



## Tableau comparatif – Bail commercial

	<b>Législation actuelle en vigueur au 3 août 2015</b>	<b>Projet de loi adopté par le Conseil de gouvernement en date du 31 juillet 2015</b>
<b>Champ d'application</b>	Peu clair: - Immeubles destinés à l'exercice d'un commerce (1762-3) - <u>immeubles à destination commerciale</u> (1762-4)	- <u>Visé clairement tous les baux commerciaux, industriels et artisanaux</u>
<b>Durée</b>	- Pas définie légalement - Usage : 3-6-9 ans	- <u>Durée déterminée, mais sans minimum</u>
<b>Garantie locative</b>	libre	limitée à 3 mois
<b>« Pas de porte » et autres commissions</b>	Pas d'interdiction	Interdiction
<b>Résiliation anticipée en cas de situation financière désespérée</b>	/	- En cas de difficultés financières avérées du locataire <u>pendant toute la durée du bail</u> - Preuve <u>libre</u>
<b>Clauses compromissaires</b>	Pas d'interdiction	<u>Pas d'interdiction</u>
<b>Modifications du contrat</b>	lors du renouvellement du bail ou bien d'un commun accord des parties ou alors suite à une offre supérieure formulée par un tiers	- Consensualisme : parties peuvent convenir que les modalités essentielles du contrat seront modifiées à des dates déterminées au cours du bail ou au cours de ses prolongations ou renouvellements. - Les deux parties peuvent demander une modification des conditions financières du contrat, mais uniquement lors de la prolongation ou du renouvellement du contrat à condition que 3 années se soient écoulées



		<p>depuis la dernière modification (préavis de 6 mois)</p> <p>En cas de désaccord : <u>juge de paix</u></p>
<b>Renouvellement préférentiel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le locataire depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes, mais il ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.</li><li>- Pour l'évincer plus tôt de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure.</li><li>- Si le propriétaire justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera alors déterminé à ce prix, à moins qu'eu égard au prix, le preneur ne renonce à son droit de préférence</li></ul>	<p>Pendant une période de 9 années, le locataire dispose d'un droit au renouvellement du contrat qui est <u>absolu</u>. Cela signifie que pendant cette période, le locataire ne sera pas en concurrence et obligé de surenchérir avec un autre locataire potentiel.</p> <p>Au bout de 9 années de bail, le bailleur peut de plein droit refuser le renouvellement, sans justification, en réglant une indemnité d'éviction ou en acceptant l'offre d'un tiers qui s'engage à payer à cette indemnité d'éviction au preneur évincé.</p> <p>La demande devra être formulée <u>au plus tôt dans l'année</u> qui précède l'expiration du contrat de bail et, au plus tard, 9 mois avant l'expiration du contrat de bail.</p> <p>En cas de résiliation exprimée par écrit par le bailleur, le preneur pourra, quel que soit le délai de congé, formuler, en outre, sa demande dans un délai de 2 mois qui suit la réception du congé.</p>



<b>Motif de refus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur;</li><li>- aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants;</li><li>- en cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue;</li><li>- en cas de reconstruction ou de transformation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- en cas de faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant;</li><li>- aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;</li><li>- en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité semblable ou analogue ;</li><li>- en cas de reconstruction ou de transformation. en cas d'exploitation contraire aux dispositions de police prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, par la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ou par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;</li><li>- en cas d'exploitation contraire aux conditions prévues dans le cadre des autorisations d'établissements classés au sens de la loi modifiée du 10 juin 1999 précitée ;</li><li>- au vu de l'état insalubre ou dangereux pour le preneur ou les tiers du local, et qui ne permet pas une poursuite de l'activité commerciale sans rénovation profonde ou sans reconstruction.</li></ul>
<b>Sous-location</b>	/	<u>Le bailleur principal peut se substituer au preneur principal</u>
<b>Délai de résiliation</b>	6 mois	Au moins 6 mois
<b>Indemnité d'éviction</b>	/	A défaut de convention, l'indemnité d'éviction sera fixée par le juge de paix l'indemnité d'éviction ne pourra être inférieure à <u>12</u> mois de loyer



<b>Sursis</b>	<u>Sursis commercial</u> : 2 sursis successifs, chacun de 6 mois au maximum	<u>Sursis</u> à l'exécution de la décision de <u>déguerpissement</u> . Le sursis pourra varier de 1 mois à 9 mois, sans possibilité de prorogation. Conditions : <ul style="list-style-type: none"><li>- tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ;</li><li>- le requérant est l'exploitant réel du fonds de commerce;</li><li>- le sursis est accordé dans le seul but de permettre au requérant exploitant d'organiser le déplacement de son exploitation commerciale, respectivement de répondre à ses obligations légales procédant du droit du travail.</li></ul>
<b>Droit de repentir du bailleur</b>	/	Le bailleur peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision de justice fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de celle-ci, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le preneur est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.
<b>Droit de préemption</b>	/	Droit de préemption pour le preneur de longue durée (au moins 18 ans) en cas de vente de l'immeuble dans lequel il exploite son commerce.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie