

Sous-location et lutte contre la spéculation

Dans un arrêt du 23 décembre 2022, la Cour Constitutionnelle a déclaré que "l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial (...) en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique, ayant pris en bail un local commercial, de le donner en sous-location moyennant un prix de la sous-location qui lui permette de couvrir ses frais d'exploitation spécifiques à la sous-location et d'escompter un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution."

La Cour précise que si la lutte contre la spéculation poursuit un but d'intérêt général qui justifie l'intervention du législateur, le plafond du prix du contrat de sous-location imposé par l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil constitue toutefois une restriction disproportionnée.

En attendant une intervention réparatrice du législateur, l'équilibre entre le but légitime recherché par la disposition légale sous examen et la liberté du commerce et de l'industrie est réalisé si le loyer du contrat de sous-location ne dépasse pas le loyer payé par le preneur au bailleur principal, majoré de ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et d'un bénéfice raisonnable.

For any further information please contact us or visit our website at www.elvingerhoss.lu.

The information contained herein is not intended to be a comprehensive study or to provide legal advice and should not be treated as a substitute for specific legal advice concerning particular situations.

We undertake no responsibility to notify any change in law or practice after the date of this newsletter.