



# Les midis de l'entreprise

## Nouveau régime pour le bail commercial

Pierre Hédouin

**Mardi 27 février 2018**

## Nouveau régime pour le bail commercial

- **Loi du 3 février 2018** portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil
- Entrée en vigueur le **1<sup>er</sup> mars 2018**
- Application aux contrats en cours, avec une exception
- Objectifs avancés :
  - Interdictions pour lutter contre la spéculation
  - Plus de protection pour le preneur en renforçant le droit au renouvellement



## Définition unique et champ d'application élargi

*« Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. »*

(art. 1762-3 Code civil)

Précision: le régime ne s'applique pas aux contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à une année (Pop-Up Store, etc.)

## Maintien de la liberté contractuelle quant à la durée

« *Le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.*

*À défaut d'indication d'un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée. (...)* »

(art. 1762-4 du Code civil)

Point de départ non spécifié

→ droit commun (liberté contractuelle)

## Nouvelle réglementation quant aux pas de porte, garanties et agents immobiliers

- « *Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.* »  
(Art. 1762-5 (1) du Code civil)
- Est nul de plein droit tout engagement du preneur envers le bailleur de recourir à un intermédiaire déterminé pour la sous-location ou la cession du bail (Art. 1762-5 (2) du Code civil)
- Limitation de la garantie locative à 6 mois de loyer maximum
- Élargissement de cette disposition aux assurances locatives et toute autre garantie comparable

## Cession de bail et sous-location

- « (L)es loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. »
- Sauf si des « investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur »  
(Art. 1762-6 (4) du Code civil)  
  
→ ne s'applique qu'à partir du **1<sup>er</sup> mars 2019**
- (La loi ne prévoit pas d'exceptions pour les contrats de sous-location assortis de conventions de livraison de boissons ou de carburants)
- Cession ou sous-location faite ensemble avec le fonds de commerce et continuation de ce commerce ne peut être interdite

## Résiliation et tacite reconduction

« *Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois.*

*La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. »*

(Art. 1762-7 (1) du Code civil)

Sauf congé signifié « *tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée.*

*Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction (...). »*

(Art. 1762-7 (2) du Code civil)

## Droit au renouvellement

- Plus de limites au renouvellement dans le temps
- Demande de renouvellement par lettre recommandée avec AR, au moins 6 mois avant l'expiration du bail
- **Bailleur peut s'opposer au renouvellement (ou résilier)**
  1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1<sup>er</sup> degré ;
  2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ; et
  3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué  
(Art. 1762-11 du Code civil)

## Indemnité d'éviction (Art. 1762-12 du Code civil)

- Après 9 années d'occupation des lieux loués, le bailleur peut résilier le bail ou s'opposer au renouvellement, sans devoir se justifier, en payant une indemnité d'éviction
- **Détermination du montant de l'indemnité d'éviction :**
  - à défaut d'une stipulation dans le contrat permettant de la déterminer,
  - fixée par le juge sur base de la valeur marchande du fonds de commerce
- **Modalités de paiement de l'indemnité d'éviction :**
  - par le bailleur ou par un tiers (le repreneur),
  - doit être payée avant la fin du bail

## La protection en cas de cession de l'immeuble

- **Droit de préemption** acquis après 18 ans de location sauf pour des cessions dans la famille, gratuites ou par adjudication publique (Art. 1762-13)
- En cas de condamnation à un déguerpissement forcé, le preneur / sous-locataire peut faire une requête en sursis à l'exécution de cette décision
  - **Sursis unique** jusqu'à 9 mois (sous conditions)
  - Pour le preneur/sous-locataire commerçant (et fermier)



## L'application de la réforme dans le temps

Entrée en vigueur

01/03/2018

< 12 mois >

01/03/2019

**Application** aux contrats en cours

**Pas-de-porte** autorisé

**Pas-de-porte** interdit

**Demande de sursis**

2 x max. 6 mois

**Demande de sursis**

1 x max. 9 mois (sous conditions)

**Sous-location:**

Ancien régime et période transitoire pour mise en conformité avec la nouvelle loi

**Sous-location :**

Interdiction de loyers plus élevés

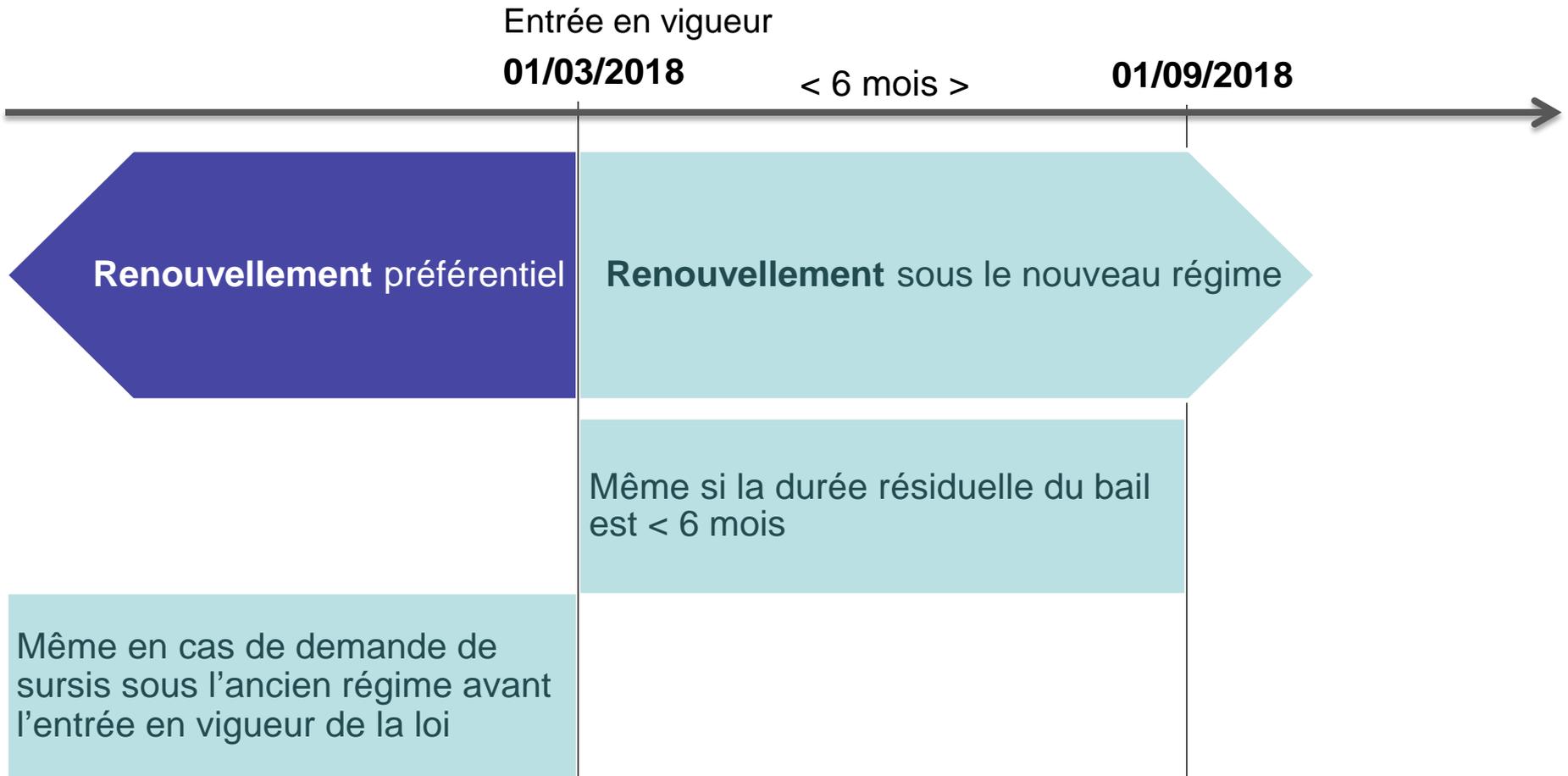
Légende :

**Ancien régime**

**Nouveau régime**



## L'application de la réforme dans le temps : renouvellement du contrat





## Intervention de professionnels du marché

Mme. Virginie Chambon

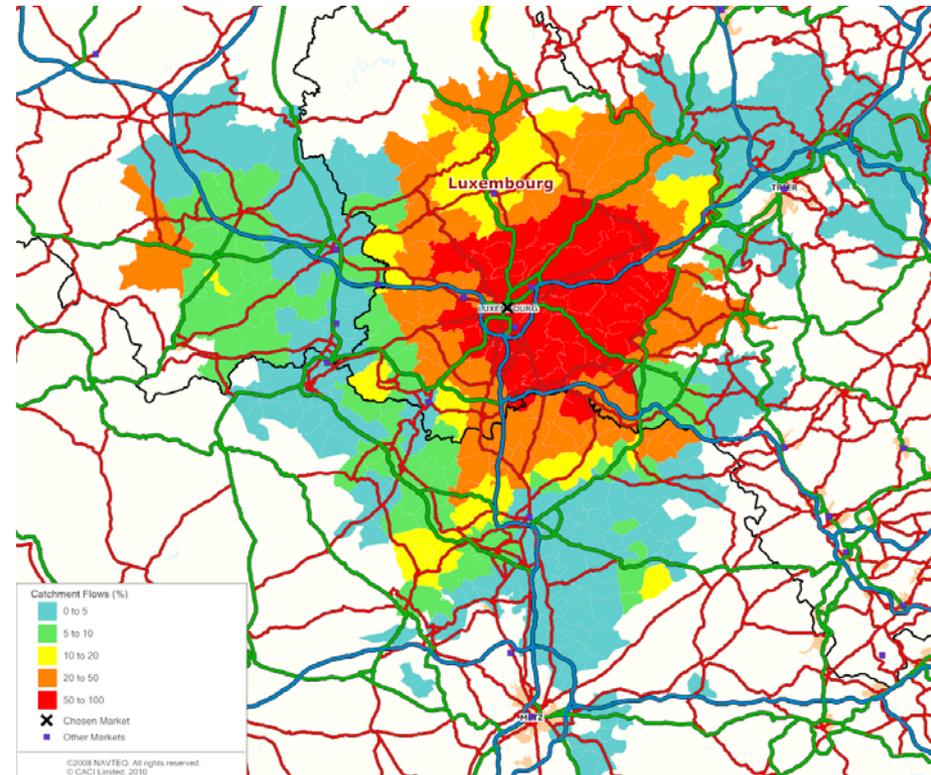
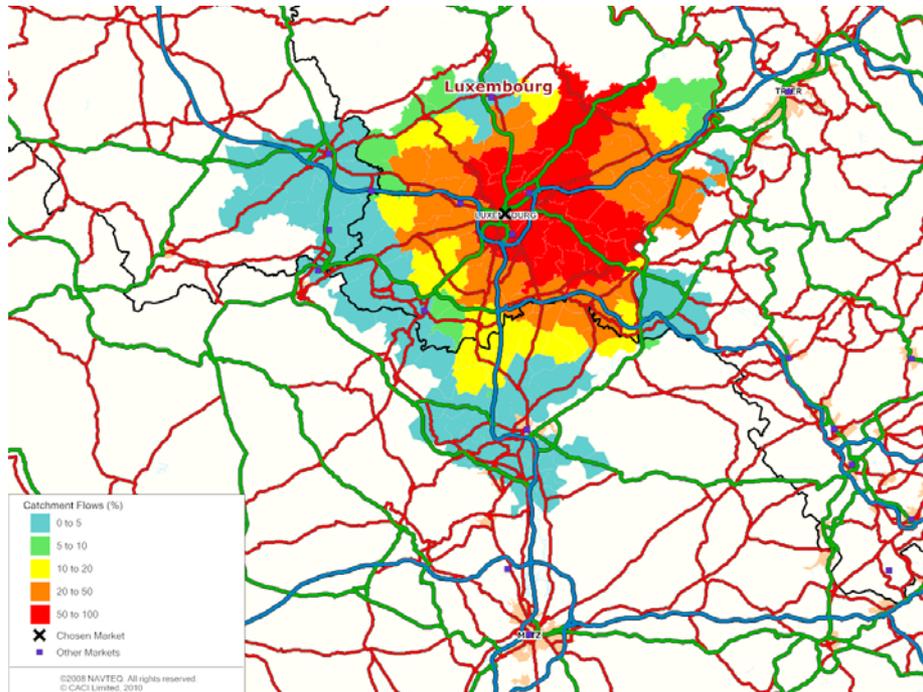


M. Jean-Marie In



# ROYAL HAMILIUS

Plus de consommateurs pour plus de dépenses



200.000  
consommateurs potentiels  
+ 20%  
grâce au Royal Hamilius

## Avez-vous entendu parler d'Arendt Institute? Nos solutions de formation professionnelle!

Nous fournissons:

- Cours spécialisés et entièrement personnalisés
- Des solutions de formation au contenu adapté à vos besoins précis
- Prochaine formation sur le sujet:

L'immobilier au Luxembourg  
- 18 mai 2018 -



Intéressé?

Contact: [info@arendtinstitute.com](mailto:info@arendtinstitute.com)

## Nous contacter



- Pierre Hédouin, Counsel
  - Tél : (352) 40 78 78 264
  - Email : pierre.hedouin@arendt.com



# Une équipe pour vous accompagner dans vos opérations immobilières



Christian Point  
Partner



Marianne Rau  
Partner



Gilles Dauphin  
Counsel



Pierre Hédouin  
Counsel



Martial Barbian  
Senior Associate



Alma Custovic  
Senior Associate

Cette présentation est destinée à fournir des informations sur les récents développements légaux et ne couvre pas tous les aspects des sujets évoqués. Elle n'a pas été rédigée pour fournir des conseils juridiques ou autres, et ne se substitue pas à la consultation d'un professionnel du droit avant tout engagement.