



COMMUNIQUE DE PRESSE

Avis : Commerce de détail – Le projet de loi sur le bail commercial ne va pas assez loin

Lors d'une réunion récente de son assemblée plénière, la CSL, sous la présidence de Jean-Claude Reding, a émis son avis relatif au récent projet de loi sur les baux commerciaux dans le secteur du commerce de détail.

Ce projet de loi vise à accorder plus de protection au locataire-commerçant afin d'éviter des vagues de faillites comme celles que le Centre-Ville a connues à la fin de l'été dernier.

Depuis une étude Deloitte de l'année 1998, commanditée par le Ministère des Classes moyennes et du Tourisme, les autorités ont connaissance des éléments perturbateurs du marché locatif commercial.

A l'époque les loyers commençaient à grimper fortement du fait de l'arrivée au Luxembourg de groupes étrangers qui, désireux de s'y installer, y mettaient les moyens en termes de loyer et de pas de portes à payer.

La CSL regrette que ce n'est que 15 ans plus tard qu'un projet de loi tentant d'améliorer la situation du locataire-commerçant, ne soit déposé.

Si le texte proposé contient un certain nombre d'améliorations, comme la durée minimale du contrat de bail de 9 ans, le droit pour le locataire de résilier le contrat au cours des deux premières années s'il s'avère que son commerce n'est finalement pas viable, le droit pour le locataire de résilier le contrat à chaque échéance triennale du contrat, l'interdiction des pas de portes, la CSL estime que le projet devrait aller plus loin.

Le projet de loi ne touche pas au principe de la libre fixation des loyers. Or un mécanisme régulateur comme le connaît le bail d'habitation permettrait d'éviter toute inflation des loyers au préjudice des petits commerçants et des emplois y liés.

A défaut d'un tel mécanisme régulateur, le projet de loi doit être assorti d'un volet social dans le but d'améliorer le sort des salariés qui perdent leur emploi du fait de la faillite de leur employeur :

- L'indemnité de chômage doit être due dès le lendemain de la faillite.
- Toutes les créances salariales doivent relever du « superprivilège ».
- Les droits des salariés qui subissent la faillite de leur employeur, doivent être au moins équivalents à ceux des salariés qui se voient notifier un licenciement pour raison économique par leur employeur.





- Finalement, la CSL rappelle que, suite à l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne en mars 2011 dans les affaires contre la Landsbanki, le Luxembourg doit adapter sa législation en matière de faillite pour faire précéder la résiliation des contrats des salariés d'une phase obligatoire de négociations, négociations ayant pour but de mener à un accord avec les représentants du personnel sur des mesures d'accompagnement sociales.

La CSL n'a pu, dans l'état actuel du projet, y émettre son accord.

Luxembourg, le 02.12.2013

communiqué N°17

*Personne de contact : M. Sylvain Hoffmann, T.27 494 214 ou
sylvain.hoffmann@csl.lu*

