

Luxembourg, le 20 mai 2020

Objet : Proposition de loi n°7549¹ instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19. (5493SMI)

*Saisine : Ministre du Logement
(15 mai 2020)*

Avis de la Chambre de Commerce

La proposition de loi n°7549 sous avis (ci-après la « Proposition de loi »), déposée par Monsieur le député Sven Clement a pour objet d'instituer des mesures exceptionnelles relatives aux baux dans le contexte de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

Le règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales prévoit d'ores et déjà à son article 5 paragraphe 1^{er} que les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation et de bail à usage commercial sont suspendus pendant l'état de crise.

La présente Proposition de loi vise à compléter ce dispositif par l'introduction d'une interdiction imposée au bailleur de résilier un bail à loyer ou un bail d'habitation en cas de non-paiement du loyer pendant la durée de l'état de crise « *si et seulement si ce non-paiement est lié directement aux conséquences de la pandémie COVID-19* ». Cette interdiction serait maintenue jusqu'au 30 juin 2022, conférant ainsi jusqu'à cette date aux preneurs pour apurer leurs arriérés de loyers échus pendant l'état de crise.

En bref

La Chambre de Commerce :

- rappelle qu'à ses yeux, le mécanisme à privilégier par le législateur pour soulager les preneurs en ces temps difficiles tout en préservant les intérêts des bailleurs, devrait plutôt être celui de l'incitatif fiscal afin d'encourager les bailleurs à faire preuve de solidarité et à accorder des réductions, voire des exonérations de loyers pendant l'état de crise, en contrepartie d'une déductibilité fiscale des loyers non-perçus.
- insiste pour que toute interaction et contradiction éventuelle entre la Proposition de loi sous avis et la proposition de loi n°7551 soit évitée en délimitant clairement le champ d'application de la présente Proposition au seul bail à usage d'habitation.

*

*

*

¹ [Lien](#) vers le dossier parlementaire

Considérations générales

La Chambre de Commerce comprend et soutient les objectifs de solidarité et de support mutuel évoqués à l'appui de la présente Proposition de loi en ces temps de crise.

Cependant, comme d'ores et déjà évoqué dans son avis 8 mai 2020 relatif à la proposition de loi n°7551², la Chambre de Commerce rappelle que les propositions visant à suspendre l'obligation de paiement des loyers pendant l'état de crise consistent *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.

La Chambre de Commerce souligne également qu'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.

La Chambre de Commerce rappelle par conséquent qu'à ses yeux, le mécanisme à privilégier par le législateur pour soulager les preneurs en ces temps difficiles tout en préservant les intérêts des bailleurs, devrait plutôt être celui de l'incitatif fiscal, tel qu'également prévu par la proposition de loi n°7551, ceci afin d'inciter les bailleurs à faire preuve de solidarité et à accorder des réductions, voire des exonérations de loyers, pendant l'état de crise en contrepartie d'une déductibilité fiscale des loyers non-perçus.

En outre, la Chambre de Commerce relève une incertitude quant au champ d'application de la présente Proposition de loi.

En effet, le dispositif prévu par l'article unique de la Proposition a vocation à s'appliquer à tous les baux, bail à loyer, bail à usage d'habitation et, en vertu du paragraphe 3 de la Proposition, au bail à ferme.

La Chambre de Commerce relève à ce titre, à l'instar du Conseil d'Etat dans son avis du 12 mai 2020, que la notion de « bail à loyer » est relativement large et ne se limite pas au seul bail à usage d'habitation.

L'article 1711 du Code civil définit ainsi le bail à loyer comme étant « *le louage de maisons et celui de meubles* ». Il s'agit dès lors d'une notion très large qui inclut certes le bail à usage d'habitation, mais qui peut également inclure les baux portant sur des locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal.

La Chambre de Commerce insiste par conséquent pour que cette situation soit clarifiée et que toute interaction et contradiction éventuelle entre cette Proposition de loi et la proposition de loi n°7551 soit évitée en délimitant clairement le champ d'application de la présente Proposition au seul bail à usage d'habitation.

Finalement, la Chambre de Commerce souligne encore le caractère extrêmement vague et imprécis de la condition prévue pour pouvoir bénéficier de la suspension de l'obligation de paiement du loyer, selon laquelle « *ce non-paiement est lié directement aux conséquences de la pandémie de Covid-19* ». La Chambre de Commerce considère que le caractère imprécis de cette condition pourrait engendrer des difficultés d'application et être source d'insécurité juridique.

² Proposition de loi n°7551 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 - [Lien](#) vers le dossier parlementaire

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver la proposition de loi sous avis.

SMI/DJI