



Prise de position du Gouvernement à l'égard de la proposition de loi portant sur l'interdiction de l'indexation des prix du loyer et modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

(Prop. n°8008, SCL réf.: 61.039)

I. Introduction

La proposition de loi vise à étendre aux baux commerciaux l'interdiction de l'indexation qui s'applique aujourd'hui aux seuls loyers des baux à usage d'habitation.

Comme relevé par le Conseil d'Etat dans son avis du 10 octobre 2023, la proposition de loi n°8008 vise à interdire l'indexation d'un loyer commercial et protège indifféremment tant les grands commerces que les petits commerçants, bien que les besoins de protection ne soient pas les mêmes selon la taille des commerces concernés, y compris l'importance de leur chiffre d'affaires.

L'objectif allégué par la proposition de loi est de protéger plus particulièrement les locataires. Les auteurs de la proposition estiment « injuste et inutile l'indexation quelconque de loyers, étant donné que les coûts de propriété d'un immeuble existant ne sont aucunement liés à l'inflation, ni à la hausse des salaires, ni au prix de l'énergie ».

II. Analyse de la proposition de loi

La proposition de loi présuppose qu'il y aurait dès lors une nécessité d'intervenir dans le principe de liberté contractuelle sans pour autant justifier qu'une indexation du loyer serait abusive pour une des parties.

En permettant aux parties de conclure des contrats selon leurs propres termes, le principe de liberté contractuelle renforce l'autonomie et la confiance dans les relations commerciales.

Tout d'abord, la liberté contractuelle est l'expression ultime de la volonté individuelle. Elle permet aux parties de négocier et de convenir librement les conditions de leurs accords, reflétant ainsi leurs besoins spécifiques et leurs aspirations. En permettant cette flexibilité, la liberté contractuelle encourage l'innovation et la créativité, car les parties sont libres d'inventer des solutions adaptées à leurs situations particulières.

La liberté contractuelle est essentielle pour le fonctionnement efficace de l'économie. En réduisant les barrières à la formation des contrats, elle facilite les échanges et la coopération entre les acteurs économiques. Cette fluidité contractuelle est cruciale pour le dynamisme des marchés. Lorsque les entreprises peuvent librement conclure des accords, elles sont plus enclines à investir, à innover et à prendre des risques calculés, ce qui stimule la croissance économique.

De plus, la liberté contractuelle favorise la responsabilité et la prévisibilité. En permettant aux parties de définir clairement leurs obligations et leurs droits, elle réduit les litiges et améliore la sécurité juridique.



Chaque partie sait à quoi s'attendre et peut planifier en conséquence. Cette certitude contractuelle est un pilier de la stabilité sociale et économique.

Enfin, la liberté contractuelle est un outil de justice et d'équité. Elle respecte l'égalité des parties en leur donnant la même capacité de participer à la négociation et de protéger leurs intérêts. En reconnaissant la capacité des individus à prendre des décisions éclairées et à s'engager de manière volontaire, elle promeut un environnement de respect mutuel et de coopération.

Il importe également de noter que la proposition de loi fait référence dans l'exposé des motifs et les commentaires aux « petites entreprises », mais cela n'a pas été reflété dans les articles.

L'article 1^{er} présuppose que l'indexation fonctionne systématiquement et illégitimement au détriment du locataire, et donc a priori dans le sens d'une augmentation du loyer pour le locataire.

L'article 1^{er} fait référence à des indices quelconques, de sorte qu'il ne ressort pas clairement de la proposition de loi quel indice est visé, ce qui pourrait conduire à une certaine insécurité juridique.

La proposition de loi vise à interdire toute fixation du loyer à des indices quelconques et à des clauses de valeurs conventionnelles. Une telle interdiction ignorerait donc des coûts potentiels du propriétaire qui pourraient être considérés comme légitimes d'être reflétés dans un système d'indexation.

La proposition de loi ne prend pas en compte le fait qu'un indice peut également être favorable au locataire. Certains indices peuvent aussi varier à la baisse, voire parfois constituer une référence utile, le cas échéant avec un plafonnement, empêchant une augmentation trop forte du loyer qui serait sinon proposée et reflétée par un propriétaire dès le début dans le contrat de bail initial.

En proposant une interdiction de fixation du loyer à des indices ou à des clauses de valeurs conventionnelles, les auteurs ne se sont pas interrogés sur l'effet d'une augmentation importante du loyer par un propriétaire et le cas de figure où le locataire refuse une telle augmentation. Le propriétaire a donc souvent la possibilité, moyennant préavis, de résilier le bail.

Il faut donc s'interroger si la résiliation est forcément une meilleure solution pour le locataire qu'un loyer indexé. Il faudrait davantage de données et d'analyse des effets des clauses d'indexation dans les baux commerciaux.

Dans ce même ordre d'idées, une jeune entreprise souscrivant un nouveau bail à loyer se verrait potentiellement proposer un loyer plus élevé par un bailleur, car ce dernier ne pourra plus indexer le loyer. Une jeune entreprise devra donc dès le début de son activité faire face à des coûts plus importants, qu'avec, par exemple, un bail contenant une clause d'indexation liée au chiffre d'affaires de l'entreprise locatrice.

La proposition de loi inciterait le bailleur de proposer dès le début un loyer plus élevé au locataire, afin d'anticiper l'interdiction des hausses de loyer conventionnelles liées à l'augmentation du chiffre d'affaires.



Dans ce contexte, il échet de souligner que l'interdiction des clauses de valeurs conventionnelles empêcherait potentiellement le locataire de profiter d'un bail à coût modéré en début d'activité.

La proposition de loi n°8008 manque dès lors de recherches et d'analyses quant aux effets potentiels d'une telle interdiction ainsi qu'à l'impact sur les locataires et les bailleurs.