

Luxembourg, le 8 mai 2020

Objet : Proposition de loi n°7551¹ portant suspension pendant la durée de l'état de crise des loyers relatifs aux baux commerciaux et à usage professionnel et modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. (5473SMI)

*Saisine : Ministre des Classes moyennes
(30 avril 2020)*

Avis de la Chambre de Commerce

La proposition de loi n°7551 sous avis (ci-après la « Proposition de loi »), déposée par Messieurs les députés Léon Gloden, Laurent Mosar et Gilles Roth, a pour objet d'instituer des mesures exceptionnelles relatives aux baux commerciaux dans le contexte de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

La Proposition de loi prévoit ainsi l'instauration de deux mécanismes :

- (i) La suspension de l'obligation de paiement des loyers durant l'état de crise. Cette mesure sera assortie de la suspension du droit de résiliation avec effet immédiat dont dispose le bailleur pour non-paiement des loyers échus pendant l'état de crise, ainsi que de l'obligation pour le preneur de régulariser les arriérés de loyers au plus tard pour le 30 juin 2021.
- (ii) L'instauration d'un incitatif fiscal en faveur des bailleurs afin de favoriser les accords tendant à revoir à la baisse le loyer dû pendant l'état de crise, voire à la renonciation pure et simple par le bailleur aux loyers en question. A cet effet, le bailleur réduisant volontairement les loyers pendant cette période ou y renonçant totalement se verrait accorder la possibilité de faire valoir au titre de frais d'obtention la partie du loyer à laquelle il a renoncé, dans la limite d'un plafond déductible de 10.000 euros.

¹ [Lien](#) vers le dossier parlementaire

En bref

- La Chambre de Commerce estime que le mécanisme à privilégier pour soulager les preneurs devrait être celui de l'incitatif fiscal, tel qu'également prévu par la Proposition de loi, en augmentant cependant son attractivité en flexibilisant le montant du plafond maximal déductible pour le bailleur renonçant ou diminuant les loyers pendant l'état de crise.
- A titre subsidiaire, et pour autant que le mécanisme de la suspension de l'obligation de paiement des loyers échus soit maintenu, la Chambre de Commerce suggère (i) de prévoir un mécanisme évitant les doublons avec les aides pour le paiement des charges de loyer prévues par la loi du 3 avril 2020 relative à la mise en place d'un régime d'aides en faveur des entreprises en difficulté financière temporaire et (ii) de réfléchir à l'instauration d'une éventuelle aide en faveur des bailleurs qui se trouveraient en difficulté.

* * *

Considérations générales

La crise sanitaire à laquelle se trouve confronté notre pays a conduit de nombreuses entreprises dans des situations financières préoccupantes en raison notamment de la réduction ou de l'arrêt de nombreuses activités.

Beaucoup d'entreprises doivent ainsi faire face à l'absence de rentrées financières en raison de l'arrêt de leur activité alors que dans le même temps, leur obligation de payer certaines charges fixes d'exploitation, dont notamment le loyer, demeure inchangée.

La Chambre de Commerce relève à ce titre que le législateur a mis en place certaines mesures d'aide en faveur des entreprises, notamment dans le cadre de la loi du 3 avril 2020 ²relative à la mise en place d'un régime d'aides en faveur des entreprises en difficulté financière temporaire, afin d'aider les entreprises à faire face à ces charges fixes d'exploitation pendant l'état de crise.

Conformément aux dispositions de la loi du 3 avril 2020, cette aide en faveur des entreprises en difficulté financière temporaire peut être octroyée sous conditions, l'intensité maximale de l'aide pouvant s'élever jusqu'à 50 % des coûts admissibles et le montant total de l'aide ne pouvant pas dépasser le montant maximal de 500.000 euros par entreprise.

Il est à noter que les charges mensuelles de loyer des entreprises sont admissibles au titre de cette aide, mais qu'elles sont toutefois plafonnées au montant mensuel de 10.000 euros par entreprise.

² [Mémorial](#) A230

La présente Proposition de loi vise donc à compléter les mesures d'aides financières en faveur des entreprises d'ores et déjà en place en introduisant des mesures spécifiques en matière de bail commercial.

Comme indiqué en introduction du présent avis, la Proposition de loi prévoit deux mécanismes.

I) La suspension de l'obligation de paiement des loyers durant l'état de crise

La Proposition de loi sous avis vise premièrement à suspendre, pendant la durée de l'état de crise, l'obligation de paiement des loyers échus ou à échoir dans le cadre de baux commerciaux ou à usage professionnel.

Parallèlement, et afin d'assurer la sécurité juridique des preneurs, la Proposition de loi suspend jusqu'au 30 juin 2021 la faculté pour le bailleur de résilier le contrat de bail en raison du non-paiement des loyers échus pendant l'état de crise. Ainsi, les preneurs concernés auront jusqu'au 30 juin 2021 pour apurer leurs arriérés de loyers.

La Chambre de Commerce comprend la volonté de soulager temporairement les entreprises d'une partie de leurs charges fixes (i) en suspendant l'obligation de paiement des loyers pendant l'état de crise, et (ii) en accordant un délai d'apurement des arriérés de loyers aux preneurs jusqu'au 30 juin 2021.

Toutefois, ce mécanisme ne consiste *in fine* qu'à décaler dans le temps une obligation de paiement et à faire supporter pendant cette période les risques et charges afférentes sur les bailleurs, transférant ainsi les éventuelles difficultés du preneur vers le bailleur.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, il ne faut pas perdre de vue l'effet domino que peuvent avoir les difficultés rencontrées par les preneurs sur les bailleurs, qui peuvent par voie de conséquence eux aussi se retrouver en difficulté pour faire face à leurs charges fixes, telles qu'un remboursement de prêt.

Par conséquent, la Chambre de Commerce estime que le mécanisme à privilégier par le législateur devrait plutôt être celui de l'incitatif fiscal, tel qu'également prévu par la Proposition de loi, en augmentant cependant son attractivité pour les bailleurs en flexibilisant le montant du plafond maximal déductible.

A titre subsidiaire, et pour autant que ce mécanisme soit maintenu, la Chambre de Commerce relève également que, comme indiqué précédemment, les entreprises peuvent d'ores et déjà bénéficier d'une aide financière remboursable pour faire face, au moins partiellement, à leurs charges de loyers. Comme relevé à juste titre par les auteurs, il apparaît dès lors clairement un risque de cumul pour certaines entreprises entre l'aide financière accordée en vertu de la loi du 3 avril 2020 et le bénéfice de la suspension de l'obligation de paiement des loyers pendant l'état de crise.

La Chambre de Commerce est d'avis que cette situation de cumul doit être évitée autant que possible afin notamment de ne pas accroître le passif des entreprises qui devraient dès lors, après l'état de crise, (i) rembourser l'aide accordée par l'Etat et (ii) apurer leurs arriérés de loyers, et ce dans un contexte d'incertitudes quant à l'intensité de la reprise économique après l'état de crise.

La Chambre de Commerce s'interroge donc si le bénéfice de la suspension de l'obligation de paiement des loyers pour les baux commerciaux et à usage professionnel pendant l'état de crise ne devrait pas être réservé (i) aux entreprises ne s'étant pas vu attribuer une aide financière de l'Etat

pour le paiement des loyers dans le cadre de la loi du 3 avril 2020 relative à la mise en place d'un régime d'aides en faveur des entreprises en difficulté financière temporaire, et (ii) aux entreprises bénéficiant d'une telle aide, mais uniquement pour la portion du loyer non-couverte par l'aide de l'Etat.

En outre, parallèlement à cette suspension de l'obligation de paiement des loyers, la Chambre de Commerce se demande si une réflexion quant à l'instauration d'une éventuelle aide remboursable au profit des bailleurs en difficulté ne devrait pas être menée.

II) Instauration d'un incitatif fiscal en faveur des propriétaires

La Proposition de loi entend également inciter les parties à trouver un compromis face aux situations souvent difficiles dans lesquelles se trouvent les preneurs dont l'activité est à l'arrêt.

Dans ce contexte, la Proposition de loi souhaite encourager les bailleurs à accorder des baisses de loyers ou à renoncer à certains loyers échus pendant l'état de crise. A cet effet, le bailleur ayant réduit volontairement les frais de loyers ou y ayant renoncé totalement durant cette période se verrait accorder la possibilité de faire valoir au titre de frais d'obtention la partie du loyer à laquelle il a renoncé, et ce dans la limite d'un plafond fiscalement déductible de 10.000 euros.

La Chambre de Commerce approuve le mécanisme proposé visant à favoriser la solidarité entre preneurs et bailleurs afin d'assurer un objectif commun : la pérennisation des entreprises après l'état de crise. La Chambre de Commerce estime en effet que ce mécanisme constitue le meilleur moyen de régler la délicate question du sort des loyers échus pendant l'état de crise pour l'ensemble des parties concernées.

Toutefois, la Chambre de Commerce s'interroge sur le plafond maximum déductible approprié pour tenir compte des situations très différentes en matière de baux.

Dans un souci de flexibilité, la Chambre de Commerce suggère par conséquent que ce plafond soit proratisé en fonction du montant du loyer convenu au contrat de bail.

La Chambre de Commerce estime que les éventuelles pertes fiscales pour le budget de l'Etat en raison de l'augmentation de ce plafond maximum déductible seraient largement compensées par la pérennisation de certaines entreprises après l'état de crise à laquelle ce mécanisme pourrait contribuer.

*

*

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce peut approuver la proposition de loi sous avis sous réserve de la prise en considération de ses observations.

SMI/DJI