

Mise au point

## Révolution en perspective

Rares sont les réformes chamboulant tout un secteur économique en modifiant totalement les règles juridiques applicables.

C'est pourtant ce que se propose de faire le projet de loi n°6864 portant sur le bail commercial.

A l'origine de ce projet se trouve la faille retentissante de nombreuses boutiques du centre-ville en septembre 2013, qui avait mis en lumière certains dysfonctionnements du secteur de la location de locaux commerciaux. On ne peut nier que ce secteur se trouve actuellement soumis dans certains cas à des pratiques abusives et à une spéculation intensive ayant prospéré en l'absence de législation particulière.

Par conséquent, une refonte complète du régime des baux commerciaux s'imposait, afin de remédier aux dysfonctionnements constatés et de favoriser l'installation de nouveaux commerces, tout en sécurisant ceux déjà établis.

Le projet de loi, inspiré des régimes belge et français, bouleverse considérablement les habitudes de tous les acteurs de ce secteur alors qu'il entend interdire certaines pratiques et introduire plusieurs mécanismes jusqu'alors inconnus de notre système juridique.

Dans les grandes lignes, le projet de loi prévoit entre autres: la consécration du

libre choix des parties concernant la durée du contrat de bail, la limitation du montant de la garantie locative à un maximum de trois mois de loyers, l'interdiction de la pratique des pas-de-porte, la lutte contre la pratique de la sous-location «spéculative», ou bien encore l'introduction de la faculté pour le locataire de résilier à tout moment le contrat de bail en cas de risque avéré de faillite.

Certaines de ces dispositions appellent quelques commentaires et aménagements que la Chambre de Commerce a développés dans son avis du 5 janvier 2016 relatif au projet de loi (cf. [www.cc.lu](http://www.cc.lu), rubrique «Avis-législation»).

Mais la mesure qui sera sans doute la plus sujette à discussion concerne la modification complète du régime du droit pour le locataire au renouvellement de son bail.

Actuellement, tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui y exploite un fonds de commerce a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat de bail par préférence à toute autre personne à partir de la troisième année d'exploitation effective et jusqu'à la quinzième année de location.

Faisant table rase de ce système, le projet de loi prévoit d'introduire le caractère illimité dans le temps du droit au renouvellement du bail pour le locataire. Afin

cependant de ne pas porter atteinte au droit de propriété du bailleur, le projet de loi prévoit certaines hypothèses où le propriétaire pourra mettre en échec ce droit au renouvellement sans devoir payer la moindre indemnité à son locataire.

Après neuf années d'occupation des lieux, le propriétaire pourra également refuser le renouvellement en réglant à son locataire une indemnité d'éviction dont le montant ne pourra être inférieur à douze mois de loyers.

Le projet de loi prévoit également qu'un nouveau locataire pourra offrir de prendre en charge l'indemnité d'éviction du locataire actuel, de sorte que l'indemnité, telle que prévue dans le projet de loi, ne devrait dans ce cas pas préjudicier les propriétaires.

Dans son avis, la Chambre de Commerce s'est prononcée en faveur de la suppression du montant minimum pour l'indemnité d'éviction, lequel apparaît en effet contraire au principe de liberté contractuelle et pourrait, dans certaines hypothèses, être supérieur à la valeur réelle du fonds du locataire.

Il est regrettable que la question des loyers ait été éludée par les auteurs du projet de loi, alors que ce dernier ne contient aucune mesure concrète visant à

influencer directement sur le montant des loyers. Une réflexion approfondie ainsi que la mise en place de mesures concrètes apparaissent indispensables pour enrayer la hausse des loyers commerciaux.

A ce titre, des réformes d'ordre structurel, notamment en augmentant l'offre de locaux commerciaux par l'intermédiaire d'une simplification et d'une accélération des procédures de mise sur le marché de nouveaux biens, ainsi que l'instauration de mesures incitatives encourageant les propriétaires à mettre leurs biens en location, pourraient permettre de stabiliser efficacement les loyers des locaux commerciaux.

Quoi qu'il en soit, le nouveau régime juridique du bail commercial impliquera un changement des pratiques et des mentalités pour tous les acteurs du secteur, ce qui ne sera pas nécessairement aisé dans un premier temps.

En effet, les révolutions ne se font jamais sans quelques heurts! Il est à espérer que cette réforme favorisera à terme l'initiative commerciale en sécurisant davantage les locataires, tout en préservant les droits fondamentaux des propriétaires.

CARLO THELEN,  
DIRECTEUR GENERAL  
DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

