



An all déi Leit, déi plädéiere kënnen hei zu Lëtzebuerg, déi elo nëmme Franséisch géife beherrschen, déi sinn domadder och net vollwäerteg asetzbar, zu hirem eegenen Nodeel. Si kënnen nëmmen déi Affären och plädéieren, wou se den Deontologieregele vum Affekot e och tatsächlech dee beschte Conseil fir hire Client kënnen sinn. Et ass also fir déi Leit e kleng Lëtzeburger Marché, während et fir déi, déi zwou oder déi dräi Sproochen kënnen oder souguer och dat Englescht, e komplette Marché ass, dee sech hinnen opmécht. An déi, déi nëmmen déi eng Sprooch géife beherrschen, déi hätte bien entendu um Marché selwer e kompetitiven Nodeel, well se nëmmen déi Affäre kënnen plädéieren, wou se och tatsächlech kënnen en optimale Conseil fir hire Client sinn.

Dofir kommt, mir loosse dat hei net méi duerjemen elo duerstellen, wéi et ass! D'Saach ass eigentlech ganz kloer. Si beinhalten näischt Neies. An zu Lëtzebuerg hu mer jo - dat hunn eenzel Virriedner scho gesot - eng Magistratur, déi ganz flexibel och mat där Situatioun doëmgeet, notament well mer Englesch méi oder weëneger ouni Problem och kënnen akzeptéieren. A mir kënnen eis et jo och guer net erlaben, anescht hei virzegoen. Eis Situatioun, eis Ekonomie verlaangt déi dote Flexibilitéit.

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

An ech mengen, dass mer en plus zënter der Ëmsetzung vun de sougenannten ABC-Direktive mat de Rechter fir d'Traduktioun jo och do nach eng kéier eng Schëpp dropgeluecht hunn an engem europäesche Kontext, ouni iergendwelche Konkurrenznodeeler, wou mer och hei zu Lëtzebuerg jiddwerengem kënnen garantéieren, dass mer em an där Sprooch, där hie mächtig ass, kënnen noleeën, wat viru Geriicht amgaangen ass mat em ze geschéien. Och dat hu mer zu Lëtzebuerg ëmgesat. Dat kascht eis all Joers eng Rei vu Milliounen, mä och dat féiert zu enger gerechter an effikasser Justiz. A wa mer all déi Elementer do komputéieren, dann, mengen ech, beschreiwe mer reell, wat zu Lëtzebuerg lass ass, op eng flexibel an effikass Aart a Weis à la fois.

Zur Fro vum Här Gloden op dee ganz rezenten Artikel vum „Monde“ hin: Dat ass eng Iddi, déi mir nei ass. Si ass nach net diskutéiert ginn. Ech sinn ëmmer bereet, nei Iddien ze diskutéieren mat de Barreuen, mat de Magistraten. Et schéngt mir allerdéngs eng Mesure ze sinn, déi zimlech ad hoc a kuerzfristeg nëmmen ausgeriicht ass op d'Brexit-Situatioun. Mir applizéieren hei jo schonn eng aner Flexibilitéit, déi deem awer wäitestgeënd schonn entgéintkënnt. Dat ass a Frankräich net de Fall. Dofir hunn ech éischter d'Impressioun, dass se domadder amgaange sinn, e Retard op eis opzehuelen. Ech weess net, ob mir dat onbedéngt misste kopéieren, mä ech si gäre bereet, 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 President. Ech hu just e puer Bemerkungen, déi ech hei nach wëllt ubréngen.

An engem Punkt ginn ech lech ganz gär recht, Här Minister, dat ass: Dismissioun ass vun 2013. Dat heescht, datt net Dir et sidd an och net déi aktuell Regierung, déi déi do Dismissiounen negociéiert huet. Et wor d'CSV, déi eng Dismissioun negociéiert huet, déi eis elo an eng Situatioun bréngt, wou mer ebe Lëtzebuergesch an Däitsch musse par rapport zum Franséischen hei benodelegen. An dat ass e Punkt, deen ech lech gär zegutthalen.

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

An dat Drëtt, wat ech wëll soen, ass, an dat ass méi eng fundamental Bemerkung: Dir sot an Är Argumentatioun, datt mer jo praktesch forcéiert sinn, eng Direktiv ëmzesetzen an ze stëmmen, déi 2013 negociéiert an adaptéiert gouf. Dat ass eng Grondfro 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 geschitt, wann en nationaalt Parlament refuséiert, eng Direktiv ëmzesetzen?

Dat ass eng spannend Diskussioun an Europa, déi wäert op eis zoukommen. Déi wäert wahrscheinlich ëmmer méi aktuell ginn. An déi Iddi, fir ze soen: E Parlament, en nationaalt Parlament ass näischt anescht wéi e passivt, exekutiiv Ratifizierungsinstrument vun enger Decisioun, déi vum Conseil geholl gouf respektiv vum Conseil mam Europaparlament, ass wahrscheinlich eng, déi an der Entwécklung vun Europa net méi ganz laang wäert d'Schinn halen. Ech sinn lech awer dankbar, datt Dir duerch Är Bemerkungen op déi Problematik och opmierksam gemaach 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 Är Duerstellung net d'accord sinn. Mir ginn hei net obligéiert. Dat, wat hei geschitt, ass en Engagement, wat Lëtzebuerg viru ganz laange Joren als Grënnungsmember vun der Unioun agaangen ass, dass mer eis bereet erkläert hunn, all zesummen no bestëmmte Regelen ze funktionéieren, déi zu eise kollektive Gutt bannent de Memberlänner vun der Europäescher Unioun sinn. Et ass also eng Regel, déi mer eis selwer ginn hunn, där mer fräiwëlleg zougestëmmt hunn, well se Resultater produzéiert, déi fir eis alleguerten a fir eis Unioun vu Virdeel sinn.

Dir frot, wat géif geschéien, wann e Land dat net mécht. Majo, wann eng Direktiv vun engem Land net ëmgesat gëtt, kënnen mer à la fois an eng Prozedur geroden oder si ass dann awer direkt ëmgesat an och vun de Leit - ënner Konditiounen - akloer. Dofir, et gëtt en europäesche System, dee scho laang festläit. An ech gesinn dat net, wéi Dir dat sot, als eng Obligatioun an deem Sënn, mä als de Respekt vun deene juristesche Regelen, zu deene sech Lëtzebuerg selwer engagéiert huet.

► **M. Mars Di Bartolomeo**, *Président*.- Merci. Mir sinn um Enn vun 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 fänkt un. Fir d'Éischt déi perséinlech Stëmmen. Dann d'Procuratiounen.

An d'Ofstëmmung ass elo eriwuer: 57-mol Jo, 3-mol Neen. Domat ass de Projet 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 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 Halsdorf) et Laurent Zeimet;

MM. Marc Angel, Frank Arndt, Alex Bodry, Mmes Taina Bofferdin, Tess Burton, M. Yves Cruchten, Mme Claudia Dall'Agnol, MM. Mars Di Bartolomeo, Georges Engel, Franz Fayot, 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 (par M. Gusty Graas);

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: MM. Gast Gibéryen, Fernand Kartheiser et Roy Reding (par M. Fernand Kartheiser).

Froe mer d'Dispens vun 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 siwen erauszugeen an et awer éischter a Richtung hallwer aacht, aacht Auer geet, wollt ech lech proposéieren, dass mer um Enn vum nächste Projet net ofstëmmen, mä d'Ofstëmmung muer de Mëtten 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.

Nëmmen, 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'Rapportrice d'Wuert: d'Madamm 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 endlech de Projet de loi 6864 iwwert de Bail commercial heibanne stëmmen. D'Reform vum Bail commercial huet nämlech schonn eng laang Geschicht hannert sech. Ech wëll hei kuerz drun erënneren, dass et schonn en Text ënnert der viregter Regierung gouf, deen allerdéngs vun der jëtzege Regierung zrëckgezu gi war.

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

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

Am Echange mam Statsrot hu mer zweemol Amendementer gemaach, zu deenen et och all kéiers nei Avis vum deenen eenzelne Berufskummeren an den Autorités judiciaires gouf. Nodeems mer den zweeten Avis complémentaire vum Statsrot kritt hunn an dësen all Opérations formelles konnt fale loosse, hu mer an der Commissioun de 5. Oktober de Rapport zu dësem Projet de loi ugeholl.

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

(Brouhaha)

► **M. Mars Di Bartolomeo**, *Président*.- Wann ech gelift!

► **Mme Tess Burton** (*LSAP*), *rapportrice*.- Zum enge war e Wuert vergiess ginn an zum anere war eng Inkohärenz stoe bliwwen, well vergiess gi war, en Delai unzepassen un eng Ännerung, 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 Brëif gemaach, fir en iwwert dës kleng Redressementer ze informéieren. Well mer de Rapport awer schonn ugeholl haten, hu mer den 12. Oktober e Rapport complémentaire ugeholl, fir dës kleng Ännerungen ze dokumentéieren.

Allerdéngs huet de Statsrot eis dunn awer matgedeelt, dass en déi Redressementer, déi mer gemaach hunn, net als Erreur-matérielles, mä als Amendement géif ugesinn an huet eis an där Logik en drëten Avis complémentaire dozou geschriwwen. Hien huet d'Ännerunge sans observation akzeptéiert, soudass den Text coordonné onverännert bliwwen ass.

Entre-temps war d'Kommissioun awer nach op e Problem opmierksam gemaach ginn, dee sech duerch dëst Gesetz stellt. Et geet hei ëm d'Entrée en vigueur vum dësem Gesetz. Hei stellt sech e Problem bei de Kontrakter vun der Souslocatioun. Dowéinst ass d'Kommissioun nach op de Wee gaangen, fir eng Transitiounsphas 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 dës 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 vereelzte Gesetzgebung iwwert de Bail commercial. Déi besteeënd Dispositiounen fir de Bail commercial ginn zrëck bis op d'Joer 1936. Dat si bal 80 Joer, an deene keng gréisser Upassungen un déi halteg Zäit gemaach gi sinn. Mir wëssen allerdéngs, dass den Immobiliemarché haut net méi deen ass, wéi en dat virun 80 Joer war. An dofir ass et héich Zäit ginn, dass eis Gesetzgebung iwwert de Bail commercial reforméiert gëtt.

D'Zil vun dësem Gesetzestext ass et, fir verschidden Dysfonctionnementen ze verhënnere, déi sech iwwert déi lescht Joren um kommerziellen Immobiliemarché etabléiert hunn. A gläichzäiteg ass och Wäert drop geluecht ginn, dëse Gesetzesprojet ze notzen an e gewëssenen Equilibre zwëschen de Rechter an de Flichte vun de Locataires an de Propriétaires ze schafen an esou deenen zwou Parteien eng besser Planungssécherheet ze ginn.

(Mme Simone Beissel prend la présidence.)

Madamm Presidentin, ech wëll da kuerz déi wichtegst Artikelen, déi an dësem Gesetz stinn, ervirhiewen. Et solle mat dësem Gesetz eng Rei Onsécherheeten an Ongenauegkeeten aus dem Wee geschafft ginn, déi bis haut déi aktuell Legislatioun opweist.

Eng vun deenen Ongenauegkeeten 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 Commissioun. 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 Loyerkontrakter vu Gebaier, déi fir de kommerziellen, industriellen an handwierklechen Zweck genotzt ginn. Och beträff sinn domat d'Centre-commercialen, d'Tankstellen an den Horeca-Beräich. Allerdéngs: D'Loyerkontrakter vu Gebaier, déi fir de fräiberufflechen Zweck genotzt ginn, oder Gebaier, déi Banken notzen, sinn hei net concernéiert.

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 ofzeschleissen.

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 Commissioun gewënscht ginn ass, fir kloeremaachen, dass Kontrakter, déi just fir eng kuerz Zäit ofgeschloss ginn, net an de Genoss komme vun den Dispositiounen vum dësem Gesetz hei. Dëst am Hëlleck, 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.

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 Geschäftsmodell, dee sech iwwert déi lescht Joren ëmmer méi um kommerziellen Immobiliemarché etabléiert 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 iwwerhaapt an de Genoss kënnt vun engem Bail, anstatt dass un deen ale Locataire e legitimme Präis fir de Fonds de commerce bezuelt gëtt.

De Statsrot huet zu dësem Artikel eng duebel Opposition formelle formuléiert. Hie stellt net de Prinzip vum Verbuet vun 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 Commissioun 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 ënner anerem de Statsrot awer sechs Méint virgeschloen, well dëst méi dem Montant entsprécht, deen de Propriétaire brauch, fir sech ze schützen, an och éischter dem Usus an der Praxis entsprécht.

D'Garantie locative gëtt also op e Maximum vu sechs Méint limitéiert. Da gëtt och festgehalten, dass de Locataire dës Garantie sous forme vun



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

Voilà! An engem weideren Artikel gëtt an deem Gesetz och d'Souslocation reglementéiert. Dësen Artikel ass och eent vun den neien Haaptelementer vun deem Gesetz, well d'Souslocation war bis ewell a kengem Gesetztext ennimmt an huet an der Praxis awer oft zu Abuse gefouert. All Souslocation, déi gemaach gëtt, muss dem Propriétaire gemellt ginn. An de Propriétaire huet dann 30 Deeg Zäit, fir säin Accord zu dëser Souslocation ze ginn. Gëtt 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 Verbuet vum Pas-de-porte gëtt mat deem Artikel och verbueend, dass de Locataire dem Souslocataire e Loyer fret, deen iwwert dem Loyer läit, deen de Locataire mam Propriétaire festgehalten huet. Eng Ausnam gëtt et awer, an zwar wann de Locataire spezifesch Investissementer getäget huet, fir d'Gebai kënne weiderzevermieten. An deem Fall kann de Locataire, deen d'Gebai weidervermietet, méi en héije Loyer froen.

Am ursprénglechen Text vun der Regierung gouf et allerdéngs nach eng weider Ausnam. An dat war déi, dass d'Tankstellen an d'Brauerien hei exclu wäeren. Dës Ausnam gouf awer vun den Autorités judiciaires 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 schonn erwänt 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 fret, ouni awer Investissementer getäget 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 géintwuer vum Propriétaire iwwerhuelen, soudass de Souslocataire iwwerhaupt 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.

Mä fir dës Locatairen Zäit ze ginn, fir sech konform zum Gesetz ze setzen, huet d'Kommissioun eng Transitionphasen vun zwielef Méint agefouert. Esou hunn déi Concernéiert nach Zäit, hir Kontrakter vun der Souslocation en règle ze setzen.

Da gëtt elo am Gesetz och den Delai vun der Kénnegung definéiert. Wéi am initialen Text goufen hei vun der Regierung och weiderhin déi sechs Méint zréckbehalen. Des Weidere gëtt festgehalten, dass, wa keng Kénnegung matgedeelt gëtt, 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 gëtt 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'Loyer an all aner Avancen, déi opstinn, den Dag vun der Demande fir e Sursis commercial bezuelt goufen.

Des Weidere gëtt de Sursis och just accordéiert, fir dem Requant et ze erlaben, en neit Gebai ze fannen, fir seng Aktivitéit kënne weiderféieren a seng Aarbechtsrechtobligatiounen erfëllen 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 virun 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 absolutt Recht, en ze kréien déi éischt néng Joer.

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

Zum engen ass dëst méiglech, wann de Propriétaire perséinlech d'Gebai wëllt benotze respektiv ee vu senger Kanner, oder wann de Propriétaire säi Gebai net méi fir déi nämlech Aktivitéit verloune wëllt. An drëttens kann de Propriétaire de Kontrakt kënnegen oder d'Verlängerung refuséieren, wann d'Gebai ofgerappt gëtt oder renovéiert gëtt.

De Propriétaire 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 Propriétaire dem Locataire eng Indemnité d'éviction, souzosen eng Entschiedegung, bezitt.

Dësen Artikel ass eent vun deenen neien Haapt-elementer vun deem Gesetz. De Montant vun där Indemnité d'éviction gëtt vun de concernéierte Partei 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 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 definéiert war an engem Locataire zousteet, wann hien op d'mannst während 18 Joer d'Gebai gelount huet.

Voilà, dëst ware kuerz déi Haapt-elementer aus dem Gesetz. Dann ass nach ze soen, dass dëst Gesetz sech net op lafend Prozeduren applizéiert, mä awer op lafend Kontrakter. Dëst ass esou gewünscht, fir dass mat der neier Gesetzgebung vum Bail commercial esou schnell wéi méiglech Abuse verhënnert kënne ginn an dass och esou schnell wéi méiglech e Gläichgewicht geschaf gëtt zwëschent de Rechter an de Flichte vun de Propriétaires an de Locatairen.

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 schonn zum Text vun der viregter Regierung formuléiert hat, elo an deen neien Text vun där aktueller Regierung mat agefloss sinn.

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

D'Chambre des Métiers begréisst an hirem Avis, dass mat deem Projekt de loi den aktuelle Gesetztext iwwert de Bail commercial méi kloer gëtt, dass duerch de Verbuet vum Pas-de-porte an d'Afféierung vun der reglementéierter Méiglechkeet vun der Souslocation spekulativ Praktiken um kommerzielle Marché ofgedämmt kënne ginn.

Eng Kritik, déi d'Chambre des Métiers an hirem Avis opwerft, ass déi vun der Roll vum Richter, deen a verschiddene Fäll zum Azaz soll kommen, wa béid Partei sech net eens ginn. Hei hätt d'Chambre des Métiers sech gewünscht, dass méi gesetzlech Dispositiounen festgeluecht gi wäer respektiv der Mediation méi eng wichteg Roll zougesprach gi wär, anstatt dass de Richter soll Decisiounen treffen.

D'Chambre des Salariés huet e ganz kriteschen Avis ofginn. Hinne geet den Text net wäit genuch. Si hätte sech gewünscht, dass och eng Reglementatioun fir d'Loyerer agefouert gi wär, fir esou d'Locataire méi ze schützen virun exorbitante Loyerer. D'Loyere wäeren nämlech oft e Grond, wéi sou e Commerçant faillite geet. An am Fall vun enger Faillite sinn et virun 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 Projekt de loi. Si begréisst eng ganz Rei vun deenen neien Dispositiounen am Gesetz, mä bedauert awer och, dass net profitéiert ginn ass, fir am Kader vun dëser Reform och d'Geleeënheet ze notzen an e Mechanismus fir de Plafonnement vun de Loyerer anzeféieren. An d'Union commerciale bedauert, dass am Gesetztext keng Präzisiounen zu de Charges locatives 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 zwëschen zwee géigesäitege 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 ënnerläit esou eng Regulation awer och dem Contrôle vun den öffentlichen Instanzen, mam But, fir kommerziell Locataire géint Abusen oder Spekulationen ze schützen.

De Contrôle ass néideg, fir eng gesond Kompetitivitéit ze garantéieren an eng gewësse kommerziell Struktur oprechtzëerhalen, dëst virun allem an de Stied an natierlech och, fir d'Intérêt vun de Matarbechter aus deem Secteur ze protegéieren.

Madamm Presidentin, iwwert dës Gesetz, dat mir elo gläich hei ofstëmme wäerten, ass vill kontrovers diskutéiert ginn. Mä ech mengen awer, dass et eis hei gelongen ass, e Gesetztext ze schafen, deen den haitegen Erausforderungen vum Marché gerecht gëtt. Mir passen eis vereeltzte Gesetzgebung iwwert de Bail commercial un déi haiteg Zäit un. Mir schafen e besseren Equilibre zwëschent de Propriétaires an de Locatairen. An de Gesetztext hëlleift eis, fir géint d'Spekulation an d'Abusen um kommerziellen Immobiliemarché virzegoen.

Voilà! Dëst gesot, soen ech lech Merci fir d'No-lauschteren a ginn natierlech den Accord vun der LSAP-Fraktioun zu deem Projekt de loi. Merci.

► **Une voix.** - Très bien!

► **Mme Simone Beissel, 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 intituléieren: „Was lange weilt, wird endlich gut.“

Dëse Projet geet zréck op en Avant-projet de loi vun der Madamm Françoise Hetto, déi deemools Mëtzelstandsministerin war. Wéi Enn Summer, 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 urgent gehandelt ginn, well et ass net nëmmen ëm den Erhalt vun deene Geschäfte gaangen, mä et ass och ëm den Erhalt gaange vun deenen Aarbechtsplazen, déi domadder verbonne sinn.

Haut muss ee feststellen, dass d'Zuel vun de Failliten no de leschte Statistiken erfouert, an dat ëm 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 ëmmer 196 ze vill.

Déi Problematik, déi dës Projet de loi ugeet, ass natierlech och e Problem, dee méi prononcéiert ass an deene gréisseren Uertschaften wéi an deene klengen Uertschaften.

Ech erënneren och an deem Kontext un d'Proposition vum Kolleg Serge Wilmes, fir en Droit de préemption vum Fonds de commerce au profit vun enger Gemeng ze schafen.

Dës Regierung huet, an d'Madamm Rapportrice huet et gesot, formell de Projet zréckgezunn an een neien déposéiert, mä um Fong, mengen ech, si mer eis eens, dass en iwwerschafft ginn ass, well d'Basisiddie vum Avant-projet de loi sinn och an deem Projekt de loi bliwwen.

Et ass, wéi esou oft am Liewen, fir ze kucken, en Equilibre tëschent deenen engen an deenen aneren ze fannen. Et geet op där enger Säit ëm d'Protektioun vum Locataire mat den Aarbechtsplazen, also vun der Liberté d'entreprendre an der Liberté de commerce, an op där anerer Säit ëm 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 ware ganz sachlech a ganz technesch. An ech soen der Rapportrice Merci fir hire mëndlechen a schrëftleche Rapport.

D'Kollegin Tess Burton ass hei op eng Rei Detailler agaangen. Ech wëlt e puer Punkten ervirsträichen.

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

wiele kënnen, fir hire Contrat de bail ze wäelen. Wat och elo ganz kloer ass, wou virdru vill Diskussiounen 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 festgehalten, dass d'Partei fräi sinn, entweder e Kontrakt fir eng onbegrenzt Zäit ofzeschleissen oder fir eng begrenzt Zäit. Am Projet de loi war nëmmen à 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 Principe vum Consensualisme contractuel géif goen. Et ass och drop hinczewiesen, dass e Kontrakt, dee fir net méi wéi ee Joer ofgeschloss gëtt, 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 gezielt e Produkt wëllt ervirsträichen. Dir hutt dat zum Beispill an der Autosbranche, wéi et och emol hei an der Stad schonn de Fall war, wou da während e puer Méint gezielt en Autosmodell exposéiert gëtt.

Wat och elo kloer hei am Gesetz geregelt gëtt, ass, dass dee sougenannte Pas-de-porte nul de plein droit ass. Dat war bis elo am Fong ganz oft ënnert dem Dësch, ënnert der Hand den Akafsticket, den Ticket d'entrée, fir am Fong e besteeende Locataire erauszukréien. Do ass dann eppes bezuelt ginn, fir da kënnen en neie Bail ofzeschleissen. Déi sinn also elo nul de plein droit. A kënnt et eraus - well dat ass et, mir kënnen et am Gesetz verbidden, mä wann et net erauskënnert, da kënnt et net eraus -, kënnt et eraus, da muss de Propriétaire dee Pas-de-porte zréckbezuelen.

An deem Kontext ass et awer wichteg, och ze ënnersträichen, dass, fir Rechtssécherheet ze hunn, d'Gesetz applikabel ass op déi besteeend 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 näischt ze fäerten. Mä vun elo u mussen déi Leit sech waarm undinn, well kënnt et elo eraus, wann e Kontrakt ofgeschloss gëtt, nodeem d'Gesetz publizéiert ass, muss de Propriétaire dee Pas-de-porte zréckbezuelen.

Eng Nouveautéit gëtt et och bei der Garantie bancaire. Si dierf net méi héich si wéi sechs Méint. A wat och wichteg ass, an dat war eng Demande souvuel vun de Locataire wéi och vum Assurancésektor, ass, dass een am Plaz vun enger Garantie bancaire, wéi dat haut de Fall ass, och eng Assurance kann ofschleissen, déi dann am Fong d'Garantie bancaire remplaceiert. Dat huet de Virdeel, dass am Fong de Locataire net muss sechs Méint bei der Bank blockéieren.

Wann de Locataire eng Souslocation mécht, dierf de Loyer net méi héich si wéi de Loyer, deen de Locataire un de Bailleur bezitt, ausser et géife spezifesch Investissementer gemaach ginn, fir dass d'Souslocation méiglech ass.

Betreffend dës Dispositioun hu mer nach zum Schluss eng Modifikatioun gemaach. D'Madamm Rapportrice ass dorobber agaangen.

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

Dann zu enger anerer wichtiger Ännerung: Wéini kann de Kontrakt resiliéiert ginn oder renouveléiert ginn? Beim engem Contrat à durée déterminée, also engem Kontrakt mat begrenzter Lafzäit, leeft de Kontrakt of, wann e säin Enn erreicht huet, ausser et kéim zu enger Reconduction tacite. Duerfir ass et wichteg, a mir hu laang doriwwer diskutéiert, an et steet och explizitt an de Commentaires d'article, dass, fir all Diskussiounen 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 dass en net déi Reconduction tacite ka spille loossen.

De Bailleur kann och de Kontrakt mat Effet immédiat kënnegen, wann de Preneur sengen Obligatiounen net nokënnert. Dat ass och haut schonn de Fall. Et steet elo explizitt 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 nëmme kënnegen a véier Fäll, wann de Kontrakt fir net méi laang wéi néng Joer ofgeschloss gëtt.

1) Den éischte Fall ass weinst Occupation personnelle duerch de Propriétaire oder duerch 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 seet: „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 fënnt de Propriétaire eng gewësse Fräiheet zrëck. 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 Geriicht determinéiere loossen.

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. Ënnert deem alen oder elo nach aktuelle Gesetz, well mir stëmmen et jo élo eréischt muer, kann een zweemol e Sursis vu sechs Méint froen, fir de Kontrakt ze verlängeren. Elo gëtt de Sursis an e Sursis à déguerpissement ëmgewandelt.

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 Fong just nach e Sursis fir maximal eng Period vun néng Méint ufroen, fir net erausgehäit ze ginn.

Här President, dëse Projet de loi bréngt also eng Rei substanzuell Verännerungen am Bail commercial. An et ass och wichteg, datt dobaussen doriwwer communiquéert gëtt, well ech mengen, datt vill Commerçanten a Propriétaires sech dësem Projet de loi net bewosst sinn. Et muss een och elo Erfahrungswärter sammelen ënnert deem neie Gesetz a kucken, ob een d'Ziler à moyen terme erreecht, 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 virzegoen. D'Responsabilitéit, Här President, läit och bei jiddwer Einzelnem vun eis, also beim Consommateur.

Mir musse lokal kafen. Kafe mer net lokal, egal ob de Loyer héich oder niddreg ass, verschwannen d'Geschäfte. An als Bürgermeeschter vun der Muselmetropol weess ech, vu wat ech schwätzen. Well et gi ganz vill Efferte gemaach an den Uertschaften, fir d'Geschäfte, an d'Madamm 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 Consommateur an d'Geschäft umoosse 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, ënner anerem meng.

Et geet drëm, an éischter 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 grouss Grupp, an zweetens fir, wann en dat da wëllt, och iwwert déi Internetplattform seng Produkter kënnen ze verkafen an dem Consommateur 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'Madamm Simone Beissel. Madamm Beissel, Dir hutt d'Wuert.

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

Dir Dammen an Dir Hären, mir wëssen allegueren, dass d'Loyerer um fräie Maart hei zu Lëtzebuerg ganz héich sinn. Mir als DP fannen awer, dass et net um Legislateur ass, fir anzegräifen, fir eben d'Loyere festzesetzen oder e Stil Limit 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 Legislateur 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 manœuvre 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 vun 1936. Et ass oft gesot ginn, et géif eppes dru geännert ginn, mä et ass eréischt elo, wou richteg 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 à terme 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 Statsrot. Mä et ass deenen elo Rechnung gedroe ginn. An ech mengen, an d'Madamm 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 Kéier kuerz op sechs Punkten agoen, déi mer awer extrem wichteg sinn.

Dat Éischt ass d'Durée vun de Bailen. Wéi gesot, ech hat lech gesot: Virdru war et ëmmer dräi/sechs/néng. Elo gëtt et eng Méiglechkeet, entweder e Bail à durée déterminée oder indéterminée ze maachen. An de Commerçant kann also kucken, wann eng Echeance kënnt an d'Limit 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 kritt e wierklech méi Sécherheet.

Et ass och scho gesot ginn: Et gëtt eppes Spezielles agefouert, mä dat ass och, well et sech terribel geännert huet. Dat sinn d'Bailen, déi manner wéi ee Joer sinn, déi ginn hei net erfaast. Dat ass ebe fir déi berüumte Pop-up-Storen. Mir hunn där och an der Stad. Notamment, Dir kennt allegueren hei derniewent déi al Maison Lassner, wou esou Pop-up-Store sinn. Dat sinn ebe just ganz kuerz Kontrakter. Déi musse ganz flexibel sinn, well et geet ganz oft dorëm, fir eng Vitriin just ze kréien, fir iergenden Objet do ze presentéieren. Et ass scho geschwat gi vun Autoen. Och aner Produkter kënnen do presentéiert ginn. Do muss Flexibilitéit sinn. Dofir huet de Legislateur zu Recht och decidéiert, dass e sech do net dran amëscht an do keng strikt Regele mécht.

D'Garantie locative war ëmmer de grouss Souci vun de Commerçanten, well mat Momenter bis zu zwielef Méint gefrot ginn ass. An dat war eng riseg Zomm Geld. A wann een am Ufank e Commerce ufänkt, da brauch ee 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 grouss Zomm sinn. Mä wat och gutt ass, dat ass, dass eng aner Optioun 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 weénege méi Marge de manœuvre, 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 eemol esou Usus ginn ass, d'Loyerer an d'Unermässlech 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 kréien. 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 Renouvellement. Do ass ebe wéi gesot den dräi/sechs/néng, deem net nëmme méi spillt, mä et kann een elo Date-limite kréien, 15 Joer war et ëmmer virdrun, mä elo gëtt et aner Méiglechkeeten, 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 ënnert där 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 gebuede huet, war den éischte Locataire ganz oft gebascht.

Elo gëtt zwar eng Indemnité d'éviction agefouert. Dat ass eng grouss 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 sichen oder awer e muss wierklech seng Aktivitéiten astellen.

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 grouss Plus-value mat deem neien Text, wou eben déi Indemnité d'éviction elo virgesinn ass. An dee Moment kann erëm eng Kéier 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-transitoiren hate mer effektiv e Souci bei der Souslocation. Mir krute gesot, dass momentan ongeféier 800 Kontrakter géife lafen. A wann déi ganz Mesur vum der Souslocation d'application immédiate géife gemaach ginn, da wär et wierklech problematesch. Dat géif dann a lafend Kontrakter agräifen an et wär 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 Dispositione vum Artikel 1762, de Punkt 6 an de véierten Alinea, elo en Ausstand gi vun zwielef Méint, bis déi spezifesch Disposition Applikation fënnt. 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 kréien, ouni dass se sech direkt an Infraktioun versetzen.

De leschte Punkt betrëfft de Verkaf. 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'Méiglechkeet, dass en de Choix huet, fir do kënnen dranzubleiwen, oder eng aner Méiglechkeet ze fannen, ouni dass en direkt forcéiert gëtt, fir opzehalen an direkt totale Stress kritt.

Alles an allem - ech hunn elo immens verkierzt - géif ech soen, dass mer et mat där grousser soignéierter Aarbecht, déi hei während Jore vun der Kommissioun gemaach ginn ass, wou mer versicht hunn, all déi Detailer ze regléieren, fäerdegbruecht hunn, e gudden Text ze maachen. Wéi gesot, et ass scho virdrun hei gesot ginn: Mir mussen elo Erfahrungswärter sammeln, fir ze kucken, ob mer och alles richteg hei an d'A gefaast hunn, fir deem ganze Secteur virunzehëlfen.

Mä et ass heiansdo... Et ass jo hei drëm gaangen, dass mer versicht hunn, Neel mat Käpp ze maachen, fir eben de Locataire opgrond vun och där wierklech grousser Serie vu Faillitten, déi mer ee Moment beieneen haten, 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 opgrond vun deene puer Explikationen, déi ech nach wollt ginn, opgrond och vun all den Explikationen vun de Virriedner ginn ech bien entendu den Accord vun der DP-Fraktioun a soen lech Merci fir Aert Nolauschteren.

► **Plusieurs voix.** - Très bien!

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

► **M. Gérard Anzia (déi gréng).** - Merci, Här President. Léif Kolleeginnen a Kolleegen, e grouss 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 Pièces 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 Stëmmen vum Rapport vum 5. Oktober vum leschte Joer sinn do verschidden Interessensverriedungen elo eréischt erwächt. Ech géif hei zwee Zitater ginn, fir dat e bëssen ze illustréieren.

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 hannendru 24 Kriticken un 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 de 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 virdrun ass u sech developpéiert, wat dann an dësem Projet de loi geännert gëtt.

Wat hunn elo déi zwee Zitater mateneen ze dinn? Ma ganz einfach: Den Auteur respektiv de Coauteur ass ëmmer déiselwecht Persoun, an dach ass d'Liesensart a -weis fir mech awer grondleeënd verschidden. Dat ass de Maître Krieger. Deeselwechte Maître Krieger formuliert dat u sech a sengem Artikel am „Legimag“. Do vergläicht en den Text initial mat deem Text vum Projet de loi, deem 2015 deposéiert 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 schreiwen; wann dat richteg 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, deem duerno en Artikel am „Legimag“ publizéiert huet, duerno - gëschter eben - en Avis eragëtt vun der Union des propriétaires, wou dëse Projet de loi dann op 24 Punkten zerrappt gëtt.

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

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

A firwat reagéiert dëse Secteur elo esou nervös op dës Ännerung am Projet de loi? Ma ech mengen, well vill méi Suen ze verdénge si mat der Location vum Café wéi mam Verkaf vum Béier. An déi zwou grouss Brasseriesfamilljen zu Lëtzebuerg hu sech jo och scho virun e puer Joer vun hirem Parc immobilier getrennt an an aner getrennt Gesellschaften iwwerfouert. An duerfir hu se u sech zwou Kapen op: déi vum Propriétaire an déi vum Locataire.

Wat d'Location vu Caféen ugeet, och wann dat nëmmen indirekt duerch dëst Gesetz hei impaktéiert gëtt, géif ech nawell ganz gär op dëser Tribün nach eng Kéier eng Diskussioun iwwer Cafészëmmere féieren. Och mat Cafészëmmere-Verlounen si méi Suen ze maache wéi mam Verkaf vum Béier. Laut RTL sinn et zirka 2% vun de Leit zu Lëtzebuerg, déi a



Cafészëmmere wunnen. An duerfir, mengen ech, sollte mir eng Kéier hei iwwert den Zoustand an iwwert d'Gréisst vun dësen Zëmmere schwätzen. Mir sollten eng Kéier iwwert den appropriéierte Loyer vun dëse Cafészëmmere schwätzen. A mir sollten och eng Kéier iwwert d'Kontroll vun der Reglementer zu de Cafészëmmere an Diskussioun féieren.

Mä elo erëm zrëck zum eigentleche Projet de loi. Et ass jo kee Cafészëmmere-Gesetz.

Kuerz zum Sënn an Zweck vun dësem Projet de loi. An do kommen ech awer ganz gär op den Artikel an dem „Legimag“ vum Maître Krieger zrëck, wou en de Projet de loi erëm eng Kéier, wéi mer dat vun him gewinnt sinn, op eng ganz gutt Aart a Weis analyséiert. D'Iwwerschaffe vum 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 geännert.

An zwar si vill nei Akteuren op de Maart komm 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 virdu genannt ginn. Dat heescht jo soss näischt, wéi dass deen Neien, deen an d'Locatioun soll erakommen, eng Zomm un dee bezitt, deen d'Geschäft hat, fir deem u sech eng kleng Kompensatioun ze gi fir déi Renommee, déi en op där Plaz opgebaut huet, wou e war. An dat ass zu enger Zousazprimm verkommen, déi un de Locataire respektiv un d'Immobilienagence bezuelt ginn ass. Dat gëtt mat dësem Projet de loi elo verbueden.

Déi zweet Saach, eng zweet abusiv Praxis war déi vu Garantie locative excessive, wou et u sech verhénnert ginn ass, dass verschidde Commerçanten iwwerhaupt an de Genoss vun der Locatioun vu Raimleckeete konnte kommen. Dat gëtt mat dësem Projet de loi, wéi virdu gesot, op sechs Méint limitéiert. An et ginn och verschidde Méiglechteeten opgefouert, an doriwwer 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'Startuppen an Aänlecher, PMEen -, d'Méiglechteet kréien, och an de Genoss vun enger Locatioun vu Geschäftsraum ze kommen.

An net ze vergiessen: Den Ulass, fir dëse Projet de loi ze maachen, waren eben och déi sëllege Faillitten 2012, ënner anerem hei an der Stad vum Commerce de détail. An dëse Projet de loi protegéiert de Commerçant, deen e Gebai en location huet, also elo besser.

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

Ech kommen zum Schluss. Här President, léif Kolleeginnen a Kolleegen, natierlech ass et net einfach, fir esou géigesätzlech Interesse wéi déi vun de Propriétaires a Locataires ënner een Hutt ze kréien. Mat dësem Projet de loi, mengen ech, gëtt awer probéiert, verschidden Abusen aus der Vergaangenheet aus de Féiss ze huelen an duerfir zu engem méi equilibréierte Verhältnis ze kommen, zu enger méi equilibréierter Situatioun fir d'Locataires a fir d'Propriétaires ze kommen. An duerfir ginn ech och d'Zoustëmmung vun der grénger Partei zu dësem 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. Dëse Gesetzesprojet huet de Meritt, 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 kleng Geschäfte a Cafée respektiv Geschäftsleit hei am Land. A wéi esou dacks, wann eppes net reguléiert ass, zéien déi Kleng de Kierzeren. An dat mierke mer an eise Stadkären, wou kleng Butteker a Cafée verschwannen an ëmmer méi dacks Plaz maache mussen fir grouss multinational Chaînen, well dës Chaînen natierlech déi finanziell Mëttelen hunn an domadder dee Verdrängungsprozess weider undreiwen.

Dëst Gesetz hëlt de bescheidene Versuch engersäits vun engem Reequilibrage tëschent de Rechter a Flichte vun de Propriétaires an deene vun de Locataires, an anerersäits gi minimal Regeln agefouert, fir verschidde krass Abusen

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

D'Kärstéck vun dësem Text ass awer sécher d'Ennerbannung vun der toxescher Praxis vun der lukrativer Souslocatioun vu Geschäftsflächen, déi an der Vergaangenheet vill Geschäfte un de Rand vun der Existenz gedriwwen huet. An den Här Anzia ass och grad drop agaangen: Wéi lukrativ dës Souslocatioun tatsächlech bis elo war, huet jo och d'Intervention vun de Brauereie gewisen, déi bis elo wuel am stäerkste finanziell vun dëser Praxis profitéiert hunn, andeem si Bistron uechtert d'Land u Locataire weiderverlounen an domat e groussen Deel vun hirem Chiffre d'affaires erzelen.

A gradesou wéi den Här Anzia wéilt ech och drop opmierksam maachen, datt doran eng aner Problematik läit, déi privat Locataire betrëfft, nämlech d'Problematik vun de Kafiszëmmere. Well analog dozou, datt d'Brasserien en Deel vun hirem Chiffre d'affaires iwwer Loyer maachen, ass et esou, datt déi kleng Cafetiere quasi ëmmer weider gedrängt ginn, ausserhalb vun hirem eigentleche Commerce, nämlech Gedrénks ze verkafen, och nach Kafiszëmmere ubidden ze mussen. Déi héich Loyerer, déi also do gefrot ginn, losse ville quasi keng aner Wiel, fir sech eng aner Akommesquell, déi dacks fir déi Leit, déi do wunnen, ganz onangeneem ass, mussen ze beschafen.

Nieft all deene positiven Elementer, déi och scho virdu e puermol hei ervirgestrach gi sinn, muss een awer soen, datt esou richtig Begeeschterung bei eis net opkënn. Et ass zwar e kleng Schratt an déi richteg Richtung, mä mer vermessen awer och wesentlech Elementer an dësem Gesetz, fir deenen exorbitante Präisser entgéintzewierken, déi déi kleng Commerçanten aus de Stadzentren erausdriewen.

Den Text gesäit zum Beispill keng Plafonéierung vum Loyer vir. Dëst feelt an eisen Aen absolutt an dësem Gesetz. Et hätt ee sech kënne virstellen, eng äänlech Dispositioun ze fanne wéi bei de Loyere vu Wunnengen. Och wa mer wëssen, datt déi berüümt 5%-Regel an der Praxis dacks net ëmgaset gëtt, well d'Mietkommissiounen hir Aufgaben net esou erfëllen oder net esou funktionéieren, wéi se dat eigentlech missten, wier dat awer eng Méiglechteet oder e Beispill gewiescht, wéi mer et och an aneren Texter hunn, un deem ee sech hätt kënne orientéieren.

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

De Stater Geschäftsverband huet sech decidéiert fir e strikten a geregelte Plaffong vu Baux commerciaux ausgeschwat. Deem dréit dëse Projet keng Rechnung, gradesou weening wéi dem Fait, datt d'Charges locatives méi kloer misste geregelt sinn. Dëst seet och d'Salariatskummer.

Här President, als Lénk ënnerstëtze mer och d'Fuerderung no engem Observatoire national du commerce urbain, deen eng äänlech Funktioun vum statisteschen Erfaasse vun Zuelematerial kéint hunn, wéi dat elo den Observatoire de l'habitat aktuell mécht. Well ee vun de Probleemer ass, datt mer haut kaum Zuelematerial hunn iwwert d'Präisentwécklung an et doduerjer och immens schwéier gëtt, fir d'Wierksamkeet vun esou engem Projet wéi deem heiten och an Zukunft kënne anzuschätzen an och an Zukunft eventuell kënne Verbesserungen dorunner virzehuelen.

Här President, et ass e Projet, wou ee sech froe kann, ob d'Glas hallef voll oder hallef eidel ass, well verschidde gutt a fortschrëttlech 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 vollt an dësem Fall iwwerwéit, an duerfir wäerte mer dëse 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 Stattssekretärin am Wirtschaftsministerium.

Prise de position du Gouvernement

► **Mme Francine Cloesener, Secrétaire d'État à l'Économie.** - Merci, Här President. Als Éischt wollt ech emol den Deputéierten hei och e ganz grouse Merci soe fir Är 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 Volleksvertreder sech deene Probleemer bewosst sinn an no Léisungen hëllef sichen.

Wat elo dëse Projet de loi vum Bail commercial ugeet, ass d'Viraarbecht, déi gelescht 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'État hate mer konstruktiv Eechangen. Mir si ville Froen op de Fong gaangen, fir sécherzestellen, 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 Eenzelhandel, awer och dem Secteur Horeca an dem Handwierk zeguttkënn, wou mer e richtigen Equilibre fonnt hunn tëschent de Rechter an de Flichte 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 dësem Gesetz. Dat erreeche mer heimadder an engem Text, deen net vu Lobbyiste geschriwwen ginn ass, weder vun där enger nach vun där anerer Säit.

Doriwwer 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 geet jo hei net nëmmen ëm déi Stater Groussgaass. Mir wëllen am ganze Land en dynamesche Commerce hu mat enger 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 alleguerter schon opgezielt hutt, déi mir och wichteg schéngen.

Natierlech, fir d'Spekulation ze bremsen, gëtt d'Souslocatioun geregelt;

de Pas-de-porte gëtt verbueden;

d'Garantie locative gëtt maximal op sechs Méint festgeluecht. Wat jo wierklech och wichteg ass, dass mer eng Bankgarantie oder eng Assurance erabruucht 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 néng 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'Loyerer net plafonéiert hunn. Mir hunn eis bewosst do dergéint decidéiert, well heimadder déi néideg Moosname geholl ginn, fir eben eng iwwerdrüwe Spekulation mat de Loyerer ze verhénnere, well mer eben d'Souslocatioun jo kloer encadréieren an de Pas-de-porte ofschaffen.

Ee Plafonnement wier e ganz groussen Agrëff 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'Loyerer nun emol méi héich wéi a kleng Stied. An awer si se vergläichbar 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 Groussgaass leien e gudden Strapp ënnert deene vu Paräis, 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 enger héijer finanzieller Belaaschtung fir de Locataire an en plus dat nach an engem méi ontransparente System mat verschiddenen Indizes, mat villen Ausnamen, mat ville Fäll, wou e Riichter huet missen 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 éischter Probleemer, iwwerhaupt nach genuch Butteker ze hunn.

Mat eise Text reequilibréiere mer, wéi gesot, d'Rechter vu Propriétaire a Locataire. Bëid Säite profitéiere 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 wierklech d'Jalone fir eng gesond Entwécklung 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 do an deene leschte Méint e ganz gutt Stéck weiderkomm.

E Secteur wéi de Commerce, dat därer 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 2014 sinn ëmmer nach Aarbechtsplaze geschaaft ginn, ëmmerhin 12% an där Zäit.

De Commerce ass och e ganz wichteg Formateur. A pro Joer, dat wësst Der sougutt wéi ech, wiest déi Lëtzeburger Populatioun ëm iwwer 10.000 Leit. Mir bidden als Land eng staark ekonomesch Stabilitéit. De Pouvoir d'achat vun de Leit ass mat der Steuerreform vun dëser Regierung nach emol geklommen.

De Commerce de détail muss awer natierlech och um Quivive bleiwen a seng Offer upassen: un d'Demande vun de Clienten, un déi geografesch Verdeelung an un de Pouvoir d'achat. A genau an deem Sënn gëtt jo och investéiert. Zu Lëtzebuerg gëtt et am Commerce bal eng Million Metercarré Verkaufs- a Betriebsflächen. A bis 2022 missten nach 200.000 zousätzlech Metercarré derbäikommen, déi schonn autoriséiert sinn.

Wat do awer natierlech besonnesch wichteg ass, ass och nach eng Kéier en Equilibre, an zwar deen tëschent deene groussen Akafszentren 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 een 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 wierklech zouversichtlech, dass de Commerce och an 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 fit 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 Butteker zu Lëtzebuerg och iwwer Internet verkafen. Ëmmerhin: Tendenz steigend, mä nawell mussen mer do e gudden Krack zouleeën, d'Geschäftsleit op d'Erausforderung vum Internet sensibiliséieren.

Als Ministère hëllef mer dem Secteur, fir online ze goen. Mir lancéieren eis national Internetshoppingplattform, de letzshop.lu, deemnächst. Ee Geschäft, wat net d'Méiglechteet oder d'Moyenen huet, en eegenen Internetshop opzestellen, ze verwalten, ka sech dëser Plattform unschléissen, fir seng Produiten ze verkafen. De Client kënnt seng Commande dann entweder an de Butteker sichen oder kritt se heemgeliiwwert.

An esou digital Maartplaze gëtt et schonn an aneren europäesche Stied. Mir hunn elo zesumme mat 13 Gemengen, et kommen der och gläich nach zwou derbäi, a mam Secteur e GIE gegrennt, deen d'Trägerstruktur vun där Plattform ass. An d'Gemengen an hir Handelsverbänn sinn elo grad amgaangen, d'Commerçanten ze mobiliséieren, fir matzemaachen, fir vun där Geleeënheet ze profitéieren, déi se net vill kascht.

Mir ginn hinnen also d'Hand, fir an der digitaler Welt matzemaachen, fir sech do erëmzufinden. 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 Servicequalitéit. Leider kënnt d'Qualitéit vum Service dacks nach ze kuerz. Et geet 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 och seng eventuell Kriticken a Reklamatiounen seriö geholl ginn.

Duerfir hu mer d'Initiativ Fit 4 Service lancéiert, déi den Ament nach an enger Pilotphas ass, déi awer gläich ofgeschloss ass. An domadder ofréiere mer dem Betrib, fir sech professionell beroden ze loosser, 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 ënnert d'Lupp geholl.

An déi Käschte fir déi Analys ginn integral vum Ministère iwwerholl. Mir sinn, wéi gesot, am-



gaangen, déi Pilotphas ofzeschléissen. 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 Bähëllef. 2016 hunn déi Hëllef sech op 25 Milliounen Euro chiffréiert. Dir wësst, dass och

hei en neie Projet de loi fir e PME-Bähëllefegesetz um Instanzewee ass. Mir waarden do op dem Conseil d'État säin Avis. An ech denken, dass mer och do ganz flott nei Moossname kréien am Beräich vun der Risikofinanzéierung, nei Bähëllefen 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 Measure gräift aneneen iwwer, bilt zesummen eng iwwergräifend Strategie, fir dass de Commerçant alles fënnt, wat e brauch, fir säi Betrib nohalte, dynamesch a rentabel opzestellen. De Bail commercial ass dobäi ee wichtege Bestanddeel vun där Strategie. An ech si frou, wann d'Chamber hiren Accord zu deem neie Gesetzestext wäert ginn.

Villmools Merci, Här President.

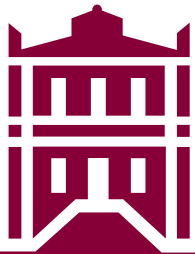
► **Plusieurs voix.** - Très bien!

► **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'Diskussioun elo ofgeschloss hunn. Muer bleift eis just nach ofzestëmmen.

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 funèbres,
 - 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 Adehm, M. Claude Haagen, Mme Lydie Polfer, M. Roberto Traversini, M. Gast Gibéryen, M. Marc Baum (intervention de M. Gast Gibéryen), M. Michel Wolter (interventions de M. Claude Haagen) (dépôt 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 Gibéryen)
 - Parole après ministre: M. Michel Wolter (interventions de M. Alex Bodry, Mme Viviane Loschetter et M. Gast Gibéryen)
 - Amendement 1: M. Michel Wolter, M. Alex Bodry (interruption par M. Gast Gibéryen), 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, fait 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 Mëtteg! Ech maachen d'Sëtzung op a ginn dovun aus, dass d'Regierung eis zënter gëschter keng nei Matdeelungen ze maachen huet. Ass dat 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 Zesummesetzung 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 géifen dann direkt iwwergoen zur Presentatioun an Diskussioun vum Projet de loi 7037. Et ass dee Projet, deem zur Schafung vun engem Fong wäert féieren, deem déi aktuell Kierchefabrick 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 mer 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 hannendrun, wann Der näischt dergéint hutt. Mir maachen e mat deem anere Vott zesummen.

(Brouhaha)

Kommt Dir, Här Haagen!

Ech gi jo dovun aus, dass jiddweree bei dëser Diskussioun bis zum Schluss wäert derbäi sinn, och bis zum Vott, an dass mer dann herno deem zweete Vott och kënne 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,