

Bail commercial: La nouvelle loi entrera en vigueur le 1er mars 2018

Posted on Wednesday 7th of February 2018 in Real Estate, Zoning & Environment

La nouvelle loi sur le bail commercial (ci-après, la « **Nouvelle Loi** »), issue du vote du projet n°6864 par la Chambre des Députés le 17 janvier dernier, a été publiée au Mémorial A ce jour, 7 février 2018.

Elle **entrera** dès lors **en vigueur le 1er mars prochain** (1er jour du mois qui suit la date de sa publication) et **s'appliquera** – sauf exceptions expressément prévues par la Nouvelle Loi – **tant aux contrats de baux commerciaux en cours (i.e. à ceux conclus avant le 1er mars 2018) qu'aux futurs contrats.**

Découvrez ci-dessous la 1ère partie de nos commentaires sur les changements apportés par la Nouvelle Loi, laquelle vient modifier les actuels arts 1762-3 à 1762-8 du Code Civil (CC) et ajouter de nouveaux arts (1762-9 à 1762-13 CC).

Actualité en droit immobilier

DÉFINITION DU BAIL COMMERCIAL

La Nouvelle Loi définit expressément le 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 Nouvelle Loi s'appliquera ainsi à ces contrats, à l'exclusion des baux commerciaux dont la durée est inférieure ou égale à 1 an. Sauf clause contraire convenue entre les parties, la Nouvelle Loi ne s'appliquera dès lors ni aux baux liés à l'exercice d'une activité libérale, ni aux baux de bureaux.

DURÉE DU BAIL COMMERCIAL

Suivant la Nouvelle Loi, 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 Nouvelle Loi, il sera donc toujours possible de conclure un contrat de bail commercial dit « 3-6-9 » comme c'est l'usage au Grand-Duché.

PRATIQUES INTERDITES

La Nouvelle Loi prévoit que 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). Cette disposition, visant à interdire les « pas-de-porte », ne concerne vraisemblablement pas les commissions versées aux agents immobiliers en cas de conclusion du contrat de bail, lesquelles pourront être maintenues.

L'interdiction susvisée ne s'appliquera toutefois pas aux baux dont la prise de possession des lieux loués a déjà eu lieu à la date de ce jour, de sorte que les preneurs de contrats en cours ne pourront prétendre à un remboursement des pas-de-porte 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

L'art. 1762-5 (3) CC énonce que la garantie locative, destinée à garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail, ne pourra dépasser six mois de loyer. La disposition ayant été sans conteste prévue par la Nouvelle Loi dans le but de protéger les preneurs, 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.

La Nouvelle Loi interdit aussi au bailleur de refuser une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer.

CESSION ET SOUS LOCATION

La Nouvelle Loi conserve la règle actuellement en vigueur suivant 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 », et précise que toute clause contraire sera nulle de plein droit (cf. art. 1762-6 (1) CC). Si le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste toutefois valable.

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 notification du projet de cession ou de sous-location, s'il en a de justes motifs. A ce stade, la Nouvelle Loi reconnaît alors au preneur le droit de saisir le juge de paix dans 8 huit jours de ce refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail (cf. futur art. 1762-6 (2) & (3) CC).

Les loyers d'une sous-location sont également limités par la Nouvelle Loi. Hormis le cas d'une sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire auront été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne peuvent en effet être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur (cf. art. 1762-6 (4) CC). Par exception à l'applicabilité immédiate de la Nouvelle Loi, cette règle ne prendra effet que 12 mois après l'entrée en vigueur de la Nouvelle Loi, soit au 1er mars 2019.

Retrouvez nous très bientôt pour la 2nde partie de cette actualité ! Nous détaillerons les changements en matière de décès du preneur, sursis, renouvellement, droit de préemption et reconduction tacite.

Your contact(s)

**Stéphanie JUAN****Partner**

Avocat à la Cour, Member of the Luxembourg Bar, 2014
PhD in Public Law

stephanie.juan@molitorlegal.lu

**Stefano TESONE****Senior Associate**

Avocat, Member of the Paris Bar, 2012 and admitted to the Luxembourg Bar (list IV)