lettre recommandée adressée au bailleur, l'application pleine et entière des termes contractuels initialement conclus entre parties. Le preneur ne pourra alors invoquer les dispositions de la présente loi, sauf le droit de demander l'application du régime du sursis à exécution prévu au nouvel article 1762-11 du Code civil.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les demandes en sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi en application de l'article 1762-8 (1) du Code civil sont jugées conformément à cet article.

Nonobstant toute clause contraire dans le contrat, le preneur ayant introduit une demande en sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son contrat de bail s'il se trouve dans les conditions retenues aux nouveaux articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil. Par dérogation auxdits articles, la demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à neuf mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-12 du Code civil.

(4) L'article 1762-6 (1) du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi.

Mise en vigueur

Art. 4. La présente loi entre en vigueur le 1er jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES*Article 1er*

L'article 1er remplace la section III du Titre VIII, chapitre II du Code civil réservée par le législateur aux règles particulières aux baux commerciaux.

Contrairement à l'avant-projet de loi élaboré sous le Gouvernement précédent qui proposait l'adoption d'une loi spéciale pour régir la matière des baux commerciaux, le projet de loi actuel prévoit l'insertion des règles particulières aux baux commerciaux dans le Code civil.

En effet, la réglementation en matière de bail et plus particulièrement en matière de bail commercial est plutôt confuse et disparate. Tel fut d'ailleurs déjà le constat du législateur luxembourgeois qui, dans le cadre des travaux parlementaires au sujet du projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation, avait retenu ce qui suit:

„Au Grand-Duché, la réglementation du bail commercial manque de cohérence et certaines dispositions de la loi de 1955 mériteraient être reprises dans le Code civil. Dès lors, la création

d'une section spéciale réservée au seul bail commercial permettra au législateur dans une étape ultérieure de modifier et de réglementer de manière cohérente la matière en trouvant d'ores et déjà une section réservée à ce sujet dans le Code civil."

Le législateur, conscient du manque de cohérence en matière de réglementation du bail commercial, a donc déjà spécialement réservé une place dans le Code civil pour accueillir une nouvelle réglementation en la matière, de sorte qu'il semble aujourd'hui indiqué de ne pas rajouter une strate supplémentaire à un certain imbroglio législatif en adoptant une nouvelle loi spéciale supplémentaire qui viendrait encore s'ajouter au champ normatif du droit au bail mais de procéder plutôt via une réforme du Code civil à une refonte plus globale du bail commercial.

Le titre de la section reste inchangé et pour plus de clarté les articles traitant d'un aspect commun sont regroupés dans des paragraphes afin de suivre la logique du Code civil.

- *Paragraphe 1er – Champ d'application:*
- *Article 1762-3*

Le nouvel article 1762-3 du Code civil circonscrit le champ d'application de la nouvelle section III.

1) La notion et le régime juridique actuellement applicable au bail commercial

Avant de pouvoir analyser le contenu de cette disposition il convient de donner quelques éclaircissements sur la notion et le régime juridique actuellement applicable au bail commercial.

En effet, la délimitation du champ d'application du bail commercial se heurte à des difficultés non négligeables qui sont liées à l'absence de définition légale de la notion de bail commercial, d'une part, et à l'emploi de concepts et terminologies voisins mais cependant distincts par le législateur à l'intérieur même de la législation relative au bail commercial, d'autre part.

a. L'absence de définition légale du bail commercial

Le „*bail commercial*“ n'est pas défini en tant que tel par la loi luxembourgeoise.

Or, une telle définition, si elle n'est nullement indispensable, pourrait aider à délimiter le champ d'application, alors qu'on peut en effet avoir une interprétation plus restrictive ou plus large de cette notion.

Ainsi, le législateur belge a notamment employé une interprétation plus restrictive du bail commercial en réservant dans son Code civil la notion aux seuls „*locaux affectés à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public*“.

A l'opposé, le législateur français a, de son côté, retenu une approche plus extensive de la notion en élargissant de manière générale le champ d'application du statut des baux commerciaux par les articles L 145-1 et L 145-2 du Code de commerce à toutes les activités commerciales, industrielles ou artisanales.

Quelle est maintenant la signification de la notion de bail commercial au Luxembourg?

Les articles 1762-3 et 1762-4 actuels du Code civil traitant de la cession/sous-location, respectivement du renouvellement préférentiel du bail, ont été introduits en 1936. Ces articles semblent réserver ce terme de bail commercial au bail d'un immeuble „*réserve à l'exercice d'un commerce*“, respectivement „*à destination commerciale*“, sans toutefois donner une définition précise et générale du bail commercial.

En l'absence de définition légale claire, la jurisprudence a toutefois généralement entendu le bail commercial comme „*une convention qui porte sur un immeuble que l'une des parties s'oblige à délivrer à l'autre pendant un certain temps pour y exploiter un commerce et cela moyennant le paiement d'un loyer*“³. Cette définition est systématiquement reprise dans ce sens par la justice et généralement saluée par la doctrine comme étant la meilleure.⁴

En ce qui concerne la signification du terme „*commerce*“ dans ce contexte, la jurisprudence y a très tôt inclus les activités industrielles en avançant que „*le terme industriel s'applique communément à celui qui se livre à des entreprises de manufactures et n'est que l'équivalent du terme commerçant.*“⁵

3 Justice de Paix Esch/Alzette, 17.8.1990

4 „Le contrat de bail“ par Lex Thielen, Ed. Promoculture Larcier 2013, n° 494

5 Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 24 mars 1908, Pasirisie, tome 7, p. 499

Il en va de même des activités artisanales qui sont assimilées par la jurisprudence⁶ aux activités commerciales, avec l'artisan qui est considéré comme un commerçant, lorsque l'artisan spéculé sur la main-d'œuvre employée et sur la valeur des matières premières pour les revendre avec bénéfice après les avoir travaillées. Seul l'artisan qui vend uniquement des produits qu'il a fabriqués lui-même et qui ne facture que son travail et le prix d'achat du matériel utilisé n'est pas considéré comme commerçant. Etant donné que cette distinction assez artificielle n'est pas aisée à effectuer dans la pratique, il en résulte que dans la grande majorité des cas les artisans sont assimilés aux commerçants.

On pourrait dès lors déduire de la jurisprudence luxembourgeoise que le champ d'application d'une législation sur le bail commercial s'étendrait aux immeubles affectés à l'exercice d'activités commerciales ou industrielles, ainsi qu'à la très grande majorité des immeubles affectés à des activités artisanales.

b. L'introduction récente de nouvelles notions voisines par le législateur

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'a malheureusement pas vraiment contribué à clarifier la matière.

En effet, d'une part, le paragraphe (1) de l'article 1762-8 du Code civil, introduit par l'article 31 de la loi du 21 septembre 2006, stipule que le sursis commercial peut profiter au „*preneur commercial, industriel, artisan ou fermier*“ et ouvre ainsi un certain nombre de questions sans toutefois y apporter des réponses. Faut-il ainsi interpréter cet article dans le sens que le législateur voulait remettre en question cette jurisprudence en énumérant ces trois types de preneurs alors que la jurisprudence assimilait depuis longtemps l'industriel et la plupart des artisans au commerçant en matière de bail commercial? Ou, au contraire, voulait-il spécifiquement souligner qu'en matière de sursis commercial, tous les preneurs commerçants, industriels ou artisans sont sur un pied d'égalité? Mais dans cette hypothèse, ne devrait-on pas en déduire qu'*a contrario*, dans tous les autres cas, les preneurs industriels ou artisans ne sont pas assimilables aux preneurs commerçants?

Le paragraphe (2) du même article qui prévoit que le contrat est maintenu dans le chef du repreneur d'une exploitation en cas de décès du locataire est encore plus intéressant. Lors des travaux parlementaires, la version de ce paragraphe, telle qu'amendée en date du 20 janvier 2006 par la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, parlait en effet „*d'un preneur d'un local de commerce, d'un local artisanal ou d'une ferme, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme*“. On pouvait clairement déduire de cette formulation que seul le preneur d'un local de commerce pouvait être titulaire d'un contrat de bail commercial. Or, suite à l'avis complémentaire du Conseil d'Etat du 20 juin 2006, dans lequel ce dernier proposait de faire abstraction de cette tournure „*lourde et inadéquate*“, le législateur a finalement reformulé le paragraphe 2 de l'article 1762-8 en parlant désormais „*d'un preneur, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme*“.

Le paragraphe (2) permet dès lors également plusieurs interprétations:

- D'une part, le législateur semble nettement distinguer le preneur artisan du preneur commerçant alors qu'il parle d'un bail commercial et d'un bail artisanal. Cette solution semblerait toutefois regrettable eu égard à une jurisprudence et une pratique bien établies en sens inverse.
- Le cas du preneur industriel devient encore davantage énigmatique. En effet, quelle est la signification de l'absence du bail industriel dans l'énumération des baux au paragraphe (2)?
 - o Volonté d'assimilation des preneurs industriels aux preneurs commerçants?
 - o Volonté de ne pas faire appliquer le paragraphe (2) aux baux industriels?
 - o Simple oubli?

D'autre part, l'article 1er (3) de la même loi a consacré de nouvelles notions en matière de bail à loyer en parlant d'„*immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale*“, de sorte qu'en matière de baux qui ne sont pas à usage d'habitation nous pouvons entretemps distinguer entre les baux d'immeubles affectés aux usages suivants:

⁶ Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 13 mars 1959, Pasificrisie, tome 17, p. 470

<i>Usage</i>	<i>Régime particulier</i>	<i>Sursis commercial</i>	<i>Maintien du bail dans le chef du preneur en cas de décès du preneur</i>	<i>Procédure en cas de litige</i>
Commercial	Oui: articles 1762-3 à 8 du code civil	Oui	Oui	Chapitre V de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation
Artisanal	Incertain: Assimilable au bail commercial?	Oui	Oui	Chapitre V de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation
Industriel	Incertain: Assimilable au bail commercial?	Oui	Incertain: pas mentionné à l'article 1762-8 du code civil. Assimilable au bail commercial?	Chapitre V de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation
Administratif	Non	Non	Non	Chapitre V de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation
Profession libérale	Non	Non	Non	Chapitre V de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation
Bail à ferme	Oui: articles 1763 à 1778 du code civil	Oui	Oui	Chapitre V de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation

2) Le champ d'application retenu

Si le présent projet de loi n'entend ni toucher aux baux d'immeubles affectés à un usage administratif ou affecté à l'exercice d'une profession libérale, ni au bail à ferme, elle entend toutefois clarifier le champ d'application des règles particulières aux baux commerciaux en clarifiant notamment le sort des baux d'immeubles affectés à un usage industriel ou artisanal.

Nous avons vu que la jurisprudence luxembourgeoise a depuis très longtemps déjà assimilé toutes les activités industrielles et la grande majorité des activités artisanales aux activités commerciales et que les rares activités artisanales qui échappaient à cette assimilation sont le fruit d'une distinction jurisprudentielle quelque peu artificielle et difficile à mettre en pratique.

La matière gagne sensiblement en clarté et en cohérence par l'assimilation pure et simple des baux d'immeubles à usage artisanal ou industriel au baux d'immeubles à usage commercial, tel que cela est par ailleurs pratiqué en France sans problème majeur connu.

Il ne semble dès lors pas indispensable de définir légalement la notion même de bail commercial, alors que la définition jurisprudentielle est bien établie. Par contre, il convient de clarifier le champ d'application de la loi dans le sens voulu.

Dans le cadre de la présente loi, le terme „*bail commercial*“ est donc un terme générique qui vise indistinctement les immeubles affectés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. De même, le „*preneur*“ d'un bail commercial est celui qui exploite une activité commerciale, industrielle ou artisanale et par le terme „*fonds*“ on ne vise non seulement le fonds de commerce, mais également le fonds industriel et le fonds artisanal.

Sont donc dorénavant visés tous les immeubles qui se trouvent au Grand-Duché de Luxembourg et qui sont loués et affectés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Dès lors, si le bailleur a marqué son accord en vue d'une telle affectation, la loi s'applique, qu'il y ait accord ou non en ce qui concerne le type précis d'activité.

Les centres commerciaux et les galeries marchandes sont donc également visés par la présente loi, alors que rien ne justifie de favoriser un type de commerce par rapport à un autre.

Les immeubles affectés à un usage administratif ne tombent pas dans le champ d'application de la loi, alors que l'activité principale de bureaux est trop disparate au Luxembourg. Il est en effet difficile de vouloir protéger un local de commerce de détail avec les mêmes instruments qu'un immeuble de bureaux de quelque 5 à 10.000 m² dont le bailleur est un fonds d'investissement. L'activité de bureaux doit être une activité principale de bureaux pour être exclue de la protection de la présente loi. Si les bureaux constituent l'accessoire de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale, les bureaux sont, tout comme l'activité commerciale, protégés par la présente loi.

Il n'est pas non plus utile de protéger spécialement l'activité libérale. L'exiguïté des locaux et l'importance de l'offre sur le marché luxembourgeois implique que des activités telles que l'activité médicale et l'activité juridique ne nécessitent pas une protection spéciale.

Naturellement, en vertu de la liberté contractuelle, les autres baux à usage professionnel non visés par la loi (professions libérales ou locaux affectés à un usage administratif) peuvent prévoir que la présente loi d'applique à eux en tout ou en partie.

Toutefois, les dispositions relatives au sursis à exécution et au maintien du bail en cas de décès du preneur s'appliquent, comme actuellement, de plein droit au bail à ferme.

Cependant, pour les parties visées par la présente loi, il n'est pas souhaitable qu'elles puissent, même de manière expresse, y déroger. En effet, l'objectif étant de mettre en œuvre une protection accrue du preneur et de trouver un régime adapté aux exigences du commerce, il serait de mauvaise politique de donner aux parties la possibilité d'échapper aux dispositions de la présente loi, qui revêtent donc un caractère impératif.

- *Paragraphe 2 – Durée du contrat:*
- *Article 1762-4*

Au Grand-Duché de Luxembourg les usages des lieux fixent actuellement la durée des contrats à 3 – 6 – 9 années, reconductibles par période de trois ans.

Dans un premier temps, il avait été envisagé de fixer, comme cela se pratique en France⁷ et en Belgique⁸, une durée minimale de neuf ans pour tout bail commercial, sans que le bailleur puisse résilier de manière anticipée le contrat, afin de donner aux commerces la sécurité de développement nécessaire.

Or, après avoir soigneusement étudié les prises de position des Chambres professionnelles consultées, les auteurs n'ont pas été insensibles aux arguments avancés par ces dernières qui plaidaient pour plus de flexibilité quant à la durée du bail à conclure pour éviter qu'elle ne constitue un frein à l'initiative commerciale.

Ainsi, la Chambre de Commerce avançait notamment que *„le commerçant pourrait être réticent à s'engager sur une si longue période sans certitude quant à la réussite de son commerce, et ce indépendamment de la faculté pour le preneur de résilier le contrat de bail à l'expiration de chaque période triennale ou de mettre un terme au contrat en cas de difficultés financières avérées.*

Cette durée minimale de 9 ans pourrait également faire hésiter le bailleur à accepter l'installation de nouveaux commerces dans ses locaux, et l'amener à affecter son immeuble à l'activité de bureaux dont le régime sera alors plus souple, conduisant ainsi à une baisse de l'offre de locaux commerciaux disponibles à la location, avec comme possible corollaire une hausse des loyers pour les locaux commerciaux suite au recul de l'offre afférente.“

L'absence de fixation d'une durée minimale pour le contrat de bail commercial permet ainsi de préserver le principe de la liberté contractuelle et de favoriser l'adaptabilité de la durée du contrat de bail aux différentes situations envisageables et aux volontés des parties.

La sécurité de développement du preneur n'en est pas pour autant compromise alors que l'absence de fixation d'une durée minimale du contrat de bail est compensée par l'instauration d'une période incompressible de neuf années au cours de laquelle le droit pour le preneur au renouvellement de son bail est absolu et ne peut être mis en échec par le bailleur, même par le paiement d'une indemnité d'éviction.

Le contrat de bail reste toutefois toujours à durée déterminée alors que notamment le mécanisme de protection légale du preneur via l'indemnité d'éviction est toujours lié au refus d'une demande de renouvellement du contrat qui, par la force des choses, n'existe que pour des contrats à durée déterminée.

Ainsi, en l'absence de fixation d'une durée de contrat par les parties, la durée du contrat est fixée par défaut à trois années.

Or, rien n'empêche les parties à s'accorder sur une durée du contrat inférieure à trois années. Cette flexibilité au niveau de la durée du contrat permet également de tenir compte de l'émergence de la pratique récente des magasins éphémères (*„pop-up stores“*).

Le magasin éphémère est une approche du marketing basée sur l'ouverture de points de vente pour de courtes durées. Une boutique éphémère est similaire à un point de vente classique, mais de manière

⁷ Article 145-4 du Code commerce

⁸ Article 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux de commerce

temporaire. Le principe consiste à apparaître puis à disparaître (*pop-up*) au bout de quelques jours, quelques semaines ou quelques mois. Ces magasins, bien que souvent peu aménagés, présentent un double intérêt: de par leur côté immédiat et éphémère, ils éveillent la curiosité du consommateur; de par leur aspect inhabituel et l'effet de surprise, ils permettent également de créer l'événement et ainsi de susciter l'intérêt des médias. Il s'agit donc d'un double but de rentabilité et de communication. De plus, ce principe permet également aux grandes enseignes de distribution ou aux nouvelles marques de tester temporairement des produits, avant une éventuelle implantation plus définitive.

Ce type de bail commercial particulier n'est pas encore très présent au Luxembourg, notamment en raison de la pénurie de locaux de commerce disponibles pour ce type de location à courte durée, mais toujours est-il qu'il convient d'y proposer un cadre légal adapté afin de ne pas décourager des bailleurs potentiels qui ont la crainte de se voir confrontés à des demandes de renouvellement de contrat de bail, voire à des indemnités d'éviction, pour des contrats de bail à priori conclus pour une très courte durée de plusieurs mois ou même plusieurs semaines.

Il a toutefois été jugé superflu d'insérer dans le présent texte une disposition inspirée du bail dérogatoire prévu à l'article L145-5 du code de commerce français alors que le dispositif prévu par le présent texte semble déjà contenir tous les éléments permettant d'atteindre le but visé.

L'article L145-5 du code de commerce français permet de déroger à la législation de droit commun en matière de bail commercial et ce bail dérogatoire, d'une durée maximale de trois années, ne donne droit à aucune indemnité d'éviction si le bailleur décide de signifier un congé au locataire, bien que non obligatoire ici.

La reprise d'une telle disposition dans le présent texte semble inopportune pour les raisons suivantes:

- La situation du marché locatif n'est pas la même au Luxembourg qu'en France. En effet, si l'article L145-5 du code de commerce français couvre le cas des magasins éphémères, ces derniers ne sont toutefois pas l'unique motivation de cette disposition. En effet, la disposition est également censée faciliter la location d'immeubles dans des endroits peu attractifs et dont le bailleur a eu des difficultés pour les louer pour des durées plus longues. Cette problématique explique également la durée maximale de trois années pour le bail dérogatoire en France, alors que cette durée semble nettement trop longue pour couvrir les besoins d'un *pop-up store*.
- L'article 1762-4 du présent texte permet la conclusion de contrats de bail à courte durée. En effet, il n'y a plus aucune durée minimale légalement prévue.
- En raison des délais prévus à l'article 1762-13 du présent texte, aucune demande de renouvellement n'est possible pour les baux d'une durée inférieure à neuf mois, alors qu'une telle demande doit être formulée, sous peine de déchéance, neuf mois avant l'expiration du contrat de bail. Il en résulte que le preneur d'un *pop-up store*, qui ne peut pas demander le renouvellement de son contrat, n'a donc plus droit à une indemnité d'éviction.

Il découle de ce qui précède que, sur base du cadre légal proposé, les parties peuvent conclure un contrat de bail d'une durée maximale de neuf mois en vue de l'instauration d'un magasin éphémère sans possibilité de renouveler le contrat et sans droit à une indemnité d'éviction pour le preneur. La pratique a démontré que ces magasins éphémères fonctionnent dans la grande majorité des cas pour des durées nettement inférieures à neuf mois et parfois même pour quelques semaines, voire quelques jours, seulement.

La sécurité juridique pour le preneur implique également que le changement de bailleur ou de propriétaire soit neutre pour lui et ne lui cause donc quelque préjudice que ce soit. Le nouveau propriétaire ne saurait dès lors soulever l'inopposabilité de la relation contractuelle existante. Afin d'éviter des discussions trop juridiques basées sur le contrat de bail transcrit ou rendu public par tout autre moyen juridique, le critère retenu est celui de l'existence d'une activité effective au moment du changement de propriétaire.

Ainsi, l'on présume que l'acquéreur procède tout normalement à une ou plusieurs visites de l'immeuble avant d'en faire l'acquisition. Il est dès lors normal que l'acquéreur, qui constate que l'immeuble est occupé ou exploité d'une quelconque manière, s'enquiert au sujet de l'existence d'une relation locative dans les lieux. En conséquence, il est dans l'intérêt d'une sécurité juridique qu'il y ait présomption (simple) de connaissance du contrat de bail dans le chef de l'acquéreur, qui devra prouver que la relation contractuelle ne pouvait être devinée ou connue de lui.

En prévoyant une durée déterminée à tout contrat de bail, il est nécessaire de fixer la date de départ du contrat. Au lieu de prendre comme premier critère la date certaine de l'enregistrement du contrat de bail, dont la raison d'être n'est pas celle de fixer le point de départ de la relation contractuelle entre les deux signataires d'un contrat, mais de rendre la date opposable à des tiers, le premier critère retenu est celui de la convention écrite, qui fixe donc le point de départ, et à défaut, de l'entrée en jouissance des lieux par le preneur. Afin de faciliter la détermination de la date de l'entrée en jouissance des lieux, le moment de la remise contradictoire des clés est considéré comme date de l'entrée en jouissance. Cette remise des clés doit être contradictoire, elle doit consister en un acte de remise des clés par le bailleur ou son représentant, le plus souvent un agent immobilier, et d'un acte de réception par le preneur ou son représentant. Il faut dès lors deux actes positifs, deux actes qui manifestent la transmission des clés et ainsi de la chose louée.

De nombreuses conventions prévoient une remise des clés à un moment donné afin de permettre aux preneurs d'effectuer des travaux de première installation; souvent une gratuité des loyers est prévue pour les premiers mois. Loin de vouloir défendre de telles pratiques, il s'est néanmoins révélé que cette gratuité et cette mise à disposition sont clairement fixées dans le contrat de bail, afin d'éviter des situations conflictuelles dès le départ de la relation contractuelle.

Pour la durée du contrat de bail, il y a alors lieu de la fixer par rapport au preneur qui exploite le fonds de commerce.

- *Paragraphe 3 – Résiliation anticipée:*
- *Article 1762-5*

Cette disposition introduit un droit de résiliation anticipée avec un préavis de trois mois pour le preneur lorsqu'il se trouve, sans comportement fautif ou négligeant de sa part, dans une situation financière désespérée telle que la poursuite de son activité provoquerait inévitablement sa faillite à court terme.

Il est en effet de mauvaise politique de maintenir un commerçant, industriel ou artisan artificiellement dans un contrat de bail alors que son activité se trouve dans une situation déficitaire désespérée. Maintenir le preneur dans le lien locatif initial implique qu'il est obligé de provoquer la faillite de son commerce ou de glisser, sans espoir ou alternative, vers la faillite; situation qui n'est ni dans l'intérêt du preneur, ni dans l'intérêt du bailleur – la réputation de son local en souffre – ni, enfin, dans l'intérêt d'une promotion du développement de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale. Cette possibilité pour le preneur de résilier le contrat de bail commercial avec un préavis de trois mois est toutefois soumise à certaines conditions.

Le preneur a tout d'abord la charge de la preuve de la défaillance imminente en raison de sa situation financière désastreuse. Cette preuve peut se faire par tous moyens. Une obligation de prouver cette défaillance imminente par le biais d'un rapport d'expert n'a pas été retenue par les auteurs, alors qu'une telle formalité n'était guère envisageable dans la pratique et aurait conduit cette disposition à un échec.

En effet, outre le fait qu'il eut été difficile de définir les critères professionnels de sélection de ces experts, un preneur en graves difficultés financières aurait eu toutes les peines du monde à faire face au coût non négligeable d'une telle mission qui, par ailleurs, aurait dû être accomplie à très brève échéance.

Dans de telles conditions, il était dès lors prévisible que le preneur aurait renoncé à cette démarche et aurait préféré attendre sa déclaration de faillite avec à la clef des pertes financières accrues pour le bailleur du fait d'une accumulation des arriérés de loyers.

Ainsi, le preneur pourra rapporter la preuve de sa situation financière désespérée par tous moyens. Cette preuve pouvant, par exemple, être établie par la remise de documents comptables et d'une attestation écrite de la part de la personne en charge de la comptabilité annuelle faisant état de la situation irrémédiablement compromise de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Il faut ensuite que cette situation ne soit pas imputable à la légèreté ou au comportement fautif du preneur. La légèreté du preneur est notamment celle du lancement d'un commerce qui, dès le départ, est sous-capitalisé ou ne repose sur aucune évaluation raisonnable. Ainsi, le lancement d'un commerce sans que le financement de la marchandise ne soit assuré ou pris en considération ne peut être considéré comme une saine gestion de l'exploitation.

Finalement, la faculté de mettre préalablement fin au contrat de bail ne pourra être invoquée par le preneur que si tous les loyers et autres charges du contrat échus au jour du courrier recommandé sont réglés. La possibilité de pouvoir sortir du bail de manière anticipée est une faveur accordée au preneur qui doit cependant en être digne en respectant ses autres obligations contractuelles envers le bailleur.

Lorsque le preneur entend mettre préalablement fin au contrat de bail, il faut encore prendre en considération la situation du bailleur qui se voit confronté à cette nouvelle situation sans qu'il n'y ait eu faute de sa part. Souvent, il était d'accord à accorder un loyer réduit la première année, à accepter une occupation gratuite pendant les six premiers mois du contrat de bail ou de prendre à sa charge un investissement d'installation du preneur qui n'est pas fait dans l'intérêt du bailleur, tel un nouveau cloisonnement ou une première installation d'une cuisine professionnelle.

Si le preneur doit avoir la possibilité de sortir de la relation contractuelle et si le bailleur doit accepter cette résiliation, ce dernier ne doit pas pour autant souffrir de tous les avantages qu'il a consentis au preneur au début du bail.

D'un côté, il faut laisser au bailleur la faculté de contester la résiliation anticipée, d'un autre côté, il ne faut pas laisser dégénérer la situation devant les tribunaux jusqu'à ce que le preneur soit obligé, en définitive, de déposer tout de même son bilan. Au vu de ces considérations, il faut que le juge tranche le litige dans un très bref délai. Le litige ne pouvant consister qu'à la question de la résiliation ou au contraire du maintien du contrat de bail, il est loisible à la partie la plus diligente d'introduire une deuxième demande aux fins de se voir allouer des dommages et intérêts.

- *Paragraphe 4. – Pratiques contractuelles interdites:*
- *Article 1762-6*

Pour mettre un terme à une situation regrettable qui a fait trop de dégâts sur le marché de la location à Luxembourg, cette disposition cherche à faire cesser la pratique du paiement de „*pas de porte*“ et autres commissions exorbitantes qui étaient imposées aux preneurs, d'une part, et qui incitaient les bailleurs à mettre un terme aux contrats avec les preneurs précédents, d'autre part. Elle ne s'oppose néanmoins pas aux indemnités payées aux preneurs précédents pour libérer anticipativement les lieux.

En imposant comme sanction l'obligation de remboursement, sans limitation dans le temps, c'est-à-dire avec une prescription de trente ans, cette disposition obligera nécessairement les bailleurs à ne demander que le loyer officiel, même si ce dernier sera alors peut-être revu légèrement à la hausse.

Il s'est encore avéré que certains agents immobiliers cherchent à lier le preneur ou le bailleur par l'inscription de clauses d'exclusivité de relocation dans le contrat de bail. Ces clauses bloquent la liberté des acheteurs et constituent une entrave à la liberté du marché.

L'importance parfois excessive des conditions financières au début du contrat de bail asphyxiaient trop souvent les commerçants au cours des premières années de leur exploitation. Dès lors que le recours au référé-provision en matière de bail commercial est ouvert au bailleur, l'existence d'une garantie bancaire dépassant les trois mois de loyer n'est plus justifiée. Ceci représente un gain pour les deux parties.

- *Paragraphe 5. – Modification du contrat:*
- *Article 1762-7*

Afin d'éviter que l'une ou l'autre des parties ne se retrouve dans une situation matérielle ou financière qui ne correspond nullement à la situation actuelle du marché de la location, il doit être possible d'adapter le contrat de bail.

Le consensualisme, principe fondamental en matière contractuelle dans notre droit, a vocation à régir les relations entre parties, de sorte que l'adaptation du montant du loyer ne peut être faite que conformément à ce qui a été convenu dans le contrat. Si, par contre, le contrat reste muet sur ce point, une modification des conditions financières du contrat peut être demandée lors d'une prolongation ou d'un renouvellement du contrat. Etant toutefois donné que la durée du contrat est désormais libre et afin d'éviter des abus, une modification des conditions financières ne peut intervenir que tous les trois ans au plus tôt.

Dans tous les cas où les modalités de la modification, fixées dans leur principe, n'ont cependant pas été définies avec la précision requise dans le contrat, l'adaptation sera appliquée, soit d'un commun accord, soit sur décision du Juge de Paix.

- *Paragraphe 6. – Cession et Sous-location:*
- *Article 1762-8*

Comme le présent texte de loi doit remplacer les dispositions existantes du Code civil sur le bail commercial, il convient de reprendre aux trois premiers paragraphes de cet article la disposition de l'article 1762-3 CC.

Il s'agit d'une reprise fidèle de l'ancienne disposition, sauf à tenir compte du champ d'application du bail commercial tel que délimité ci-avant et à prévoir formellement au paragraphe (2) que toute cession ou sous-location doit être notifiée au bailleur principal avec une copie du contrat de cession ou de sous-location.

Le paragraphe (4) est une innovation et a pour vocation d'assécher un commerce de sous-location qui s'est développé ces dernières années surtout à Luxembourg-Ville.

Il s'est en effet établi au Luxembourg un commerce de sous-locations qui se traduisait par la pratique qu'un commerçant prenait en location plusieurs commerces pour les donner en sous-location à un autre commerçant et ceci à un prix plus élevé. Ce mécanisme a un effet de renchérissement des loyers peu propice à un développement serein et harmonieux du commerce.

Afin de mettre un terme à cette pratique, et toujours dans le respect du principe du consensualisme, il a été jugé opportun d'accorder au bailleur principal la possibilité de se substituer au preneur principal en permettant ainsi au propriétaire d'en tirer les bénéfices. Le preneur principal sera ainsi libéré de ses obligations contractuelles et le bailleur et le sous-locataire seront liés selon les termes et conditions du contrat de sous-location. Cette mesure devrait être de nature à mettre un terme au système des sous-locations spéculatives.

Il existe cependant de nombreuses situations de sous-locations majorées tout à fait légitimes, notamment en présence de contrats de livraison de bière, d'essence, où le preneur principal a effectué des investissements que le propriétaire ne voulait ou ne pouvait réaliser ou lorsqu'il s'agit d'une sous-location au sein d'un groupe (cette notion de groupe est définie à la loi d'établissement du 2 septembre 2011). Dans de tels cas, le droit de substitution serait économiquement malsain.

- *Paragraphe 7. – Le délai de résiliation et la tacite reconduction:*
- *Article 1762-9*

Afin de permettre au commerçant de réorganiser son commerce et au bailleur de retrouver un preneur à la fin du délai de préavis, il est dans l'intérêt des deux parties que la durée de résiliation soit fixée à au moins six mois. La situation actuelle du commerce implique que dans de nombreuses parties du Grand-Duché de Luxembourg, la résiliation du contrat de bail par le preneur peut mettre le bailleur dans une situation difficile.

A de nombreuses reprises, la communication hors délai de la résiliation a donné naissance à des discussions interminables devant les juridictions judiciaires et ceci en raison d'une imprécision dans la formulation des contrats de bail. Au vu de cette insécurité juridique, il a été jugé utile de circonscrire avec précision la notification de la résiliation.

La tacite reconduction prévue sous le régime antérieur a été maintenue. Par contre, l'adaptation de la garantie bancaire locative a été ajoutée. La garantie bancaire est un engagement de l'établissement bancaire du preneur pour une durée déterminée, celle retenue dans le contrat initial. Au-delà de ce délai, la banque n'est plus engagée. Afin d'éviter une telle situation, le preneur veillera à ce que la garantie bancaire soit maintenue pour la période de la tacite reconduction.

- *Paragraphe 8. – Maintien du bail en cas de décès du preneur:*
- *Article 1762-10*

Cet article reprend le contenu de l'actuel article 1762-8(2) du Code civil. Comme le présent texte de loi remplace cette section entière du code civil, il convient de reprendre cette disposition à cet endroit.

La disposition est une reproduction fidèle de l'actuel article 1762-8(2) sauf à y appliquer les précisions sur le champ d'application de la présente loi, telles que délimité à l'article 1er.

- *Paragraphe 9. – Sursis à déguerpissement:*
- *Article 1762-11*

Le sursis à exécution a été accepté dès le départ pour les baux d'habitation, tandis qu'il a été tout simplement oublié s'agissant de professionnels.

Or, les systèmes belge et français connaissent le sursis à exécution en matière de bail commercial et aucun principe de droit ou d'équité s'oppose à l'adoption du sursis à exécution en matière de bail commercial. Ceci est d'autant plus vrai que le bailleur n'a pas besoin de justifier la résiliation du contrat

de bail et que le régime luxembourgeois ne connaît pas, en matière de bail commercial, la prorogation légale qui existe en matière de bail d'habitation.

Afin d'éviter tout abus, les conditions de l'article 1762-11 doivent être cumulativement réunies pour que le requérant puisse faire valoir un sursis à exécution.

Toutefois pour éviter la multiplication des procédures judiciaires, le requérant condamné à déguerpir ne peut formuler qu'un seul sursis à exécution.

Etant donné que le délai de sursis à exécution peut être de neuf mois, les voies de recours contre ce jugement ont été maintenues, contrairement aux dispositions de l'article 17 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Par contre, l'appel ne doit pas provoquer une situation où le preneur condamné à déguerpir peut prolonger artificiellement ce sursis par des voies de recours dilatoires.

A noter que ce régime remplace celui du sursis commercial qui s'appliquait à tous les baux commerciaux, industriels, artisanaux ou fermiers, par application de l'article 1762-8(1). Comme cette dernière disposition est abrogée par la présente loi, le nouveau sursis à expulsion ne s'appliquera non seulement aux baux commerciaux, mais également aux baux fermiers.

Le sursis à expulsion est un sursis à exécution d'un jugement, tandis que le sursis commercial intervient en fin de bail, et ce dernier s'est d'ailleurs avéré peu adapté en matière commerciale.

La présente loi ne retient donc que le sursis à exécution puisqu'un cumul de ces deux instruments n'est alors pas souhaitable, ce d'autant plus qu'un droit au renouvellement, et son corollaire, l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement, ont été mis en place par la présente loi.

- *Paragraphe 10. – Renouvellement du contrat:*
- *Article 1762-12*

Le principe fondamental du droit au renouvellement du bail pour le preneur est inscrit à la loi, nonobstant toute clause contractuelle qui en disposerait autrement. Le droit au renouvellement préférentiel du bail n'est plus limité jusqu'à la quinzième année de location mais il est désormais accordé pour toute la durée du bail.

Le droit au renouvellement n'est cependant pas absolu, puisqu'il est indispensable de respecter un autre droit, plus fondamental, le droit découlant de la propriété (cf. articles 1762-14 et 1762-15 ci-après).

- *Article 1762-13*

Sous le régime antérieur, les délais pour introduire la demande en renouvellement préférentiel étaient fortement perturbateurs. Le preneur pouvait introduire sa demande valablement des années avant l'expiration du bail et le bailleur n'avait pas la possibilité de réagir à cette demande endéans les trois mois de la réception de la demande, vu le délai très long jusqu'à la fin du contrat.

D'un autre côté, le délai limite de six mois pour formuler la demande était en principe nettement trop court et en cas de divergences, la demande en renouvellement préférentiel devant les juges était tranchée des mois, voire des années après la fin du contrat. Cette insécurité juridique constituait une entrave à la planification aussi bien du preneur que du bailleur.

Le dernier alinéa de l'article 1762-13 organise la demande en renouvellement dans les hypothèses où le bailleur a résilié le contrat dans un délai qui ne permettait pas au preneur de formuler utilement sa demande en renouvellement préférentiel. La jurisprudence avait accepté dans un tel cas une demande formulée tardivement. Afin de maintenir la sécurité de planification pour les deux parties, le preneur peut en tout état de cause formuler sa demande dans les trois mois de la résiliation du contrat.

- *Article 1762-14*

Comme annoncé, le droit au renouvellement préférentiel du bail est certes illimité dans le temps, mais pas pour autant absolu.

Afin de respecter et préserver le droit de propriété du bailleur et de maintenir un juste équilibre entre les intérêts des différentes parties, le bailleur peut en toutes circonstances refuser le renouvellement du bail pour sept motifs dont quatre sont actuellement déjà consacrés à l'article 1762-4 du Code Civil. Les trois nouvelles hypothèses sont des motifs légitimes liés à l'insalubrité des lieux et à des exploitations contraires aux règles d'aménagement communal ou aux conditions prévues dans le cadre des autorisations d'établissements classés.

- *Article 1762-15*

Le régime issu du règlement grand-ducal de 1936 ne prévoyait pas un paiement en cas d'éviction, mais le paiement d'une indemnité de six mois au cas où l'opposition au renouvellement préférentiel se révélait fallacieuse. Le système prévu à l'article 1762-15, aussi rigoureux qu'il puisse paraître, est fondé sur le souci d'une sécurité juridique tant pour le bailleur que pour le preneur, sans devoir recourir à des procédures judiciaires d'expertise et d'exécution fastidieuses.

Nonobstant le principe de la libre fixation de la durée du contrat de bail commercial, le preneur d'un bail commercial est protégé de manière absolue contre tout concurrent qui voudrait mettre la main sur l'immeuble qu'il loue. En effet, le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement préférentiel du bail pendant les neuf premières années de la location.

Au terme de cette période de neuf ans, le propriétaire des lieux récupère le droit de refuser sans motif toute demande de renouvellement en réglant avant la fin du bail une indemnité d'éviction ou en acceptant l'offre d'un tiers qui s'engage à payer cette indemnité d'éviction.

La préoccupation du preneur est de récupérer la garantie de paiement de l'éviction pour le jour de son départ. Cette garantie ne doit pas être fournie quelques jours avant le départ, le preneur devant en effet réorganiser son commerce et, le cas échéant, sa vie professionnelle. Seule une indemnité d'éviction consignée six mois avant le départ effectif du preneur permet à ce dernier d'organiser en toute sécurité son départ.

Le principe de l'indemnité d'éviction ayant été retenu, il était nécessaire de prévoir des principes pour en déterminer le montant et sa mise en œuvre, notamment en l'absence de toute indication contractuelle à cet égard. Par ailleurs, et même en présence de dispositions contractuelles, le montant de l'indemnité ne peut être inférieur à douze mois de loyer.

Le montant précis de l'indemnité d'éviction peut être discuté en appel et donner le cas échéant droit, soit à un montant plus élevé d'indemnité pour le preneur, soit à une ristourne pour le bailleur. L'état des lieux ne doit pas non plus justifier un retard dans le transfert de la jouissance des lieux loués. Si les locaux se trouvent dans un état désastreux à la fin du contrat, le bailleur peut demander des dommages et intérêts pour la remise en état, mais il ne peut pas s'opposer au paiement de l'indemnité d'éviction.

Le dernier paragraphe introduit une nouvelle disposition conférant un droit de repentir au bailleur. Pendant le cours de la procédure, le bailleur peut encore changer d'avis en accordant le renouvellement du bail à son preneur et d'échapper ainsi au paiement de l'indemnité d'éviction. Ce droit pour le bailleur de revenir sur son refus de renouvellement peut être exercé jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours après que l'indemnité d'éviction a été définitivement fixée par la justice. Il est évident que ce droit de repentir ne peut toutefois être exercé que si le preneur se trouve encore dans les lieux loués et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

- *Paragraphe 11. – Droit de préemption:*

- *Article 1762-16*

Afin de permettre à un preneur de très longue date de pouvoir acquérir l'immeuble qu'il occupe depuis au moins dix-huit ans, il est jugé utile de faire bénéficier le preneur d'un immeuble affecté à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale du même droit de préemption que le preneur d'un immeuble à usage d'habitation.

L'article 1762-16 reprend donc exactement la disposition de l'article 15 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

- *Paragraphe 12. – Disposition procédurale:*

- *Article 1762-17*

Cet article précise que la procédure de règlement des litiges est régie par les dispositions du Chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les dispositions de la présente loi. Il s'agit en fait d'un rappel de l'article 36 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes qui a modifié l'article 1er, paragraphe(3), alinéa 1, premier tiret de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dans le sens d'une application de la procédure de règlement des litiges du Chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 à tous les baux professionnels.

Il a été jugé utile de rappeler cette disposition dans la présente section du Code civil pour y regrouper l'ensemble des dispositions importantes s'appliquant au régime des baux commerciaux.

Article 2: Disposition abrogatoire

Cette disposition prévoit la suppression de l'article 1736 al 3 du Code Civil, alors que le paragraphe 1er du nouvel article 1762-9 stipule désormais que le délai de résiliation du contrat de bail commercial ne peut être inférieur à 6 mois.

Article 3: Dispositions transitoires et finales

La loi retient le principe qu'elle s'applique immédiatement à tous les contrats en cours.

Une exception a été prévue à l'article 3 (2) afin de permettre aux locataires dont le contrat donne entière satisfaction, parce que taillé sur mesure pour une situation particulière, de ne pas tomber dans le champ d'application de la présente loi (exemple d'un bail à durée courte, voulu et assumé par le preneur, avant la réalisation de gros travaux dans l'immeuble, moyennant un loyer très abaissé en contrepartie).

Ils pourront néanmoins demander un sursis à exécution, tel que prévu à l'article 1762-11 du Code Civil, puisque le sursis commercial auquel ils auraient normalement pu avoir recours n'est plus possible alors que l'ancien article 1762-8 (1) du Code civil a été abrogé à l'article 1er de la présente loi.

Si le maintien des anciens termes du contrat ne doit pas avoir pour effet de leur procurer les avantages de chaque régime (l'indemnité d'éviction, le pas de porte, ...), il ne doit pas non plus signifier la renonciation à un droit fondamental dont ils jouissaient. Encore qu'ils ne soient pas de même nature, l'on peut considérer que le sursis à exécution supplée ainsi convenablement la disparition du sursis commercial.

L'article 3 (3) prévoit que les demandes en sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont encore jugées conformément à l'ancien article 1762-8 (1) du Code Civil, mais que dans ce cas le preneur reste recevable à demander le renouvellement de son bail selon le régime de la nouvelle législation.

L'article 4 (4) précise qu'un preneur ne saurait réclamer le remboursement des „pas de porte“ et autres commissions payés en raison de contrats qui ont été conclus et dont l'entrée en jouissance pour le preneur a été fixée avant l'entrée en vigueur de la présente loi. Il convient en effet de prohiber cette pratique des pas de portes et autres commissions exorbitantes pour le futur sans pourtant revenir sur des situations qui n'avaient pas été interdites par la loi jusqu'à présent.

Article 4: Mise en vigueur

Cette disposition fixe l'entrée en vigueur de la loi au 1er jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Intitulé du projet:	Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil
Ministère initiateur:	Ministère de l'Economie
Auteur(s):	Christian Schuller/Ralph Deischer
Tél:	247-84710/247-84725
Courriel:	christian.schuller@eco.etat.lu/ralph.deischer@eco.etat.lu
Objectif(s) du projet:	Améliorer la situation locative du commerce
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s):	Ministère de la Justice
Date:	16.7.2015

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s): Oui Non ⁹
 Si oui, laquelle/lesquelles: **avocat et auteur spécialiste des baux; Chambre de commerce, Chambre des métiers, Chambre des salariés, Confédération luxembourgeoise du commerce, Chambre immobilière**
 Remarques/Observations:
2. Destinataires du projet:
- | | | |
|--|---|---|
| – Entreprises/Professions libérales: | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| – Citoyens: <i>en tant que propriétaires</i> | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| – Administrations: | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |
3. Le principe „Think small first“ est-il respecté? Oui Non N.a.¹⁰
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité?)
 Remarques/Observations:
4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière? Oui Non
 Remarques/Observations:
5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures? Oui Non
 Remarques/Observations:

⁹ Double-click sur la case pour ouvrir la fenêtre permettant de l'activer.

¹⁰ N.a.: non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative¹¹ pour le(s) destinataire(s)? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet?) Oui Non
 Si oui, quel est le coût administratif approximatif total? (nombre de destinataires x coût administratif¹² par destinataire)
0,6% frais d'enregistrement sur le total des loyers lors de l'enregistrement du contrat de bail + frais d'inscription au bureau de la conservation des hypothèques (lorsque les baux dépassent la durée de 9 années)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire? Oui Non N.a.
 Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel? Oui Non N.a.
 Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
8. Le projet prévoit-il:
- une autorisation tacite en cas de non-réponse de l'administration? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte)? Oui Non N.a.
 Si oui, laquelle:
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe „la directive, rien que la directive“ est-il respecté? Oui Non N.a.
 Sinon, pourquoi?
11. Le projet contribue-t-il en général à une:
- a. simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 - b. amélioration de la qualité réglementaire? Oui Non
- Remarques/Observations:
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites? Oui Non N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)? Oui Non
 Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système?

11 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

12 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée? Oui Non N.a.
- Si oui, lequel?
- Remarques/Observations:

Egalité des chances

15. Le projet est-il:
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 - Si oui, expliquez de quelle manière:
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 - Si oui, expliquez pourquoi: **aucune distinction n'est faite entre hommes et femmes**
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 - Si oui, expliquez de quelle manière:
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes? Oui Non N.a.
- Si oui, expliquez de quelle manière:

Directive „services“

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation¹³? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie:
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers¹⁴? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie:
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

¹³ Article 15 paragraphe 2 de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

¹⁴ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)



An all déi Leit, déi plädéiere kënnen hei zu Lëtzebuerg, déi elo nëmme Franséisch géife beherrschen, déi sinn domadder och net vollwärtig aetzbar, zu hirem eegenen Nodel. Si kënnen nëmme déi Affären och plädéieren, wou se den Deontologieregel vu Affekt no och tatsächlech de beschte Conseil fir hire Client kënnen sinn. Et ass also fir déi Leit e kleng Lëtzebuergesch Marché, während et fir déi, déi zwou oder dräi Sproochen kënnen oder souguer och dat Englescht, e komplette Marché ass, dee sech himmen opmécht. An déi, déi nëmme déi eng Sprooch géife beherrschen, déi hätte bien entweder am Marché selwer e kompetitive Nodel, well se nëmme déi Affäre kënnen plädéieren, wou se och tatsächlech kënnen e optimale Conseil fir hire Client sinn.

Dofir kommt, mir loosse dat hei net méi duerjeren elo duerstellen, wéi et ass D'Saach ass eigentlech ganz kloer. Si beinhalt nëischt Neies. An zu Lëtzebuerg hu mer jo - dat hunn engem Virrieder scho gesot - eng Magistratur, déi ganz flexibel och mat där Situatioun déi émgéet, nottament well mer Englesch méi och weineger ouni Problem och kënnen akzeptéieren. A mir kënnen eis et jo och guer net erlaben, ansécht, hei virzegoen. Eis Situatioun, eis Economie verlaangt déi dote Flexibilitéit.

Wa mer wëllten zum Beispill d'Ekonomie vum Englesche maachen an dat ni géife wëlle berücksichtegen a mir géifen all maachen an der Magistratur, well wa se Englesch net géife beherrschen, da si mer dekäliert mat der Realitéit vum Land. Déi Portioun Flexibilitéit, déi do gewiss gëtt, ass e Corollaire nécessaire vum der Realitéit vum eise Land, vum der Populatioun, awer och vum der Economie. An dat funktionéiert eigentlech reibungslos a flexibel ganz gutt.

An ech mengen, dass mer en plus zënter der Émsetzung vum de sougenannten ABC-Direktive mat de Rechter fir d'Introduction jo an do nach eng Kéier eng Schépp drop-geluecht hunn an engem europäesche Kontext, ouni iergendwelch Konkurrenzmodeler, wou mer och hei zu Lëtzebuerg lidderwengig kënnen garantéieren, dass mer em an där Sprooch, där he mächtig ass, kënnen noleien, wat viru Gericht angoangen ass mat em ze geschéien. Och dat hu mer zu Lëtzebuerg émgest. Dat kasscht eis all Joers eng Rei vu Milliounen, ma och dat féiert zu enger gerechter an effikasser Justiz. A wa mer all déi Elementer do kompüteréieren, dann, mengen ech, beschreiw mer reell, wat zu Lëtzebuerg lass ass, op eng flexibel an effikass Art a Weis à la fois.

Zur Fro vum Här Gloden op dee ganz rezente Artikel vum „Monde“ him: Dat ass eng Iddi, déi mir nei ass. Si ass nach net diskutéiert ginn. Ech sinn ëmmer bereet, nei Iddien ze diskutéieren mat de Barreauten, mat de Magistraten. Et schéngt mir allerdingens eng Mesure ze sinn, déi zëmlech ad hoc a kurzfristeg nëmme ausgeüert ass op d'Brexit-Situatioun. Mir applizéieren hei jo schon eng aner Flexibilitéit, déi deem awer wäitgegend schon entgeentkëent. Dat ass a Frankräich de Fall. Dofir hunn ech éischer d'Impressioun, dass se domadder amgaange sinn, e Retard op eis opzuehelen. Ech weess net, ob mir dat onbedéngt misste kopéieren, ma ech si gäre bereit, wéi ëmmer, all nei Iddi och mat lech ze diskutéieren.

Ech soen lech Merci.

M. Mars Di Bartolomeo, Président. - Merci. Den Här Kartheiser freet d'Wuert, wahrscheinlich fir Parole après ministre.

M. Fernand Kartheiser (ADR). - Jo. Villmools Merci, Här Präsident. Ech hu just e puer Bemerkungen, déi ech hei nach wëllt ubringen.

An engem Punkt ginn ech lech ganz gär recht, Här Minister, dat ass: Déi Diskussioun ass vum 2013. Dat heescht, dat net Dir et sidt an och net déi aktuell Regierung, déi déi do Dispositionen negociéiert huet. Et wor d'CSV, déi eng Disposition negociéiert huet, déi eis elo an eng Situatioun bréngt, wou mer ebe Lëtzebuergesch an Däitsch mussen par rapport zum Franséischen hei benodelegen. An dat ass e Punkt, deen ech lech gär zeguthalen.

Déi zweet Bemierkung, déi ech wëll maachen: Ech hunn natierlech mat kengem Wuert... Ech erkennen un, dat och d'Iwwerdreiwung kann eng rhetoresch Form sinn, ma ech hunn natierlech net behaapt, et soll iergendee Prozess op Englesch hei gefouert ginn. Et ass awer eng Iddi, déi amüsant ka sinn.

An dat Drétt, wat ech wëll soen, ass, an dat ass méi eng fundamental Bemierkung: Dir sot an Auer Argumentatioun, dat mer jo praktesch forcéiert sinn, eng Direktiv émszusetzen an ze stemmen, déi 2013 negociéiert an adaptéiert gouf. Dat ass eng Grundfro am europäesche

Recht an dofir wëll ech dat hei just opwerfen. Well esou, wéi Europa sech entwéckelt, ass dat do eng Fro, déi ëmmer méi akut muss gestallt ginn: Wat geschilt, wann en nationaal Parlament refuséiert, eng Direktiv émszusetzen?

Dat ass eng spannend Diskussioun an Europa, déi wäert op eis zukommen. Déi wäert wahrscheinlich ëmmer méi aktuell ginn. An déi Iddi, fir ze soen: E Parlament, en nationaal Parlament ass nëischt ansécht wéi e passiv, exekutiv Ratifizierungsinstrument vum enger Decisioun, déi vum Conseil geholl gouf respektiv vum Conseil mam Europaparlament, ass wahrscheinlich eng, déi an der Entwicklung vum Europa net méi ganz laang wäert d'Schinn halen. Ech sinn lech awer dankbar, dat Dir duerch Är Bemerkungen op déi Problematik och opmierksam gemaacht hutt.

Merci.

M. Mars Di Bartolomeo, Président. - Den Här Minister kritt d'Wuert nach eemol.

M. Félix Braz, Ministre de la Justice. - Just eng Remark, Här Kartheiser, well ech mat Auer Duerstellung net d'accord sinn. Mir ginn hei net obligéiert. Dat, wat hei geschilt, ass en Engagement, wat Lëtzebuerg viru ganz laange Joren als Grënnungsmember vum der Union zugaangen ass, dass mer eis bereet erkläert hunn, all zassammen no bestëmmte Regeln ze funktionéieren, déi zu eiseem kollektive Gut bannent de Memberlänner vum der Europäescher Union sinn. Et ass also eng Regel, déi mer eis selwer ginn hunn, där mer fräiwéilig zougestëmmt hunn, well se Resultater produzéiert, déi fir eis alleguerten a fir eis Union vu Virdeel sinn.

Dir fro, wat géif geschéien, wann e Land dat net mécht. Majo, wann eng Direktiv vun engem Land net émgest gëtt, kënnen mer à la fois an eng Prozedur gereden oder si ass, dann awer direkt émgest an och vum der Leit - ëmmer Konditiounen - aklobar. Dofir, et gëtt en europäesche System, dee scho laang léift. An ech gesinn dat net, wéi Dir dat sot, als eng Obligation an deem Senn, ma als de Respekt vum deene juristesche Regeln, zu deene sech Lëtzebuerg selwer engagéiert huet.

M. Mars Di Bartolomeo, Président. - Merci. Mir sinn un Ern vum der Diskussioun. A mir ginn zum Vott iwwert de Projet 7100 iwwer.

Vote sur l'ensemble du projet de loi 7100 et dispense du second vote constitutionnel

D'Ofstëmmung fänt un. Fir d'Éischt déi perséinlech Stëmme. Dann d'Procuratiounen.

An d'Ofstëmmung ass elo erwiher: 57-mol Jo, 3-mol Neen. Domat ass de Projet ugeholl.

Ont voté oui: Mmes Diane Adelm, Sylvie Andrich-Duval, Nancy Arendt, MM. Emile Eicher, Félix Eischen, Léon Gloden, Jean-Marie Haldorf, Mmes Martine Hansen, Françoise Hetto-Gaasch, MM. Aly Kaes, Marc Lies, Mme Martine Mergen (par Mme Nancy Arendt), M. Paul-Henri Meyers, Mme Octavie Modert, MM. Laurent Mosar, Marcel Oberweis, Gilles Roth, Marco Schank, Marc Spautz, Serge Wilmes, Claude Wiseler, Michel Wolter (par M. Jean-Marie Haldorf) et Laurent Zeimet;

MM. Marc Angele, Frank Arndt, Alex Bodry, Mmes Taina Boffending, Tess Burton, M. Yves Cruchten, Mme Claudia Dall'Agnol, MM. Mars Di Bartolomeo, Georges Engel, Franz Foyet, Claude Haagen, Mme Cécile Hermmen et M. Roger Negri;

MM. André Bauler, Gilles Baum, Mme Simone Beissel, M. Eugène Berger, Mme Anne Brosseur, M. Lex Delles, Mme Joëlle Elvinger, MM. Gusty Craas, Max Hahn, Alexander Krieps, Claude Lamberty, Edy Mertens et Mme Lydie Pöifer (par M. Gusty Craas);

MM. Claude Adam, Gérard Anzja, Henri Kok, Mmes Josse Lorsché, Viviane Loschetter et M. Roberto Traversini;

MM. Marc Baum et David Wagner;

Ont voté non: MM. Gasi Gibéryen, Fernand Kartheiser et Roy Reding (par M. Fernand Kartheiser).

Froer mer d'Dispens vum zweete Vott? D'accord?

(Assentiment)

Merci. Dann ass dat esou decidéiert.

10. Ordre du jour (suite)

Vu dass mer net virgesinn haten, fir iwwer hallwer siven erauszegoen an et awer éischer a Richtung hallwer aacht, aacht Auer geet, wollt ech lech proposeréieren, dass mer um Ern vum nächste Projet net ofstëmmen, ma d'Ofstëmmung muer de Méiten direkt am Ufank maachen, wann d'Chamber do dermat d'accord ass. Ech sinn nämlech vun e puer Deputéierten ugeschwat ginn, déi en anere Planning fir den Owend haten.

Nëmme, wann d'Chamber do dermat d'accord ass?

(Assentiment)

Da maache mer dat esou. Gutt!

Da gi mer zum nächste Projet iwwer. Dat ass de Projet de loi 6864 iwwert de Bail commercial. An do huet d'Rapporteur d'Wuert: d'Madam Tess Burton.

11. 6864 - Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil

Rapport de la Commission de l'Économie

Mme Tess Burton (LSAP), rapportrice. - Voilà! Här President, Dir Dammen an Dir Härren, haut, no laangem Hin an Hier, kënnen mer endlich de Projet de loi 6864 iwwert de Bail commercial heibanne stemmen. D'Reform vum Bail commercial huet nämlech schon eng laang Geschicht hannert sech. Ech wëll hei kuerz drun erënnere, dass et schon en Text ëmmer der viregter Regierung gouf, deen allerdings vum der jëtzege Regierung zréckgezu gi war.

Am August 2015 ass en neien Text iwwert de Bail commercial vum Wirtschaftsminister deposéiert ginn. Ueschléissend sinn e ganze Koup Avis vum den Autorités judiciaires, den Autorités judiciaires, der Stater Union commerciale an dem Conseil de la concurrence zu diesem Projet de loi geschriwwen ginn.

Déi zoustänneg Chamberskommissioun huet am Oktober 2016 mat hiren Aarbechten ugefaangen, nodeems d'Staatssekretärin aus dem Wirtschaftsministère, d'Francine Closener, de Projet an der Wirtschaftsministerkommissioun presentéiert hat.

Am Exchange mam Statsrot hu mer zweemol Amendementer gemaach, zu deenen et och all Kéiers nei Avis vum deenen enzeine Berufskummeren an den Autorités judiciaires gouf. Nodeems mer den zweeten Avis complémentaire vum Statsrot kritt hunn an deenen all Oppositions formelles konnt fale loosse, hu mer an der Kommissioun de 5. Oktober de Rapport zu diesem Projet de loi ugeholl.

Nodeems de Rapport ugeholl war, hu mer nach gesinn, dass et nach zwee kleng Oublien am Text gouf an dass och nach en Term am Gesetz huet misse geannert ginn.

(Brouhaha)

M. Mars Di Bartolomeo, Président. - Wann ech géift!

Mme Tess Burton (LSAP), rapportrice. - Zum enge war e Wuert vergiess ginn an zum anere war eng Inkohärenz siwe bliwwen, well vergiess gi war, en Delai unzepassen an eng Annerung, déi mer am Text gemaach haten. Niewent deenen zwee Oublie sollt och nach den Term „Logement“ duerch „Locaux loués“ ersat ginn. Mir hunn dem Statsrot e Breif gemaach, fir en iwwert des kleng Redressementer ze informéieren. Well mer de Rapport awer schon ugeholl haten, hu mer den 12. Oktober e Rapport complémentaire ugeholl, fir des kleng Annerungen ze dokumentéieren.

Allerdéngs huet de Statsrot eis dunn awer matgedéelt, dass en déi Redressementer, déi mer gemaach hunn, net als Erreur-matériellen, ma als Amendement géif ugesinn an huet eis an där Logik en drëtten Avis complémentaire do-zu geschriwwen. Hien huet d'Annerunge sans observation akzeptéiert, soudass den Text coordonné onverändert bliwwen ass.

Entre-temps war d'Kommissioun awer nach op e Problem opmierksam gemaach ginn, dee sech duerch dést Gesetz stellt. Et geet hei em d'Entrée en vigueur vum diesem Gesetz. Hei stellt sech e Problem bei de Kontrakter vum der Souslocation. Dowéinst ass d'Kommissioun nach op de Wee gaangen, fir eng Transitiounphas anzeféieren, an huet an hirer Sëtzung vum 7. Dezember nach en Amendement formuléiert. Ech wäert herno nach emol op den Amendement agoen.

Fir awer also all des Redressementer an den Amendement an der Prozedur ze dokumentéieren, hu mer schlussendlech den 11. Januar en zweete Rapport complémentaire ugeholl.

Voilà! Dat zur Virgeschicht. Da géif ech elo op den Detail vu mengem Rapport agoen.

Här President, mir hunn hei zu Lëtzebuerg eng ganz vereelt Gesetzgebung iwwert de Bail commercial. Déi besteend Dispositione fir de Bail commercial ginn zréck bis op d'Joer 1936. Dat si bal 80 Joer, an deene keng gréisser Upassungen un déi haltege Zäit gemaach gi sinn. Mir wëssen allerdingens, dass den Immobiliemarché haut net méi deen ass, wéi en dat viru 80 Joer war. An dofir ass et héich Zäit ginn, dass eis Gesetzgebung iwwert de Bail commercial reforméiert gëtt.

D'Zil vun diesem Gesetzestext ass et, fir verschidden Dysfunctionnementer ze verhéieren, déi sech iwwert déi lescht Joren um kommerziellen Immobiliemarché etabléiert hunn. A gläichzäitig ass och Wäert drop geluecht ginn, dese Gesetzesprojet ze nolzen an e gewëssenen Equilibre zwëschen de Rechter an de Pflichte vun de Locataires an de Propriétaires ze schalen an esou deenen zwou Parteien eng besser Planungssecherheit ze ginn.

(Mme Simone Beisel prend la présidence.)

Madamm Presidentin, ech wëll da kuerz déi wichtegst Artikelen, déi an diesem Gesetz stinn, erwihtieren. Et solle mat diesem Gesetz eng Rei Onsécherheiten an Ongeweseketen aus dem Wee geschaft ginn, déi bis haut déi aktuell Legislatioun opweist.

Eng vun deenen Ongewesekete betrëft de Champ d'application, dat heescht, op wéi eng Gebaier sech de Bail commercial obligatoresch bezitt. Bei diesem Artikel hate mer laang Diskussiounen an der Kommissioun. An och de Statsrot hat he eng Textpropos gemaach, fir d'Definitioun vum Champ d'application nach méi ze präzisieren, wéi et am ursprüngelechen Text virgesi war.

Dat heescht, déi nei Gesetzgebung betrëft Loyerkontrakter vu Gebaier, déi fir de kommerziellen, industriellen an handwierkelechen Zweck genotzt ginn. Och beträff sinn domat d'Centre-commercialen, d'Tankstellen an den Horeca-Beräich. Allerdéngs: D'Loyerkontrakter vu Gebaier, déi fir de fräiberufllechen Zweck genotzt ginn, oder Gebaier, déi Banken nolzen, sinn hei net concernéiert.

Da gëtt an diesem Gesetzestext och d'Dauer vum Bail commercial définéiert. D'Gesetz hat ursprüngelech virgesinn, dass de Bail obligatoresch à durée déterminée misst sinn. De Statsrot huet allerdingens a sengem éischen Avis d'Fro opgeworf, wéi esou net och Kontrakter, déi indeterminate sinn, mat an d'Gesetz opgeholl géife ginn. Dës Remark ass d'Kommissioun noogaangen an huet des Ergänzung an den Text opgeholl an iwwerléist domat deenen zwou Parteien d'Decision vum der Duree vum Kontrakt. An Zukunft géit et also d'Meiglechkeet, e Bail commercial fir eng Duree déterminée oder indéterminée ofschléissen.

Allerdéngs applizéiere sech d'Dispositionen aus diesem Gesetz net op Kontrakter, déi fir manner oder genau fir ee Joer ofgeschloss ginn. Dës war eng Präzisioun, déi vun der Kommissioun gewünscht ginn ass, fir kloerzemaachen, dass Kontrakter, déi just fir eng kuerz Zäit ofgeschloss ginn, net an de Genoss komme vun den Dispositione vum diesem Gesetz he. Dës am Hibleck, dass d'Propriétairen et de Commerçanten erméiglechen, just fir eng kuerz Zäit e Geschäft opzemaachen. En aktuell Beispill sinn d'Pop-up-Storen, déi just fir eng ganz kuerz Zäit op enger Plaz hir Dieren opmaachen.

E weidere wichtege Artikel, woumat eng grouss Neierung mat diesem Gesetz a Kraaft trëtt, ass den Artikel, deen déi sougenannte „Pas-de-porte“ verhéieren soll. D'Regierung wëll de Geschäftsmodell, dee sech iwwert déi lescht Joren ëmmer méi um kommerziellen Immobiliemarché etabléiert huet, mat diesem Gesetz he verhéieren. De Pas-de-porte ass dee sougenannte „Entrestitéit“, deen haut oft vum Locataire un de Propriétaire muss bezuelt ginn, ass en iwwerhaapt an de Genoss këmt vun engem Bail, anstatt dass un deem ale Locataire e legitime Prais fir de Fonds de commerce bezuelt gëtt.

De Statsrot huet zu diesem Artikel eng duebel Opposition formelle formuléiert. Hei stellt net de Prinzip vum Verbuert vun all Supplement zum Loyer, dee bezuelt gëtt, a Fro, ma bemängelt, dass den Text méi präzis misst sinn a mécht he eng Textpropos, déi vun der Kommissioun och esou iwwerholl ginn ass. Deen neien Text gesäit also elo vir, dass all Supplement, deen zum Loyer un de Propriétaire bezuelt gëtt, beim Ofschloss vum Kontrakt verbueden ass.

Des Weidere ginn an deemselwechten Artikel och Präzisiounen zu der Garantie locative gemaach, déi de Moment nach net gesetzlech geregelt war. D'Regierung hat hei dräi Méint proposéiert. Allerdéngs huet ëmmer anere de Statsrot awer sech Méint virgeschloen, well dést méi dem Montant entsprécht, deen de Propriétaire brauch, fir sech ze schützen, an och éischer dem Usus an der Praxis entsprécht.

D'Garantie locative gëtt also e Maximum vu sech Méint limitéiert. Da gëtt och festgehalten, dass de Locataire des Garantie sous forme vum



enger Bankgarantie oder enger Assurance, déi en einschléisst, dem Propriétaire ka liwweren.

Voilà! An engem weideren Artikel gétt an deem Gesetz och d'Souslocatioun reglementéiert. Dësen Artikel ass och eent vun den neien Haaptelementer vun deem Gesetz, well d'Souslocatioun war bis ewell a kengem Gesetstext erëmmt an huet an der Praxis awer oft zu Abuse gefouert. All Souslocatioun, déi gemaach gétt, muss dem Propriétaire gemellt ginn. An de Propriétaire huet dann 30 Deeg Zäit, fir säin Accord zu dëser Souslocatioun ze ginn. Cëtt hie keen Accord, dann huet den initiale Locataire aacht Deeg Zäit, fir de Richter ze kontaktéieren an an Appell ze goen.

Ganz wichteg: Niewent dem Verbuert vum Pas-de-porte gétt mat deem Artikel och verbueden, dass de Locataire dem Souslocataire e Loyer fret, deen iwwer dem Loyer läit, deen de Locataire mam Propriétaire festgehale huet. Eng Ausnam gétt et awer, an zwar wann de Locataire spezifesch Investisementer getäht huet, fir d'Gebai kenne weidervermietten. An deem Fall kann de Locataire, deen d'Gebai weidervermietet, mei en heije Loyer froen.

Am ursprénglechen Text vun der Regierung gouf et allerdéngs nach eng weider Ausnam. An dat war déi, dass d'Tankstellen an d'Brauerieën hir exclu wäeren. Dës Ausnam gouf awer vun den Autoritéit judiciaire an dem Statsrot a Fro gestallt, déi hei op den Egalitéitsprinzip verweisen hunn. Dofir huet d'Kommissioun op deem Punkt den Text geännert an huet dës Ausnam aus dem Text erausgeholl.

Wéi ech ganz am Ufank schon erwähnt hunn, hu mer allerdéngs hie nach nodréiglech en Amendement fir dësen Artikel agebrécht, well et an der Praxis eng Rei esou Kontrakter gétt, wou de Locataire dem Souslocataire e mei en heije Loyer fret, ouni awer Investisementer getäht gitt zu hunn. De Surplus vum Loyer gétt vun de verschiddenen Akteuren um Terrain justifiéiert, well se hirem Souslocataire aner Services ubidden, wéi zum Beispill de Risque locatif, dee si géintliwwer vum Propriétaire iwwerhuelen, soudass de Souslocataire iwwerhaapt d'Gebai miete kann.

Allerdéngs si mir der Meenung, dass wann de Locataire d'Gebai weidervermietet an dem Souslocataire nach aner Services ubitt, dës Services anescht geregelt muss ginn an net hir Plaz am Bail commercial sollen hunn.

Mä fir dës Locataire Zäit ze ginn, fir sech konform zum Gesetz ze setzen, huet d'Kommissioun eng Transitiounsphas vun zweielef Méint agefouert. Esou hunn déi Concernéiert nach Zäit, hir Kontrakter vun der Souslocatioun en règle ze setzen.

Da gétt elo am Gesetz och den Delai vun der Kénnegung définéiert. Wéi am initialen Text goufen hei vun der Regierung och weiderhin déi sechs Méint zréckbehalen. Des Weidere gétt festgehale, dass, wa keng Kénnegung matgedeeft gétt, de Kontrakt sech automatesch verlängert, an dat fir eng Durée indéterminée anstatt dräi Joer, wéi initialement virgesinn.

An da konnt bis elo den Tribunal dem Locataire erlaben, am Lokal ze bleiwen, nodeems de Kontrakt ofgelaf war. Sou e Sursis commercial konnt zweemol accordéiert gi fir jee weils sechs Méint. An Zukunft gétt et elo anstatt vum Sursis commercial e Sursis à déguerpissement. Dat heescht, den Tribunal kann e Sursis unique vun engem bis néng Méint accordéieren, dës ouni Verlängerungsméiglechkeet oder Méiglechkeet, an Appell ze goen. Dës ass awer och just méiglech, wann d'Loyerer an all aner Avancen, déi opstinn, den Dag vun der Demande fir e Sursis commercial bezuelt goute.

Des Weidere gétt de Sursis och just accordéiert, fir dem Requérant et ze erlaben, en neit Gebai ze fannen, fir seng Aktivitéite kenne weiderzeféieren a seng Aarbechtsverpflichtungen erfüllen ze kënnen.

Madamm Presidentin, bei Vertragserneuerung ass et initial esou gewiescht, dass e Locataire, dee säit dräi Joer miet, d'Recht huet, fir e Renouvellement vu sengem Kontrakt virum engem aneren ze kréien. Mä dat ass e Recht, wat no 15 Joer Locatioun ewechfällt. Elo kann de Locataire an och de Souslocataire de Renouvellement froen an huet en absolut Recht, en ze kréien déi eischt néng Joer.

Dann huet de Propriétaire d'Méiglechkeet, de Kontrakt mam Locataire ze kënnegen, wann dee sengen Obligatiounen net nokéint. An des Weidere kann de Propriétaire de Kontrakt kënnegen oder refuséieren, de Kontrakt ze verlängeren, aus verschiddene Grénn.

Zum engen ass dës méiglech, wann de Propriétaire perséinlech d'Gebai wéilt benotze respektiv ee vu senger Kanner, oder wann de Propriétaire säi Gebai net mei fir déi nämlech Aktivitéit verloune wéilt. An drittens kann de Propriétaire de Kontrakt kënnegen oder d'Verlängerung refuséieren, wann d'Gebai ofgerappt gétt oder renovéiert gétt.

De Propriétaire kann awer och ouni Grénn, nodeems de Locataire néng Joer oder mei laang am Gebai war, de Kontrakt kënnegen oder refuséieren, de Bail ze verlängeren, wann de Propriétaire dem Locataire eng Indemnité d'éviction, souzesoen eng Entschiedegung, bezitt.

Dësen Artikel ass eent vun deenen neien Haapt-elementer vun deem Gesetz. De Montant vun där Indemnité d'éviction gétt vun de concer-néierte Partei selwer festgeschriwwen, durch en Accord ad hoc oder eng Clause. Wann dës net gemaach gouf oder wann ee sech net konnt drop eenegen, gétt de Montant vum Richter fixéiert op Basis vun der Valeur vum Fonds de commerce.

Dann nach eng lescht grouss Neierung, déi mer mat deem Gesetz aféieren: Dat ass den Droit de préemption, d'Virkaufsrecht fir de Locataire, dat bis elo och net définéiert war an engem Locataire zoustee, wann hien op d'mannst während 18 Joer d'Gebai gelouft huet.

Voilà, dës ware kuerz déi Haapt-elementer aus dem Gesetz. Dann ass nach ze soen, dass dës Gesetz sech net op laufend Prozeduren applizéiert, mä awer op laufend Kontrakter. Dës ass esou gewénscht, fir dass mat der neier Gesetzgebung vum Bail commercial esou schnell wéi méiglech Abuse verhënnert kenne ginn an dass och esou schnell wéi méiglech e Gleichgewicht geschafte gétt zwéischen de Rechter an de Flichte vun de Propriétaire an de Locataire.

Madamm Presidentin, da ginn ech elo zum Schluss nach ganz kuerz op déi verschidden Avisen an, ugefaange bei der Chambre de Commerce, déi an hirem Avis begréisst, dass eng Rei vun hire Propositionen, déi si schon zum Text vun der viregter Regierung formuléiert hat, elo an deen neien Text vun där aktueller Regierung mat agefloss sinn.

Des Weidere gétt d'Chambre de Commerce an hirem Avis ze bedenken, dass Commerçanten, déi sech nei um Marché wellen installéieren, mat engem héijen Investissement konfrontéiert sinn. Oft mussen dës Commerçanten en héije Pas-de-porte, eng Garantie locative vun zweielef Méint an all Mount en héije Loyer plus Charge bezuelen. Dofir begréisst d'Chambre de Commerce, dass mat deem Gesetzestext eng Rei Verbesserung kommen. Allerdéngs kritiséiert si, dass d'Gesetz sech op laufend Kontrakter applizéiert.

D'Chambre des Métiers begréisst an hirem Avis, dass mat deem Projet de loi den aktuelle Gesetzestext iwwer de Bail commercial méi kloer gétt, dass durch de Verbuert vum Pas-de-porte an d'Aféierung vun der reglementéierter Méiglechkeet vun der Souslocatioun spekulativ Praktiken um kommerzielle Marché ofgedämmt kenne ginn.

Eng Kritik, déi d'Chambre des Métiers an hirem Avis opwerft, ass déi vun der Roll vum Richter, deen a verschiddene Fall zum Asaz soll kommen, wa béid Partei sech net eens ginn. Hei hält d'Chambre des Métiers sech gewénscht, dass méi gesetzlech Dispositione festgeléicht gi wäere respektiv der Mediation méi eng wichteg Roll zougesprach gi wäere, anstatt dass de Richter soll Decisiounen treffen.

D'Chambre des Salariés huet e ganz kritischen Avis ofginn. Hinnen geet den Text net wäit genuch. Si hätte sech gewénscht, dass och eng Reglementatioun fir d'Loyerer agefouert gi wäere, fir esou d'Locataire méi ze schütze virum exorbitante Loyerer. D'Loyerer wäeren nämlech oft e Grund, wéiso e Commerçant faillite geet. An am Fall vun enger Faillite si dem virum allem d'Salariéer, déi déi Leidtragend sinn.

Des Weidere ass d'Chambre des Salariés der Meenung, dass d'Rechter vun de Salariéer am Fall vun enger Faillite missten onbedéngt gestärkt ginn.

D'Union commerciale vun der Stad Lëtzebuerg huet och en Avis ofginn zu deem Projet de loi. Si begréisst eng ganz Rei vun deenen neien Dispositionen am Gesetz, mä bedauert awer och, dass net profitéiert ginn ass, fir am Kader vun dëser Reform och d'Gleescheit ze nolzen an e Mechanismus fir de Plafonnement vun de Loyerer anzeféieren. An d'Union commerciale bedauert, dass am Gesetzestext keng Präzisiounen zu de Charges locales gemaach gi sinn.

De Conseil de la concurrence gesäit a sengem Avis de Projet de loi méi kritesch, well e senger Meenung no ze vill an d'Vertragsfräiheet agräift.

An da kommen ech nach eng Kéier kuerz op den Avis vum Statsrot zréck, well de Statsrot

rappeléiert, dass all Reguléierung vun engem Bail commercial sech zwéischen zwee géigesäitige Prinzipie beweegt: engersäits dem Prinzip vun der kontraktueller Fräiheet, déi am Code civil steet, mat Referenz op de Prinzip vun der Liberté du commerce, deen an der Constitution steet, anersäits ennerläit esou eng Regulatioun awer och dem Contrôle vun den öffentliche Instanzen, mam But, fir kommerziell Locataire géint Abusen oder Spekulationen ze schützen.

De Contrôle ass néideg, fir eng gesond Kompetitivitéit ze garantéieren an eng gewisse kommerziell Struktur oprechtzuerhalen, dës virum allem an de Stied an natierlech och, fir d'Intérite vun de Mitarbeiter aus deem Secteur ze protegéieren.

Madamm Presidentin, iwwer dës Gesetz, dat mir elo gläich hie ostemme wäerten, ass vill kontrovers diskutéiert ginn. Mä ech mengen awer, dass et eis he gelongen ass, e Gesetzestext ze schafen, deen den haltegen Erausforderunge vum Marché gerecht gétt. Mir passen eis verzeelt Gesetzgebung iwwer de Bail commercial un déi haiteg Zäit un. Mir schafen e besseren Equilibre zwéischen de Propriétaire an de Locataire. An de Gesetzestext héllt eis, fir géint d'Spekulation an d'Abusen um kommerziellen Immobilienmarché virzegoen.

Voilà! Dës gesot, soen ech lech Merci fir d'Nolauscheren a ginn natierlech den Accord vun der LSAP-Fraktioun zu deem Projet de loi. Merci.

► Une voix. - Très bien!

► Mme Simone Bissel, Présidente de séance. - Merci, Madamm Rapporteur Tess Burton, fir dee ganz breet gefächerte Rapport. Als éischte Riedner hunn ech ageschriwwen den Här Léon Gloden. Här Gloden, Dir hutt d'Wuert.

Discussion générale

► M. Léon Gloden (CSV). - Merci, Madamm Presidentin. Dee Projet de loi hei kéint een intuitiveeren: „Was lange weilt, wird endlich gut.“

Dësse Projet gezt zréck op en Avant-projet de loi vun der Madamm Françoise Hetto, déi deemools Middelständministerin war. Wéi Enn Summet, uganks Oktober 2013 op eemol esou dach - kann ee soen - Deus ex machina eng ganz Rei Geschäfte mat luxuriöse Marke Faillite gemaach hunn, huet deemools missen urgen den Erhalt vun deene Geschäfte gaangen, mä et ass och em den Erhalt gaange vun deenen Aarbechtsplazen, déi domadder verbonne sinn.

Haut muss ee feststellen, dass d'Zuel vun de Failliten no de leschte Statistiken erofgeet, an dat em 5%. Am Commerce ass et e Réckgang vun 20,65% par rapport zu 2016, well 2017 waren nach 196 Entreprises, déi am Commerce Faillite gemaach hunn. Dat sinn der natierlech nach emmer 196 ze vill.

Déi Problematik, déi dësse Projet de loi ugeet, ass natierlech e Problem, dee mei prononcéiert ass an deene gréisseren Uertschafte wéi an deene klengen Uertschafte.

Ech erënnerechen an dem Kontext un d'Proposition vum Kollege Serge Wilmes, fir en Droit de préemption vum Fonds de commerce au profit vun enger Gemeng ze schafen.

Dës Regierung huet, an d'Madamm Rapporteur huet et gesot, formell de Projet zréckgezoen an een neien deposéiert, mä am Fong, mengen ech, si mer eis eens, dat en iwwerschaaft ginn ass, well d'Basissidde vum Avant-projet de loi sinn och an deem Projet de loi bliwwen.

Et ass, wéi esou oft am Liewen, fir ze kucken, en Equilibre tëschent deenen engem an deenen aneren ze fannen. Et geet op där enger Säit em d'Protektioun vum Locataire mat den Aarbechtsplazen, also vun der Liberté d'entreprendre an der Liberté de commerce, an op där anerer Säit em den Droit de propriété; Prinzipien, déi och bei eis an der Verfassung ageschriwwen sinn.

De Projet de loi baséiert um belsche Recht, deen dann och eng Rei Prinzipien ännert. D'Diskussionen an der Kommissioun waren ganz sachlech a ganz technesch. An esou seng der Rapporteur Merci fir hire mündlechen a schréffleche Rapport.

D'Kollegin Tess Burton ass hei op eng Rei Detailler gaangen. Ech wéilt e puer Punkten erwiisträichen.

Zum Champ d'application: E Bail commercial ass e Bail betreffend e Lokal, an deem eng kommerziell, industriell oder handwierklech Aktivitéit exercéiert gétt. Soumat ass kloer, dass de Bail commercial sech net op Locatiounsverträge fir Büren applizéiert, wat awer net heescht, dass d'Parteien net fräiwéileg d'Dispositione vum Bail commercial am Kontrakt

wiele kënnen, fir hire Contrat de bail ze wäelen. Wat och elo ganz kloer ass, wou virduvull Diskussione waren, och an der Jurisprudenz: Vun elo u wäert de Bail commercial sech och op d'Centres commerciaux applizéieren.

Zu der Durée dann. Et ass de Prinzip festgehale, dass d'Partei fräi sinn, entweder e Kontrakt fir eng onbegrenzt Zäit ofzeschléissen oder fir eng begrenzt Zäit. Am Projet de loi war nëmmen a durée déterminée virgesinn. Do waren eng Rei Chamberen an och de Statsrot a mir och an der Kommissioun der Meenung, dass dat am Fong géint de Prinzip vum Consensualisme contractuel géif goen. Et ass och drop hinzuweisen, dat e Kontrakt, dee fir net mei wéi ee Joer ofgeschloss gétt, net an de Champ d'application vun deem Gesetz fällt. Dat sinn déi berühmte Pop-up-Storen, dat heescht, wann eng Mark während enger kuerzer Zäit gezéilt e Produkt wéilt ervirsträichen. Dir hutt dat zum Beispill an der Autosbranche, wéi et och emol hei an der Stad schon de Fall war, wou da während e puer Méint gezéilt en Automodell expoziert gétt.

Wat och elo kloer hei am Gesetz geregelt gétt, ass, dass dee sogenannte Pas-de-porte nul de plein droit ass. Dat war bis elo am Fong ganz oft ernéiert dem Däsch, ännert der Hand der Akafistik, den Ticket d'entrée, fir am Fong e besteende Locataire erauszukréien. Do ass dann eppes bezuelt ginn, fir da kënnen en neie Bail ofzeschléissen. Dës sinn also elo nul de plein droit. A kéint et eraus - well dat ass et, mir kënnen et am Gesetz verbidde, mä wann et net erauskëent, da kéint et net eraus-, kéint et eraus, da muss de Propriétaire dee Pas-de-porte zréckbezuelen.

An deem Kontext ass et awer wichteg, och ze ennersträichen, dat, fir Rechtssécherheet ze hunn, d'Gesetz applikabel ass op déi besteende Kontrakter. Mä betreffend d'Nullitéit vum Pas-de-porte ass awer eng Exception am Gesetz virgesinn. Dat heescht, all déi, déi dann dat do bezuelt hunn, brauchen näscht ze fäerten. Mä vun elo u mussen déi Leit sech waarm undinn, well kéint et elo eraus, wann e Kontrakt ofgeschloss gétt, nodeem d'Gesetz publizéiert ass, muss de Propriétaire dee Pas-de-porte zréckbezuelen.

Eng Nouveautéit gétt et och bei der Garantie bancaire. Si däerf net mei héich si wéi sechs Méint. A wat och wichteg ass, an dat war eng Demande souwuel vun de Locataire wéi vun engem Assuranceur, dass dat en amplaz vun enger Garantie bancaire, wéi dat haut de Fall ass, och eng Assurance kann ofschléissen, déi dann am Fong d'Garantie bancaire remplacéiert. Dat huet de Virdeel, dat am Fong de Locataire net muss sechs Méint bei der Bank blockéieren.

Wann de Locataire eng Souslocatioun mécht, däerf de Loyer net mei héich si wéi de Loyer, deen de Locataire un de Baillieur bezitt, ausser et géif spezifesch Investisementer gemaach ginn, fir dass d'Souslocatioun méiglech ass.

Betreffend dës Dispositionen hu mer nach zum Schluss eng Modifikatioun gemaach. D'Madamm Rapporteur ass dorobber agangeng.

De Preavis, fir e Kontrakt ze resiliéieren, muss op d'mannst sechs Méint sinn. De Locataire an de Souslocataire kënnen sechs Méint virum Enn vum Bail de Renouvellement ofroen. De Baillieur muss dann innerhalb vun dräi Méint de Locataire informéieren, ob de Bail verlängert gétt oder net.

Dann zu engem anerer wichtiger Ännerung: Wéini kann de Kontrakt resiliéiert ginn oder renouvélléiert ginn? Beim engem Contrat à durée déterminée, also engem Kontrakt mat begrenzter Lafzäit, leeft de Kontrakt of, wann e säin Enn erreecht huet, ausser et kéim zu enger Reconduction tacite. Duerfir ass et wichteg, a mir hu laang dorwuer diskutéiert, an et steet och explizit an de Commentaires d'article, dass, fir all Diskussionen ze evitéieren, een am Kader vun engem Contrat à durée déterminée besser huet, awer eng Notifikatioun ze maachen un de Locataire, fir deem ze rappelléieren, dass de Kontrakt zum Enn komm ass, fir dat en net déi Reconduction tacite ka spille looseren.

De Baillieur kann och de Kontrakt mat Effet immédiat kënnegen, wann de Preneur sengen Obligatiounen net nokéint. Dat ass och haut schon de Fall. Et steet elo explizit am Gesetz.

Dann, bei engem Bail à durée indéterminée, do hu mer eis am Fong och ganz staark um Bail à loyer inspiréiert. Et steet och esou am belsche Gesetz. Dee kann een némmen kënnegen a véier Fall, wann de Kontrakt fir net mei laang wéi néng Joer ofgeschloss gétt.

1) Den éischte Fall ass wéinst Occupation personnelle durch de Propriétaire oder durch ee vu sengen Nokommen, bis zum éischte Grad. Dat heescht, bei den Eltere sinn dat d'Kanner. 2) Wann en Abandon do ass. Den Text steet: „abandon de toute location aux fins d'activité identique“.



3) Oder wann d'Gebai transforméiert gëtt.

4) Oder ofgerappt gëtt, fir erëm opgebaut ze ginn.

(M. Mars Di Bartolomeo reprend la présidence.)

No néng Joer féint de Propriétaire eng gewësse Fräiheet zréck. Dat heescht, e kann de Kontrakt à tout moment mat engem Preavis vu sechs Méint resiliéieren, mä muss dann an deem Fall, well en déi gewësse Fräiheet huet, net méi un déi véier Konditiounen virdru gebonn ass, eng sougenannten Indemnité d'éviction bezuelen.

Do stoung och am Projet de loi am Ufank de Montant dran. Do ass gesot ginn, dat wier net gutt. Mir waren och an der Kommissioun der Meinung, datt d'Partei solle fräi sinn, dat kënnen ze stipuléieren. Entweder setzt een et elo an de Kontrakt oder, wann et esou wäit ass, ginn d'Partei sech eens. Gi se sech net eens, kënnen se dat iwwer en Expert oder beim Gericht determinéieren looschen.

En anere Punkt ass, wann de Kontrakt op d'mannst 18 Joer gelaf ass. Dann huet de Locataire en Droit de préemption, fir den Objet ze kafen.

Dann eng aner, méi technesch Nouveautéit ass, datt ee vun engem Sursis commercial op e Sursis à déguerpissement iwwergeet. Ennert deem alen oder elo nach aktuelle Gesetz, well mir stëmmen et jo elo eréischt muer, kann een zweemal e Sursis vu sechs Méint kriien, fir de Kontrakt ze verlängeren. Elo gëtt de Sursis an e Sursis à déguerpissement emgeswicht.

Wat heescht dat? Wann de Kontrakt bis resiliéiert ass, kann de Locataire keng Verlängerung vun der Lafzäit vum Kontrakt méi ufroen, mä e kann am Fond just nach e Sursis fir maximal eng Periode vun néng Méint ufroen, fir net erausgehait ze ginn.

Här President, dëse Projet de loi bréngt also eng Rei substanzlië Verännerungen am Bail commercial. An et ass och wichteg, datt dobaussen dorwiver kommuniquéiert gëtt, well ech mengen, datt vill Commerçanten a Propriétaires sech dësem Projet de loi net bewosst sinn. Et muss een och elo Erfahrungswörter sammeln ënner deem neie Gesetz à kucken, ob een d'Ziler à moyen terme erreicht, déi dëse Projet de loi ëmsetzen.

Et ass awer just e Mosaiksteen, dëse Projet de loi. Et ass net d'Allheilmittel, fir géint d'Spekulation virdru. D'Responsabilitéit, Här President, läit och bei jidwuer Einzelnen vun eis, also beim Consummateur.

Mir musse lokal kafen. Kaf mer net lokal, egal ob de Loyer héich oder niddreg ass, verschwannen d'Geschäfte. An als Burgermeeschter vun der Muselmétropol weess ech, vu wat ech schwätzen. Well et gi ganz vill Efforte gemaach an den Uertschaften, fir d'Geschäfte, an d'Madam Rapportrice stëmmt mer deem sécherlech zou, ze erhalen.

All Produkt, wat ausserhalb vun enger Uertschaft hei zu Lëtzebuerg kaaft gëtt, all Produkt, wat um Internet kaaft gëtt, all Produkt, wat de Consummateur an d'Geschäft umosse geet an dann awer iwwer Internetplattform keeft, ass e verluerene Revenu fir de Geschäftsmann an e verluerene Salaire vun dem Employé, deem am Geschäft schafft.

D'Regierung huet hei mat dem Pakt PRO Commerce ee weidere Mosaiksteen, e wichtige Mosaiksteen geschafen. Eng ganz Rei Uertschaften, Stied a Gemenge maachen do mat, enner anerem meng.

Et geet drëm, an eisichter Linn dem Commerçant eng Hëllef ze ginn, fir datt e mat deem Medium Internetplattform eens gëtt, datt en epauléiert gëtt, well déi Leit hu ganz oft déi Zäit net, fir dat selwer ze maachen, ausser et ass e grouse Grupp, an zweetes fir, wann en dat da wëllt, och iwwer déi Internetplattform seng Produkter kënnen ze verkaufen an dem Consummateur et esou erméiglechen ze kënnen, lokal Produkter iwwer eng global Internetplattform ze kafen.

Dëst gesot, ginn ech den Accord vu menger Fraktioun.

► Une voix. - Très bien!

► M. Mars Di Bartolomeo, Président. - Merci gesot. Deen nächsten ageschriwwene Riedner, deem eng Riednerin ass, ass d'Madam Simone Beissel. Madamm Beissel, Dir hutt d'Wuert.

► Mme Simone Beissel (DP). - Merci, Här President. Léif Kolleginnen a Kollegen, fir d'Éischt och nach eng Keier der Madamm Tess Burton en häreliche Merci fir hiren exzellente schréfflechen a mündleche Rapport zu engem Projet, wou wierklech vill dru geschafft ginn ass an deem e ganze Koup Schwierigkeiten beinhalt huet, well et eben e wichtige Secteur ass a well mer wollten allegueren zesammen e gudden Text maachen.

Dir Dammen an Dir Hären, mir wëssen allegueren, dass d'Loyeren um fräie Maart hei zu Lëtzebuerg ganz héich sinn. Mir als DP fannen awer, dass et net um Legislatuer ass, fir anzegräifen, fir eben d'Loyere festzesetzen oder e Stil Limitt anzeféieren, wéi et elo an Däitschland diskutéiert gëtt, mat enger Mietbrems, well mir fannen, dass de Loyer fräi festgeluecht soll ginn tëschent dem Propriétaire an dem Locataire oder dem Souslocataire an de Stat net agräife soll.

Wou awer de Legislatuer agräife soll, dat si mer amgaangen, mat dësem Projet ze maachen, dat ass, fir de Kader ze setzen, un deem d'Akteure sech sollen halen, awer ëmmer oppassen, dass de Bailleur nach eng Liberté de manoeuvre huet, fir de Loyer festzesetzen, fir deem Locataire, deem dee wëllt da bezuelen, dann d'Lokal kënnen ze ginn.

A mat dësem Gesetz setze mir dëse Kader, deem eben de Locataire besser schützt wéi an deem Gesetz, dat, et ass gesot ginn, e laange Baart huet: Et ass vum 1936. Et ass oft gesot ginn, et géif eppes dru geännert ginn, mä et ass eréischt elo, wou richtig den Text geännert gëtt.

Dat Éischt, wouduerch de Locataire besser geschützt gëtt, dat ass eng Saach vun der Durée vum Bail, well et war jo ëmmer u sech, oder oft eng Zitterpartie fir de Locataire, wa säi Bail eng Zierre komm ass. Dir wësst, mir hu ganz laang Joren de System vun dräi/sechs/néng hei zu Lëtzebuerg gehat. Mä schonn no dräi Joren ass et da lassgaang. Wa wierklech de Propriétaire e vill méi héije Loyer gefrot huet an de Locataire net capabel war, fir deen ze bezuelen, da sinn d'Suerge lassgaang an et huet absolutt keng Planungssécherheet fir de Commerçant bestanen.

Dat wëlle mer hei mat dësem Text wierklech änneren, fir dass de Locataire sech ka vill besser arrangéieren, an deemno wat e selwer och investéiert an als Amortissement muss rechnen, muss en och wësse kënnen, op wat fir enger Durée en a sengem Lokal ka bleiwen.

Mir hu wierklech vill un dësem Projet geschafft. Mir hate jo och eng ganz Serie vun Opposition-formellé vum Staatsrot. Mä et ass deenen elo Rechnung gedroe ginn. An ech mengen, an d'Madam Burton huet et zu Recht gesot, dee Projet, deem elo erauskomm ass, dee ka sech weisen dobaussen. Domat, am Prinzip jiddefalls, kënnen ganz vill Leit liewen.

Ech ginn net méi op d'Detailer allegueren an. Meng Virriedner hunn dat schonn in extenso gemaach. Ech wëll just nach eng Keier kuerz op sechs Punkten agoen, déi mer awer extrem wichteg sinn.

Dat Éischt ass d'Durée vun de Bailen. Wéi gesot, ech hat ech gesot: Virdru war et ëmmer dräi/sechs/néng. Elo gëtt et eng Méiglecheit, entweder e Bail à durée déterminée oder indéterminée ze maachen. An de Commerçant kann also kucken, wann eng echeance kennt an d'Limitt vum Loyer extrem an d'Luucht gesat gëtt, da muss en ebe just kucken: Kann ech mer dat leeschten oder kann ech mer dat net leeschten? Elo de Moment gëtt et jo verlängert. A mat deem System krit e wierklech méi Sécherheet.

Et ass och scho gesot ginn: Et gëtt eppes Spezielles agefuert, mä dat ass och, well et sech terribel geännert huet. Dat sinn d'Bailen, déi manner wéi e Joer sinn, déi ginn hei net erfaasst. Dat ass ebe fir déi berüumte Pop-up-Storen. Mir hunn där och an der Stad. Notamment, Dir kennt allegueren hei demnächst déi al Maison Lasser, wou esou Pop-up-Storé sinn. Dat sinn ebe just ganz kuerz Kontrakter. Déi musse ganz flexibel sinn, well et geet ganz oft dorém, fir eng Vitrin just ze kriien, fir iergenden Objet do ze presentéieren. Et ass scho geschwat gi vum Autoen. Och aner Produkter kënnen do presentéiert ginn. Do muss Flexibilität sinn. Dofir huet de Legislatuer zu Recht och decidéiert, dass e sech do net dran amëscht an do keng strikt Regele mécht.

D'Garantie locative war ëmmer de grouse Souci vun de Commerçanten, well mat Momenter bis zu zwielf Méint gefrot ginn ass. An dat war eng riseg Zomm Geld. A wann een am Ufank e Commerce ufängt, da brauch e Geld fir aner Saachen. An dofir war dat ëmmer eng Hürd. Well dann och d'Banke streng waren, fir ze kucken, fir eng normal Garantie bancaire à première demande ze ginn, huet awer de Commerçant missen e ganze Koup Garantie ginn, well d'Bank wollt sech do och ofsécheren.

Wat elo emol scho gutt ass, dat ass, dass et wierklech limitéiert ass op sechs Méint. Bon, deemno wéi héich de Loyer ass, kann dat natierlech nach eng grouse Zomm sinn. Mä wat och gutt ass, dat ass, dass eng aner Option méiglech ass. Niewent der Garantie à première demande, wéi dat schonn ugeklongen ass, ass et elo méiglech, eng Assurance ze souscréieren.

ren. An d'Assurance deckt dee Moment de Loyer vun de sechs Méint of. An dee Moment huet och de Locataire e weening méi Marge de manoeuvre, fir sech dat ze arrangéieren.

En anere wichtige Punkt, dat ass mäi Punkt 3, dat ass de Pas-de-porte, dee mat Momenter, an notamment an der Stad, well dat op emol esou Usus ginn ass, d'Loyeren an d'Unermässlecht gedriwwen huet, dass deen elo an Zukunft verbuede ginn ass, well dat effektiv mat Momenter de Marché forcéiert huet, well nëmmen déi Leit, déi de Pas-de-porte konnte bezuelen, de Bail konnte kriien. Dat ass also verbuede. An ech mengen, do géif eng Regulation vum Marché kommen, déi ganz benefique ass an déi och de Principe d'égalité de traitement besser spille léisst.

Zu der Saach vum Renouveau. Do ass ebe wéi gesot den dräi/sechs/néng, deen net nimmé méi spillt, mä et kann een elo Date-limite kriien, 15 Joer war et ëmmer virdru, mä elo gëtt et aner Méiglecheiten, soudass och do de Locataire vill méi Choix huet, fir sech ze arrangéieren, fir ze kucken, wat fir eng Offeren en do ka suivéieren.

De Locataire konnt zwar ëmmer prioritär an dem Lokal bleiwen, mä ëmmer ënner dat trotzdem ganz delikater Konditioun, dass e capabel war, fir de Loyer, dee gefrot ginn ass, wann den Term komm ass, ze bezuelen. Krut de Propriétaire bailleur eng Offer gemaach vun engem neie Locataire, dee vill méi gebueden huet, war den éischte Locataire ganz oft gebascht.

Elo gëtt zwar eng Indemnité d'éviction agefuert. Dat ass eng grouse Neierung. Bon, et kann ee soen: Indemnité d'éviction hin oder hier, wann en den neie Loyer net ka bezuelen, ass en nawell gebascht an e muss entweder sech en neit Lokal sicheen oder awer e muss wierklech seng Aktivitéitenustellen.

Awer, ech muss lech soen, momentan riskéiert en dat och, a schonn no dräi Joer, an do gëtt et keng Indemnité d'éviction. Et ass also trotzdem eng grous Plus-value mat deem neien Text, wou eben déi Indemnité d'éviction elo virgesinn ass. An dee Moment kann erëm eng Keier de Locataire sech besser arrangéieren.

Ech wollt och nach e Wuert zu de Mesure-transitoire soen. Ech wëll ofkierzen, well meng Virriedner wierklech all d'Detailer ganz gutt bruecht hunn. Bei de Mesure-transitoire hate mer effektiv e Souci bei der Souslocation. Mir krute gesot, dass momentan ongeféier 800 Kontrakter géife lafen. A wann déi ganz Mesur vum Souslocation d'application immédiate géife gemaach ginn, da war et wierklech problematesch. Dat géif dann a lafend Kontrakter agräifen an et war e Risiko, dass géif Duerjereen op de Marché kommen.

Dofir hu mer an der Kommissioun e Konsens fonnt - an ech soen och all Mënsch derfir Merci -, andeem mer eben an den Dispositionen vum Artikel 1762, de Punkt 6 an de véierten Alinea, elo an Ausstand gi vun zwielf Méint, bis déi spezifesch Disposition Applikation féint. Dann hunn all déi Leit, déi do be-traff sinn, Wach, notamment am Secteur large vun der Horesca, fir ze kucken, wéi se déi Kontrakter an d'Rei kriien, ouni dass se sech direkt an Infraktioun versetzen.

De leschte Punkt betrëft de Verfall. Dat ass och schonn ugekënnegt. Dat ass eppes ganz Wichtiges. Wann e Locataire 18 Joer an engem Lokal ass, dann huet en e Virkafrecht. An dat gëtt em dann och d'Méiglecheit, dass en de Choix huet, fir do kënnen dranzubleiwen, oder eng aner Méiglecheit ze fannen, ouni dass en direkt forcéiert gëtt, fir opzehalen an direkt totale Stress kriit.

Alles an allem - ech hunn elo immens verkierzt - géif ech soen, dass mer et mat där grousser soignéierter Arbeit, déi hei während Jore vun der Kommissioun gemaach ginn ass, wou mer versicht hunn, all déi Detailer ze regléieren, fäerdigbruecht hunn, e gudden Text ze maachen. Wéi gesot, et ass scho virdru bei gesot ginn: Mir mussen elo Erfahrungswörter sammeln, fir ze kucken, ob mer och alles richtig hei an d'A gefaasst hunn, fir deem ganze Secteur vinunzshéieren.

Mä et ass heilands... Et ass jo hei drëm gaangen, dass mer versicht hunn, Neel mat Kapp ze maachen, fir eben de Locataire opgrond vun dem där wierklech grousser Serie vu Failliten, déi mer e Moment beieneen hate, wat Failliten en cascade ausgeléist huet a wou d'Locataire net geschützt waren, an dee Moment och net d'Salariéen, mat dësem neien Text besser ze schützen.

Dat gesot an oppgrond vun deene puer Explikatione, déi ech nach wollt ginn, oppgrond vun all den Explikatione vun de Virriedner ginn ech bien entduen den Accord vun der DP-Fraktioun a soen lech Merci fir Aert Nolauschteeren.

► Plusieurs voix. - Très bien!

► M. Mars Di Bartolomeo, Président. - Merci och Lech. An den nächste Riedner ass den Här Gérard Anzia.

► M. Gérard Anzia (déli gréng). - Merci, Här President. Léif Kolleginnen a Kollegen, e grouse Merci un d'Tess Burton fir säin net einfache Rapport, deen et gemaach huet, an och fir dee ganzen Detail, deen doranner erëmze-fannen ass.

Dëse Projet de loi huet schonn e ganz laange parlamentaresche Wee hannert sech. An dee sollt jo och am Oktober 2017, wéi en hei um Ordre du jour war, gestëmmt ginn, wou en u sech scho prett war. Iwwer 30 Avisen a Piéce begleeden dëse Projet de loi a weisen, dass et keen einfacht Thema ass. An et ass och en Thema, wat verschidde Lobbyisten op de Plang geruff huet.

An ech verstinn net, dass dës Lobby-Initiativen esou spéit komm sinn. Souguer no dem Stémmen vum Rapport vum 5. Oktober vum leschte Joer sinn do verschidden Interessensver-tredungen elo eréischt erwächt. Ech géif hei zwee Zitater ginn, fir dat e bessen ze illustreieren.

Dat éischt, wat ech wollt virlesen, dat ass en Auszuch aus dem Avis vun der Union des propriétaires: «Le texte [du projet de loi] mérite d'être reconsidéré au vu des 24 critiques juridiques développées ci-dessous.» An da kommen hannerdu 24 Kriticken an deem Projet de loi. Déi krute mer gëschter zougestallt!

Dat zweet Zitat, wat ech wollt ginn, dat ass en Zitat, en Artikel aus dem «Legimag» - wat ass et? - aus der Nummer 19 vum Oktober 2017. Dat war der Schluss: «Pour conclure, nous relevons qu'en dépit du fait que les ambitions initiales du projet de loi, en termes de protection du commerçant preneur, ont été revues à la baisse, la réforme de la législation sur le bail commercial conserve toute sa pertinence.» A virdru ass u sech developpéiert, wat dann an deemem Projet de loi geännert gëtt.

Wat hunn elo déi zwee Zitater mateneen ze dinn? Ma ganz einfach: Den Auteur respektiv de Coauteur ass ëmmer déiselwech Persoun, an dach ass d'Liesensart a -weis fir mech awer grondleedend verschidden. Dat ass de Maître Krieger. Deeselwechte Maître Krieger formuléiert dat u sech a sengem Artikel am «Legimag». Do vergläicht en den Text initial mat deem Text vum Projet de loi, deem 2015 deponéiert ginn ass. Dat ass de Schatten-Auteur vun deem Projet de loi, dee sengerzäit vum Ministère oder vun der Ministesch vun de Classes moyennes an Opdrag gi ginn ass, fir ze schreien; wann dat richtig ass, well esou stoung et emol am «Land» vum 1. Dezember.

An ëmsou méi verwonnert et mech dann, dass deeselwechten Auteur, deem also den initialen Text geschriwwen huet, deen duerno en Artikel am «Legimag» publizéiert huet, duerno e geschter eben - en Avis eragëtt vun der Union des propriétaires, wou dëse Projet de loi dann op 24 Punkten zerrappt gëtt.

Och eng aner Interessensvertretung - déi vum Secteur brassicole - huet eréischt spéit, an zwar de 15. November, bei verschidde Parteien intervenéiert, fir eng extra Konditioun fir Brassereen erëm an de Projet de loi ze kriien. Eng Konditioun, déi mer nom Avis vum Staatsrot aus dem Text vum Projet de loi hu missen eraushuelen. Och déi Interessensvertretung huet ganz spéit intervenéiert. Wéi gesot: Dëse Projet de loi hält jo scho sollen am Oktober 2017 gestëmmt ginn.

Èm wat geet et do? Et geet em d'Souslocation. Et geet em de ganz logesche Prinzip, dass ee Locataire sengem Souslocataire net méi dierf froe wéi dat, wat en dem Propriétaire vum Gebai bezéit.

A firwat reagéiert dëse Secteur elo esou nervös op dës Annerung am Projet de loi? Ma ech mengen, well vill méi Suen ze verdéngen si mat der Location vum Café wéi mam Verkauf vum Bière. An déi zwou grouse Brasseriefamilien zu Lëtzebuerg hu sech jo och scho virdru a puer Jore vun hirem Parc immobilier getrennt an an aner getrennt Gesellschaften iwwerfuert. An duerfir hu se u sech zwou Kapen op: déi vum Propriétaire an déi vum Locataire.

Wat d'Location vum Caféeen ueget, och wann dat nëmmen indirekt duerch dëst Gesetz hei impaktéiert gëtt, géif ech nawell ganz gär op dëse Tribün nach eng Keier eng Diskussioun iwwer Cafészëmmerer féieren. Och mat Cafészëmmerer-Verloune si méi Suen ze maache wéi mam Verkauf vum Bière. Laut RTL sinn et zirka 2% vun de Leit zu Lëtzebuerg, déi a



Cafészëmmer wunnen. An duerfir, mengen ech, sollte mir eng Käier hei iwwer den Zoustand an iwwer d'Gréisst vun desen Zëmmereschwätzen. Mir sollten eng Käier iwwer den appropriéierte Loyer vun dese Cafészëmmereschwätzen. A mir sollten och eng Käier iwwer d'Kontroll vun de Reglementer zu de Cafészëmmeren eng Diskussioun féieren.

Mä elo erëm zréck zum eigentleche Projet de loi. Et ass jo kee Cafészëmmer-Gesetz.

Kuerz zum Sënn an Zweck vun deem Projet de loi. An do kommen ech awer ganz gutt op den Artikel an dem „Legimag“ vun Maître Krieger zréck, wou en de Projet de loi erëm eng Käier, wéi mer dat vun him gewinnt sinn, op eng ganz gutt Aart a Weis analyséiert. D'Iwwerschaffe vun Code civil, betreffend eben de Bail commercial, war iwwerfällg. Mir schwätzen hei vun Artikelen, déi 1936 iwwer en Arrêté grand-ducal agefouert si ginn.

Dertëscht huet sech vill géännert.

An zwar si vill nei Akteuren op de Maart kommen a sinn um Maart aktiv ginn; ënner anerem d'Fonds d'investissement.

Zweetens sinn et eng Rei abusiv Praktiken, déi en och do opwerft. De Pas-de-porte ass viru genant ginn. Dat heescht jo soss näischt, wéi dass deen Neien, deen an d'Locatioun soll erakommen, eng Zomm un de bezill, deen d'Geschäft hat, fir deem u sech eng kleng Kompensatioun ze gi fir déi Renomme, déi en op där Plaz opgebaut huet, wou e war. An dat ass zu engem Zousatzpumm verkommen, déi un de Locataire respektiv un d'Immobilienagence bezuelt ginn ass. Dat gëtt mat deem Projet de loi elo verbueden.

Déi zweet Saach, eng zweet abusiv Praxis war déi vu Garantie locative excessive, wou et u sech verhéiert ginn ass, dass verschidde Commerçanten iwwerhaupt an de Genoss vun der Locatioun vu Raimlechte konnte kommen. Dat gëtt mat deem Projet de loi, wéi viru gesot, op sechs Méint limitéiert. An et ginn och verschidde Méiglechkeeten opgefouert, an doriwier si mer als Gréng och ganz frou, wéi zum Beispill eng Assurance, fir d'Garantie locative ze iwwerhuelen, fir dass eben och d'Commerçanten, déi frësch wëlle starten - d'Starteppen an Aänlecher, PMEen -, d'Méiglechkeet kréien, an en de Genoss vun engem Locatioun vu Geschäftsraum ze kommen.

An net ze vergiessen: Den Ulass, fir dese Projet de loi ze maachen, waren eben och déi selche Failliten 2012, enner anerem hei an der Stad vum Commerce de détail. An dese Projet de loi protegéiert de Commerçant, deen e Gebai en locatioun huet, also elo besser.

D'Rapportrice huet d'Annerung vum Projet de loi am Detail virgestallt, déi an Zukunft am Bail commercial wäerte gëllen, wann dese Projet de loi gestëmmt gëtt. An duerfir ginn ech hei elo net nach eng Käier am Detail dorop an.

Ech kommen zum Schluss. Här President, léif Kollegen an Kollegen, natierlech ass et net einfach, fir esou géigesätzlech Interesse wéi déi vun de Propriétaires a Locataires ënner een Hutt ze kréien. Mat deem Projet de loi, mengen ech, gëtt awer probéiert, verschidden Abusen aus der Vergaangenheet aus de Féiss ze huelen an duerfir zu engem méi equilibrierte Verhältnis ze kommen, zu engem méi equilibrierte Situatioun fir d'Locataires an fir d'Propriétaires ze kommen. An duerfir ginn ech och d'Zoustëmmung vun der grénger Partei zu dem Projet de loi.

Merci fir d'Nolauschteren.

■ **Une voix.** - Très bien!

■ **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - Merci och. An dee leschten agedroene Riedner ass den Här Marc Baum.

■ **M. Marc Baum (déi Lénk).** - Merci, Här President. Dese Gesetzesprojet huet de Merit, datt e sech mat der Wild-Wild-West-Realitéit vum Bail commercial zu Lëtzebuerg ausenansetzt. An dat ass déi bal komplett onreguléiert Realitéit vu villen a besonnesch klengen Geschäfte a Cafés respektiv Geschäftsleit hei am Land. A wéi esou dacks, wann eppes net reguléiert ass, zéien déi Kleng de Kierzen. An dat mierke mer an eise Stadkären, wou kleng Buttkeer a Cafés verschwannen an ëmmer méi dacks Plaz maache mussen fir grouss multinationalen Chäinen, well des Chäinen natierlech déi finanziell Mëtteleen hunn an domadder dee Verdrängungsprozess wunnen undreiwen.

Dest Gesetz hält de bescheide Versuch engersäits vun engem Reequilibrage tëschent de Rechter a Flichte vun de Propriétaires an deene vun de Locataires, an anersäits gi minimalen Regelen agefouert, fir verschidde krass Abusen

ze verhënneren. Duerfir begrësse mir ausdrécklech de Verbuet vun Pas-de-porte grad esou wéi d'Afëierung vun enger Limitéierung vun der Garantie locative, déi bis elo quer net reglementéiert war. An och den Droit de préemption vum Locataire no 18 Joer gesi mer als eng Verbesserung.

D'Kärstéck vun deem Text ass awer sécher d'Ennerbannung vun der toxischer Praxis vun der lukrativer Souslocatioun vu Geschäftsflechen, déi an der Vergaangenheet vill Geschäftler an de Rand vun der Existenz gedriwwen huet. An den Här Anzia ass och grad dorop agaan: Wéi lukrativ des Souslocatioun tatsächlech bis elo war, huet jo och d'Interventioun vun de Brauereie gewisen, déi bis elo wuel am stäerkste finanziell vun deser Praxis profitéiert hunn, andeem si Bistron uechtert d'Land u Locataire weiderverleuten an domat e groussen Deel vun hirem Chiffre d'affaires erzielen.

A gradesou wéi den Här Anzia wëllt ech och dorop opmierksam maachen, datt doran eng aner Problematik läit, déi privat Locataire betrifft, nämlech d'Problematik vun de Kafiszëmmeren. Well analog dozou, datt d'Brasserie en Deel vun hirem Chiffre d'affaires iwwer Loyer maachen, ass et esou, datt déi kleng Cafétéiere quasi ëmmer weider gedrängt ginn, ausserhalb vun hirem eigentleche Commerce, nämlech Gedrenks ze verkaufen, och nach Kafiszëmmeren ubidden ze mussen. Déi héich Loyerer, déi also do gefrot ginn, losse wéi quasi keng aner Wiel, fir sech eng aner Akommesquell, déi dacks fir déi Leit, déi do wunnen, ganz onangeneem ass, mussen ze beschaffen.

Nieft all deene positiven Elementer, déi och scho viru drun e puermol hei envirgestrach si sinn, muss een awer soen, datt esou richtig Begeschterung bei eis net opkënn. Et ass zwar e kleng Schratt an déi richteg Richtung, mä mer vermessen awer och wesentlech Elementer an deem Gesetz, fir deenen exorbitante Präisser entgéintzewierken, déi déi kleng Commerçanten aus de Stadtzentren erausdriewen.

Den Text gesäit zum Beispill keng Plafonéierung vum Loyer vir. Dest feelt en eisen Aen absolut an deem Gesetz. Et hätt ee sech kënnen vstellen, eng äänlech Dispositioun ze fanne wéi bei de Loyere vu Wunnengen. Och wa mer wëssen, datt déi berümt 5%-Regel an der Praxis dacks net ëmgesat gëtt, wéi d'Mietkommissionen hir Aufgaben net esou erfüllen oder net esou funktionéieren, wéi se dat eigentlech missten, wier dat awer eng Méiglechkeet oder e Beispill gewiescht, wéi mer et och an aneren Texter hunn, un deem ee sech hält kënnen orientéieren.

An des Dispositioun hätt kënnen kleng Commerçanten awer e minimale Schutz virum Mietwucher bidden. Mä, wéi gesot, desen Text gesäit esou Mechanisme leider net vir.

De Stater Geschäftsverband huet sech decidéiert fir e strikten a geregelte Plafong vu Baux commerciaux ausgeschwat. Deem dritt dese Projet keng Rechnung, gradesou weing wéi dem Fait, datt d'Charges locatives méi kloer misste geregelt sinn. Dest seet och d'Salariatskummer.

Här President, als Lénk ënnerstélt mer och d'Fuerderung no engem Observatoire national du commerce urbain, deen eng äänlech Funktioun vun statisteschen Erlaasse vun Zuelematerial kéint hunn, wéi dat elo den Observatoire de l'habitat aktuell mécht. Well ee vun de Problemer ass, datt mer haut kaus Zuelematerial hunn iwwer d'Präsentwécklung an et doduerjer och immens schwéier gëtt, fir d'Wirkksamkeet vun esou engem Projet wéi deem heiten och an Zukunft kënnen anzuschätzen an och an Zukunft eventuell kënnen Verbesserungen dorunner virzehuelen.

Här President, et ass e Projet, wou ee sech froue kann, ob d'Glas hallef voll oder hallef eidel ass, well verschidde gutt a fortschrittlech Initiativen an eng richteg Richtung weisen an anerer awer cruellement feelen, déi ee misst asetzen. Mir hunn eis déi Fro gestallt: Ass et hallef voll oder hallef eidel? A mir mengen, datt dat hallef voll an deem Fall iwwerwéit, an duerfir wäerte mer dese Projet och matstëmmen.

Merci.

■ **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - Merci. Domat si mer um Enn vun der allgemenger Diskussioun ukomm. An d'Wuert huet d'Madamm Satssekretärin am Wirtschaftsministère.

Prise de position du Gouvernement

■ **Mme Francine Cloeser, Secrétaire d'État à l'économie.** - Merci, Här President. Als Eischt wollt ech emol den Deputéierten hei och ganz grouse Merci soe fir Ar Interventiounen vun haut, mä awer och fir den Interessi, deen d'Chamber an d'Chamberskommissioun an deene leschte Méint a Joren, muss ee bal soen,

deem Projet hei gewidmet huet, dem Interessi fir eisen Einzelhandel, fir seng Defien. Et ass begrëssenswäert, grad wann eis Vollektivvertrieeder sech deene Problemer bewosst sinn an no Lösungen hëllefle sichen.

Wat elo dese Projet de loi vum Bail commercial ueget, ass d'Viraarbecht, déi geleescht ginn ass, effektiv enorm. Mir hunn d'Consultatiounen ganz breet opgemaach gehat, fir den Input vum Secteur ze kréien, fir d'Bedenken an d'Beimarkung vum alle Säiten entgéintzehuelen. Och mam Conseil d'Etat hate mir konstruktiv Echang. Mir si vill Froen op de Fong gaangen, fir sécherstellen, dass d'Gesetz effektiv d'Strooss hält an och eng laangfristeg Verbesserung an der Matière vum Bail commercial bréngt.

Haut hu mer ee Gesetzestext, deen eise Einzelhandel, awer och dem Secteur Horeca an dem Handwierk zuggéckent, wou mer e richteg Equiliber fonnt hunn tëschent de Rechter an de Fichte vun de Propriétaires an de Locataires a wou der Spekulation, déi d'Präisser an d'Luucht gedriwwen huet, en Enn gemaach gëtt. Dat ass d'Zil vun deem Gesetz. Dat erreche mer heimadder an engem Text, deen net u Lobbyiste geschriwwen ass, weder vir dan erger nach vun där anerer Sait.

Doriwier eraus ass de Bail commercial ee ganz wichteg Puzzlestéck oder e Mosaiksteen, wéi den Här Gloden gesot huet, an eise ganze Package vu Mesuren, fir den Einzelhandel ze stäerken an ze ënnerstëtzen. Et gëtt jo hei net nëmmen em déi Stater Groussaas. Mir wëllen am ganze Land en dynamesche Commerce hu mat engem flotter, breet gefächerter Offer. A fir dat ze garantéieren, mussen eben och d'Dispositiounen vum Bail commercial stëmmen.

Et gëtt eng ganz Rei Punkten, déi Dir allieguete schön ongezielt hutt, déi mir och wichteg schéngen.

Natierlech, fir d'Spekulationen ze bremsen, gëtt d'Souslocatioun geregelt;

de Pas-de-porte gëtt verbueden;

d'Garantie locative gëtt maximal op sechs Méint festgeluecht. Wat jo wierlech och wichtig ass, dass mer eng Bankgarantie oder eng Assurance erabruecht hunn, eben am Interessi vum Locataire, dee grad an der Startphas jo säi Cash fir vill aner Fraise muss ausginn;

d'Protektioun vum Locataire während den éischten néier Joer, deen esou säi Fonds de commerce ka schützen a Planungssecherheet huet; an och nach d'Indemnité d'éviction, wann de Locataire gekënnegt kritt.

Dat sinn déi wichtegst Punkte vum Bail commercial.

Wat stëmmt, dat ass, dass mer d'Loyeren net plafonéiert hunn. Mir hunn eis bewosst do dergéint decidéiert, well heimadder déi néideg Moosname geholl ginn, fir eben eng iwwerdrivene Spekulation mat de Loyeren ze verhënneren, well mer eben d'Souslocatioun jo kloer encadréieren an de Pas-de-porte ofschaffen.

Ee Plafonnement wier ee ganz groussen Agréif an de Marché gewiescht. Wuel ass et jo zwar esou, dass an e puer Stroossen hei an der Uewerstad ganz héich Loyerer Usus sinn. Dat ass esou, well mer eben och eng attraktiv europäesch Hauptstadt sinn. An do sinn d'Loyeren nun emol méi héich wéi a klengem Stied. An awer si se vergléichbar mat anere Stied wéi Düsseldorf oder Prag, Athen, Kopenhagen. Déi si genee op deemselwechten Niveau.

An eis Loyerer an, wéi gesot, déi ganz héich Loyerer an der Groussaas leien e gudder Strapp ënner deene vu Paris, London, Mailand oder München. Ausserdeem, an dat ass och, mengen ech, ganz wichteg, weist d'Expérience am Ausland: Ee Plafonnement incitéiert nei Pas-de-porten. Et bleift also trotzdem bei engem héijer finanzieller Belaaschtung fir de Locataire an en plus dat nach an engem méi ontransparente System mat verschidde Indexen, mat villen Ausnamen, mat ville Fall, wou e Richter huet misse intervenéieren.

D'Expérience aus dem Ausland, och aus den Nopeschlänner, war net ganz gutt. Duerfir hu mer eis, wéi gesot, bewosst dergéint decidéiert. A mir hu jo net nëmmen d'Stad, mir hunn och vill aner Uertschaften. An déi hunn éischer Problemer, iwwerhaupt nach genuch Buttkeer ze hunn.

Mat eise Text reequilibréiere mer, wéi gesot, d'Rechter vu Propriétaire a Locataire. Béd Säite profitéieren vun deenen neie Bestëmmungen a wësse ganz kloer, wat d'Konditiounen vun der Stee sinn. Et si präzis Delaien an der Prozedur festgeluecht. An ech denken, dass mer hei wierlech d'alone fir eng esond Entwicklung vun eiser Geschäftswelt setzen.

Mä et ass eben nëmmen een Aspekt, wann ee vum Einzelhandel schwätzt. Mir mussen nach

vill aner Puzzlestécker zesummebréngen. A mir sinn an do deene leschte Méint e ganz gutt Stéck weiderkomm.

E Secteur wéi de Commerce, dat dierf een net vergiessen, ass e groussen an e wichtige Secteur mat iwwer 3.000 Betriber an 23.000 Salariéen. An eigentlech geet et dem Secteur ganz gutt. Souguer während de Krisejoren tëschent 2009 a 14 sinn ëmmer nach Aarbechtsplaze geschaff ginn, ëmmerhin 12% an där Zäit.

De Commerce ass och e ganz wichtige Formateur. A pro Joer, dat wësst Der sougutt wéi ech, wissst déi Lëtzeburger Populatioun em iwwer 10.000 Leit. Mir bidden als Land eng staark ekonomesch Stabilitéit. De Pouvoir d'achat vun de Leit ass mat der Steierreform vun deser Regierung nach emol geklommen.

De Commerce de détail muss awer natierlech och um Quivive bliewen a seng Offer upassen: um d'Demande vun de Clienten, un déi geographesch Verdeelung an un de Pouvoir d'achat. A genau an deem Sënn gëtt jo och investéiert. Zu Lëtzebuerg gëtt et am Commerce bal eng Millioum Metercarré Verkaufs- a Betribsflächen. A bis 2022 missten nach 200.000 zousätzlech Metercarré derbäikommen, déi schon autoriséiert sinn.

Wat do awer natierlech besonnesch wichteg ass, ass och nach eng Käier en Equiliber, an zwar deen tëschent deene groussen Akzentzentren op der grénger Wiss an der Geschäftswelt am Zentrum vun den Uertschaften. Ech sinn iwwerzeugt, dass hei eng Komplementarität besteet. Ee grouse Shoppingcenter an der Peripherie spillt gradesou eng wichteg Roll wéi en dynameschen Einzelhandel an engem Stadkär. Fir béid ass eng Clientèle do. An et ass jo och dacks esou, dass déiselwecht Clientèle, jee no Besoin, Zäit a Loscht, op déi eng an op déi aner Plaz geet.

Ech sinn also wierlech zouverséierlech, dass de Commerce och a Zukunft vill Erfolleg huet. Natierlech muss den Handel sech awer och den Defie stellen. An do ass de Wirtschaftsministère deen, dee ganz sécher déi néideg Ennerstëtzung gëtt. Stéchwuert „Pakt PRO Commerce“, dee mer mat der CLC, mat der Chambre de Commerce zesummen ausgeschafft hunn. An doranner si Moosname festgehalten, fir den Handel fir d'Zukunft ze maachen.

Dee gréissten Defi ass sonner Zweifel d'Digitaliséierung. Et ass effektiv esou, dass bal 80% vun de Lëtzeburger iwwer Internet akafen, mä nëmmen 9% vun de Buttkeer zu Lëtzebuerg och iwwer Internet verkaufen. Emmerhin: Tendenz steigend, mä nawell muss mer do e gudder Krack zouleeden, d'Geschäftsleit op d'Erausforderung vum Internet sensibiliséieren.

Als Ministère hëllefle mer dem Secteur, fir online ze goen. Mir lancéieren eis national Interneshoppingplattform, de letzshop.lu, deemächst. Ee Geschäft, wat net d'Méiglechkeet oder d'Moyenen huet, en eegenen Interneshop opzestellen, ze verwalten, ka sech deser Plattform uschlëssen, fir seng Produiten ze verkaufen. De Client kënn seng Commande dann entweder an de Buttkeer sichen oder kritt se heemgeléiwert.

An esou digital Maartplaz gëtt et schon an aneren europäesche Stied. Mir hunn elo zesumme mat 13 Gemengen, et kommen der och gläich nach zwou derbäi, a mam Secteur e GE gegrennt, deen d'Trägerstruktur vun där Plattform ass. An d'Commerçant an hir Handelsverbänn sinn elo grad amgängen, d'Commerçanten ze mobiliséieren, fir matzemaachen, fir vun där Geleeenheet ze profitéieren, déi se net vill kascht.

Mir ginn hinnen also d'Hand, fir an der digitaler Welt matzemaachen, fir sech do erëmzefinden. Nach ass et awer esou, dass d'Commerçanten och selwer de Wëlle mussen hunn, fir matzemaachen.

Eng aner wichteg Achs vum Pakt PRO Commerce ass déi vun der Servicequalität. Leider kënn d'Qualitéit vum Service dacks nach ze kuerz. Et gëtt net duer mat engem professionellen Accueil. Et geet och net duer mat Personal, wat e puer Sprooche maîtriséiert. De Client fideliséieren ass nämlech nëmme méiglech, wann een em ëmmer erëm weist, dass hien am Mëttelpunkt steet an dass sech eventuell Kritiken a Reklamatiounen seriö gëll ginn.

Duerfir hu mer d'Initiativ Fit 4 Service lancéiert, déi den Ament nach engem Pilotphas ass, déi awer gläich ofgeschloss ass. An domadder ofréiere mer dem Betriber, fir sech professionell beroden ze loosseren, fir d'Qualitéit vu sengem Service analyséiert ze kréien a Verbesserungsverschléi gemaach ze kréien. Do gëtt zum Beispill mat Mystery Shopping geschafft. D'Offer vun de Produiten an de Services gëtt awer och ganz genee ënner d'Lupp geholl.

An déi Käschte fir déi Analys ginn integral vum Ministère iwwerholl. Mir sinn, wéi gesot, am



SÉANCE 16

MERCREDI, 17 JANVIER 2018

gaangen, déi Pilotphas ofzeschleissen. A wann déi Analys positiv ass, da lancéiere mer déi Initiativ Fit 4 Service global fir Kleng- a Mëttelbetriber mat engem Voucher-System, fir och den administrativen Opwand esou kleng wéi méiglech ze halen.

Natierlech kréien d'PMEn a besonnesch d'Commercen, déi investéieren, och finanziell Bähilhefen. 2016 hunn déi Hëllef sech op 25 Millioune Euro chiffréiert. Dir wësst, dass och

hej en neie Projet de loi fir e PME-Bähilhefegezet um Instanzwee ass. Mir waarden do op dem Conseil d'Etat säin Avis. An ech denken, dass mer och do ganz flott nei Moossname kréien am Beräich vun der Risikofinanzéierung, nei Bähilhefen och fir jonk Entrepreneuren, déi mat neie Konzepter wëlle schaffen.

Et gëtt also eng ganz Panoplie vun neie Moossnamen, fir eise Commerce ze ënnerstëtzen, fir dass e sech optimal ka positionéieren, och an

der Groussregioun. All eenzel Mesure gräift aneneen iwwer, bilt zesammen eng iwwergräifend Strategie, fir dass de Commerçant alles féint, wat e brauch, fir säi Betrib nohalteg, dynamesch a rentabel opzestellen. De Bail commercial ass dobäi ee wichtige Bestanddeel vun där Strategie. An ech si frou, wann d'Chamber hiren Accord zu deem neie Gesetzestext wäert ginn.

Villmools Merci, Här President.

► **Plusieurs voix.** - Très bien!

► **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - Merci och der Madamm Statssekretärin.

Domat wäre mer um Enn vun eisen Aarbechte vun den Owend, grad wéi mer d'Diskussion elo ofgeschloss hunn. Muer bleift eis just nach ofzestëmme.

Ech soen lech Merci, a kommt gutt heem!

(Fin de la séance publique à 19.41 heures)



SÉANCE 16

MERCREDI,
17 JANVIER 2018

Présidence: M. Mars Di Bartolomeo, Président • Mme Simone Beissel, Vice-Présidente

Sommaire

1. Ouverture de la séance publique

- M. Mars Di Bartolomeo, Président

2. Changement de composition du comité de discipline

- M. Mars Di Bartolomeo, Président

3. Ordre du jour

- M. Eugène Berger, M. Mars Di Bartolomeo, Président

4. 7037 - Projet de loi

1° portant sur la gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique, ainsi que sur l'interdiction du financement des cultes par les communes,

2° modifiant

a) l'article 112 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu,

b) l'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

c) l'article 57 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, et

3° abrogeant

a) l'article 76 de la loi modifiée du 18 germinal an X (8 avril 1802) relative à l'organisation des cultes,

b) le décret du 5 mai 1806 relatif au logement des ministres du culte protestant et à l'entretien des temples,

c) le décret du 18 mai 1806 concernant le service dans les églises et les convois funéraires,

d) le décret du 30 septembre 1807 qui augmente le nombre des succursales,

e) le décret modifié du 30 décembre 1809 concernant les fabriques des églises

- Rapport de la Commission des Affaires intérieures: M. Claude Haagen

- Discussion générale: Mme Diane Aehm, M. Claude Haagen, Mme Lydia Polter, M. Roberto Traversini, M. Gast Cibéryen, M. Marc Baum (intervention de M. Gast Cibéryen), M. Michel Wolter (interventions de M. Claude Haagen) (dépot d'un amendement), M. Alex Bodry, M. Michel Wolter (interventions de M. Alex Bodry et M. Claude Haagen), M. Alex Bodry

- Prise de position du Gouvernement: M. Dan Kersch, Ministre de l'Intérieur (interventions de M. Alex Bodry, Mme Octavie Modert, M. Claude Wiseler, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, Mme Nancy Arendt, Mme Viviane Loschetter et M. Gast Cibéryen)

- Parole après ministre: M. Michel Wolter (interventions de M. Alex Bodry, Mme Viviane Loschetter et M. Gast Cibéryen)

- Amendement 1: M. Michel Wolter, M. Alex Bodry (intervention par M. Gast Cibéryen), M. Michel Wolter (interventions de M. Alex Bodry et M. Claude Haagen), M. Claude Haagen (interventions de M. Michel Wolter, M. Marc Spautz et M. Alex Bodry)

- Vote sur l'amendement 1 (rejeté)

- Vote sur l'ensemble du projet de loi et dispense du second vote constitutionnel

5. 6864 - Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil (suite)

- Vote sur l'ensemble du projet de loi et dispense du second vote constitutionnel

6. 7096 - Projet de loi portant approbation de l'Accord de partenariat et de coopération renforcé entre l'Union européenne et ses États membres, d'une part, et la République du Kazakhstan, d'autre part, signé à Astana, le 21 décembre 2015

- Rapport de la Commission des Affaires étrangères et européennes, de la Défense, de la Coopération et de l'Immigration: M. Yves Cruchten

- Discussion générale: M. Laurent Mosar, M. Claude Adam, M. Gusty Graas, M. Fernand Kartheiser

- Prise de position du Gouvernement: M. Jean Asselborn, Ministre des Affaires étrangères et européennes

- Vote sur l'ensemble du projet de loi et dispense du second vote constitutionnel

7. 7141 - Projet de loi portant approbation de la Convention Benelux de coopération transfrontalière et interterritoriale, faite à La Haye, le 20 février 2014

- Rapport de la Commission des Affaires étrangères et européennes, de la Défense, de la Coopération et de l'Immigration: Mme Claudia Dall'Agnol

- Discussion générale: M. Marcel Oberweis, M. Gusty Graas, M. Claude Adam, M. Fernand Kartheiser

- Prise de position du Gouvernement: M. Jean Asselborn, Ministre des Affaires étrangères et européennes

- Vote sur l'ensemble du projet de loi et dispense du second vote constitutionnel

8. 7148 - Projet de loi portant approbation de la Convention entre le Royaume de Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg et le Royaume des Pays-Bas concernant l'Assemblée interparlementaire Benelux, faite à Bruxelles le 20 janvier 2015

- Rapport de la Commission des Affaires étrangères et européennes, de la Défense, de la Coopération et de l'Immigration: Mme Claudia Dall'Agnol

- Discussion générale: M. Marcel Oberweis, M. Gusty Graas, M. Claude Adam

- Prise de position du Gouvernement: M. Jean Asselborn, Ministre des Affaires étrangères et européennes

- Vote sur l'ensemble du projet de loi et dispense du second vote constitutionnel

9. 7159 - Projet de loi portant approbation de l'Accord de dialogue politique et de coopération entre l'Union européenne et ses États membres, d'une part, et la République de Cuba, d'autre part, fait à Bruxelles, le 12 décembre 2016

- Rapport de la Commission des Affaires étrangères et européennes, de la Défense, de la Coopération et de l'Immigration: M. Marc Angel

- Discussion générale: M. Laurent Mosar, M. Eugène Berger, M. Claude Adam, M. Fernand Kartheiser, M. David Wagner

- Prise de position du Gouvernement: M. Jean Asselborn, Ministre des Affaires étrangères et européennes

- Vote sur l'ensemble du projet de loi et dispense du second vote constitutionnel

10. Changement de composition du comité de discipline (suite)

- M. Mars Di Bartolomeo, Président

Au banc du Gouvernement se trouvent: M. Etienne Schneider, Vice-Premier Ministre; M. Jean Asselborn, M. Félix Braz, Mme Lydia Mutsch et M. Dan Kersch, Ministres.

(Début de la séance publique à 14.03 heures)

1. Ouverture de la séance publique

► **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - E schéine gudder Mëtteleg! Ech maachen d'Setzung op a ginn dovun aus, dass d'Regierung eis zënter gëschter keng nei Matdeelungen ze maachen huet. Ass dal esou?

► **M. Dan Kersch, Ministre de l'Intérieur.** - Jo, Här President.

► **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - Merci dem Här Innenminister.

2. Changement de composition du comité de discipline

Ech wollt da just der Chamber matdeelen, dass op Demande vun de Kollege vun der DP-Fraktion an der Zusammensetzung vun dem Comité de discipline folgend Annerung wäert kommen: D'Madamm Anne Brasseur, där hir

lescht Sëtzung et haut ass, gëtt duerch d'Madamm Simone Beissel ersat.

Ass d'Chamber do dermat d'accord?

(Assentiment)

Merci. Dann ass dat esou decidéiert.

Mir géieren dann direkt iwwergoen zur Presentatioun an Diskussion vum Projet de loi 7037. Et ass dee Projet, deen zur Schafung vun engem Fong wäert féieren, deen déi aktuell Kierchefabricke wäert ersetzen. An ech ginn direkt d'Wuert un de Rapporteur weider, den honorabelen Här Claude Haagen.

► **M. Eugène Berger (DP).** - Här President!

► **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - Jo?

3. Ordre du jour

► **M. Eugène Berger (DP).** - Maache mir haut net...?

(M. Eugène Berger demande quand le vote sur le projet de loi n°6864 aura lieu.)

► **M. Mars Di Bartolomeo, Président.** - Dach, mir maachen en hannedrun, wann Der näischt dergéint hutt. Mir maachen e mat deem anere Vott zesammen.

(Brouhaha)

Kommt Dir, Här Haagen!

Ech gi jo dovun aus, dass jiddweree bei deser Diskussion bis zum Schluss wäert derbai sinn, och bis zum Vott, an dass mer dann herno deen zweete Vott och kenne maachen. Ass dat esou?

(Assentiment)

Merci. Dann ass dat esou decidéiert. An den Här Haagen huet d'Wuert.

4. 7037 - Projet de loi

1° portant sur la gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique, ainsi que sur l'interdiction du financement des cultes par les communes,

2° modifiant

a) l'article 112 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu,

b) l'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,



M. Mars Di Bartolomeo, Président.- ... dass d'Amendementen an der allgemeiner Diskussion inclus sinn. Wann also nach e Rescht ass vu Riedezäit, da kann déi gebraucht ginn, ier mer...

M. Alex Bodry (LSAP).- Et kann ee sech net Porte-parole vun engem Schäfferot maachen.

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- ...d'Debatt ofgeschloss hu mat dem Lancement vun Vot.

Vote sur l'amendement 1

Also, d'Diskussion ass eriwwer a mer stëmmen iwwert den Amendement of, dee vun der CSV abruecht ginn ass, an deen, mengen ech, l'argement vun Här Wolter och explizéiert ginn ass. D'Ofstëmmung fänkt un. Fir d'Éischt déi perséinlech Stëmmen.

Plusieurs voix.- Iwwer wat stëmmen mer of?

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- Iwwer den Amendement!

(Interruptions)

An dann d'Procuratiounen.

D'Ofstëmmungsergebnis ass 34-mol Neen, 26-mol Jo. Domat ass den Amendement 1 net ugeholl.

Ont voté oui: Mmes Diane Aehm, Sylvie Andrich-Duval, Nancy Arendt, MM. Emile Eicher, Félix Eischen, Léon Gloden, Jean-Marie Halsdorf, Mmes Martine Hansen, Françoise Hetta-Gaasch, MM. Aly Kaes, Marc Lies, Mme Martine Mergen, M. Paul-Henri Meyers, Mme Octavie Modert, MM. Laurent Mosar, Marcel Oberweis, Gilles Roth, Marco Schank, Marc Spautz, Serge Wilmes, Claude Wiseler, Michel Wolter et Laurent Zeimet;

MM. Gast Gibéryen, Fernand Kartheiser et Roy Reding (par M. Fernand Kartheiser).

Ont voté non: MM. Marc Angel, Frank Arndt, Alex Bodry, Mmes Taina Bofferding, Tess Burton, M. Yves Cruchten, Mme Claudia Dall'Agnol, MM. Mars Di Bartolomeo, Georges Engel, Franz Foyot, Claude Haagen, Mme Cécile Hemmen et M. Roger Negri;

MM. André Bauler, Gilles Baum, Mme Simone Beissel, M. Eugène Berger, Mme Anne Brasseur, M. Lex Delles, Mme Joëlle Elvinger, MM. Gusty Graas, Max Hahn, Alexander Krieps, Claude Lamberty, Edy Mertens et Mme Lydie Polfer;

MM. Claude Adam, Gérard Anzia, Henri Kox, Mmes Josée Lorsché, Viviane Loschetter et M. Roberto Traversini;

MM. Marc Baum et David Wagner.

Mir géifen zur Ofstëmmung iwwert de Projet de loi 7037 a sengem Ensemble iwwergoen. D'Ofstëmmung fänkt elo un.

(Concertation interne)

Jo, ech gi vum Generalsekretär drop opmierksam gemaach, ech soll drun erënneren, wat de Rapporteur gesot huet, wat déi Erreur-matérielen ueget a wou mer och den Accord... Ech well duerfir nach eng Kéier drohen iwwer, fir dass mer wëssen, iwwer wat mer ofstëmmen.

Vote sur l'ensemble du projet de loi 7037 et dispense du second vote constitutionnel

D'Ofstëmmung fänkt un. Fir d'Éischt déi perséinlech Stëmmen, dann d'Procuratiounen. D'Ofstëmmung ass elo...

(Brouhaha général et hilarité)

Mme Anne Brasseur (DP).- Et ass ee vu menge leschte Votten, mä anscheinend huet d'Maschinn mech hei schonn ofgeschriwwen. Ech sinn awer nach ëmmer do.

(Hilarité générale et interruptions)

M. Gast Gibéryen (ADR).- Et geet séier hei!

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- Also 34-mol Jo a 26-mol Neen. Domat ass de Projet de loi 7037 ugeholl.

Ont voté oui: MM. Marc Angel, Frank Arndt, Alex Bodry, Mmes Taina Bofferding, Tess Burton, M. Yves Cruchten, Mme Claudia Dall'Agnol, MM. Mars Di Bartolomeo, Georges Engel, Franz Foyot, Claude Haagen, Mme Cécile Hemmen et M. Roger Negri;

MM. André Bauler, Gilles Baum, Mme Simone Beissel, M. Eugène Berger, Mme Anne Brasseur, M. Lex Delles, Mme Joëlle Elvinger, MM. Gusty Graas, Max Hahn, Alexander Krieps, Claude Lamberty, Edy Mertens et Mme Lydie Polfer;

MM. Claude Adam, Gérard Anzia, Henri Kox, Mmes Josée Lorsché, Viviane Loschetter et M. Roberto Traversini;

MM. Marc Baum et David Wagner.

Ont voté non: Mmes Diane Aehm, Sylvie Andrich-Duval, Nancy Arendt, MM. Emile Eicher, Félix Eischen, Léon Gloden, Jean-Marie Halsdorf, Mmes Martine Hansen, Françoise Hetta-Gaasch, MM. Aly Kaes, Marc Lies, Mme Martine Mergen, M. Paul-Henri Meyers, Mme Octavie Modert, MM. Laurent Mosar, Marcel Oberweis, Gilles Roth, Marco Schank, Marc Spautz, Serge Wilmes, Claude Wiseler, Michel Wolter et Laurent Zeimet;

MM. Gast Gibéryen, Fernand Kartheiser et Roy Reding (par M. Fernand Kartheiser).

Ass d'Chamber d'accord, d'Dispens vun zweete Vote constitutionnel ze ginn? (Assentiment)

Merci. Dann ass dat esou décidéiert.

5. 6864 - Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil (suite)

Mir géifen dann direkt de Vot huelen iwwert dee Projet, dee mer geschter duerchdiskutiert hunn, de Projet de loi 6864 iwwert de Bail commercial. Ech mengen, do ass alles gesot a mir kënnen zur Ofstëmmung iwwergoen.

(Brouhaha général)

Also, et ass dat Gesetz, iwwert dat mer geschter diskutiert hunn, iwwert de Bail commercial.

Vote sur l'ensemble du projet de loi 6864 et dispense du second vote constitutionnel

D'Ofstëmmung fänkt un. Fir d'Éischt déi perséinlech Stëmmen, dann d'Procuratiounen. D'Ofstëmmung ass eriwwer.

An ech gesinn, d'Madam Brasseur huet mat ofgestëmmt. Den Apparat huet sech engs Bessere beléiere gelooss. 57-mol Jo, 3 Abstentounen. Domat ass och de Projet 6864 ugeholl.

Ont voté oui: Mmes Diane Aehm, Sylvie Andrich-Duval, Nancy Arendt, MM. Emile Eicher, Félix Eischen, Léon Gloden, Jean-Marie Halsdorf, Mmes Martine Hansen, Françoise Hetta-Gaasch, MM. Aly Kaes, Marc Lies, Mme Martine Mergen, M. Paul-Henri Meyers, Mme Octavie Modert, MM. Laurent Mosar, Marcel Oberweis, Gilles Roth, Marco Schank, Marc Spautz, Serge Wilmes, Claude Wiseler, Michel Wolter et Laurent Zeimet;

MM. Marc Angel, Frank Arndt, Alex Bodry, Mmes Taina Bofferding, Tess Burton, M. Yves Cruchten, Mme Claudia Dall'Agnol, MM. Mars Di Bartolomeo, Georges Engel, Franz Foyot, Claude Haagen, Mme Cécile Hemmen et M. Roger Negri;

MM. André Bauler, Gilles Baum, Mme Simone Beissel, M. Eugène Berger, Mme Anne Brasseur, M. Lex Delles, Mme Joëlle Elvinger, MM. Gusty Graas, Max Hahn, Alexander Krieps, Claude Lamberty, Edy Mertens et Mme Lydie Polfer;

MM. Claude Adam, Gérard Anzia, Henri Kox, Mmes Josée Lorsché, Viviane Loschetter et M. Roberto Traversini;

MM. Marc Baum et David Wagner.

Se sont abstenus: MM. Gast Gibéryen, Fernand Kartheiser et Roy Reding (par M. Fernand Kartheiser).

Sidd Der mat der Dispens d'accord? (Assentiment)

Merci.

Da géife mer zum nächste Projet iwwergoen. Dat ass de Projet de loi 7096, e Kooperationsaccord tëschent den EU-Länner a Kasachstan, dee mer ratifizéieren. An et ass de Rapporteur, den Här Yves Cruchten, deen d'Wuert huet.

6. 7096 - Projet de loi portant approbation de l'Accord de partenariat et de coopération renforcé entre l'Union européenne et ses États membres, d'une part, et la République du Kazakhstan, d'autre part, signé à Astana, le 21 décembre 2015

Rapport de la Commission des Affaires étrangères et européennes, de la Défense, de la Coopération et de l'Immigration

M. Yves Cruchten (LSAP), rapporteur.- Merci, Här President, an ech kann lech versprechen, dass mer bei deem heite Projet kee Sträit wäerte kréien iwwert d'Riedezäiten,...

(Hilarité)

...an ech mengen, och net vill um Fonj.

Der Europäescher Unioun hir Relatiounen mat der Republik vu Kasachstan baséieren de Moment op engem sougenannten APC, engem Accord de partenariat et de coopération, deen zanter dem Juni 1999 a Kraaft ass. D'Accorde ginn et der méi. Am Ganze ginn et der zéng.

D'Iddi derhannert ass, bei eise Partner d'Demokratie ze stäerken an der hir Wirtschaft ze entwéckelen. Et ass en Deel vun eiser Noper-schaftspolitik. Dës Accorde stellen och den institutionelle Kader fir de politeschen Dialog. Wat déi wirtschaftlech Kooperatioun ueget, sou kann ee soen, dass Kasachstan fir 24 Milliarden Euro Gidder an d'Europäeschen Unioun exportéiert, a virun allem Pétrol, an emgedréit d'Europäeschen Unioun eng 7,5 Milliounen Euro a Kasachstan exportéiert, wat haaptsächlech am Beräich Maschinnebau oder vun Equipementer ze gesinn ass.

Am Joer 2011 krut d'Kommissioun dunn den Ontrag, en Accord de partenariat et de coopération renforcé mat Kasachstan auszuhandelen, dee mir haut mat deem Gesetz wëllen unheulen. Dësen neien Accord baséiert op deenen dräi bekannte Pileren, éischters dem politeschen Dialog, zweetens dem Commerce an drëttons an der Coopération sectorielle an den Domänen vun Développement durable, der Justiz oder nach der Sëcherheet.

Ier ech elo den Accord vu menger Partei zu deem Projet ginn, wëll ech awer onbedéngt drop hiweisen, dass d'Europaparlament seng definitiv Zoustëmmung zu dem Accord mat Kasachstan u Konditiounen geknappt huet. Grad an de Froe vun de Mënscherechter, déi d'Parlament nach net erfëllt gesäit, mussen nach Verbesserunge kommen. D'ës huet d'Europaparlament a senger Resolutioun den 22. November 2012 ausgedréckt. Mir sollten also och nom Vot vun haut nach en A drop halen.

Ech soen lech Merci.

Plusieurs voix.- Très bien!

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- Merci. Dat vir kuerz a bündeg. Dann hunn ech eng Wuertmeldung vun Här Laurent Mosar.

Discussion générale

M. Laurent Mosar (CSV).- Merci, Här President. Merci fir d'Éischt dem Rapporteur fir säin exzellente mëndlechen awer och schrëftleche Rapport. De Rapporteur huet op e Punkt opmierksam gemaach, deen eis och bien entendu um Mo läit, dat ass dee vun Respekt vun de Mënscherechter. Mir wëssen, dat Kasachstan leider Gottes am Moment nach kee Modell ass, dat de Respekt vun deene Mënscherechter ubelaangt.

Ech géif vläicht och nach direkt en anere Volet do mat eranhuelen. Dat ass dee vun der Good Governance. Och wat d'Regierung vu Kasachstan ueget, si s'echerlech nach eng Rei vun Eforten ze maachen. Mir wëllen duerfir och nach eng Kéier de Minister invitéieren, weider och ze versichen, dat Land an déi richteg Richtung ze kréien.

Dat gesot, bréngen ech awer hej den Accord vu menger Fraktioun zu deem Projet.

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- Merci. Weider Wuertmeldungen? Den Här Kartheiser huet d'Wuert.

(Interruption)

Entschëllegt, Här Kartheiser! Fir d'Éischt kënt den Här Adam; ech hat den Här Adam net gesinn.

Mme Viviane Loschetter (déi gréng).- Wéi kann een deen net gesinn?

(Interruptions)

M. Claude Adam (déi gréng).- Merci, Här President, ech well et kuerz maachen. Ech well dem Yves Cruchten Merci soe fir all seng Ausféierungen, déi ech deelen. An ech wollt awer och heilinnerkommen, fir nach eng Kéier do nozedrécken, wat och den Här Cruchten ueget huet: Kasachstan ass schonn ee kriddleche Partner.

Transparency International huet Kasachstan 2016 op déi 131. Plaz gesat. Dat heescht, datt et an 130 State vun deenen 176, déi am Ranking sinn, manner Korruptioun gëtt, an et sinn also just 34 Staten, déi méi Korruptioun kenne wéi Kasachstan. An et ass och esou, datt Amnesty International seet, datt 2016-2017 d'Grondrechter wéi Meinungsfreiheet a Versammlungsfreiheet a Kasachstan a geschränkt sinn.

Et gëtt och positiv Zeechen: Kasachstan léist zënter 1999 international Wahlbeobachtungung vun der OECD zou. Déi kommen zwar allerdingens regelméissig zu darselwechter Konklusioun: datt déi Wahlvorgang alles anescht wéi transparent sinn an och net den Ufuerdereunge vun deene Wahlprozesser, wéi mir se an der westlecher Welt fuerderen, entgéintkommen. A wann eng Partei 82% vun de Stëmme kritt an e President mat 95,6% gewielt gëtt, dann ass een ze Recht messträuesch.

Duerfir si mer der Meenung, datt do nach vill ze maachen ass.

(Interruption)

Wa mer awer esou wäit ginn, dat Land ze kritisieren, dann ënnerstëtze mer trotzdem d'Zesummenaarbecht, déi mer hunn. A mer soen: Et ass wichteg, datt mer ebe keng Isolatiounspolitik maachen, mä ëmmer erëm déi Mënscherechtsfro matdiskutéieren, an datt mer och Kasachstan hëllefen, sech wirtschaftlech weiderzuentwéckelen. An et muss een och derbaisoen: D'Europäeschen Unioun ass och net ganz altruistesch bei deenen doten Hëllefen. Et ass natierlech och fir d'EU interessant, an Handelspartner an deem doten Deel vun der Welt ze hunn. An do ass Kasachstan net onwichtig.

Duerfir ginn ech dann och den Accord vun der grénger Fraktioun zu deem Projet de lo.

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- Merci. Den Här Gusty Graas hat och d'Wuert gefrot. He kritt et selbsterständlech.

M. Gusty Graas (DP).- Och ganz kuerz, Här President. Dir Dammen an Dir Härren, effektiv, wann een deen Accord do duerchliest, da kéint ee jo bal mengen, mir géifen hei mat Kasachstan eng nei Relatioun ustriewen. Dat wëlle mer och maachen. Mä et muss een awer natierlech ganz realistesch bleiwen. Mir wëssen, wat fir e politesche Regimm an deem Land ass. D'Virriedner hei hu schonn drop higewisen.

Ech mengen, och fir eis ass natierlech den Aspekt virun allem vun de Mënscherechter ganz wichteg. Mir hoffen, datt et elo net nëmmer hei bei gudden Absichte bleift, mä datt deen Accord hei och dann eng gutt Basis wäert bilden, fir datt an Zukunft net nëmmer déi Relatioun mat deem Land, mä dorwiwer eraus och an dem Land selwer d'Situatioun sech nach besonnesch op wesentleche rechtsstaatléche Punkte kënn verbessern.

Ech well awer ofschléissend dem Yves Cruchten e Merci fir säi Rapport seon a bréngen selbsterständlech och d'Zoustëmmung vun der Demokratiescher Partei.

Merci.

Plusieurs voix.- Très bien!

M. Mars Di Bartolomeo, Président.- Merci. An elo huet d'Wuert den Här Kartheiser.

M. Fernand Kartheiser (ADR).- Jo, villmools Merci, Här President. Ech well vläicht e puer Punkte maachen. Deen éischten, natierlech: dem Här Cruchten e grousse Merci fir dee Rapport, deen en eis presentéiert huet.

Kasachstan ass fir Lëtzebuerg e wichtege Partner, an ech schléisse mech och ganz gär all deene Kommentaren un, déi op d'Mënscherechtsproblemer an deem Land opmierksam gemaach hunn. Mir ginn och dervun aus, datt den Här Minister Asselborn an dem Dialog mat Kasachstan och déi Problemer uschwätzt an op Verbesserungen hiewiert.

Interessant ass awer fir eis elo an dëser Debatt, datt mer deen Accord, wéi mer et och herno mat Kuba gesinn, als Lëtzebuerg Parlament integral virgeluecht kréien zur Ratifizierung. Mir hate virdrun an där Debatt, déi mer gefouert hunn, gesinn, datt beim Artikel 22 eis Verfassung seet: Déi soll der Chamber virgeluecht ginn - an deene Punkten, déi se interesséiert. Dat wor zum Deel en Objet vun der Debatt.

Den Artikel 37 vun eiser Verfassung, deen iwwert d'ratifikatioun vun den internationalen Traitéit schwätzt, gesäit eng Differenzierung an deem Sënn net vir! Et ass also am Verfassungsréchtelchen ze Lëtzebuerg eng Evidenz, datt en Traitéit, deen d'Chamber soll ratifizéieren, der Chamber a senger Ganzheet, a senger Totalitéit virgeluecht gëtt.

Firwat ënnersträchen och dat hei? Ma genau sou wéi am CETA mat Kanada gëtt et hei eng Partie, déi an der Kompetenz vun der Europäescher Unioun läit, an eng aner Kompetenz, nottamment de politeschen Dialog, deen haaptsächlech d'Memberstate betrëfft. Et ass also e Caractère mixte, wéi mer et och an aneren Accorden hunn. An et ass eben hei fir eis interessant als ADR, fir ze ënnersträchen, datt mer souwuel mat Kasachstan wéi mat Kuba, zwee Dossieren, déi mer haut diskutéieren, als Chamber dee ganzen Traitéit virgeluecht kréien.

A fir eis ass et eng logesch Konsequenz, datt mer och aner international Accorden, déi zum Deel hei méi kontrovers diskutéiert ginn, wéi den CETA oder eventuell zukünftig Accorden och mat den USA, mir wësse jo net, wéi sech dat weiderentwéckelt, an als Ganzt dem Lëtzebuerg Parlament virgeluecht kréien.

Et ënnerläit net Brësseler Instanzen, wéi och ëmmer déi sech nennen oder wéi se zesumme-gesat sinn, fir engem Parlament Dealer vun Accorden virzëenthalen, déi et soll ratifizéieren.

Dat gesot, Här President, gi mir ganz gär eisen Accord fir d'ratifizierung vun deem Accord.

Ech soen lech villmools Merci.

Bulletin de Vote (Vote Public)

y-2017-0-0388 (N° 6864)

Date: 17/01/2018 18:17:33	Président: M. Di Bartolomeo Mars
Scrutin: 3	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 6864 Bail commercial	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 6864	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	57	2	0	59
Procuration:	0	1	0	1
Total:	57	3	0	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
déi gréng					
M. Adam Claude	Oui		M. Anzia Gérard	Oui	
M. Kox Henri	Oui		Mme Lorsché Josée	Oui	
Mme Loschetter Viviane	Oui		M. Traversini Roberto	Oui	

CSV					
Mme Adelm Diane	Oui		Mme Andrich-Duval Sylvie	Oui	
Mme Arendt Nancy	Oui		M. Eicher Emile	Oui	
M. Eischen Félix	Oui		M. Gloden Léon	Oui	
M. Halsdorf Jean-Marie	Oui		Mme Hansen Martine	Oui	
Mme Hetto-Gaasch Françoise	Oui		M. Kaes Aly	Oui	
M. Lies Marc	Oui		Mme Mergen Martine	Oui	
M. Meyers Paul-Henri	Oui		Mme Modert Octavie	Oui	
M. Mosar Laurent	Oui		M. Oberweis Marcel	Oui	
M. Roth Gilles	Oui		M. Schank Marco	Oui	
M. Spautz Marc	Oui		M. Wilmes Serge	Oui	
M. Wiseler Claude	Oui		M. Wolter Michel	Oui	
M. Zeimet Laurent	Oui				

LSAP					
M. Angel Marc	Oui		M. Arndt Fränk	Oui	
M. Bodry Alex	Oui		Mme Bofferding Taina	Oui	
Mme Burton Tess	Oui		M. Cruchten Yves	Oui	
Mme Dall'Agnol Claudia	Oui		M. Di Bartolomeo Mars	Oui	
M. Engel Georges	Oui		M. Fayot Franz	Oui	
M. Haagen Claude	Oui		Mme Hemmen Cécile	Oui	
M. Negri Roger	Oui				

DP					
M. Bauler André	Oui		M. Baum Gilles	Oui	
Mme Beissel Simone	Oui		M. Berger Eugène	Oui	
Mme Brasseur Anne	Oui		M. Delles Lex	Oui	
Mme Elvinger Joëlle	Oui		M. Graas Gusty	Oui	
M. Hahn Max	Oui		M. Krieps Alexander	Oui	
M. Lamberty Claude	Oui		M. Mertens Edy	Oui	
Mme Polfer Lydie	Oui				

déi Lénk					
M. Baum Marc	Oui		M. Wagner David	Oui	

ADR					
M. Gibéryen Gast	Abst.		M. Kartheiser Fernand	Abst.	
M. Reding Roy	Abst.	(M. Kartheiser Fernand)			

Le Président:

Le Secrétaire général:

27.2.2018

N° 6864³⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

PROJET DE LOI

**portant sur le bail commercial et modifiant
certaines dispositions du Code civil**

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(30.1.2018)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés, du 17 janvier 2018 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**portant sur le bail commercial et modifiant
certaines dispositions du Code civil**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 17 janvier 2018 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances du 25 mars 2016 et des 9 mai, 14 juillet, 24 octobre et 15 décembre 2017 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 20 votants, le 30 janvier 2018.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président du Conseil d'État,
Georges WIVENES

JOURNAL OFFICIEL

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



MÉMORIAL A

N° 110 du 6 février 2018

Loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 17 janvier 2018 et celle du Conseil d'État du 30 janvier 2018 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

Le livre III, titre VIII, chapitre II, section III du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

«

Section III. - Des règles particulières aux baux commerciaux

Art. 1762-3.

Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Art. 1762-4.

Le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

À défaut d'indication d'un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à une année.

Art. 1762-5.

(1) Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.

(2) Tout engagement du preneur envers le bailleur de recourir à un intermédiaire déterminé pour la sous-location ou la cession du bail est nul de plein droit.

(3) Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer.

Art. 1762-6.

(1) Est nulle de plein droit, toute clause interdisant la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du bail au sens de l'article 1762-3 si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.

(2) Toute cession ou sous-location entière ou partielle doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, au bailleur.

(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, le bailleur peut refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut saisir le juge de paix.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable.

(4) Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur.

Art. 1762-7.

(1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

Art. 1762-8.

En cas de décès d'un preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et qu'il y ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le repreneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

Art. 1762-9.

Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :

1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ;
et,
2. le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés.

La décision autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Art. 1762-10.

Le preneur peut-ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location - à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail.

Art. 1762-11.

Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;
2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;
3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

Art. 1762-12.

(1) Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :

1. si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou
2. si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

(2) À défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Art. 1762-13.

Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que ceux-ci ne fassent l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'ils ne soient cédés à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'ils ne fassent l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Les locaux loués ne peuvent être vendus à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

En cas de vente des locaux loués à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

»

Disposition abrogatoire**Art. 2.**

L'article 1736 alinéa 3 du Code civil est abrogé.

Dispositions transitoires et finales**Art. 3.**

(1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.

(2) Nonobstant toute clause contraire, le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son bail fondé sur les dispositions du nouvel article 1762-10 du Code civil, même s'il se trouve en dehors du délai y prévu de six mois avant l'expiration du contrat de bail pour ce faire. La demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à six mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-10 du Code civil.

(3) L'article 1762-5, paragraphe 1^{er} du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi.

(4) L'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil prend effet douze mois après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Mise en vigueur

Art. 4.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Memorial.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Pour le Ministre de l'Économie,
La Secrétaire d'État,*
Francine Closener

Château de Berg, le 3 février 2018.
Henri

Doc. parl. 6864 ; sess. ord. 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017 et 2017-2018.



ANNEXE G: Tableau-comparatif baux commerciaux Luxembourg avant et après la loi du 3 février 2018



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

Tableau comparatif – Bail commercial

	Ancienne législation	Nouvelle législation
Champ d'application	Manque de précision : - « Immeubles destinés à l'exercice d'un commerce » - « Immeubles à destination commerciale »	Les baux en rapport avec une activité commerciale, industrielle ou artisanale (incluant les centres commerciaux, les stations-service, l'horeca, mais pas les professions libérales, banques, bureaux). Les baux à durée déterminée jusqu'à 1 an maximum sont exclus de la loi (pour Pop-Up Stores par exemple).
Durée	- Pas définie légalement - Usage : 3 - 6 - 9 ans	Durée indéterminée ou durée déterminée, sans minimum de durée obligatoire, mais avec un droit absolu au renouvellement pendant 9 années.
Garantie locative	Fixation libre Usage : entre 6 mois et 12 mois	Limitée à 6 mois de loyer. Possibilité de garantie bancaire à première demande, ou de souscription d'une assurance, ou de toute autre garantie permettant de couvrir 6 mois de loyer.
« Pas de porte » et autres commissions	Pas d'interdiction	Interdiction de tout « supplément de loyer » versé à la signature du contrat, ainsi que des clauses d'attribution de mandat exclusif aux intermédiaires.
Modifications du contrat	Lors du renouvellement du bail ou bien d'un commun accord des parties, ou alors suite à une offre supérieure formulée par un tiers.	Pas de nouvelles dispositions dans la loi car le droit commun permet aux parties de régler la question.
Renouvellement	- Le locataire depuis plus de trois ans a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toute autre personne, mais il ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location. - Pour l'évincer plus tôt, le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure. - Si le propriétaire justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera alors déterminé à ce prix, à moins qu'eu égard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence.	- Droit du locataire ou du sous-locataire d'obtenir le renouvellement du bail à durée déterminée pendant 9 années. - Sauf notification contraire (résiliation) par le bailleur : le renouvellement du bail à durée déterminée se fait également par tacite reconduction, mais alors pour une durée indéterminée. - La demande devra être formulée auprès du bailleur au moins 6 mois avant l'expiration du contrat de bail. - Après 9 ans de bail, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail à durée déterminée, ou résilier le bail à durée indéterminée, mais il est tenu de payer une indemnité d'éviction, qui peut aussi être réglée par le repreneur.

1

Motifs de refus du renouvellement	- Grievs légitimes à l'égard du locataire. - Aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants. - En cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue. - En cas de reconstruction ou de transformation.	- Faute dans le chef du locataire ou de l'exploitant (qui peut aussi entraîner, avant terme, la résiliation avec effet immédiat du bail). - Aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants. - En cas d'abandon de toute location aux fins d'une activité semblable ou analogue. - En cas de reconstruction ou de transformation.
Sous-location	/	Obligation pour le locataire de notifier une sous-location au bailleur. Le loyer de sous-location ne peut pas être supérieur au loyer principal (sauf si des investissements spécifiques à l'activité de sous-location sont réalisés par le locataire).
Délai de résiliation	6 mois	Au moins 6 mois, sauf faute du locataire, qui peut aussi entraîner la résiliation avec effet immédiat du bail.
Indemnité d'éviction	/	Le montant de l'indemnité d'éviction est déterminé par les parties et, à défaut d'accord, par le juge de paix sur base de la valeur du fonds pour l'activité en question.
Sursis	Le tribunal peut accorder un sursis commercial afin de permettre au locataire sans droit ni titre de rester dans les lieux : 2 sursis successifs possibles, chacun de 6 mois au maximum	Le tribunal peut accorder un sursis unique de 1 à 9 mois à l'exécution du jugement de déguerpissement, sans prorogation ni appel possible. Conditions : - Tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande. - Le sursis est accordé dans le seul but de permettre au locataire de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations légales procédant du droit du travail.
Droit de préemption	/	Droit de préemption pour le locataire de longue durée (au moins 18 ans) en cas de vente de l'immeuble dans lequel il exerce son activité.

16 janvier 2018

EIKV-Schriftenreihe zum Wissens- und Wertemanagement

Jahr	Autor/Autorin	Titel	Band
2015	Francesca Schmitt	Intellectual Property and Investment Funds	Band 1
2016	Sebastian Fontaine	The electricity market reinvention by regional renewal	Band 2
2016	Tim Karius	Intellectual Property and Intangible Assets - Alternative valuation and financing approaches for the knowledge economy in Luxembourg	Band 3
2016	Irena Hank	Emotionale Intelligenz und optimales Teaming – eine empirische Untersuchung	Band 4
2016	Pascal Berg	European Market Infrastructure Regulation (EMIR)	Band 5
2016	Dr. Sverre Klemp	Die Angemessenheit der Vergütung nach § 32 UrhG für wissenschaftliche Werke im STM-Bereich	Band 6
2016	Lars Heyne	Immaterialgüterrechte und Objektreplication: Juristische Risiken und Lösungsmöglichkeiten bei der Vermarktung von 3D-Druckvorlagen	Band 7
2016	Torsten Hotop	Äquivalenzinteresse im Erfinderrecht	Band 8
2016	Christian Wolf	Zur Eintragungsfähigkeit von Geruchs- und Hörmarken	Band 9
2016	Nadine Jneidi	Risikofaktor Pflichtteil - Grundlagen und Grenzen der Regelungs- und Gestaltungsmöglichkeiten von Pflichtteilsansprüchen bei der Nachfolge in Personengesellschaften	Band 10
2016	Meika Schuster	Ursachen und Folgen von Ausbildungsabbrüchen	Band 11
2016	Julie Wing Yan Chow	Activity Based Costing - A case study of Raiffeisen Bank of Luxembourg	Band 12
2016	Peter Koster	Luxembourg as an aspiring platform for the aircraft engine industry	Band 13
2016	Stefanie Roth	The Middle Management – new awareness needed in the current information society?	Band 14
2016	Alexander Fey	Warum Immaterielle Wirtschaftsgüter und Intellectual Property die Quantenteilchen der Ökonomie sind	Band 15
2016	Daniel Nepgen	Machbarkeitsstudie eines Audioportals für Qualitätsjournalismus. Eine empirische Untersuchung in Luxemburg	Band 16
2016	Niklas Jung	Abolition of the Safe Harbor Agreement – Legal situation and alternatives	Band 17
2017	Marco Pate	Kriterien zur Kreditbesicherung mit Immaterialgüterrechten anhand der Finanzierungsbesicherung mit Immobilien	Band 18

Jahr	Autor/Autorin	Titel	Band
2017	Patrick Matthias Sprenker	RAIF – Reserved Alternative Investment Fund – The impact on the Luxembourg Fund Market and the Alternative Investment Fund landscape	Band 19
2017	Sebastian Fontaine	Quo vadis Digitalisierung? Von Industrie 4.0 zur Circular-Economy	Band 20
2017	Andrea Dietz	Anti-Money Laundering and Counter- Terrorist Financing in the Luxembourg Investment Fund Market	Band 21
2017	Christophe Santini	Burn-Out / Bore-Out Équivalences, similitudes et différences impactant la vie socio-économique des personnes concernées	Band 22
2017	Johanna Brachmann	Ist das Arbeitnehmererfindungsrecht erneut reformbedürftig? - Ein Rechtsvergleich zwischen Deutschland und Österreich, Schweiz, USA, Großbritannien	Band 23
2017	Nadine Allar	Identification and Measurement of Intangibles in a Knowledge Economy - The special relevance of human capital	Band 24
2018	Alexander Vollmer	Überwachung von ausgelagerten Funktionen und Kompetenzen in der luxemburgischen Fondsindustrie	Band 25
2018	Claudia Lamberti	Women in management and the issue of gender- based barriers - An empirical study of the business sector in Europe	Band 26
2018	Désirée Kaupp	Corporate culture - an underestimated intangible asset for the information society	Band 27
2018	Romain Gennen	Die automobile (R)Evolution – das automobile Smartphone	Band 28
2018	Sven Kirchens	TVA - Introduction du mécanisme de l'autoliqui- dation dans le secteur de la construction au Luxembourg ? Analyse et Propositions	Band 29
2018	Lisa Schreiner	The Effects of Remuneration and Reward Systems on Employee Motivation in Luxembourg	Band 30
2018	Alina Bongartz	Der Einfluss der Kundenzufriedenheit auf den Unternehmenserfolg - die Wirkung von Value Added Services	Band 31
2019	André Reuter Thomas Gergen (Hg)	Studien zum Wissens- und Wertemanagement Investment, Gesundheitswesen, Non-Profit- Organisationen, Datenschutz und Patentboxen	Band 32
2019	Anne Bartel-Radic (Hg)	Méthodes de recherche innovantes et alternatives en économie et gestion Innovative and alternative research methods in economics and business administration	Band 33

Berufsbegleitend zum Dokortitel Deutschsprachige Doktorandenschule in Business Administration in Luxemburg (DBA)

Das seit 2004 im Großherzogtum etablierte European Institute for Knowledge and Value Management (EIKV), Herausgeber dieser Schriftenreihe, bündelt in Zusammenarbeit mit dem Business Science Institute (BSI) die Aktivitäten in Lehre und Forschung des deutschsprachigen Doktorandenprogramms in Business Administration (DBA) im Schloss Wiltz in Luxemburg.

Angesprochen sind in erster Linie Führungskräfte mit MBA- oder äquivalentem Abschluss und mindestens fünf Jahre Berufserfahrung in Unternehmen oder Organisationen, die:

- ihre berufliche Expertise durch einen wissenschaftlich abgesicherten persönlichen Reflexions- und Forschungsprozess aufwerten wollen,
- ihre fachlichen und beruflichen Kompetenzen in einer hochwertigen wissenschaftlichen Promotionsarbeit, der These, dokumentieren wollen, mit der Möglichkeit diese in der Schriftenreihe des EIKV zu veröffentlichen,
- dabei einen qualifizierten Abstand auf ihr bisheriges berufliches Leben und ihre unternehmerische Praxis gewinnen wollen.

Erfolgreiche Absolventen der dreijährigen Doktorandenschule erhalten den anerkannten Dokortitel der Université Jean Moulin Lyon 3. Sie sind am dortigen Institut d'Administration des Entreprises (IAE) eingeschrieben. Dank eines Kooperationsvertrages mit der University of Technology Sydney (UTS) beschließen die Doktoranden ihr erstes Jahr zusätzlich mit einem "Certificate of Research in Business Administration".

Das DBA Executive Doctorate in Business Administration basiert auf einem von einem internationalen wissenschaftlichen Team validierten Curriculum und Seminaren sowie Workshops, die von international ausgewiesenen Professoren mit umfangreicher praktischer Management-Erfahrung geleitet werden.

Informationen und Bewerbung

European Institute for Knowledge & Value Management A.s.b.l.

Prof. Dr. Dr. Thomas Gergen

8, rue de la source, L-6998 Hostert, Luxemburg

E-Mail: Thomas.gergen@eikv.org

