N° 7551

Session ordinaire 2019-2020

Proposition de loi 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

1) Exposé des motifs
2) Texte de la proposition de loi
3) Commentaire des articles

Dépôt: (Monsieur Léon Gloden, Député, Monsieur Laurent Mosar, Député, Monsieur Gilles Roth, Député): 06.04.2020

Transmis en copie pour information
- aux Membres de la Commission du Logement
- aux Membres de la Conférence des Présidents

Luxembourg, le 17 avril 2020

REÇU
Par Christine Wirtgen , 15:24, 06/04/2020

N° XXXX
CHAMBRE DES DEPUTES
Session ordinaire 2020-2021

PROPOSITION DE LOI

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

***

Dépôt (MM. Léon Gloden, Laurent Mosar, Gilles Roth, Députés) : 6.4.2020

*

SOMMAIRE

	Page
1. Exposé des motifs……	2
2. Texte de la proposition de loi…….	4
3. Commentaire des articles…….	5

1. Exposé des motifs

La crise sanitaire que nous affrontons actuellement met de nombreux entreprises et indépendants (ci-après les « entreprises ») en difficultés financières au Luxembourg et ailleurs.

Tandis que leurs activités ont été, ou bien interdites, ou bien fortement réduites en application des mesures adoptées par le gouvernement pour freiner la propagation du virus communément appelé « coronavirus », les frais fixes d'exploitation, dont notamment les loyers ne sont pas suspendus. Ils restent en principe payables et risquent de mettre les locataires en difficultés financières sérieuses, tout en rappelant que 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 modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2014 relative 1) aux mesures sociales au bénéfice des artistes professionnels indépendants et des intermittents du spectacle 2) à la promotion de la création artistique prévoit une aide remboursable pour loyers à hauteur d'un montant mensuel maximal de 10.000 EUR par entreprise unique, sans que le montant alloué puisse dépasser un montant total de 500.000 EUR .

Il est indéniable que le gouvernement a rapidement réagi et mis en place un vaste programme de stabilisation économique. Citons à titre d'exemple :

- l'avance conditionnelle et remboursable pour les entreprises en difficultés financières,
- l'indemnité d'urgence dont peuvent profiter les micro-entreprises et les indépendants à condition que leurs activités aient totalement cessées en raison des mesures gouvernementales,
- la procédure accélérée en matière de chômage partiel,
- les reports de paiement en matière fiscale et de cotisations sociales.

S'il est vrai que certains coûts, y compris les frais de loyer, pourront être couverts via le mécanisme d'avance remboursable, ces facilités de paiement sont premièrement remboursables et produisent deuxièmement des intérêts.

En France, le gouvernement a décidé que, durant toute la période de l'état d'urgence sanitaire et pour les deux mois suivants, les entreprises ne subiront ni pénalité ou intérêt de retard, ni d'activation des garanties ou cautions, en cas d'impayé de loyers.[1] Autrement dit, le paiement des loyers a *de facto* été suspendu.

En Allemagne, le Bundestag a décidé que :

„Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume wird das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerberaummietverträge. **Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden**

[1] https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2020/03/dossier_de_presse_-_presentation_des_25_premieres_ordonnances_-_25.03.2020.pdf, https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041746313&dateTexte=&categorieLien=id#JORFSCTA000041746315; https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041755842&categorieLien=id

auf den Auswirkungen der COVID- 19-Pandemie beruhen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen. Dies gilt für Pachtverhältnisse entsprechend."[2]

Au Luxembourg, des appels à la solidarité des propriétaires en particulier vis-à-vis des preneurs de baux commerciaux se sont fait entendre. Le gouvernement a par ailleurs décidé de suspendre les déguerpissements, y compris en matière de baux à usage commercial[3]. Notons au final que diverses communes ont annoncé de suspendre, voire de renoncer aux loyers pour les locaux commerciaux dont elles sont propriétaires pour la durée de l'état de crise.

A l'heure actuelle, la situation légale au Luxembourg peut se résumer comme suit :

- le bailleur reste libre de résilier en application de l'article 1762-11 alinéa 1er du Code civil[4],

- le déguerpissement ne pourra toutefois pas avoir lieu avant la fin de l'état de crise en application de l'article 5, paragraphe 1 du règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales[5].

En attendant, le bailleur sera libre d'actionner la garantie locative stipulée dans le contrat qui le lie à son locataire[6]. Il est en effet fort à parier que tout contrat de bail commercial renferme l'exigence d'une garantie locative. D'ailleurs, le preneur est tenu à chaque renouvellement du bail de reconstituer ladite garantie locative[7].

Le système actuellement en place, même suppléé par les mesures d'urgence, ne saurait être la panacée aux problèmes de liquidités rencontrés actuellement par les entreprises en question.

Nous considérons qu'il faudra une politique plus volontariste conférant davantage de sécurité juridique aux acteurs économiques qu'un report de quelques mois de déguerpissements prononcés dans l'intervalle.

---

[2] http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/181/1918110.pdf, https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw13-de-corona-recht-688962

[3] Règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales (http://www.legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2020/03/25/a185/jo)

[4] « Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur. »

[5] http://www.legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2020/03/25/a185/jo

[6] Art. 176-5 (3) : « Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une **garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer** ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut 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. »

[7] Art. 1762-7 (2) « Sans préjudice de l'article 1739, 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, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.** »

Dans cet esprit, nous proposons deux mesures :

1. La suspension de l'obligation de paiement des loyers durant l'état de crise. Cette suspension s'accompagne de la privation du droit de résiliation avec effet immédiat dont dispose le bailleur en temps normaux, avec la précision toutefois que cette privation ne concerne que le non-paiement des loyers échus ou à échoir pendant la durée de l'état de crise. Autrement dit, si donc le locataire s'abstient de payer les loyers venant à échéance après la fin de l'état de crise, le bailleur retrouve la plénitude de ses droits. Il en est de même, si le locataire ne règle pas les arriérés de loyers accumulés durant l'état de crise au plus tard le 30 juin 2021. A ce moment, les règles régissant les baux et en particulier celles relatives aux baux commerciaux s'appliquent. Nous nous permettons toutefois de lancer un appel aux bénéficiaires de ne pas cumuler de la présente mesure et des aides à recevoir sous le régime 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 modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2014 relative 1) aux mesures sociales au bénéfice des artistes professionnels indépendants et des intermittents du spectacle 2) à la promotion de la création artistique

2. La faculté pour les deux parties de revoir à la baisse le loyer dû pendant l'état de crise, de même que la possibilité pour le bailleur de renoncer tout simplement aux loyers en question restent intactes. Nous souhaitons d'ailleurs inciter les deux parties à s'engager sur cette voie en adaptant la législation fiscale en vigueur. Dans ce contexte, nous considérons que le bailleur qui réduit volontairement les frais de loyers ou y renonce totalement devra se voir accorder la possibilité de faire valoir au titre de frais d'obtention la partie du loyer à laquelle il a renoncé. Par souci d'équité fiscale, il est proposé de limiter le montant fiscalement déductible à 10.000 euros.

2. Texte de la proposition de loi

Art. 1er . L'article 1er prend la teneur suivante :

« Art. 1er Pendant la durée de l'état de crise, l'obligation de paiement de loyer échu ou à échoir dans le cadre de baux commerciaux ou à usage professionnel est suspendue.

Par dérogation à l'article 1762-11, alinéa 1er du Code civil, le bailleur ne peut pas résilier le bail en raison de l'inexécution par le preneur de son obligation de paiement précitée.

Nonobstant ce qui précède, si le preneur n'a pas payé le loyer dont le paiement a été suspendu durant l'état de crise au plus tard le 30 juin 2021, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat pour inexécution des obligations contractuelles par le preneur. »

Art. 2. L'article 105, paragraphe 2 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu est complété par l'insertion d'un nouveau point 8 qui prend la teneur suivante :

« 8. le loyer ou la partie de loyer non perçu pendant la durée de l'état de crise en raison d'un accord bilatéral entre le bailleur et le preneur d'un bail commercial ou à usage professionnel.

La partie déductible ne peut en aucun cas dépasser ni les recettes de la catégorie concernée, ni 10.000 euros. »

3. Commentaire des articles

Art. 1er

L'obligation de paiement des loyers en rapport avec des baux commerciaux ou à usage professionnel est suspendu pendant la durée de l'état de crise, les autres obligations restant intactes.

Afin de dissuader le bailleur de forcer la résiliation et d'obtenir le déguerpissement immédiatement après la fin de l'état de crise, il est proposé, à l'instar de la législation allemande, d'ôter au bailleur le droit de résilier le contrat en raison du non-paiement des loyers en question.

Le bailleur retrouve ce droit, si le preneur de bail ne payera pas les arriérés de loyers accumulés durant l'état de crise au plus tard le 30 juin 2021.

Art. 2

L'actuelle crise sanitaire exige des efforts et des sacrifices tous azimuts.

Afin d'inciter les bailleurs de renoncer intégralement aux loyers échus ou à échoir durant l'état de crise, il est proposé de leur permettre de déduire les moins-values au titre des frais d'obtention. L'article 105 de la loi relative à l'impôt sur le revenu définit ces frais comme étant « les dépenses faites directement en vue d'acquérir, d'assurer et de conserver les recettes. »

Dans cette optique, il est permis de considérer que les moins-values en question ne sont économiquement rien d'autres que des dépenses au profit du locataire et avec l'objectif de pérenniser la relation existante entre le bailleur et le locataire, i.e. de s'assurer des recettes futures.

Le montant admis au titre de ces frais est plafonné à 10.000 euros à faire valoir lors de la déclaration d'impôt 2020.

Léon Gloden
Député

Laurent Mosar
Député

Gilles Roth
Député