

La loi du 3 février 2018 relative au bail commercial

La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial (la « **Loi** ») vient compléter les quelques dispositions de la section du Code civil relative aux règles particulières aux baux commerciaux (Section III du Chapitre II consacré au louage des choses, du Titre VIII relatif au contrat de louage). Elle introduit plusieurs innovations par rapport à la législation antérieure dont les plus intéressantes figurent ci-dessous.

La première innovation introduite par la Loi est une définition du bail commercial dans le Code civil. Alors que jusqu'à présent, il était difficile, voire impossible de donner une définition précise du bail commercial ; le nouvel article 1762-3 du Code civil dispose qu' : « *Est commercial tout bail d'immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale* ». Elle délimite ainsi clairement le champ d'application du nouveau régime du bail commercial.

Par conséquent, les nouvelles dispositions de la Loi ne s'appliquent pas aux baux d'immeubles affectés à un usage administratif, ni à ceux affectés à l'exercice d'une profession libérale. Il est à noter en outre, que la Loi exclut expressément de son champ d'application, les baux d'une durée inférieure ou égale à un an.

La Loi impose ensuite une limite de six mois de loyer à la garantie locative en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail (art. 1762-5 du Code civil). Elle précise en outre que le bailleur ne peut refuser la garantie locative sous forme d'une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de tout autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer.

Afin de limiter la spéculation sur les loyers, le législateur a également inséré une limitation du loyer de sous-location au montant du loyer de la location principale payé par le preneur au bailleur, sauf dans le cas particulier où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont dû être effectués par le preneur (art. 1762-6 (4) du Code civil).

Dans l'optique de protéger le preneur dans le cas d'une résiliation du bailleur au terme de neuf années de location, la Loi prévoit l'obligation pour le bailleur ou le cas échéant un tiers, de verser une indemnité d'éviction dont le montant peut librement être déterminé par les parties au contrat. Ce n'est qu'à défaut d'une clause déterminant le montant de l'indemnité d'éviction que sur demande des parties, le juge de paix pourra la fixer, sur les bases de la valeur du fonds pour l'activité en question (Art. 1762-12 du Code civil).

La Loi n'ayant pas fixé de minimum pour l'indemnité d'éviction, il est à craindre que les bailleurs en position de force, tenteront à l'avenir d'imposer une indemnité d'un euro symbolique. L'efficacité de cette nouvelle disposition quant à la protection du preneur en sera de fait réduite.

Toujours dans l'idée de protection du preneur, sur le modèle de ce qui existe déjà pour le bail d'habitation, la Loi instaure un droit de préemption du locataire de longue durée (au moins dix-huit ans) dans certains cas de vente de l'immeuble dans lequel il exerce son activité (art. 1762-13 du Code civil).

Les droits des bailleurs sont également pris en considération par la Loi puisqu'elle marque un recul des droits des locataires concernant le sursis au déguerpissement. A présent le juge de paix peut accorder un sursis unique de 1 à 9 mois, sans prorogation, ni appel possible, à l'exclusion de l'ordonnance de déguerpissement alors qu'auparavant, deux sursis successifs chacun de 6 mois maximum pouvaient être accordés.

En ce qui concerne l'entrée en vigueur de la Loi, il est à noter qu'elle s'applique aux contrats de bail en cours au jour de son entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018.

Néanmoins afin de ne pas trop mettre en péril l'équilibre contractuel des contrats conclus avant son entrée en vigueur, la Loi a prévu des aménagements concernant certaines de ses dispositions.

A titre d'exemple, la nullité des « pas de porte » prévue à l'article 1762-5 (1) du Code civil qui dispose que : « (1) *Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.* » ; ne sera pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la Loi (art. 3 (3) de la Loi).

En conclusion, la Loi vient compléter opportunément le régime du bail commercial luxembourgeois. Nous regrettons cependant, tel que le relèvent la chambre de commerce et l'union commerciale de la ville de Luxembourg dans leurs avis déposés dans le cadre des travaux parlementaires, que le législateur ne soit pas allé plus loin en abordant par exemple les questions des clauses mettant à la charge du locataire des travaux incombant normalement au propriétaire, ou des clauses de répartition des charges.

Le 23 février 2018