

# atHomeGroup rachète Crédit Expert Luxembourg et crée atHomeFinance

**L'**acquisition de Crédit Expert Luxembourg, leader local du courtage et du conseil en financement immobilier, permet au groupe formé par atHomeGroup au Luxembourg et Casa.it en Italie, d'élargir leur cœur de métier en proposant de nouveaux services à leurs utilisateurs.

Le lancement d'atHomeFinance permettra désormais d'accompagner les utilisateurs plus loin dans leurs projets immobiliers et de faciliter leurs démarches. Le groupe européen que forment atHomeGroup & Casa.it son homologue italien, fait un bond en avant sur le marché luxembourgeois.

Avec le lancement de la nouvelle version de son portail et de ses applications mobiles, basés sur une technologie de pointe, atHomeGroup développe ses activités en devenant actionnaire majoritaire de Crédit Expert, leader local en matière de courtage et de conseil en financement immobilier. En tant que leader du marché digital de

l'immobilier, atHome.lu est conscient que pendant la recherche de leur bien immobilier, les utilisateurs doivent souvent faire face à un processus long et complexe pour trouver le prêt immobilier qui corresponde à leurs besoins. Ayant pour mission de faciliter et simplifier la recherche immobilière, atHomeGroup se tient désormais prêt à conseiller ses utilisateurs pour trouver la meilleure solution de financement la plus adaptée à leurs besoins.

## Quand les experts se rejoignent

Luca Rossetto, CEO du groupe, explique : « Cette acquisition représente un tournant important dans l'évolution du groupe qui tend à devenir un véritable acteur dans le paysage immobilier européen. AtHomeFinance va nous permettre de renforcer notre position de leader au Luxembourg, apporter une vraie valeur ajoutée aux institutions financières. Ce changement survient juste après le début de notre partenariat en Italie avec Credipass.»

« L'acquisition de Crédit Expert élargit le champ de nos missions : nous souhaitons offrir le meilleur accompagnement



Tim PITTEVELS et Yannick FLAVIEN

et les meilleures solutions à nos utilisateurs tout au long de leur projet immobilier » précise Tim Pittevels, General

Manager d'atHomeGroup. Il ajoute : « Nous sommes extrêmement heureux de travailler avec de véritables experts,

bénéficiant d'une grande connaissance du crédit immobilier grâce à leurs précédentes expériences. Nous croyons en l'association de nos capacités numériques, permettant à nos utilisateurs d'être personnellement accompagnés et conseillés par nos experts au sein de l'agence atHomeFinance.»

## De nouvelles possibilités pour les clients

« En rejoignant atHomeGroup, nous disposerons des moyens nécessaires pour offrir de nouvelles possibilités à nos clients, allant au-delà du simple comparateur de prix ou du courtage en ligne », se réjouit Yannick Flavien CEO de Crédit-Expert France, et associé de atHomeFinance, « Trouver le meilleur taux est important mais ce qui l'est encore davantage c'est de trouver la solution la mieux adaptée au besoin réel de notre client afin de les aider à faire le bon choix ». L'acquisition de Crédit Expert s'accompagne d'un changement de nom pour lancer la marque atHomeFinance, qui s'apprête à devenir une référence en matière de financement de projet immobilier à Luxembourg.

## Nouvelle loi sur le bail commercial en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2018 : quel régime applicable ?

**I**ssue du vote du projet de loi n°6864 par la Chambre des Députés, la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après, la « Loi sur le Bail ») est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars dernier. La Loi sur le Bail modifie les articles 1762-3 à 1762-8 du Code civil (CC) et ajoute de nouveaux articles (cf. 1762-9 à 1762-13 CC). S'appliquant tant aux contrats de baux commerciaux en cours qu'aux futurs contrats à conclure, il est indispensable pour tous les acteurs du marché locatif luxembourgeois de bien cerner l'objet et l'étendue des règles fixées par la Loi sur le Bail. Le présent article fait ainsi le tour d'horizon du nouveau régime applicable.

### Définition

La Loi sur le Bail donne pour la 1<sup>ère</sup> fois une définition légale du bail commercial. Il s'agit de « tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale » (cf. art. 1762-3 CC). L'ensemble des dispositions de la Loi sur le Bail s'applique ainsi aux baux commerciaux tels que définis, à l'exclusion des baux dont la durée est inférieure ou égale à 1 an. Sauf clause contraire convenue entre les parties, la Loi sur le Bail ne s'applique dès lors ni aux baux liés à l'exercice d'une activité libérale, ni aux baux de bureaux, ni aux baux d'habitation.

### Durée

Le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. A défaut d'indication d'un terme dans le contrat, celui-ci est conclu pour une période indéterminée (cf. art. 1762-4 CC). Sous l'égide de la Loi sur le Bail, il est donc toujours possible de conclure un contrat dit « 3-6-9 » comme c'est l'usage au Grand-Duché.

### Pratiques interdites

Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à un intermédiaire en raison de la conclusion du contrat de bail est nul de plein droit (cf. art. 1762-5 (1) CC). Suivant le contenu et l'esprit des débats parlementaires, la Loi sur le Bail vise ici la pratique des *pas-de-porte* et non les commissions versées aux agents immobiliers en cas de conclusion d'un contrat de bail, lesquelles peuvent être maintenues. L'interdiction ne s'applique toutefois que pour l'avenir de sorte que les preneurs de contrats en cours ne peuvent prétendre à un remboursement des pas-de-porte d'ores et déjà versés.



Tout engagement du preneur envers le bailleur de recourir à un intermédiaire déterminé pour la sous-location ou la cession du bail est également nul de plein droit (cf. art. 1762-5 (2) CC).

### Garantie locative

Suivant l'article 1762-5 (3) CC, la garantie locative destinée à garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail ne peut dépasser 6 mois de loyer. La disposition ayant été sans conteste insérée dans le but de protéger les preneurs, nous sommes d'avis qu'il convient de l'interpréter strictement. Le montant des avances sur charges ne pourra dès lors pas être pris en compte pour calculer le plafond de la garantie locative. S'agissant de la forme de la garantie, le bailleur n'est pas en droit de refuser une garantie bancaire à première demande ou la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer.

### Cession et sous location

La règle selon laquelle « la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du bail ne peut être interdite si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie » est maintenue. Toute clause contraire est nulle de plein droit (cf. art. 1762-6 (1) CC). Le bailleur peut toutefois toujours refuser la cession ou la sous-location s'il s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille. En pratique, toute cession ou sous-location entière ou partielle doit être notifiée au bailleur, accompagnée d'une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, lequel bailleur peut refuser son agrément dans les 30 jours de la notifi-

cat, en cas d'inexécution de ses obligations contractuelles par le preneur (cf. arts 1762-11 et 1762-12 CC).

### Renouvellement du bail

Les règles concernant le renouvellement des baux commerciaux sont quelque peu chamboulées par la Loi sur le Bail. Celle-ci autorise en effet le preneur à demander le renouvellement du bail commercial par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au bailleur au moins 6 mois avant l'expiration du contrat de bail sous peine de déchéance, et ce peu importe la durée d'occupation effective des lieux loués (cf. art. 1762-10 CC). Pour rappel, l'ancien article 1762-4 CC limitait le droit au renouvellement à « tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayants droit y exploite (ait) un fonds de commerce depuis plus de trois ans » et interdisait au preneur de faire valoir ce droit « au-delà de la quinzième année de la location ». Le bailleur est autorisé à refuser le renouvellement du bail (i) aux fins d'occupation personnelle des lieux loués, par lui ou par ses descendants au 1<sup>er</sup> degré, (ii) en cas d'abandon de toute location des lieux loués aux fins d'activité identique ou (iii) en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué (cf. art. 1762-11 CC).

Dans l'hypothèse où le locataire occuperait les lieux loués depuis plus de 9 ans au moment de la demande en renouvellement, le bailleur peut également s'y opposer en payant une indemnité d'éviction (cf. art. 1762-12 (1) CC). Lors des travaux parlementaires, un montant minimum équivalent à 12 mois de loyer avait été évoqué s'agissant de cette indemnité. Ce plancher n'a toutefois pas été retenu au moment du vote. La Loi sur le Bail prévoit ainsi simplement la possibilité pour les parties de convenir d'un commun accord du montant de l'indemnité. A défaut, il est laissé au juge le soin de fixer ledit montant « sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question » (cf. art. 1762-12 (2) CC). A noter que toute clause d'un contrat de bail écrit refusant le droit au renouvellement au preneur est nulle de plein droit.

### Reconduction tacite

Il s'agit ici d'une nouveauté importante de la Loi sur le Bail. Tout contrat de bail commercial à durée déterminée « qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée, sans préjudice toutefois de la possibilité pour le bailleur de signifier un congé » (cf. art. 1767-7 (2) CC). Un contrat de bail commercial à durée déterminée, arrivé au terme convenu, sans résiliation anticipée d'une des parties (et notamment du bailleur sur base des articles 1762-11 et 12 CC), ni demande de renouvelle-

ment du preneur sur base de l'article 1762-10 CC, est ainsi tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Dans l'hypothèse où le contrat de bail sera tacitement reconduit, chacune des parties pourra encore résilier le bail en respectant en préavis de 6 mois minimum (sauf manquement grave aux obligations du contrat). Pour ce faire, le bailleur devra en plus, soit justifier qu'il se trouve dans l'un des 3 cas de l'article 1762-11 CC, soit verser une indemnité d'éviction au preneur si ce dernier occupe les lieux loués depuis plus de 9 ans.

### Sursis au déguerpissement

La Loi sur le Bail supprime le sursis commercial de deux fois 6 mois maximum que le juge pouvait jusqu'alors accorder au preneur et le remplace par le sursis à exécution d'une éventuelle décision de déguerpissement que le tribunal pourrait prononcer sur demande du bailleur (cf. art. 1762-9 CC). A la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant, le juge de paix pourra ainsi ordonner qu'il soit sursis à l'exécution d'une décision judiciaire de déguerpissement le concernant. Le sursis à exécution ne pourra dépasser 9 mois et ne sera accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes : (i) tous les loyers et avances sur charges échus et dus par le preneur sont réglés au jour de l'introduction de la demande en sursis et (ii) le sursis doit permettre au preneur de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec ses éventuels salariés. La décision judiciaire autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

### Droit de préemption

Le preneur, dont le bail court depuis au moins 18 ans, bénéficie dorénavant d'un droit de préemption en cas de vente des lieux loués, à moins que ceux-ci ne fassent l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'ils ne soient cédés à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclusivement ou encore qu'ils ne fassent l'objet d'une cession gratuite (cf. futur 1762-13 CC). Ce droit de préemption est reconstruit à condition que le preneur loue l'intégralité de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués ou que ces derniers soient placés sous le régime de la copropriété. En cas de vente des lieux loués à un tiers en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé sera fondé à réclamer au vendeur des dommages-intérêts, lesquels ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'1 année.