



CHAMBRE DES SALAIRES
LUXEMBOURG

15 octobre 2015

AVIS II/52/2015

relatif au projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

..... AVIS

Par lettre en date du 5 août 2015, réf. : plr/lw/loi bail commercial, M. Etienne Schneider, ministre de l'Économie, a saisi pour avis notre Chambre au sujet du projet élargé.

1. L'objet du présent projet de loi est de doter le bail commercial d'un nouveau cadre légal.

2. La CSL tient à faire remarquer qu'elle a été saisie en octobre 2013 d'un projet de loi de teneur quasi identique. La CSL avait émis son avis relatif à ce projet de loi en date du 12 novembre 2013.

3. Les auteurs du nouveau projet de loi expliquent que, contrairement au projet de loi élaboré sous le Gouvernement précédent qui proposait l'adoption d'une loi spéciale pour régir la matière des baux commerciaux, le projet de loi actuel prévoit l'insertion des règles particulières aux baux commerciaux dans le Code civil.

4. La réglementation du bail commercial date du 31 octobre 1936 et est basée sur le consensualisme. Alors que le manque de protection du preneur a pu mener à des situations abusives, souvent provoquées par d'autres commerçants cherchant à s'installer dans les lieux occupés, de nombreux commerces ont disparu de ce fait.

On aurait aussi constaté une baisse du nombre de nouvelles créations d'entreprises puisque les investissements initiaux, les engagements financiers pour les garanties et la rigueur juridique du principe consensuel dans les contrats de bail constitueraient un frein à la création de nouvelles entreprises.

5. Le présent projet a ainsi pour objet d'améliorer la situation locative dans le secteur du commerce.

6. En droit luxembourgeois le bail commercial est à ce jour régi par le droit commun des contrats en général et plus particulièrement par les articles 1762- 3 à 1762-8 du Code civil.

Le projet de loi prévoit de remplacer ces articles par les nouveaux articles 1762-3 à 1762-17 du Code civil.

1. Le projet de loi

Champ d'application (article 1762-3 nv du Code civil (Cc))

7. Alors que les activités purement artisanales n'étaient pas visées par la première version du projet de loi de l'année 2013, le texte vise désormais aussi bien les activités commerciales, qu'industrielles et artisanales.

Ainsi, suivant le commentaire des articles du projet de loi, le terme « *bail commercial* » est donc un terme générique qui vise indistinctement les immeubles affectés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. De même, le « *preneur* » d'un bail commercial est celui qui exploite une activité commerciale, industrielle ou artisanale et par le terme « *fonds* » on ne vise non seulement le fonds de commerce, mais également le fonds industriel et le fonds artisanal.

8. Alors que le projet initial excluait clairement les activités administratives et les activités libérales de son champ d'application, le nouveau projet se contente d'apporter cette précision dans son commentaire des articles.

9. Contrairement au projet initial qui permettait aux parties de ne pas appliquer les dispositions spécifiques au bail commercial, le présent projet ne permet pas cette option. Tous les baux visés par la future législation tombent ainsi obligatoirement dans son champ d'application.

10. Par un choix délibéré des parties au contrat, les dispositions en questions pourront en outre aussi régir des baux visant des activités qui ne tombent pas dans le champ d'application des nouvelles dispositions.

Durée du contrat de bail (article 1762-4 nv Cc)

11. Alors que le projet initial prévoyait une durée déterminée de 9 années, sauf si les parties prévoyaient une durée supérieure, le présent texte prévoit qu'à défaut de stipulation des parties, la durée du contrat est de 3 années.

De nos jours, il est d'usage de voir des durées de contrats de 3, 6, 9 années.

12. Le futur texte précisera aussi que le contrat de bail sera opposable et liera un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble, sauf si au moment du transfert du droit réel il n'y avait aucune exploitation ou occupation visible.

Résiliation anticipée (article 1762-5 nv Cc)

13. Eu égard à la durée du contrat de bail fixée d'office par le 1^{er} projet de loi à 9 ans, le projet de loi accordait au preneur le droit de résilier le contrat moyennant un préavis de 6 mois et cela au terme de chaque période triennale. Le bailleur quant à lui, restait lié par la durée du contrat qui sera d'au moins 9 ans.

Cette faculté disparaît avec le projet de loi actuel qui prévoit une durée de contrat beaucoup plus courte (3 ans).

14. Le preneur aura néanmoins toujours la faculté de résilier le contrat de bail (selon le 1^{er} projet cela n'était possible qu'au cours des 2 premières années du bail) avec un préavis de 3 mois dans l'hypothèse où la poursuite de l'activité commerciale provoquerait à court terme sa faillite et à condition que la situation financière n'est pas imputable à un comportement fautif ou négligeable du preneur et que sa défaillance imminente est dûment établie par tous les moyens (le 1^{er} projet de loi exigeait un rapport d'un expert assermenté dont le rapport ne pourra prendre en considération que l'évolution du chiffre d'affaires comparée aux frais fixes et frais variables de l'entreprise, son évolution récente ainsi que le montant total de ses avoirs et de ses engagements à court terme. L'évolution du chiffre d'affaires devait être évaluée au regard de l'activité spécifique de l'entreprise.)

Tous les loyers et autres charges échus au jour de la demande de résiliation du contrat devront être réglés au jour de la demande du preneur.

Le nouveau projet de loi ajoute en outre la précision que dans l'hypothèse d'une résiliation par le preneur au cours des deux premières années du bail, la résiliation ne peut être opposée au bailleur que si le preneur rembourse au bailleur les avantages financiers qui lui ont été accordés dans le cadre de la conclusion du contrat de bail, notamment les réductions de loyer et les mensualités gratuites, ainsi que les aménagements spécifiques de l'immeuble financés par le bailleur.

Lutte contre les « pas de portes » (article 1762-6 nv Cc)

15. Le projet de loi précise (tout comme le projet initial) qu'aucun paiement ne pourra être valablement fait au bailleur à l'occasion de la signature du contrat de bail, de la remise des clés ou de l'entrée en jouissance, à l'exception des garanties usuelles.

16. Aucun paiement ne pourra non-plus être fait à un intermédiaire professionnel ou occasionnel au-delà des honoraires conventionnellement retenus dans le contrat de mandat.

Dans le cas contraire le preneur serait en droit de demander remboursement, sans que le bailleur, ou l'intermédiaire professionnel ou occasionnel, ne puisse invoquer une quelconque inexécution contractuelle.

Le commentaire des articles du projet renseigne sur le but poursuivi par les auteurs du texte : *« Pour mettre un terme à une situation regrettable qui a fait trop de dégâts sur le marché de la location à Luxembourg, cette disposition cherche à faire cesser la pratique du paiement de «pas de porte » et autres commissions exorbitantes qui étaient imposées aux preneurs.....En imposant comme sanction l 'obligation de remboursement, sans limitation dans le temps, c'est- à- dire avec une prescription de 30 ans, cette disposition obligera nécessairement les bailleurs à ne demander que le loyer officiel, même si ce dernier sera alors peut - être revu légèrement à la hausse. »*

17. En outre, le texte prévoit (comme le projet initial) aussi que toute clause du contrat donnant mandat exclusif à un intermédiaire pour la relocation sera réputée non-écrite.

Garantie locative limitée à 3 mois (article 1762-6 nv Cc)

18. Comme dans le premier projet de loi, les parties pourront convenir d'une garantie locative qui ne pourra dépasser 3 mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou en vue de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne pourra refuser, même après la conclusion du bail qui en disposerait autrement, une garantie bancaire à première demande.

19. Ces nouvelles règles auraient pour but d'éviter que les commerçants soient surchargés financièrement les premières années de leur exploitation.

Augmentations de loyer (article 1762-7 nv Cc)

20. Le projet de loi permet aux parties de 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.

21. A défaut de stipulation des parties, les parties ont le droit de demander une modification des conditions financières du contrat lors du la prolongation ou du renouvellement du contrat à condition que trois années se soient écoulées depuis la dernière modification parties (le premier projet limitait cette faculté au bailleur à exercer à la fin de chaque période triennale si le contrat prévoyait cette faculté).

Le projet de loi prévoit en outre que la partie qui entend modifier les clauses financières du contrat doit en avertir l'autre partie moyennant lettre recommandée avec un préavis de 6 mois, sinon par tout autre moyen prévu dans le contrat.

22. En cas de désaccord concernant le loyer ou les charges pour la prochaine période triennale, la partie la plus diligente en saisira le juge de paix qui statuera (le 1^{er} projet attribuait compétence à la commission des loyers instituée conformément à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation).

23. Tout comme le projet initial, le projet de loi précise que si les modalités de l'adaptation financière du contrat de bail sont fixées avec précision dans le contrat, elles devront trouver application, sauf s'il s'avère que des conditions essentielles du contrat se trouvent modifiées.

Il est ajouté que le juge de paix ne peut se fonder que sur la situation objective du local pris en location, de son état initial sans les aménagements réalisés par le preneur, de la taille des immeubles et de la situation du marché local de l'immeuble, à l'exclusion de la situation personnelle du bailleur, du preneur et de son exploitation.

24. Rappelons que selon la législation actuelle, c'est lors du renouvellement du bail que le loyer pourra être refixé ou bien d'un commun accord des parties ou alors suite à une offre supérieure formulée par un tiers :

Le locataire d'un immeuble à destination commerciale qui y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes, les baux commerciaux étant souvent conclus pour une période initiale de 3 ans. Mais le locataire ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.

Pour l'évincer plus tôt de ce droit, le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure. 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'en égard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence. Pendant trois ans à partir du renouvellement du bail, le locataire pourra réclamer, s'il est constaté que l'offre n'était pas sincère ou réelle, à titre de dommages et intérêts une somme équivalente au triple de la différence entre le nouveau loyer annuel réellement payé et l'offre; respectivement au triple de la somme qu'il paie annuellement en trop à la suite de cette offre insincère ou irréaliste, s'il est resté dans l'immeuble. Le montant de cette somme ne pourra dépasser le montant annuel de l'offre dolosive.

En cas de renouvellement du bail et en dehors d'une offre d'un tiers, le loyer peut être renégocié entre les parties. A défaut d'accord des parties sur le loyer et autres charges à acquitter par le locataire pendant la période du renouvellement, celles-ci seront déterminées par un ou trois experts. Ceux-ci seront choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie la plus diligente, par le juge de paix de la situation de l'immeuble.

L'expertise tiendra compte, pour fixer le loyer normal, de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique générale ainsi que des changements survenus dans la valeur commerciale de l'emplacement.

Cession et Sous-location (article 1762-7¹ nv Cc)

25. Comme le présent texte de loi proposé doit remplacer les dispositions existantes du Code civil sur le bail commercial, les auteurs du projet expliquent qu'il convient de reprendre la disposition actuelle de l'article 1762-3 du Code civil relative à la cession et à la sous-location.

Il s'agit d'une reprise fidèle de l'ancienne disposition, sauf à tenir compte du champ d'application du bail commercial tel que délimité ci-avant et à prévoir formellement que toute cession ou sous-location doit être notifiée au bailleur principal avec une copie du contrat de cession ou de sous-location.

¹ Il devrait en fait s'agir de l'article 1762-8, il y a une erreur de numérotation dans le projet de loi

Ainsi le texte du projet de loi prévoit que l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, est non avenue si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.

Toute cession ou sous-location entière ou partielle de l'objet pris en location doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou du contrat de bail de sous-location, au bailleur principal.

Dans les trente jours de la notification du projet de cession, le bailleur peut y refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

26. En outre, comme dans le projet initial, les auteurs du projet de loi expliquent qu'il s'est établi au Luxembourg un commerce de sous-locations, un commerçant prenant en location plusieurs commerces pour les donner en sous-location à un autre commerçant et ceci à un prix plus élevé. Ce mécanisme a eu un effet de renchérissement des loyers qui n'est pas propice à un développement serein et harmonieux du commerce.

Afin de mettre un terme à cette pratique, il est jugé opportun d'accorder au bailleur principal la possibilité de se substituer au preneur principal, permettant ainsi au propriétaire d'en tirer les bénéfices. Cette mesure devrait mettre un terme au système des sous-locations spéculatives.

Ainsi la future loi stipulera : « En cas de sous-location entière ou partielle de l'objet loué, le bailleur aura, dans les 3 mois qui suivent sa connaissance effective de la sous-location, la faculté de se substituer au preneur principal dans la relation avec le preneur secondaire, d'en tirer tous les avantages financiers, à condition d'honorer les termes du contrat de bail secondaire et de libérer le preneur principal de toutes ses obligations et garanties qu'il avait contractées pour l'immeuble, et de lui rembourser au préalable tous les frais avancés.

27. La substitution devra être signifiée au preneur secondaire, avec copie signifiée au preneur principal. Le preneur secondaire devra, à partir de la date de la signification de la substitution, régler le loyer et toutes autres charges financières procédant du contrat de bail de sous-location directement au bailleur principal, et reconstituer la garantie locative revenant au bailleur principal. »

28. Il existerait cependant de nombreuses situations de sous-locations tout à fait légitimes, notamment en présence de contrats de livraison de bière, d'essence, où le preneur principal a effectué des investissements que le propriétaire ne voulait ou ne pouvait réaliser ou encore lorsqu'il s'agit d'une sous-location au sein d'un groupe.

29. Ces situations seront donc (comme dans la version initiale du projet) exclues des règles prévues par le projet de loi.

Délai de résiliation et tacite reconduction (article 1762-9 nv Cc)

30. Les règles proposées restent inchangées comparées au projet initial.

L'article 1736 du Code civil prévoit que le délai de résiliation d'un bail commercial est de 6 mois, sauf stipulation contraire des parties.

31. Mais, afin de permettre au commerçant de réorganiser son commerce et de permettre au bailleur de retrouver un repreneur à la fin du délai de préavis, il est dans l'intérêt des deux parties que la durée de résiliation soit fixée à au moins 6 mois.

32. Le projet de loi fixe ainsi le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la future loi à 6 mois au moins.

33. Le texte de loi prévoira aussi que si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat de bail se poursuivra par tacite reconduction pour une durée déterminée de 3 ans, toutes les autres conditions du contrat de bail étant maintenues.

34. Le preneur sera alors obligé de renouveler et d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

Maintien du bail en cas de décès du preneur (article 1762-10 nv Cc)

35. Le projet de loi intègre l'actuel article 1762-8(2) du Code civil dans la nouvelle section 3 relative aux règles particulières aux baux commerciaux, stipulant « En cas de décès d'un preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et qu'il y ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le repreneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt. »

Sursis à déguerpissement (article 1762-11 nv Cc)

36. Tout comme dans le projet initial, les auteurs du projet de loi écrivent dans le commentaire des articles que le sursis à exécution a été accepté dès le départ pour les baux d'habitation, tandis qu'il aurait été tout simplement oublié s'agissant de professionnels.

37. L'article 1762-8 du Code civil, tel que modifié par la loi du 21 septembre 2006, permet depuis lors au preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser de demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes doivent être déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

38. Le projet de loi prévoit de créer un nouveau système de sursis :

Le juge de paix pourra ordonner sur requête de la partie condamnée au déguerpissement qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis pourra varier de 1 mois à 9 mois, sans possibilité de prorogation.

Le sursis ne sera accordé qu'aux conditions suivantes:

- tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ;
- le requérant est l'exploitant réel du fonds de commerce;
- 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.

Renouvellement du contrat (articles 1762-12 à 1762-15 nv Cc)

39. Rappelons qu'à ce jour, le locataire d'un immeuble à destination commerciale qui y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes, les baux commerciaux étant souvent conclus pour une période initiale de 3 ans.

Mais le locataire ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.

Pour l'évincer plus tôt de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure. 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'en égard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence. Pendant trois ans à partir du renouvellement du bail, le locataire pourra réclamer, s'il est constaté que l'offre n'était pas sincère ou réelle, à titre de dommages et intérêts une somme équivalente au triple de la différence entre le nouveau loyer annuel réellement payé et l'offre; respectivement au triple de la somme qu'il paie annuellement en trop à la suite de cette offre insincère ou irréaliste, s'il est resté dans l'immeuble. Le montant de cette somme ne pourra dépasser le montant annuel de l'offre dolosive.

Notons qu'en cas de renouvellement du bail et en dehors d'une offre d'un tiers, le loyer peut être renégocié entre les parties. A défaut d'accord des parties sur le loyer et autres charges à acquitter par le locataire pendant la période du renouvellement, celles-ci seront déterminées par un ou trois experts. Ceux-ci seront choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie la plus diligente, par le juge de paix de la situation de l'immeuble.

L'expertise tiendra compte, pour fixer le loyer normal, de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique générale ainsi que des changements survenus dans la valeur commerciale de l'emplacement.

40. Le droit au renouvellement du bail commercial est modifié pour ce qui est des baux commerciaux tombant sous le champ d'application de la future loi, la nouvelle teneur du projet de loi différant sur certains points de l'ancienne:

Tout preneur d'un local de commerce, qui l'exploite à titre personnel, ou par le biais d'une société commerciale dont il est l'associé majoritaire, pourra demander à la fin du contrat le renouvellement de celui-ci. Toute stipulation dans le contrat de bail écrit refusant au preneur cette faculté est réputée non écrite.

La demande devra être formulée au plus tôt dans l'année (avant dans les 15 mois) qui précède l'expiration du contrat de bail.

Elle devra être formulée, sous peine de déchéance, 9 mois avant l'expiration du contrat de bail. Le propriétaire devra dans les 3 mois faire connaître son avis (règle nouvelle comparée au 1^{er} projet).

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 3 (avant 2) mois qui suit la réception du congé.

41. Le bailleur pourra refuser le renouvellement :

- en cas de faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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.
- La nouvelle version du projet ajoute 3 autres cas de refus potentiels:
- aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;
 - en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité semblable ou analogue ;
 - en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

42. Désormais ce sera au terme d'une durée de 9 années d'occupation des lieux loués, que le bailleur pourra, de plein droit, refuser le renouvellement sans devoir fournir de justification :

- en réglant avant la fin du bail une indemnité d'éviction ;
- en acceptant l'offre d'un tiers qui comprend l'engagement du tiers à payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction, et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins 3 mois.

43. En tout état de cause, le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à 12 (avant 18) mois de loyer.

44. A défaut de convention, l'indemnité d'éviction est fixée par le juge de paix du lieu de l'immeuble sur base d'un rapport d'un expert qui fixe la valeur marchande du fonds pour le commerce en question suivant les règles d'usage.

45. Si le montant total de l'indemnité d'éviction n'a pas été consigné six mois avant la fin du bail par le bailleur ou le tiers, le bailleur perd le droit de s'opposer, sans motif valable, au renouvellement préférentiel.

46. Le nouveau projet ajoute la précision qu'à défaut d'indemnité d'éviction conventionnellement fixée entre parties, le montant à consigner s'élève au minimum à 12 mois de loyer.

47. Le nouveau projet précise aussi que le bailleur peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 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.

Droit de préemption (article 1762-16 nv Cc)

48. Afin de permettre à un preneur de très longue date de pouvoir acquérir l'immeuble affecté à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale qu'il occupe depuis au moins 18 ans, les auteurs de l'actuel projet de loi ont jugé utile de le faire bénéficier du même droit de préemption que le preneur d'un immeuble à usage d'habitation.

49. L'article 1762-16 reprend ainsi exactement la disposition de l'article 15 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

50. Ainsi le locataire dont le bail court depuis au moins 18 ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au 3^{ème} degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

51. Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

52. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

53. En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Un projet de loi qui ne va pas assez loin

54. La CSL rappelle qu'elle est d'avis que ce projet de loi ne va pas assez loin et risque de ne pas mener aux résultats escomptés.

55. Ce projet de loi a pour vocation d'assurer la protection du locataire-commerçant/locataire artisan/locataire industriel dans le but de garantir la viabilité des commerces et avec cela la pérennité des emplois attachés à ces commerces.

Une étude Deloitte de 1998 rend déjà à l'époque les autorités attentives au problème

56. En 1998, Deloitte a réalisé, sur demande du ministère des Classes moyennes et du Tourisme, une étude qui portait sur la compétitivité du commerce de détail luxembourgeois. Il se dégage de cette étude que déjà en 1998 des premiers constats quant aux coûts que représentent les loyers pour le secteur du commerce ont été faits et portés à connaissance des autorités.

L'étude Deloitte révélait aussi le démarrage du système des pas de portes qui allait encore alourdir les charges des commerçants. Des extraits de cette étude sont annexés au présent avis (annexe 1).

57. Notons qu'à l'occasion, de son avis de 2013 relatif à la 1^{ère} version du projet de loi, la CSL a analysé l'évolution des loyers dans les différentes branches de l'économie luxembourgeoise de 1996 à 2012. Cette analyse est annexée au présent avis (annexe 2). Cette analyse a en partie révélé que dans certains secteurs comme le secteur Horeca, les loyers ont en effet beaucoup augmenté au cours des dernières années.

58. Ce n'est qu'en 2013, soit 15 ans après l'étude Deloitte précitée que les pouvoirs publics réagissent en proposant de légiférer pour enrayer les abus constatés au fur et à mesure des années. Le projet n'a plus avancé entre 2013 et 2015 pour être relancé aujourd'hui dans une version quasi identique.

59. La CSL estime que le législateur aurait dû intervenir il y a bien longtemps pour freiner l'essor du « marché des loyers » qui s'est développé au détriment non seulement du citoyen - consommateur et contribuable, mais aussi et surtout au détriment du citoyen – salarié, celui-ci subissant les conséquences directes des turbulences des activités de son employeur commerçant/ artisan/ industriel notamment lorsque les loyers à charge de celui-ci augmentent abusivement.

L'insuffisance du projet de loi pour atteindre le but escompté

60. Aujourd'hui il est proposé de remplacer, en ce qui concerne les commerçants/artisans/industriels tombant dans le champ d'application de la future loi, une législation de bail commercial qui à ce jour

- ne prévoit pas de durée minimale pour le contrat de bail (la durée varie selon les usages de 3, 6, 9 ans),
- prévoit un droit au renouvellement préférentiel limité à la quinzième année de la location, avec possibilité d'une éviction du fait d'une proposition de loyer supérieure,

par un système de contrat de bail

- d'une durée qui était dans la première version du projet d'au moins 9 ans, maintenant est de 3 ans à défaut d'autre stipulation des parties,
- résiliable pour raison économique par le seul preneur (dans la première version du projet uniquement au cours de deux premières années),
- assorti d'un droit au renouvellement mais limité à 9 ans de durée de bail : après 9 ans droit pour le bailleur de refuser le renouvellement du bail en payant une indemnité d'éviction au preneur.

Le législateur propose aussi de limiter la garantie locative à 3 mois de loyer et d'interdire les pas de porte, voire de permettre au preneur de récupérer un pas de porte versé inopinément.

Afin d'éviter les spéculations sur loyers, il est en outre prévu de permettre au propriétaire de toucher les loyers directement de la part d'un éventuel sous-locataire.

Quant au sursis que le locataire-commerçant peut solliciter à la fin de son bail, le projet de loi prévoit de remplacer le système actuel permettant un sursis de 12 mois au plus par un sursis variant de 1 à 9 mois en fonction des besoins du locataire.

61. La CSL constate ainsi que si dans sa teneur initiale du projet, le locataire

- pouvait profiter d'un bail de longue durée (9 ans),
- avait à chaque période triennale la possibilité de résilier et
- ne pouvait donc être évincé qu'au bout de la durée de vie de 9 ans du contrat de bail par le propriétaire acceptant une meilleure offre et en payant l'indemnité d'éviction de 18 mois,

la nouvelle version du projet ramène à nouveau plus de souplesse pour le bailleur :

- la durée du contrat initial ne sera plus que de 3 ans ;
- au bout de 3 ans, le loyer peut être renégocié sur demande d'une des parties, alors que dans sa 1ère version, le projet exigeait que les modalités d'une refixation du loyer soient stipulées dans le contrat initial ;

- après 9 ans de durée de vie du bail, le bailleur pourra refuser son renouvellement en payant une indemnité d'éviction qui est d'au moins 12 mois seulement.

En outre, en ce qui concerne le sursis, la CSL ne comprend pas en quoi ce mécanisme serait plus favorable que celui existant actuellement : la durée maximale étant réduite, où en sera l'avantage pour le locataire-commerçant-artisan-industriel, qui de fait disposera de 3 mois de moins pour délocaliser son commerce ?

62. La CSL constate ainsi que le projet de loi, dans sa nouvelle teneur, donne à nouveau moins de garanties au locataire et a fortiori, à ses salariés, dont le maintien de leur relation de travail est conditionné par la viabilité de l'activité de leur employeur.

La CSL estime ainsi que les mesures proposées sont largement insuffisantes.

63. En ce qui concerne le loyer, la CSL rappelle qu'elle aurait préconisé un mécanisme de réglementation et de régulation du loyer comme il existe en matière de bail d'habitation. Cela présenterait l'avantage d'éviter que les loyers ne s'établissent du fait de la loi de l'offre et de la demande dès le départ à un niveau exorbitant, sans rapport avec la valeur marchande réelle de l'immeuble.

La commission des loyers devrait se voir accorder une mission de régulation et de surveillance du marché tout en dotant cette instance de tous les moyens nécessaires, dont un droit d'initiative.

De la nécessité de renforcer les droits des salariés en cas de faillite de leur employeur

64. En plus, la CSL est d'avis que les droits des salariés en cas de faillite de leur employeur doivent être renforcés.

Les salariés du locataire-commerçant/ locataire artisan-commerçant /locataire industriel sont en effet les personnes qui sont directement et immédiatement frappées par la fin de l'activité de leur employeur.

Ils en subissent dès le lendemain de la faillite les conséquences directes et cela sans avoir été à l'origine du désastre. Ils sont purement et simplement victime de la situation.

De ce fait, améliorer la situation des salariés en cas de faillite de leur employeur, doit être le corollaire de la non-régulation des prix du marché locatif commercial.

65. La CSL rappelle à ce titre qu'elle revendique et propose depuis de nombreuses années des solutions pour améliorer le sort des salariés qui perdent leur emploi suite à la faillite de leur employeur :

La situation du salarié en cas de faillite de son employeur selon la loi actuelle

66. Rappelons que selon la loi, le contrat de travail cesse avec effet immédiat si l'employeur fait faillite, et ce à compter du jour du prononcé du jugement de déclaration de faillite.

67. Le salarié a alors droit :

- au maintien des salaires ou traitements se rapportant au mois de la survenance de la faillite ;
- au maintien des salaires ou traitements se rapportant au mois subséquent ;
- à l'attribution d'une indemnité correspondant à 50% du montant auquel il aurait pu prétendre en cas de licenciement avec préavis.

Les rémunérations et indemnités allouées au salarié conformément au paragraphe qui précède, ne peuvent toutefois pas excéder le montant des rémunérations et indemnités auquel il aurait pu prétendre en cas de licenciement avec préavis.

68. En plus, les créances de salaires, traitements et indemnités se rapportant aux 6 derniers mois de travail et les créances du salarié portant sur des indemnités de toute nature résultant de la rupture du contrat de travail ou du contrat d'apprentissage doivent être payées avant toutes autres créances privilégiées, y comprises celles garanties par le privilège du Trésor et des autres titulaires de ce privilège, jusqu'à concurrence d'un plafond égal au sextuple du salaire social minimum de référence. La notion de « superprivilège » des salaires fait référence à cette protection minimale.

Sont ainsi garanties jusqu'à concurrence du plafond les créances des rémunérations et indemnités de toute nature dues au salarié à la date du jugement déclaratif de faillite pour les 6 derniers mois de travail effectif et celles résultant de la rupture du contrat de travail.

69. Pour pouvoir toucher ces montants, le salarié doit établir une déclaration de créance laquelle doit être déposée au greffe du tribunal de commerce qui a prononcé la faillite.

70. Si les montants déclarés peuvent être payés par le curateur sur les fonds disponibles de la faillite, le curateur les versera au salarié.

Cependant, s'ils ne peuvent être payés en tout ou partie sur les fonds disponibles dans les 10 jours qui suivent le jugement de faillite, le Fonds pour l'emploi peut avancer au salarié un montant correspondant au maximum au sextuple du salaire social minimum, comme exposé ci-dessus.

71. Un premier pas pour améliorer le sort des salariés en cas de faillite de leur employeur a été fait en 2012² suite à la faillite d'un certain nombre d'entreprises du secteur de la construction dont une grande société, laissant pour compte 470 salariés.

Les articles L.126-1 et L.541-1 du Code du travail avaient alors été modifiés afin de :

- permettre aux salariés affectés par une faillite et présentant des arriérés de salaires correspondant aux six derniers mois de travail au maximum, de faire valoir personnellement leurs droits auprès de l'Administration de l'emploi et ce immédiatement après le prononcé de la faillite,
- permettre un placement rapide des salariés touchés par une faillite par la suppression de toute obligation en matière de durée d'inscription auprès de l'Administration de l'emploi par rapport à l'éligibilité aux aides à l'embauche prévues à l'article L.541-2 du Code du travail.

En vue d'un placement rapide des salariés touchés par une faillite, cette même loi a prévu, pour cette catégorie de personnes, de supprimer toute obligation en matière de durée d'inscription auprès de l'Administration de l'emploi par rapport à l'éligibilité aux aides à l'embauche.

² Loi du 19 avril 2012 modifiant les articles L. 126-1 et L. 541-1 du Code du travail, Mémorial A du 30 avril 2012, page 930.

Les améliorations nécessaires

72. Or un certain nombre de problèmes et lacunes subsistent dans la législation concernant la situation des salariés en cas de faillite de leur employeur :

73. Les rémunérations et indemnités étant, en vertu des dispositions de l'article L.125-1 du Code du travail, limitées en cas de faillite au montant des indemnités et rémunérations auxquelles le salarié pourrait prétendre en cas de licenciement avec préavis, l'ADEM accordera le bénéfice des indemnités de chômage du salarié au plus tôt exactement deux mois calculés à partir du jour du jugement déclaratif de faillite (pour le salarié ayant moins de cinq ans d'ancienneté), sous prétexte que les sommes dues au titre de la survenance de la faillite sont à qualifier d'arriérés de salaires.

Ce raisonnement fait que, plus la faillite intervient tard dans le mois, plus la période pendant laquelle le salarié est privé de ressources, est importante.

Mais la CSL estime que le législateur devrait fixer dans la législation le principe que l'ouverture du droit aux indemnités de chômage doit coïncider avec la date de la faillite. Il est en effet difficilement concevable que des personnes sans ressources, n'ayant souvent pas touché plusieurs salaires, en attente de l'aboutissement des procédures légales avant de pouvoir espérer percevoir éventuellement la totalité de leurs arriérés, se voient en outre refuser le bénéfice des indemnités de chômage pendant plusieurs mois tel que c'est la pratique actuellement.

74. Aussi, en cas de faillite, lors du recouvrement de leur dû, il serait souhaitable de placer l'ensemble des créances des salariés, en ce compris la partie non garantie par le Fonds pour l'emploi (au-delà du plafond égal au sextuple du salaire social minimum), au tout premier rang des privilèges établis par le Code civil. Ceci aurait le mérite d'éviter que les liquidités résultant de la réalisation des actifs subsistants ne soient complètement absorbés, par exemple, par le Trésor.

75. Enfin, les droits des salariés en cas de faillite devraient être au moins similaires aux droits des salariés licenciés pour motif économique.

En effet, les droits des salariés touchés par une faillite sont moindres que ceux des salariés licenciés pour motif économique, voire pour faute (indemnité unique en cas de faillite, période de maintien de salaires réduite, plafonnement des créances, etc.), et la différence de traitement s'accroît considérablement avec l'ancienneté du salarié.

76. Pour finir il y a lieu de rappeler l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE) du 3 mars 2011, affaires Claes, Jeanjean, Rémy, Schneider, Tran contre Landsbanki Luxembourg S.A (affaires jointes C-235/10 à C-239/10).

Dans ces affaires la CJUE a jugé que la directive CE 98/59 concernant le rapprochement des législations des Etats membres relatifs aux licenciements collectifs couvre les licenciements collectifs à la suite d'une cessation des activités de l'établissement résultant d'une décision de justice.

Cet arrêt semble remettre en question la législation luxembourgeoise, qui prévoit la résiliation avec effet immédiat de plein droit des contrats de travail des salariés en cas de faillite de l'employeur.

Dans cet arrêt la CJUE répond en effet aux deux questions préjudicielles suivantes que la Cour de Cassation luxembourgeoise lui avait posé dans le cadre du litige opposant au niveau national la Landsbanki en liquidation judiciaire à quelques-uns de ses salariés dont les contrats de travail avaient été résiliés du fait de cette liquidation :

- dans quelle mesure la législation européenne sur les licenciements collectifs est applicable à une cessation des affaires par suite d'une déclaration de faillite ou mise en liquidation judiciaire alors que la loi nationale prévoit une résiliation immédiate des contrats de travail ;
- dans quelle mesure le curateur ou le liquidateur pouvait être assimilé à un employeur envisageant un licenciement collectif, et donc était tenu d'accomplir les obligations prévues par la Directive, à savoir notamment l'obligation de consulter les représentants des salariés et négocier un accord.

Sur la première question, la CJUE a jugé que le champ d'application de la Directive couvre les licenciements collectifs à la suite d'une cessation des activités de l'établissement qui résulte d'une décision de justice ordonnant sa dissolution et sa liquidation pour insolvabilité.

Sur la seconde question, la Cour a jugé que tout établissement était tenu de s'acquitter des obligations prévues par la directive jusqu'à la date de la cessation définitive de l'existence de sa personnalité morale, que la gestion de cet établissement soit assurée par la direction (lorsqu'elle reste en place, même avec des pouvoirs limités) ou qu'elle soit reprise entièrement par un curateur ou liquidateur.

Cet arrêt remet donc en question le principe de cessation de plein droit des contrats de travail en cas de faillite de l'employeur.

Suite à la décision européenne, la Cour de Cassation nationale a dans son arrêt du 27 octobre 2011 no 62/11, cassé et annulé l'ordonnance rendue par le Président de la Cour d'appel de Luxembourg dans les affaires opposant la Landsbanki en liquidation judiciaire contre certains de ses salariés.

La CSL estime qu'il appartient au législateur national d'adapter les dispositions nationales et de modifier l'article L.125-1 du Code du travail de manière à limiter la résiliation avec effet immédiat des contrats de travail aux seuls cas de cessation des affaires par suite du décès ou d'incapacité physique de l'employeur.

A l'avenir, en cas de décision judiciaire de dissolution et liquidation pour insolvabilité, y compris donc de déclarations de faillite, l'employeur ou, le cas échéant, le curateur ou liquidateur, devrait être tenu, avant de notifier la fin des contrats, de procéder aux consultations avec les représentants des salariés en vue d'aboutir à un accord. Selon l'article 2.2 de la directive les consultations doivent au moins porter sur les possibilités d'éviter ou de réduire les licenciements collectifs ainsi que sur les possibilités d'en atténuer les conséquences par le recours à des mesures sociales d'accompagnement visant notamment l'aide au reclassement ou à la reconversion des salariés licenciés.

77. Eu égard aux développements qui précèdent, la CSL redemande que le projet de loi soit étoffé d'un volet social visant à améliorer le sort des salariés en cas de faillite de l'employeur.

La CSL ne peut ainsi marquer en l'état actuel son accord au texte proposé.

Luxembourg, le 15 octobre 2015

Pour la Chambre des salariés,

A blue ink signature, appearing to be 'Tremuth', written in a cursive style.

Norbert TREMUTH
Directeur

A blue ink signature, appearing to be 'Reding', written in a cursive style.

Jean-Claude REDING
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.

Annexes :

1. Etude de marché Deloitte en 1998

En 1998, Deloitte a réalisé, sur demande du ministère des Classes moyennes et du Tourisme, une étude qui portait sur la compétitivité du commerce de détail luxembourgeois.

Cette étude se basait sur une enquête auprès des commerçants du secteur de « l'habillement et chaussures » ainsi qu'auprès des agences immobilières. Un recensement des loyers sur différents sites commerciaux a été réalisé en vue de savoir si les loyers commerciaux sont un frein à la compétitivité des commerçants.

Selon cette étude, les loyers pratiqués au Luxembourg en 1998, en tenant compte des «pas de porte» exigés en France, n'étaient pas forcément plus élevés qu'ailleurs, mais l'apparition de «pas de porte» à Luxembourg-Centre commençait à défavoriser le commerce local luxembourgeois. En matière de loyers réellement payés, l'étude a montré qu'une bonne partie des commerçants mono-sites luxembourgeois avaient un avantage compétitif par rapport aux autres, puisqu'ils ne payent pas le prix du marché. Les relevés de loyers portent sur les zones A1 et A2 des centres-ville et sur l'ensemble des galeries commerciales des centres commerciaux. Les loyers varient fortement à l'intérieur d'une zone en fonction de la surface de vente, du linéaire de vitrine, de la qualité du bâti, etc. L'ensemble de ces facteurs n'a pu être pris en compte, essentiellement, par manque de données détaillées.

Loyers/m ² (valeurs de marché) – Zone de type A1			
Metz	Luxbg.-Centre	Luxbg.-Gare	Esch/Alz.
1.500 – 2.550	2.500 – 3.250	1.500 – 2.500	1.000 – 1.750
© Deloitte Consulting			en LUF

Loyers/m ² (valeurs de marché) – Zone de type A2			
Metz	Luxbg.-Centre	Luxbg.-Gare	Esch/Alz.
1.250 – 2.100	1.750 – 2.500	1.000 – 1.500	700 – 1.000
© Deloitte Consulting			en LUF

A première vue, il était tentant de s'arrêter à cette simple comparaison des loyers au m² et de déclarer que les loyers à Luxembourg-Centre étaient plus élevés qu'à Metz ou que les loyers à Luxembourg-Gare en zone A2 étaient inférieurs à ceux de Metz en zone A2. Cette comparaison n'était pas réaliste car, en termes de compétitivité, il fallait tenir compte des «pas de porte» ou droits au bail payés par les commerçants messins.

Il fallait donc intégrer le coût du pas de porte dans la comparaison des loyers entre la France et le Luxembourg.

Le montant du «pas de porte» a, d'une façon ou d'une autre, un impact sur la rentabilité du commerçant :

- soit le commerçant dispose de la somme nécessaire et l'investit. Dès lors, hormis la possibilité, d'une plus ou moins-value sur la cession du pas de porte à la fin de l'exploitation, le montant investi n'est pas rémunéré et induit un coût d'opportunité, au moins équivalent à la rémunération d'un dépôt à terme, qui doit être ajouté au loyer payé ;

- soit le commerçant doit financer le pas de porte par un prêt, en nom personnel ou à charge de la société, auquel cas le coût de financement doit être ajouté au loyer.

Le «pas de porte» ou droit au bail, n'est, en principe pas amortissable. De ce fait, l'impact sur la rentabilité se produit au niveau des frais financiers.

La prise en compte du «pas de porte» modifiait radicalement la situation. Le coût de la surface commerciale devenait comparable, voire supérieur à Metz par rapport à Luxembourg. Le coût du «pas de porte», même évalué grossièrement dans l'étude, constituait une charge considérable. Les «pas de porte» négociés à Metz étaient très élevés. Ils ne constituaient pas seulement un coût additionnel, ils représentaient une véritable barrière à l'entrée. En ce sens, les commerçants luxembourgeois étaient jusqu'alors favorisés.

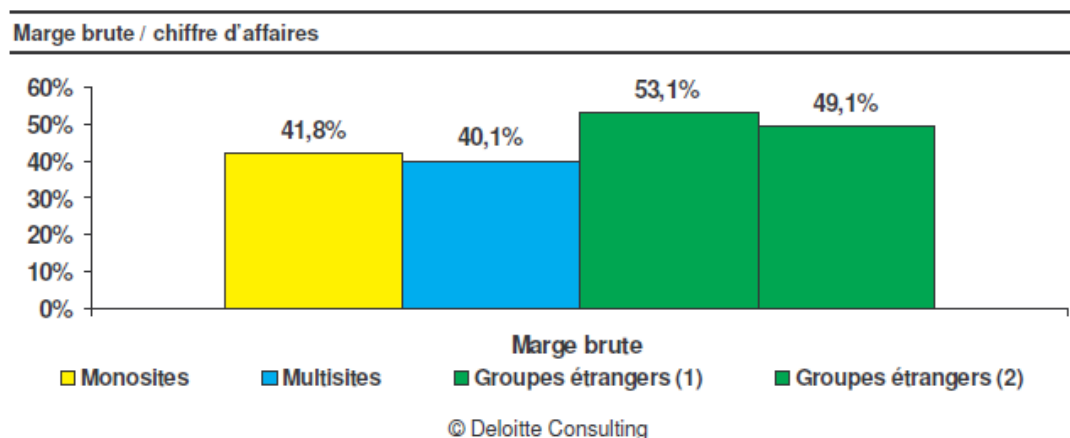
Or une dégradation de la situation au Luxembourg est ensuite constatée par les auteurs de l'étude sous l'effet de la pression foncière exercée par les groupes étrangers, désireux de s'installer à Luxembourg.

Non seulement ces groupes étaient disposés à payer des loyers relativement élevés, mais ils acceptaient aussi de payer un « pas de porte » ou droit au bail, alors que ce coût ne faisait pas partie des usages au Luxembourg et n'était fondé sur aucune base légale.

En ce qui concerne les surfaces commerciales les mêmes constats ont été faits en 1998 : Le coût des surfaces commerciales dans les centres commerciaux luxembourgeois était souvent légèrement supérieur et parfois très largement supérieur à celui pratiqué dans les centres commerciaux étrangers, mais il fallait à nouveau tenir compte du «pas de porte» en France. Le tableau ci-dessous ne prenait pas en considération cet effet du pas de porte mais en le prenant en compte l'écart entre la France et le Luxembourg se réduisait considérablement.

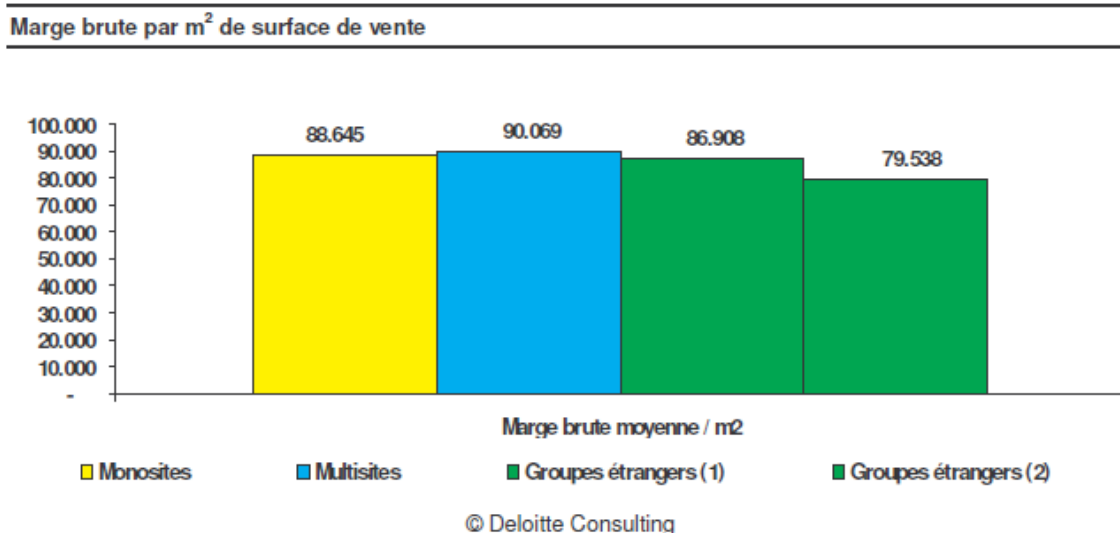
Loyers/m ² (valeurs de marché)			
Centre St. Jacques Metz	Auchan Semécourt	Centre Cora Messancy	Centres commerciaux luxembourgeois
800 – 1.500	1.500 – 1.800	1.100 – 1.500	1.000 – 3.500
© Deloitte Consulting			en LUF

L'étude analysait ensuite aussi l'impact des loyers par rapport au chiffre d'affaires et aux charges externes.

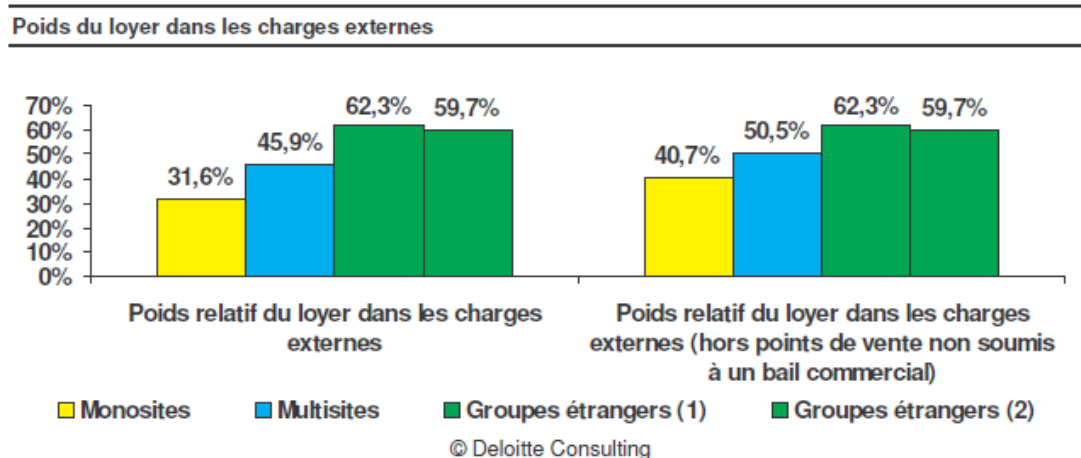


L'analyse par rapport au chiffre d'affaire révélait que les groupes étrangers dégageaient des taux de marge brute bien plus élevés que les mono-sites situés au Luxembourg ainsi que les multi-sites situés au Luxembourg.

Alors qu'on aurait pu s'attendre, en raison du volume de chiffre d'affaires par entreprise et implicitement du volume d'achats, à une marge brute légèrement plus élevée pour les multi-sites que pour les mono-sites, les mono-sites affichaient une marge brute légèrement supérieure à celle de multi-sites.



L'analyse des marges brutes au m² livrait un résultat fondamentalement différent de l'analyse précédente qui portait sur le taux de marge brute. La marge brute par rapport au chiffre d'affaires était beaucoup plus élevée pour les groupes étrangers que pour les mono-sites et les multi-sites. Par rapport à la surface de vente, on constatait, hormis pour l'échantillon «groupes étrangers», que les mono-sites, les multi-sites et les groupes étrangers de l'échantillon généraient des marges brutes au m² comparables. Les points de vente de l'échantillon «groupes étrangers», parce qu'ils exploitent des surfaces beaucoup plus grandes, affichaient une marge brute au m² inférieure à celle des autres échantillons. Force est de constater qu'en dépit de différences significatives portant à la fois sur les volumes de chiffre d'affaires et sur le taux de marge brute, la marge brute générée au m² ne différait pas beaucoup selon les échantillons.



Les loyers constituaient bien la principale charge externe, les charges externes correspondant à la consommation de biens et services fournis par des tiers.

2. Evolution des loyers ³ dans les différentes branches de l'économie luxembourgeoise

Selon les dernières données disponibles fournies par le STATEC, les loyers ont affiché une augmentation de 10,0% en moyenne de 1996 à 2012 dans l'ensemble des branches de l'économie luxembourgeoise. Mais en vue de rendre compte de la pression que peuvent exercer les loyers dans les entreprises, il serait opportun d'évaluer l'importance de cette composante de la consommation intermédiaire⁴ à la fois par rapport au total des consommations intermédiaires mais aussi par rapport à la valeur ajoutée et à la production. A cette fin, il semble intéressant de présenter une analyse sectorielle⁵ de long terme en vue de déterminer dans quelle mesure les loyers pèsent au niveau des consommations intermédiaires et ce qu'ils représentent par rapport à la production et la valeur ajoutée depuis 1995.

1. Economie totale

La proportion des loyers dans la **production** s'est établie à 1,1% en moyenne au cours des dix-huit dernières années et elle est demeurée quasi-stable tout au long de l'horizon sous-revue.

A noter que ces résultats sont évidemment à relativiser puisque **toutes les entreprises ne sont pas locataires, ce qui tire les moyennes évidemment vers le bas**. Ces proportions sont encore sous-estimées dans la mesure où elles ne prennent pas en considération la pratique des droits d'entrée appelée communément « **pas de porte** »⁶.

C'est la branche du « commerce; réparations automobiles et d'articles domestiques; hôtels et restaurants, transports et communications » qui présente la proportion des loyers dans sa production la plus importante à hauteur de 2,7% suivie des autres activités de services (1,3%).

En termes d'évolution, cette part des loyers dans la **production** a tendanciellement augmenté dans la branche du « Commerce; réparations automobiles et d'articles domestiques; hôtels et restaurants, transports et communications » et des « autres activités de services » (une hausse de leur part significative entre 2000 et 2003) mais elle est demeurée plus ou moins stable dans les autres secteurs.

L'analyse de la proportion qui rapporte les loyers aux **consommations intermédiaires**⁷ révèle que les loyers représentent moins de 2,0% en moyenne, 1,8% plus exactement de l'ensemble des consommations intermédiaires au Luxembourg de 1995 à 2012. Cette proportion a affiché un profil en légère baisse tendancielle et elle s'est finalement s'établie à 1,7% en 2012.

Concernant la proportion qui rapporte les loyers à la **valeur ajoutée**⁸ on observe que les loyers pèsent 3,0% de la richesse créée en moyenne au cours des 18 dernières années au Luxembourg.

³ Définition: Le loyer est le revenu que reçoit le propriétaire d'un actif en échange de sa mise à disposition à une autre unité. Dans l'étude on se limite aux loyers perçus pour les biens immobiliers.

⁴ La consommation intermédiaire est égale à la valeur des biens et services utilisés comme entrées au cours de la production, à l'exclusion des actifs fixes dont la consommation est enregistrée comme consommation de capital fixe. Les biens et services concernés sont soit transformés, soit entièrement consommés au cours du processus de production.

⁵ Le secteur de l'« Agriculture, chasse et sylviculture; pêche et aquaculture » n'est pas analysé car les loyers y sont nuls sur l'ensemble de la période étudiée, à savoir de 1995 à 2012.

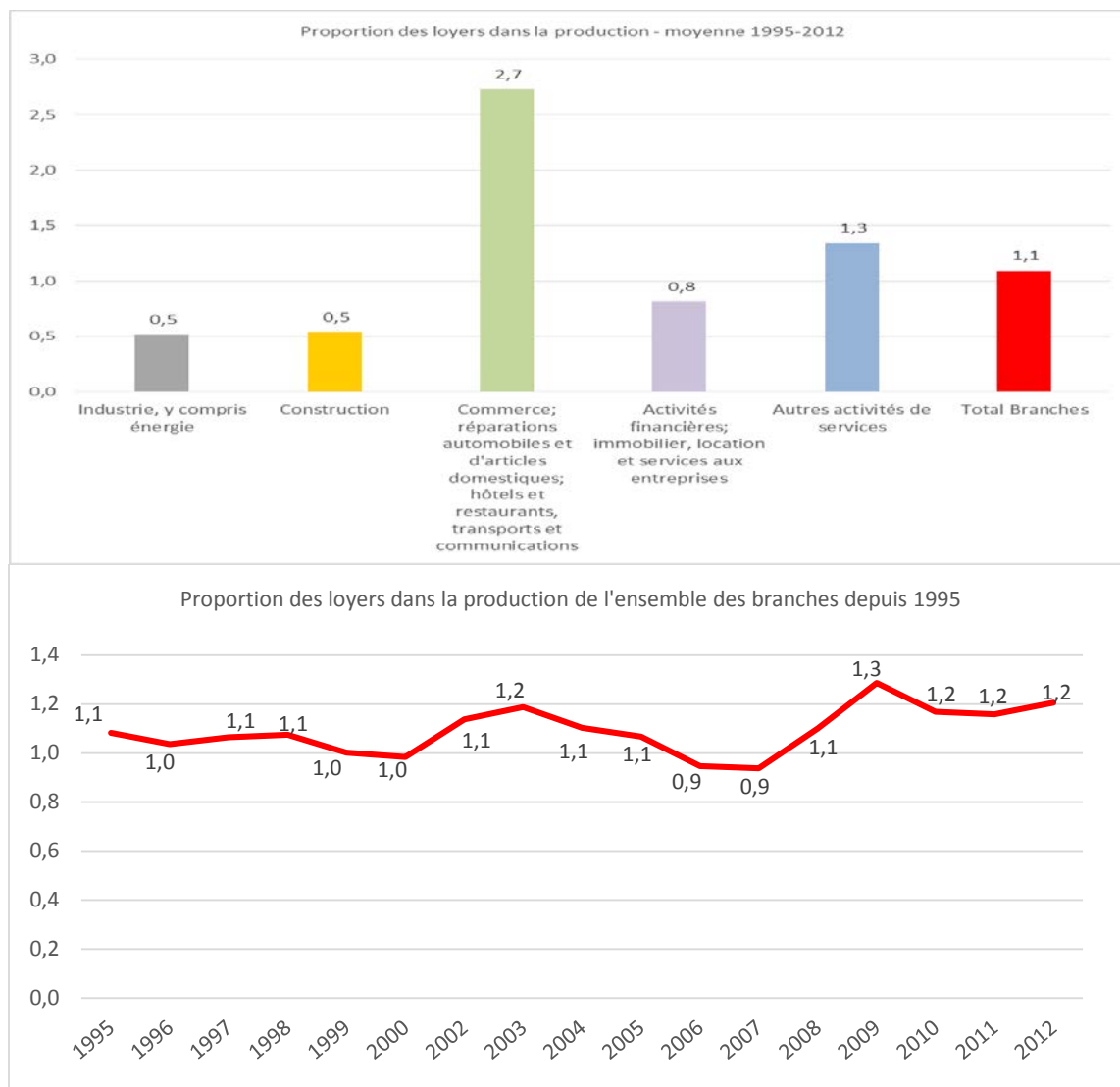
⁶ Un « pas de porte » ou « droit d'entrée » est une somme d'argent versée par le nouveau locataire au propriétaire du local (appelé bailleur) ou alors au locataire sortant qui lui cède son bail, en une seule fois ou en plusieurs échéances, au moment de l'entrée dans les lieux. Cela équivaut à un droit d'entrée. Cette pratique est récente au Luxembourg puisqu'elle a été initiée par le supermarché Auchan en 1997 lors de son implantation mais elle s'est ensuite répandue rapidement auprès des autres commerces notamment dans les centres des principales villes du pays.

⁷ La consommation intermédiaire est égale à la valeur des biens et services utilisés comme entrées au cours de la production, à l'exclusion des actifs fixes dont la consommation est enregistrée comme consommation de capital fixe. Les biens et services concernés sont soit transformés, soit entièrement consommés au cours du processus de production.

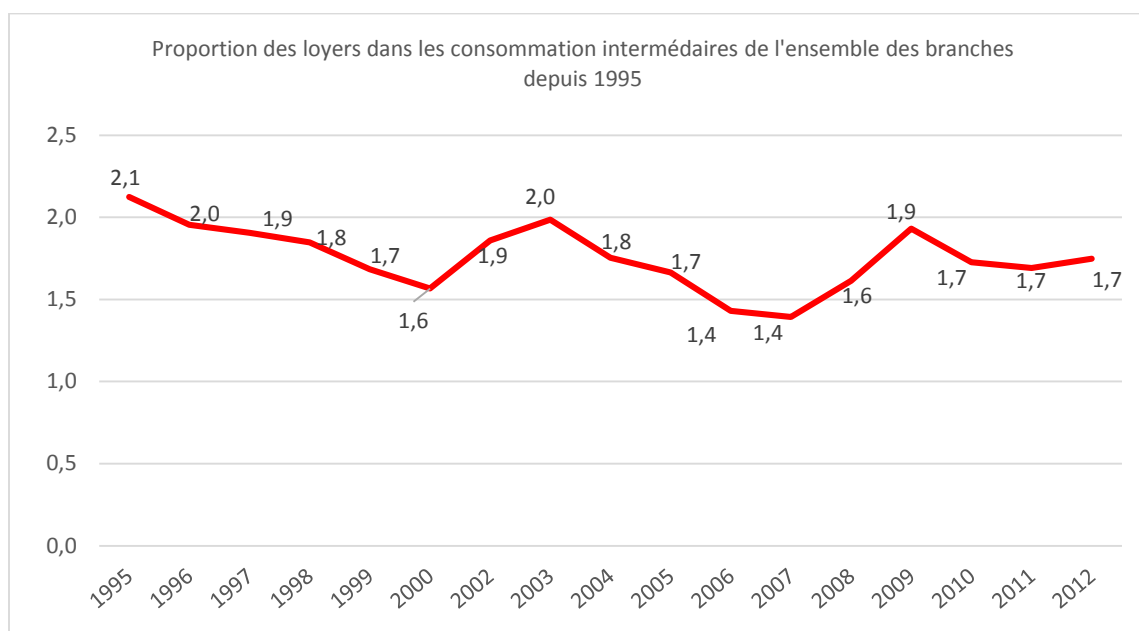
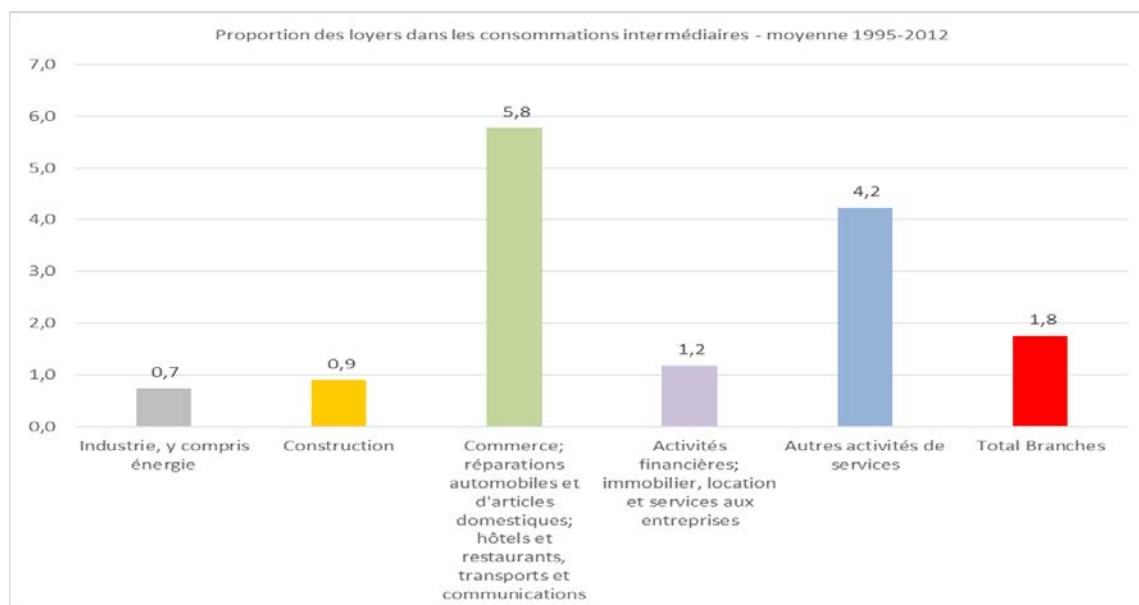
⁸ La valeur ajoutée se définit comme le solde du compte de production, égal à la valeur de la production diminuée de la consommation intermédiaire.

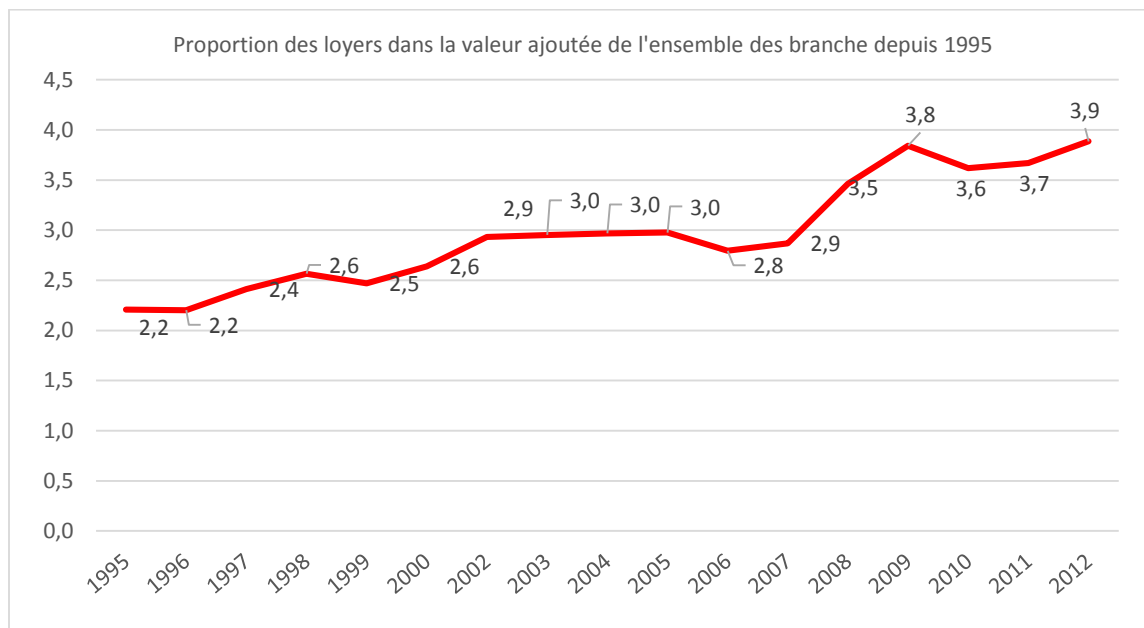
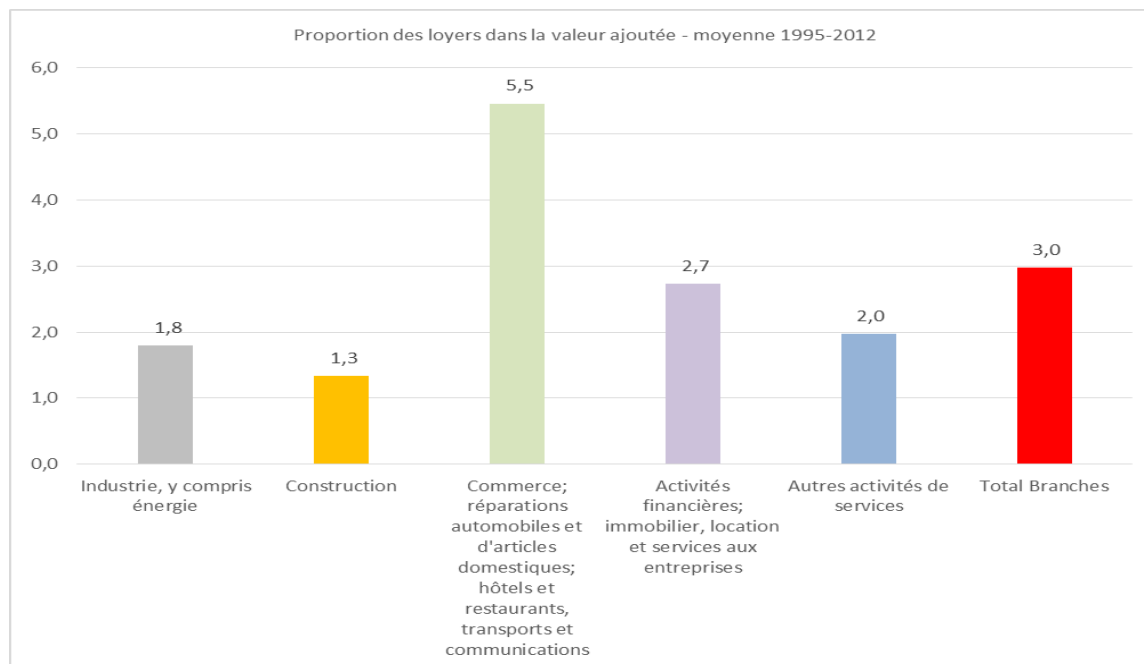
Ce constat global masque un poids grandissant en tendance des loyers dans la richesse créée par les entreprises : cette proportion a quasiment doublé sur la période passant de 2,2% en 1995 à 3,9% en 2012⁹.

Cette pression plus intense des loyers dans la valeur ajoutée a été observée dans tous les secteurs de l'économie mais de manière bien plus significative dans le « commerce; réparations automobiles et d'articles domestiques; hôtels et restaurants, transports et communications » ainsi que l'« industrie, y compris énergie » (passant de 4,5% à 8,4% et de 0,9% à 2,3% respectivement dans chacun de ces secteurs entre 1995 et 2012).



⁹ Il est cependant utile de noter que ces évolutions divergentes au niveau de ces deux composantes de la production sont à relativiser car la part des consommations intermédiaires dans la production a augmenté depuis 1995 et donc inversement pour celle de la valeur ajoutée.





2. Commerce; réparations automobiles et d'articles domestiques; hôtels et restaurants, transports et communications

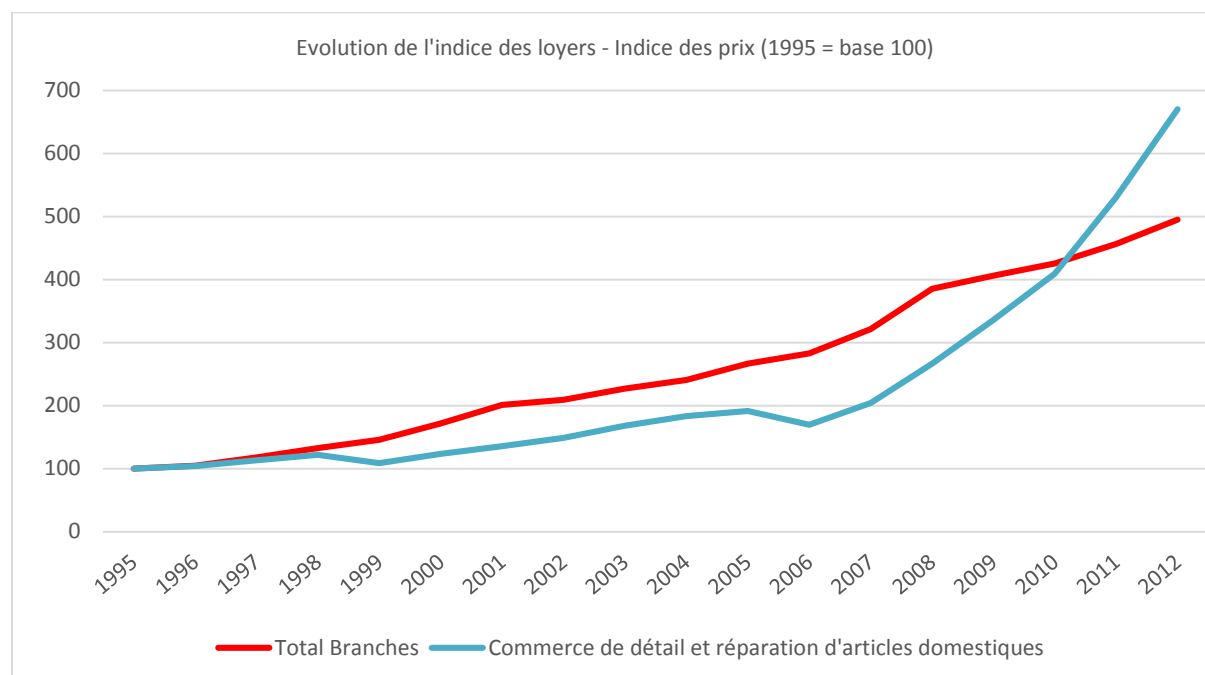
C'est dans ce secteur que les loyers présentent les proportions par rapport aux consommations intermédiaires (5,8%), à la valeur ajoutée (6,6%) et à la production (2,7%) les plus substantielles en moyenne de 1995 à 2012. Ces proportions sont sous-estimées dans la mesure où elles ne prennent pas en considération la pratique des droits d'entrée appelée communément « pas de porte »¹⁰.

¹⁰ Un « pas de porte » ou « droit d'entrée » est une somme d'argent versée par le nouveau locataire au propriétaire du local (appelé bailleur) ou alors au locataire sortant qui lui cède son bail, en une seule fois ou en plusieurs échéances, au moment de l'entrée dans

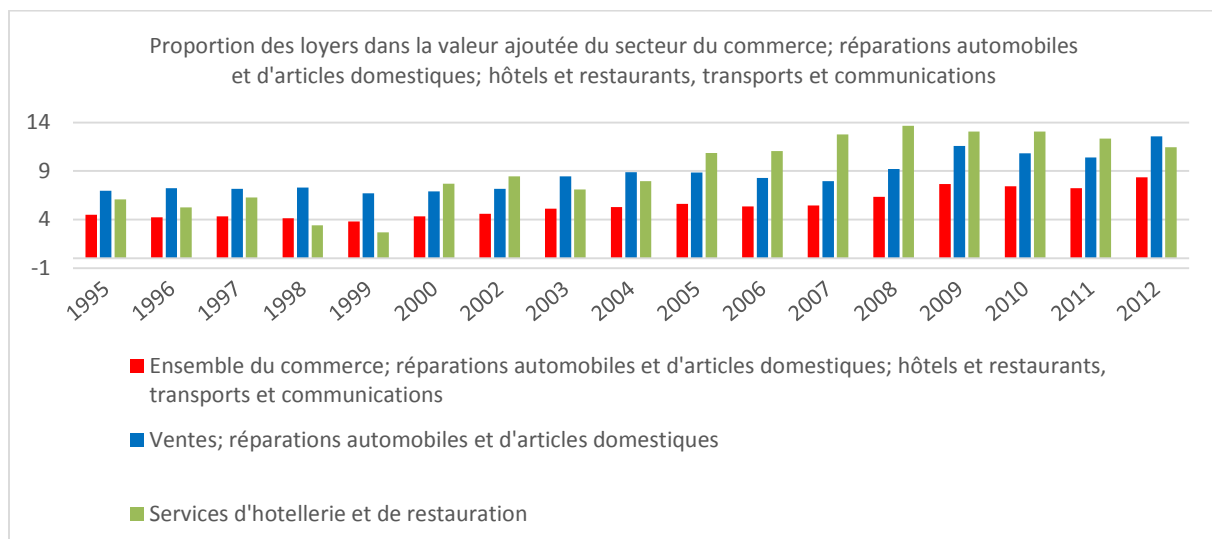
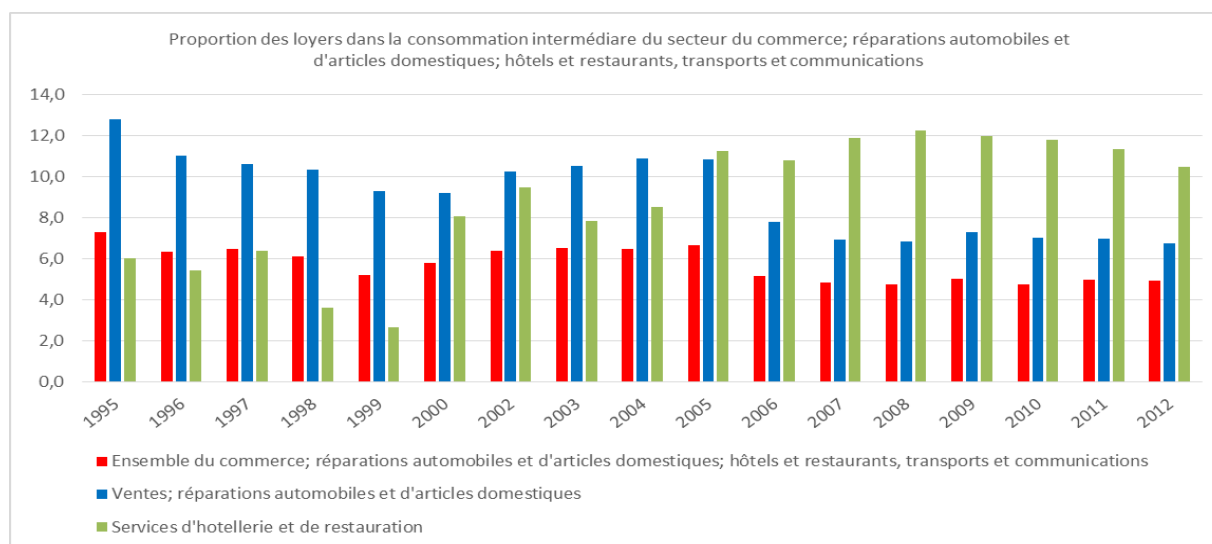
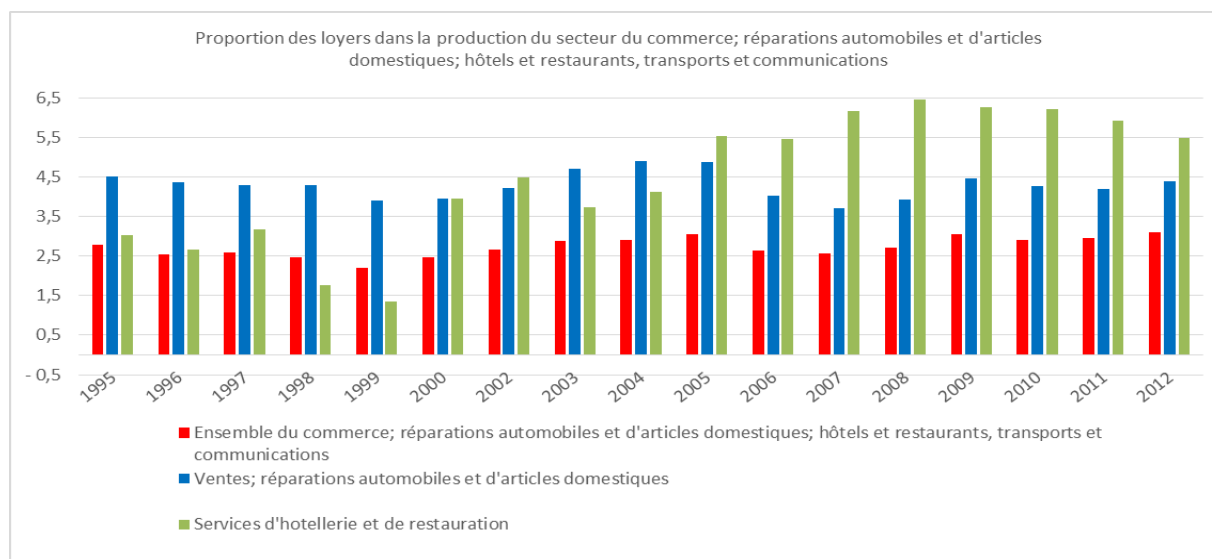
Alors que cette proportion des loyers par rapport à la production est demeurée quasi-stable au cours de l'horizon sous revue, on observe des évolutions divergentes entre la proportion en rapport avec la valeur ajoutée et celle en relative aux consommations intermédiaires. De fait, les loyers ont vu leur poids quasiment doubler dans la valeur ajoutée de ce secteur au cours de la période sous revue (passant de 4,5% en 1995 à 8,4% en 2012). Inversement, la proportion des loyers dans les consommations intermédiaires a diminué (de 7,3% en 1995 à 5,0% en 2012). Ces évolutions sont comme on l'a déjà souligné précédemment à relativiser dans la mesure où la part des consommations intermédiaires dans la production a augmenté depuis 1995 et donc inversement pour celle de la valeur ajoutée.

La pression plus importante des loyers dans la valeur ajoutée de ce secteur a affecté l'ensemble des sous-secteurs « ventes, réparations automobiles et d'articles domestiques » ainsi que le secteur des services d'« hôtellerie et restauration ». Si l'on analyse les données disponibles en détail, force est de constater que c'est dans « commerce de détail et réparation d'articles domestiques » que les loyers pèsent à la fois le plus dans la valeur ajoutée en moyenne (16,7% de 1995 à 2012) et que leur proportion a quasiment triplée depuis 2007 pour atteindre 35,3% de la valeur ajoutée en 2012.

Cette récente trajectoire est attribuable à l'évolution quasi « exponentielle » des loyers dans ce secteur depuis 2007. Cette pression est toutefois à relativiser dans un contexte de baisse tendancielle de la valeur ajoutée par rapport à la production observée au cours de cette période.



les lieux. Cela équivaut à un droit d'entrée. Cette pratique est récente au Luxembourg puisqu'elle a été initiée par le supermarché Auchan en 1997 lors de son implantation mais elle s'est ensuite répandue rapidement auprès des autres commerces notamment dans les centres des principales villes du pays.



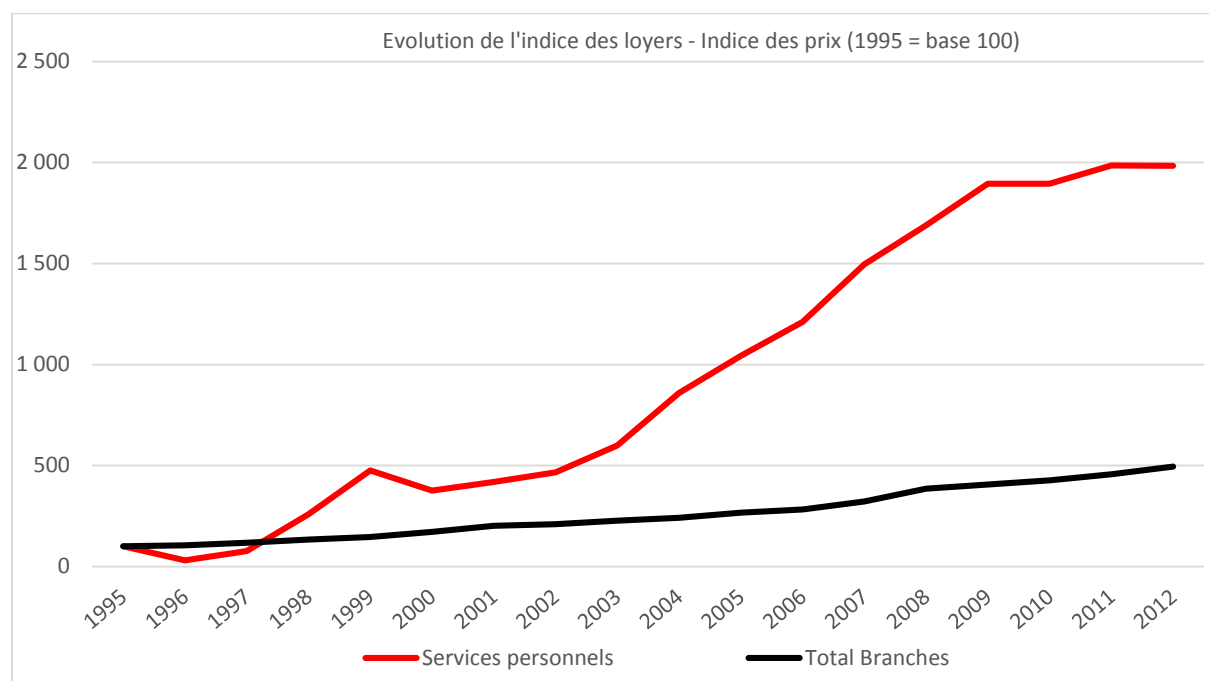
3. Services personnels¹¹

Bien que la part des loyers dans la valeur ajoutée des « services collectifs, sociaux et personnels » soit en moyenne parfaitement en ligne avec la moyenne observée dans l'ensemble de sa branche (3,3% à la fois pour ce secteur et l'ensemble de la branche de 1995 à 2012), ce résultat global cache une évolution moins favorable.

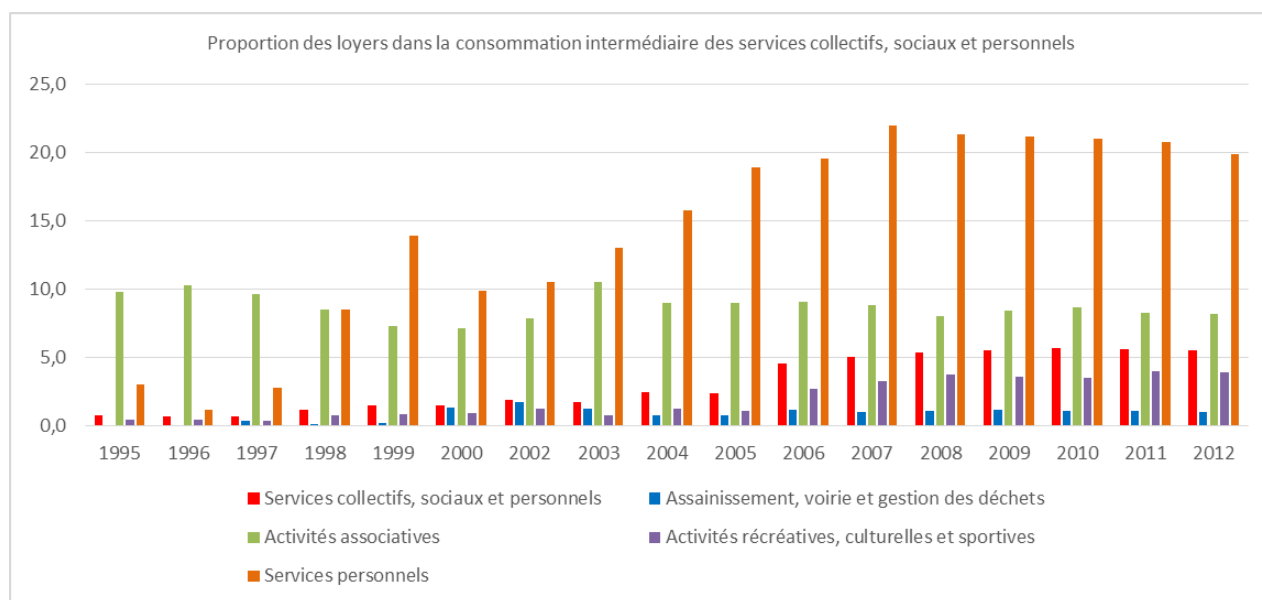
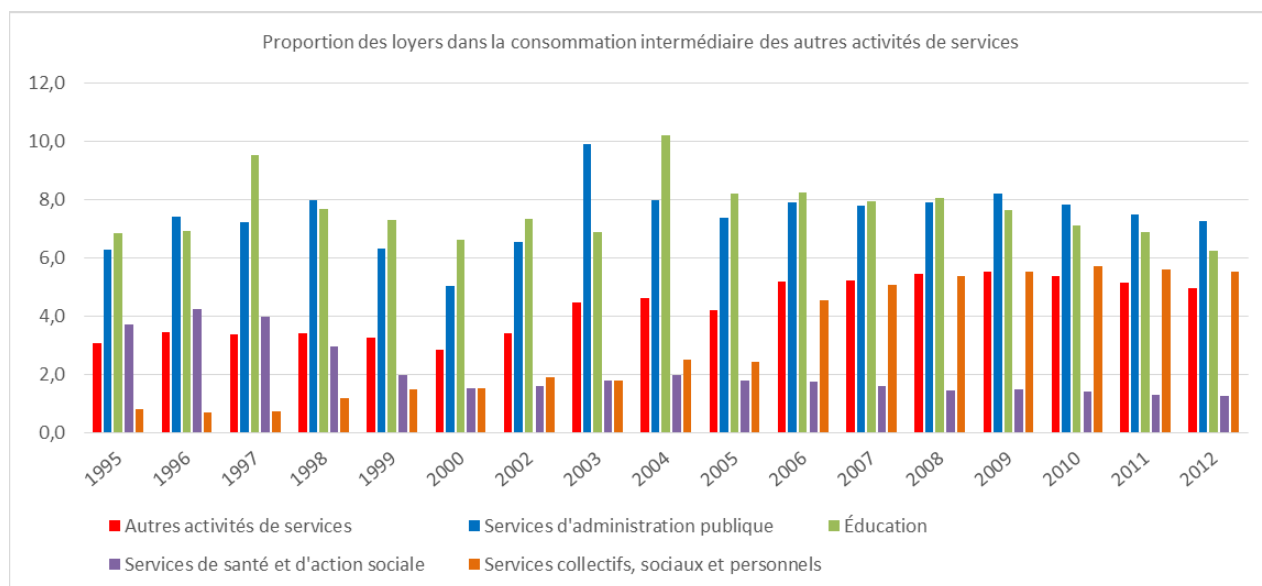
En effet, jusqu'en 2007, le poids des loyers dans la richesse créée par les « services collectifs, sociaux et personnels » s'établissait à 2,8% en moyenne mais il est passé à 4,7% en moyenne depuis lors. Cette évolution est à nuancer dans un contexte de baisse tendancielle de la part de la valeur ajoutée de cette branche dans la production.

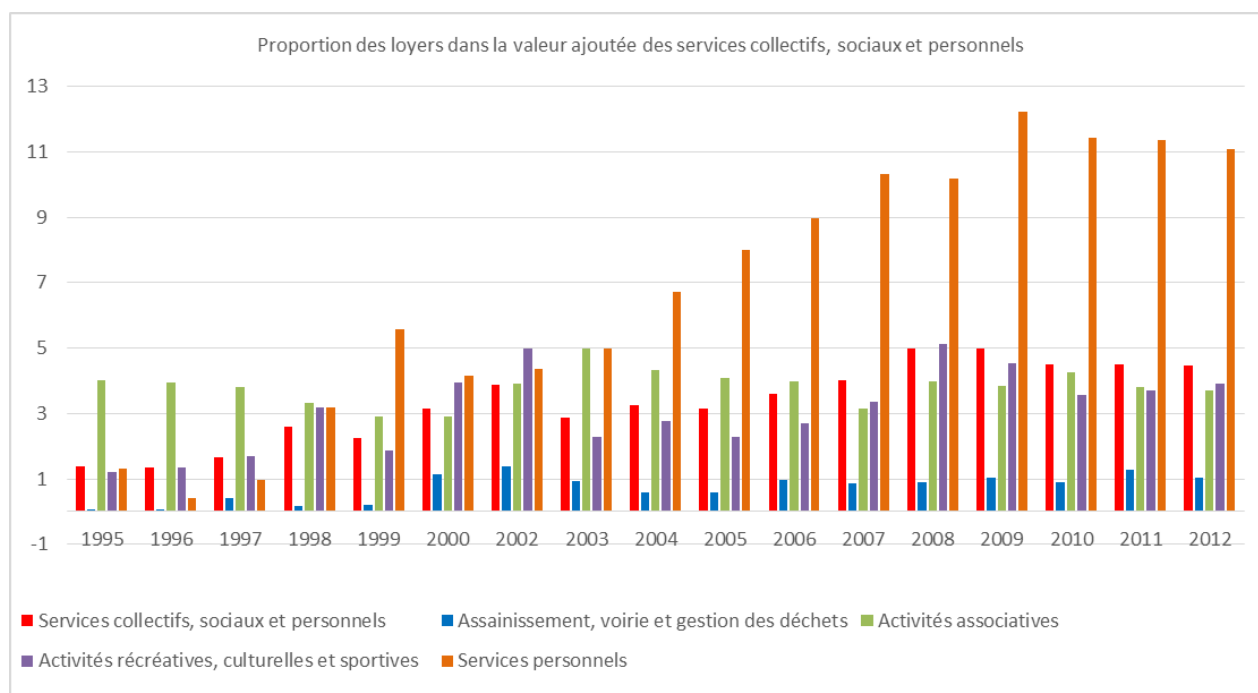
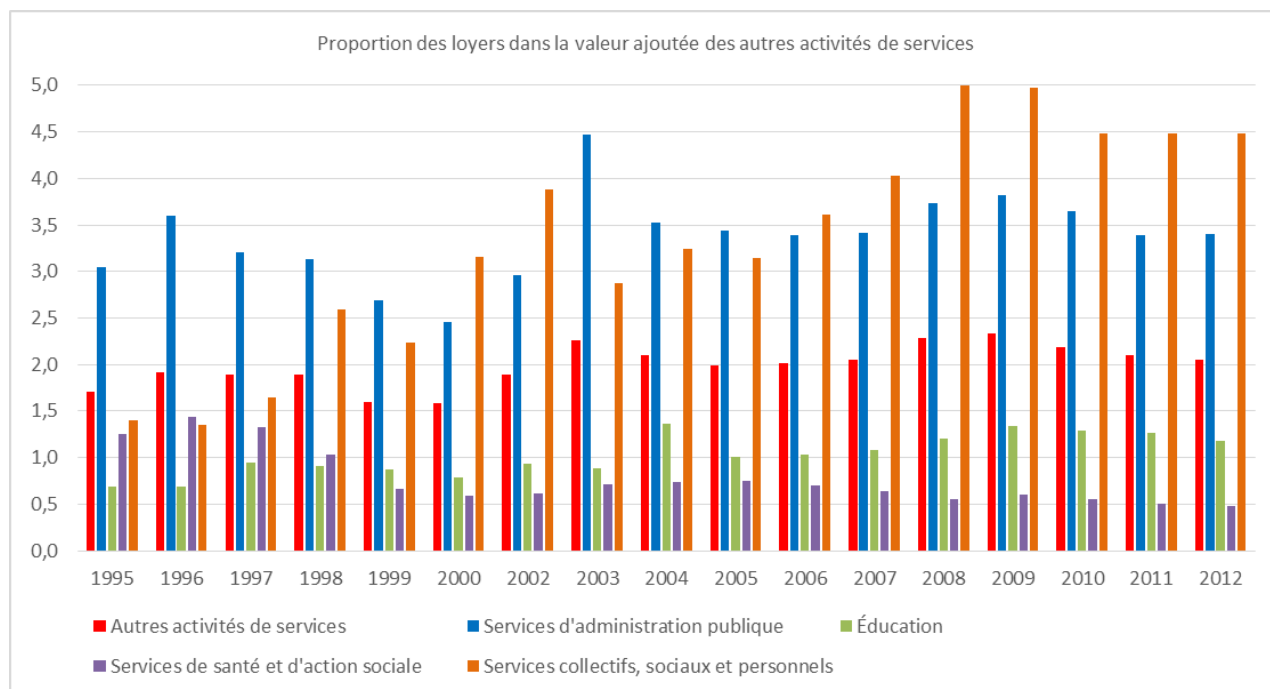
Plus en détails, cette pression plus importante des loyers est repérable dans le secteur des « services personnels » (4,9% en moyenne de 2002 à 2007 puis 11,3% en moyenne de 2008 à 2012) et dans une moindre mesure dans celui des « Activités récréatives, culturelles et sportives » (2,7% en moyenne de 2002 à 2007 puis 4,2% de 2008 à 2012). L'étiologie de cette évolution est à rechercher dans la pression supplémentaire exercée par les loyers comme le décrit le graphique ci-après.

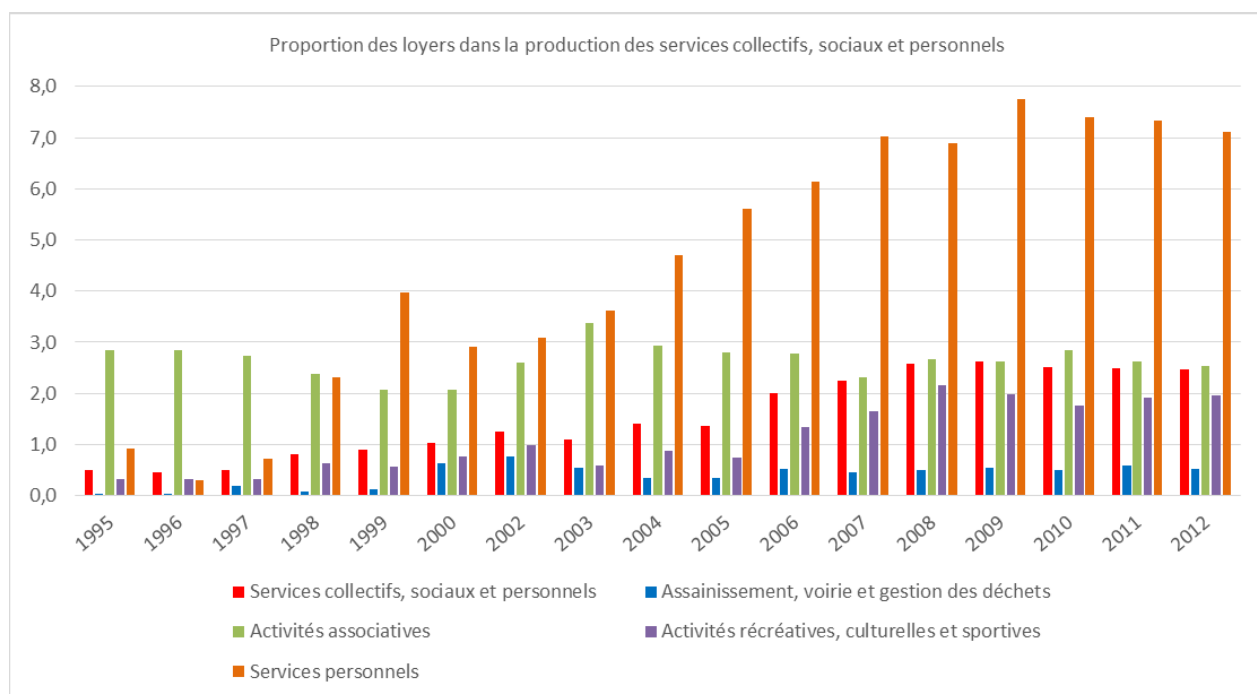
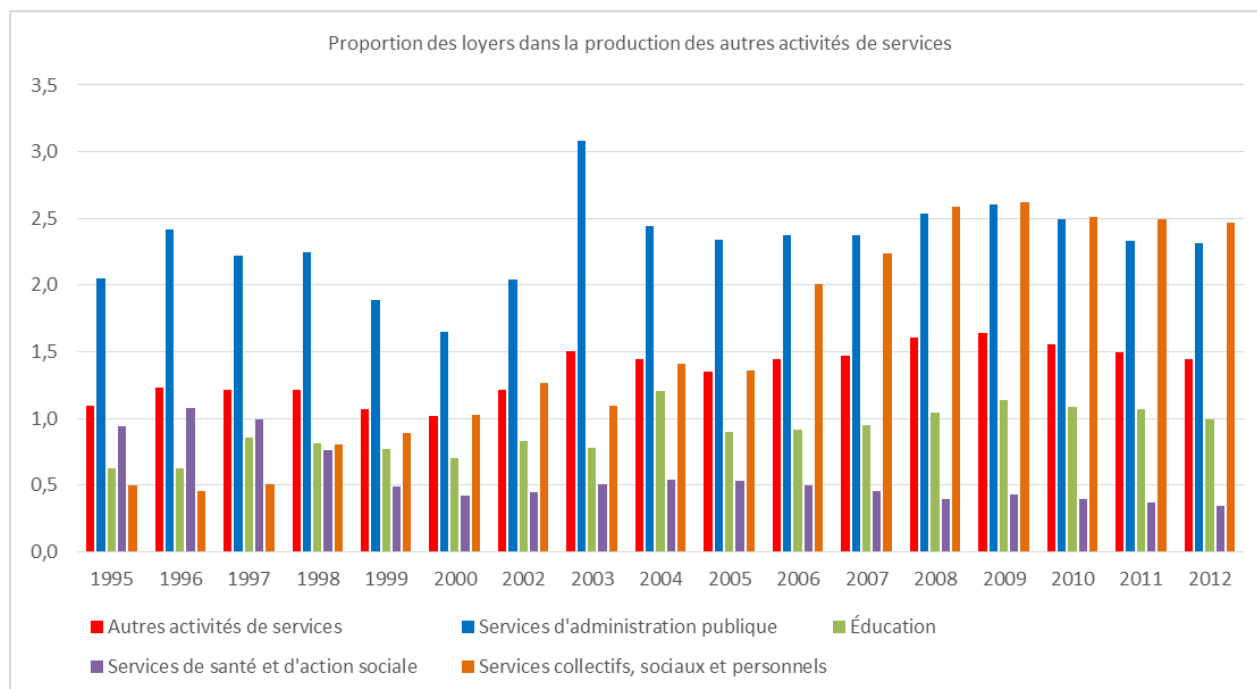
A noter que cette pression des loyers est aussi observable au niveau des consommations intermédiaires des « services personnels » (17,3% en moyenne de 2002 à 2007 puis 20,8% en moyenne de 2008 à 2012) (et ceci en dépit de la hausse tendancielle des consommations intermédiaires dans la production qui doit d'ailleurs sous-estimer cette pression des loyers à ce niveau).



¹¹ Ce secteur recouvre les activités de : salons de coiffure, esthétique corporelle, appareils électriques pour soins corporels, appareils non électriques pour soins corporels, articles d'hygiène corporelle et produits de beauté, bijouterie, horlogerie, articles de voyage et autres contenants, autres articles personnels.







4. Services immobiliers, de location et aux entreprises - Services fournis principalement aux entreprises, R&D

La proportion des loyers au niveau des consommations intermédiaires (1,2%), de la valeur ajoutée (0,8%) et de la production (2,7%) dans cette branche de l'économie est en moyenne inférieure à la moyenne observée dans l'ensemble des branches (qui présentent des proportions de 1,8%, 1,1% et 3,0% respectivement de 1995 à 2012). Les loyers ne semblent donc pas peser particulièrement sur cette branche d'activité mais analysons sa décomposition sectorielle en vue de savoir s'il n'existe pas de tension dans un secteur en particulier.

Le secteur des « services financiers » présente des proportions à des niveaux globalement inférieurs à ceux observés dans l'ensemble du secteur et en tendance baissière depuis 1995. Soulignons que le secteur des « auxiliaires financiers et d'assurance » a connu une très forte baisse de toutes ses proportions de 1995 à 2003 mais en raison des évolutions des dénominateurs respectifs et non d'une moindre pression des loyers.

Il est aussi intéressant de souligner que la pression des loyers tant relativement à la consommation intermédiaire, que relativement à la valeur ajoutée et à la production du secteur des « auxiliaires financiers et d'assurance » a fortement diminué de 1995 jusqu'au début des années 2000 et ceci en raison non pas d'une moindre pression des loyers mais du fait de la progression soutenue de la valeur ajoutée et des consommations intermédiaires au cours de cette période.

La branche des « services immobiliers, de location et aux entreprises » affiche quant à elle une pression des loyers plus importante relativement à ses consommations intermédiaires¹² (5,2% contre 1,2% pour l'ensemble des « activités financières; immobilier, location et services aux entreprises » de 1995 à 2012), à sa valeur ajoutée (3,1% contre 0,8% pour l'ensemble des « activités financières; immobilier, location et services aux entreprises ») et à sa production (1,9% contre 2,7% pour l'ensemble des « activités financières; immobilier, location et services aux entreprises »).

L'analyse des secteurs constitutifs des « activités financières; immobilier, location et services aux entreprises », révèle que la proportion des loyers dans la richesse créée – et ceci en dépit de la baisse de la part relative de la valeur ajoutée dans la production -, les consommation intermédiaires et la production du secteur des « Services fournis principalement aux entreprises, R&D » est particulièrement importante en moyenne par rapport à la proportion calculée pour l'ensemble de la branche (respectivement 4,9% contre 3,1% pour la valeur ajoutée, 2,6% contre 1,9% pour la production et 5,8% contre 5,2% pour les consommations intermédiaires de 1995 à 2012). Ceci est attribuable à une pression particulièrement importante des loyers dans ce secteur d'activité comme l'illustre le graphique ci-dessous.

¹² Ce résultat est certainement sous-estimé en raison de la hausse de la part des consommations intermédiaires sur la période et inversement pour la proportion des loyers par rapport à la valeur ajoutée.

