**6864 Résumé**

L’initiative législative sous rubrique a pour objet de modifier le régime des baux commerciaux au Luxembourg. Adoptée, elle introduira tout un ensemble de règles nouvelles dans le Code civil.

Cette réforme vise à remédier à un certain nombre de dysfonctionnements constatés sur le marché de l’immobilier commercial. Le tableau qui suit met en évidence les principales modifications :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Législation en vigueur** | **Nouveau projet de loi (amendé)** |
| **Champ d’application** | peu clair: * immeubles destinés à l’exercice d’un commerce (Art. 1762-3 du Code civil)
* immeubles à destination commerciale (Art. 1762-4)
 | les baux en rapport avec une activité commerciale, industrielle ou artisanale (incluant centres commerciaux, stations-service, horeca …. mais pas : professions libérales, banques, bureaux, droit de superficie, emphytéoses …)exclus de la loi : baux à durée déterminée jusqu’à 1 an maximum |
| **Durée** | * pas défini légalement
* usage : « 3-6-9 »
 | durée indéterminée, ou durée déterminée, sans minimum |
| **Garantie locative** | libre | * limitée à 6 mois (durée d’usage, suggérée par CE et autorités judiciaires)
* garantie bancaire à première demande, ou 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 |
| **Résiliation anticipée en cas de situation financière désespérée** | ./. | ./.(retiré suite à une opposition formelle du Conseil d’Etat et de nombreuses autres critiques) |
| **Clauses compromissoires** | pas d’interdiction | pas d’interdiction |
| **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 | ./.(retiré suite à une opposition formelle du Conseil d’Etat, alors que le droit commun permet aux parties de régler la question. Néanmoins, en cas de désaccord : intervention du juge de paix.) |
| **Renouvellement** | * le locataire depuis plus de trois ans a le droit d’obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes, mais il ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location ;
* pour l'évincer plus tôt de ce droit 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 ;
* la demande devra être formulée auprès du bailleur au moins 6 mois avant l’expiration du contrat de bail ;
* sinon, renouvellement du bail à durée déterminée également par tacite reconduction, sauf notification contraire (=résiliation) par le bailleur ;
* après 9 ans de bail, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail à durée déterminée, ou résilier le bail à durée indéterminée mais est tenu de payer une indemnité d’éviction, qui peut aussi être réglée par le repreneur.
 |
| **Motif de refus** | * en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur ;
* 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.
 | * si faute dans le chef du preneur ou de l’exploitant (qui peut aussi entraîner, avant terme, une action du bailleur en résiliation judiciaire du bail) ;
* aux fins d’occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;
* si abandon de toute location aux fins d’activité semblable ou analogue ;
* si reconstruction ou transformation.
 |
| **Sous-location** | ./. | le loyer de sous-location ne peut être supérieur au loyer de location ; exception : 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 immédiatement une action du bailleur en résiliation judiciaire du bail ; |
| **Indemnité d’éviction** | ./. | le montant de l’indemnité d’éviction est déterminé par les parties (accord ad-hoc ou clause fixant les critères) et, à défaut, par le juge de paix sur base de la valeur du fonds pour l’activité en question. |
| **Sursis** | sursis commercial : 2 sursis successifs, chacun de 6 mois au maximum. | le tribunal peut accorder un sursis unique, de 1 à 9 mois sans prorogation ni appel possible, à l'exécution de l’ordonnance de déguerpissement ;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 requérant 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 repentir du bailleur** | ./. | ./.(prévu, puis retiré suite aux critiques du Conseil d’Etat car le droit commun permet de régler la situation.) |
| **Droit de préemption** | ./. | droit de préemption pour le preneur de longue durée (au moins 18 ans) en cas de vente de l’immeuble dans lequel il exerce son activité. |