



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

6864

**Projet de loi
portant sur le bail commercial
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Amendements

Transmis pour information aux membres de la

- *Commission de l'Economie ;*
- *Conférence des Présidents.*

Luxembourg, le 17 janvier 2017

Timon Oesch

Secrétaire-administrateur de la Commission de l'Economie



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Luxembourg, le 17 janvier 2017

Dossier suivi par Timon Oesch
Service des Commissions
Téléphone : 466 966 – 323
Courriel : toesch@chd.lu

Monsieur le
Président du Conseil d'Etat

5, rue Sigefroi
L-2536 Luxembourg

Objet : **6864** **Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Monsieur le Président,

Me référant à l'article 19 (2) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat, j'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements visant le projet de loi sous rubrique.

Un texte coordonné est joint à la présente qui indique toutes les modifications entreprises (suppressions barrées doublement, ajouts soulignés).

*

Remarques préliminaires

A l'encontre de l'article 1762-10 du projet de loi, le Conseil d'Etat fait observer, en se référant au commentaire des autorités judiciaires dans leur avis, qu'il n'y aurait pas lieu de mentionner le bail à ferme dans cet article réglant la situation du bail en cas de décès du preneur. Il propose également d'omettre la référence au concubin du preneur décédé.

Or, cet article ne fait que reprendre – comme le note d'ailleurs le Conseil d'Etat – les dispositions de l'actuel article 1762-8 du Code civil, pourtant consacré lui aussi en principe aux seuls baux commerciaux et qui justement incluait également le cas du bail à ferme.

Précisément, et à l'instar du sursis commercial que le preneur d'un bail à ferme pouvait également invoquer, il s'agit de préserver ce droit au maintien du bail également lorsqu'il s'agit d'un bail à ferme, de sorte que la Commission de l'Economie entend maintenir inchangée cette disposition et partant également l'article qui suit, reprenant ledit sursis, sur ce point. L'alternative consisterait plutôt à retirer la référence au preneur fermier de cet article, ainsi que de celui dédié au

sursis à déguerpissement, pour la réintroduire à la section IV consacrée aux baux à ferme (article 1763 et suivants du Code civil).

*

Texte des amendements

Article 1^{er}

Article 1762-4 du Code civil

Libellé proposé :

« **Art. 1762-4.** Le contrat de bail commercial ~~est toujours~~ peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

~~A défaut de stipulation des parties d'indication d'un terme, la durée du contrat est de trois années~~ le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

~~Le contrat est opposable et lie 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.~~

~~A défaut d'une date de départ retenue dans le contrat, le bail commence au jour de l'entrée en jouissance des lieux par le preneur, sinon au jour du premier loyer payé. Sauf convention contraire, la remise contradictoire des clés correspond au jour de l'entrée en jouissance des lieux.~~

~~Aux termes du présent article, le preneur est la personne physique ou morale exploitant le fonds au moment de l'entrée en vigueur du contrat, ou qui continue cette exploitation par un ayant cause ou par une autre personne morale ayant repris le fonds.~~

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux contrats de bail d'une durée inférieure à une année. »

Commentaire :

Tenant compte des observations afférentes du Conseil d'Etat et des chambres professionnelles, la Commission de l'Economie a rendu cette disposition moins rigide, de sorte à permettre le bail commercial à durée indéterminée – sans indication de terme, le contrat sera d'office d'une durée indéterminée.

En parallèle, d'autres amendements se sont imposés au niveau des articles qui suivent : les cas de résiliation ou de refus de renouvellement ont été étendus au bail à durée indéterminée (1762-11 nouveau), l'interdiction de résilier le bail à durée indéterminée pendant neuf années ainsi que le paiement de l'indemnité d'éviction (1762-12 nouveau), afin de prévoir une protection analogue à celle prévue pour le bail à durée déterminée.

L'ajout de la dernière disposition s'explique par la volonté de la Commission de l'Economie d'exclure les contrats de courte ou de très courte durée du champ d'application du dispositif projeté. Elle souhaite ainsi éviter que des activités marketing éphémères (« pop-up stores » ou autres « concept stores ») soient découragées ou empêchées par ce futur dispositif légal.

Plutôt que d'introduire un bail dérogatoire comme en France, la Commission de l'Economie a préféré procéder de manière analogue à la législation belge.

Ainsi, ces contrats de bail à courte durée ne peuvent bénéficier des mesures protectrices mises en place par ce projet de loi, mesures qui ne se justifient que par la volonté de protéger l'investissement commercial effectué sur la durée, dont le fonds de commerce, qui en est le produit.

De l'avis de la Commission de l'Economie, le droit au renouvellement du bail et le droit à une indemnité d'éviction, pour ne citer que ces deux dispositions, ne sont pas justifiés dans le cas librement consenti entre parties de baux de très courte durée procédant d'une démarche particulière, précarité qui se reflète habituellement sur le montant du loyer, qui est minoré.

Article 1762-5 (supprimé)

L'article 1762-5 du texte gouvernemental visait à instaurer la faculté de résiliation anticipée, non limitée dans le temps, pour le locataire se trouvant dans une situation de difficultés financières risquant de provoquer, à brève échéance, sa faillite.

Dans l'intérêt de la sécurité juridique, le Conseil d'Etat s'est opposé formellement à cet article.

Partageant l'analyse du Conseil d'Etat, qui juge ce mécanisme lourd et difficile à mettre en œuvre, la Commission de l'Economie a supprimé cet article. Elle estime, en effet, qu'en cas de difficultés financières les parties tendent à trouver un arrangement pour résilier le bail, car c'est là l'intérêt des deux parties.

Article 1762-6

Libellé proposé :

~~« Art. 1762-65. (1) Aucun paiement ne peut être 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.~~

~~Aucun paiement ne peut être fait à un intermédiaire professionnel ou occasionnel au delà des honoraires conventionnellement retenus dans le contrat de mandat.~~

~~Tout paiement fait en violation de la présente disposition donne droit au remboursement, sans que le bailleur, ou l'intermédiaire professionnel ou~~

~~occasionnel, sans que la partie adverse ne puisse invoquer une quelconque inexécution contractuelle.~~

Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.

(2) Toute clause du contrat donnant mandat exclusif à un intermédiaire pour la relocation est réputée non écrite sous-location ou la cession est nulle de plein droit.

(3) Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer ~~convenir une garantie locative qui ne pourra dépasser trois mois de loyer~~, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d', même après la conclusion du bail qui en disposerait autrement, une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer. »

Commentaire :

La triple opposition formelle exprimée par le Conseil d'Etat à l'encontre de l'article 1762-6 du texte gouvernemental semble porter non pas sur l'intention des mesures qu'il regroupe, mais sur son imprécision rédactionnelle voire le manque d'intelligibilité de son libellé en général, source d'insécurité juridiques.

Tout en considérant pertinentes les critiques du Conseil d'Etat, la Commission de l'Economie rappelle que cet article vise à matérialiser une idée fondamentale de cette initiative législative : mettre un terme aux paiements de pas-de-porte et autres commissions exorbitantes qui sont imposées de manière injustifiée aux preneurs lors de la conclusion du contrat et qui, de surcroît, constituent un fort incitant pour les bailleurs à mettre un terme au contrat avec les preneurs précédents. Le texte projeté ambitionne ainsi de briser la spirale de la spéculation et des paiements occultes.

Partant, la Commission de l'Economie salue que le Conseil d'Etat complète son analyse du *premier paragraphe* du texte gouvernemental par une proposition de texte¹ qu'elle peut faire sienne. Elle souhaite néanmoins préciser qu'en cas de paiement d'un pas-de-porte malgré cette interdiction, le droit commun jouera pour le remboursement de la somme versée, la disposition afférente prévue par le libellé gouvernemental ayant été jugée inappropriée juridiquement.

Le *paragraphe 2* de ce même article est intelligible du moment qu'on comprend son intention : combattre cet autre phénomène de renchérissement injustifié, qui constitue par ailleurs une entorse à la libre concurrence, que sont les clauses d'attribution de mandats exclusifs.

Le Conseil d'Etat s'oppose de manière formelle à la formulation de cette disposition, formulation qui ne rend, en effet, pas aisé à saisir qui est le débiteur de l'obligation et pourquoi le principe de la liberté contractuelle, invoquée itérativement par les

¹ « (1) Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit. »

auteurs du projet de loi, ne devrait pas jouer ici, les parties étant libres de désigner l'intermédiaire de leur choix.

La Commission de l'Economie approuve l'intention de ce paragraphe et propose donc de le reformuler. Il s'agit d'empêcher qu'une clause prévoyant un mandat exclusif soit insérée par le bailleur. Une telle clause permettrait de percevoir une rétro-commission de la part l'intermédiaire exclusif ainsi imposé. La réalité vécue enseigne, en effet, que le preneur a tendance à accepter l'agent immobilier ou l'intermédiaire imposé par le bailleur dans l'éventualité de la conclusion d'une cession ou sous-location ultérieure, parce qu'il estime de toute façon devoir recourir à un intermédiaire. Le preneur accorde donc peu d'importance à l'intermédiaire respectif et une éventuelle clause afférente. Ceci d'autant plus qu'une telle clause ne constitue pas un élément fondamental du contrat, justifiant un refus de sa part.

La Commission de l'Economie se permet d'expliquer cette pratique abusive par une analogie : ce serait un peu l'équivalent d'un concessionnaire automobile insérant dans le contrat de vente type conclu avec ses clients l'obligation de contracter une assurance automobile auprès d'une compagnie prédéterminée, ou l'obligation de faire réaliser l'entretien chez lui, ou de se fournir en carburant auprès d'une marque spécifique.

La Commission de l'Economie reformule également le *troisième paragraphe* de cet article. Ceci non seulement pour faire droit aux critiques du Conseil d'Etat, mais également afin de tenir compte d'une pratique qui se répand sur ce marché et qui consiste à remplacer la garantie locative traditionnelle par une garantie locative sous forme d'une assurance. Dans sa formulation initiale, ce paragraphe aurait rendu impossible d'opter pour un procédé de garantie locative reposant sur le versement d'une prime d'assurance au garant qui avance la somme donnée en garantie.

La Commission de l'Economie considère qu'il convient de ne pas exclure ce modèle sans doute fort utile pour les preneurs souhaitant ménager leur trésorerie.

Pour ce qui est du montant de la garantie, la Commission de l'Economie prend acte des réserves exprimées par de nombreuses voix à l'égard de la limitation prévue de ce montant à trois mois au lieu de six mois de loyer, qui sont cependant, tel que le relève également le Conseil d'Etat, l'usage en la matière.

Reconnaissant le besoin légitime du bailleur de se protéger, ainsi que le risque de voir les bailleurs ne choisir, le cas échéant, que les preneurs les plus solides, au détriment des autres, ou de recourir à des artifices pour se protéger, la Commission de l'Economie a décidé de ne pas suivre les auteurs du projet de loi sur ce point.

Désormais, le montant maximal de la garantie locative pourra couvrir jusqu'à six mois de loyer, au lieu des trois mois prévus par le texte gouvernemental.

Article 1762-7 (supprimé)

Le projet de loi souhaitait aménager la possibilité d'adapter le contrat de bail commercial en cours.

Même si ce principe est accepté, puisqu'il repose sur la liberté des parties de prévoir ou non des adaptations du contrat les liant, la formulation de cet article a suscité des critiques.

Dans son avis, le Conseil d'Etat s'oppose formellement, non au principe, mais à l'imprécision et au manque d'intelligibilité général du libellé gouvernemental.

Cet article permettait ainsi l'adaptation du loyer alors que le droit commun n'empêche pas les parties de convenir d'une telle adaptation sans que la loi la prévoie expressément. De la même manière, si les parties veulent modifier la durée, en dehors du plein droit au renouvellement pour neuf ans déjà prévu par la loi en projet, elles pourront toujours le faire. Rien n'empêche les parties de prévoir toutes stipulations contractuelles souhaitées, y compris en ce qui concerne les conditions financières.

Par conséquent, la Commission de l'Economie a supprimé cet article.

Second article 1762-7 (1762-8 selon le Conseil d'Etat)

Libellé proposé :

« ~~Art. 1762-76.~~ (1) ~~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. Est nulle de plein droit, toute clause interdisant la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du bail au sens de l'article 1762-3 si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.~~

(2) ~~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.~~

(3) ~~Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, 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 saisir le juge de paix.~~

~~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 ou de sous-louer reste valable.~~

(4) ~~En cas de sous-location entière ou partielle de l'objet loué, le bailleur a, dans les trois 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 et 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.~~

~~La substitution doit 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 précédant du contrat de bail de sous-location directement au bailleur principal, et reconstituer la garantie locative revenant au bailleur principal.~~

~~La présente disposition n'est pas applicable:~~

~~— aux sous-locations assorties d'une convention de livraison de bière ou d'essence;~~

~~— aux sous-locations dont le loyer est justifié par des investissements substantiels du preneur principal;~~

~~— aux sous-locations au sein d'un groupe d'entreprises, tel que défini à la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.~~

Les loyers payés au preneur par le sous-locataire dans le cadre d'une sous-location ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur, sauf en cas de sous-locations assorties d'une convention de livraison de boissons ou de carburants, ainsi que dans les autres cas où des investissements spécifiques ont été effectués par le preneur en vue de permettre l'exploitation de l'immeuble par le sous-locataire. »

Commentaire :

Cet article est amendé afin de tenir compte, d'une part, des observations d'ordre rédactionnel du Conseil d'Etat et, d'autre part, de son opposition formelle qui se justifie par l'insécurité juridique susceptible d'être créée par l'imprécision de sa formulation et certaines incohérences.

L'idée que cet article vise à traduire en termes juridiques devrait toutefois constituer une mesure clef de la future loi, car elle vise à casser la pratique spéculative consistant pour le preneur à sous-louer l'immeuble pour un montant plus élevé – même lorsqu'une clause interdisant la sous-location, ou la soumettant à accord du bailleur, a été prévue au contrat.

Par conséquent, la Commission de l'Economie maintient cette disposition, jugée fondamentale pour combattre la spéculation et le renchérissement subséquent provenant des sous-locations lucratives. Elle remplace toutefois le mécanisme initialement prévu et critiqué à juste titre par le Conseil d'Etat, qui prévoit que le bailleur peut se substituer au locataire pour percevoir du sous-locataire – qui est un tiers pour le bailleur – le loyer de la sous-location. Dorénavant, le loyer de la sous-location ne pourra pas dépasser le montant du loyer principal.

Il existe cependant des situations de sous-locations majorées parfaitement légitimes, notamment en présence de contrats de livraison de bière ou de carburants, où le preneur principal a effectué des investissements que le propriétaire ne pouvait pas

ou ne voulait pas réaliser, et qui profitent au sous-locataire. Dans ces cas, l'interdiction de majorer le loyer n'est non seulement plus justifiée au regard de l'objectif poursuivi, mais encore contre-productive puisqu'elle découragerait les investissements pourtant nécessaires en vue de l'exploitation de l'immeuble.

Enfin, l'hypothèse de la sous-location est désormais mentionnée aux alinéas où elle avait été négligée.

Article 1762-9

Libellé proposé :

« ~~Art. 1762-97.~~ (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente ~~loi~~ section ne peut être inférieur à six mois.

~~La résiliation doit être portée à la connaissance de l'autre partie par tout moyen écrit ou électronique avant le délai de congé, à peine de nullité.~~

La lettre de résiliation doit être écrite et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) ~~Si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat de bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée déterminée de trois ans, toutes les autres conditions du contrat de bail étant maintenues. Tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée.~~ Le preneur est obligé de renouveler ~~et ou~~ d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

~~Le preneur préserve son droit à la demande d'un renouvellement conformément aux articles 1762-12 à 1762-15 de la présente loi. »~~

Commentaire :

Comme la faculté d'opter pour un bail à durée indéterminée a été retenue (amendements visant l'article 1762-4), il semble judicieux de remplacer, en cas de tacite reconduction, la durée initialement prévue de trois années par une durée indéterminée, qui correspond en outre d'avantage à l'esprit de la tacite reconduction.

Le bailleur disposera de la possibilité de résilier ce bail en respectant un préavis de six mois.

Bien évidemment, sans préjudice de l'observation des règles prévues pour le renouvellement du bail, le bailleur a toujours la possibilité de droit commun de résilier le bail en cas de faute ou d'inexécution contractuelle avant le terme fixé au bail.

Même si la terminologie employée au *paragraphe 2* a été adaptée suite aux commentaires du Conseil d'Etat, il y a lieu de rappeler que l'actuel article 1738 du Code civil, ainsi que l'article 1776 s'agissant des baux à ferme, emploient

l'expression « preneur laissé en possession » et qui avait été reprise par les auteurs du projet de loi.

Le paragraphe 2 vise l'ensemble des situations où le preneur continue son exploitation, puisqu'aux termes des dispositions de l'article 1737 du Code civil, « le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé », tandis que l'article 1738 précise que « si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail ... » et l'article 1739 ajoute que « lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction ».

Dans ces conditions, la résiliation a pour effet de s'opposer, dans tous les cas, même en cas de possession des lieux, à une tacite reconduction.

Le bail à durée déterminée cesse à l'expiration de son terme, sans qu'il y ait besoin de résiliation formelle. L'absence de résiliation, combinée à la possession des lieux par le preneur fait simplement présumer que le bail, quoique terminé, a voulu être reconduit tacitement par les parties.

Etant superfluetaire, le dernier alinéa de ce paragraphe a été supprimé.

Article 1762-11

Libellé proposé :

~~« Art. 1762-119. Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant, industriel, artisan ou fermier, condamnée au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.~~

~~Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser varier d'un mois à neuf mois, sans possibilité de prorogation. et Le sursis ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :~~

- ~~1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande; et,~~

~~le requérant est l'exploitant réel du fonds commercial, industriel, artisanal ou fermier;~~

- ~~2. le sursis est accordé dans le seul but de permettre au requérant exploitant d'organiser le déplacement de son exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou fermière, respectivement de répondre à ses obligations légales précédant du droit du travail de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés.~~

~~Le propriétaire sera convoqué à l'audience si le requérant est sous locataire. Le propriétaire pourra demander à ce que le loyer de l'exploitant soit payé directement entre ses mains.~~

~~Par dérogation à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, les délais pour interjeter appel sont de quinze jours à partir de la notification du jugement, s'il est contradictoire, et, si le jugement a été rendu par défaut, dans un délai de quinze jours à partir du jour où l'opposition n'est plus recevable.~~

~~Le juge d'appel ne peut accorder un délai supplémentaire qui augmenterait le délai maximal de sursis à déguerpissement à plus de neuf mois.~~

~~L'appel est fait à date fixe, le jugement d'appel interviendra dans un délai d'un mois à partir de la date de signification de l'acte d'appel.~~

La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. »

Commentaire :

La Commission de l'Economie note que le projet de loi vise à instaurer un régime de déguerpissement simple et prévisible pour les deux parties. Ce régime maintient la sécurité du bailleur, tout en accordant de nombreuses protections au preneur.

Le sursis commercial (le contrat est arrivé à échéance, mais il est prolongé) sera ainsi remplacé par un sursis à déguerpissement (le preneur a été condamné à quitter les lieux, mais bénéficie d'un délai pour partir) qui pourra durer, selon le cas et si le preneur a été irréprochable, jusqu'à neuf mois.

Afin de faire droit aux nombreuses observations et interrogations du Conseil d'Etat, le présent article a été largement reformulé et précisé. La Commission de l'Economie a ainsi précisé que le droit au sursis peut également être demandé par l'éventuel sous-locataire. Ceci afin de préserver, le cas échéant, l'activité commerciale dans ces locaux et de protéger le commerçant et son fonds commercial.

La Commission de l'Economie a également fait droit à l'avis du Conseil d'Etat qui propose de supprimer le droit d'interjeter appel du jugement ayant statué au sujet d'une demande de sursis au déguerpissement. La procédure projetée est, en effet, lourde et peu réaliste compte tenu des délais en jeu, donc sans plus-value.

Articles 1762-12 et 1762-13

Libellé proposé :

~~« Art. 1762-1210. Tout preneur d'un immeuble à destination commerciale, industrielle ou artisanale qui exploite à titre personnel, ou par le biais d'une société commerciale dont il est l'associé majoritaire, un fonds, peut à la fin du bail demander à la fin du contrat le renouvellement de celui-ci. Toute stipulation clause contraire~~

dans le contrat de bail écrit refusant au preneur cette faculté est ~~réputée non écrite nulle de plein droit.~~

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée à son domicile élu indiqué dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

~~S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulation écrite contraire, à l'égard de tous.~~

~~Art. 1762-13. La demande de renouvellement doit être formulée au plus tôt dans l'année qui précède l'expiration du contrat de bail.~~

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, neuf mois avant l'expiration du contrat de bail. Le ~~propriétaire~~ bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

~~En Toutefois, en cas de résiliation exprimée par écrit notifiée par le bailleur, le preneur peut, quel que soit le délai de congé, pourra toujours formuler, en outre, sa une demande de renouvellement du bail dans un délai de trois mois suivant la réception du congé notification de la résiliation.~~

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail. »

Commentaire :

Afin de faire droit à l'avis du Conseil d'Etat, l'ancien article 1762-12 a été amendé pour, d'une part, regrouper la procédure de renouvellement dans un seul article et, d'autre part, étendre le droit au renouvellement du bail.

La Commission de l'Economie tient à souligner le caractère général des termes « tout preneur ». Cette notion vise tant le preneur principal, que le preneur qui est sous-locataire ou bien la société commerciale qui exploite les locaux loués.

Le droit au renouvellement couvre donc également la situation où l'exploitation du commerce est effectuée par une autre personne que le preneur, ainsi que le cas où le preneur a procédé à une sous-location.

Il s'agit enfin d'adresser l'opposition formelle du Conseil d'Etat visant l'ancien article 1762-13 et le manque de cohérence du mécanisme de renouvellement projeté.

C'est dans l'intérêt de la sécurité juridique que la Commission de l'Economie suit le Conseil d'Etat.

L'amendement de l'ancien article 1762-13 du projet de loi implique toutefois qu'il ne sera plus possible pour le preneur qui a oublié de solliciter le renouvellement du bail de réagir à une résiliation initiée par le bailleur entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration du bail.

En pareil cas, l'ancienne rédaction permettait au preneur de solliciter malgré tout le renouvellement. Elle avait pour but de combler l'éventuel oubli de demander le renouvellement, qui doit se faire au moins neuf mois avant l'expiration du bail. En effet, la protection offerte par le mécanisme de prorogation tacite mis en place au projet de loi – et qui aurait permis de couvrir l'oubli de demander le renouvellement – est mise en échec si, entre temps, le bailleur décide de « profiter » de l'oubli pour résilier le bail, résiliation qu'il doit effectuer au moins six mois avant son expiration. En fin de compte le bail ne sera donc pas, le cas échéant, prorogé tacitement.

La Commission de l'Economie ne partage cependant pas l'analyse du Conseil d'Etat qui estime que « En cas d'expiration du contrat, le preneur doit demander le renouvellement dans les neuf mois. S'il ne se manifeste pas, il doit en subir les conséquences. Si le bailleur ne procède pas à une résiliation, le contrat est tacitement prorogé. La question du renouvellement au titre de l'article sous examen ne se pose pas. Si le bailleur procède à une résiliation, on ne saurait l'exposer à une demande de renouvellement, au risque de vider de toute signification l'alinéa 2 (c.-à-d. l'obligation de demander le renouvellement au moins neuf mois avant l'expiration pour pouvoir bénéficier de ce « privilège »). ».

Certes, il ne convient pas de suppléer en permanence la négligence ou la désinvolture du preneur, mais cette faculté inscrite au présent article a été consacrée par une jurisprudence désormais bien établie.

Retirer l'alinéa 3 de l'ancien article 1762-13 du projet de loi, frappé d'opposition formelle, ne fait pas disparaître ce droit jurisprudentiel, mais alimenterait certainement des discussions au sujet de la volonté du législateur de désormais s'y opposer, alors que tel n'est pas le cas.

Par souci de sécurité juridique, mais aussi de transparence, la Commission de l'Economie estime donc opportun de maintenir cette disposition, quitte à la reformuler pour faciliter sa compréhension.

Article 1762-14

Libellé proposé :

«Art. 1762-1411. Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement:

1. (a) en cas de faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur;

~~(b) 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;~~

~~(c) 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;~~

~~(d) 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;~~

2. ~~(e)~~ aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;

3. ~~(f)~~ en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité ~~semblable ou analogue~~ identique;

4. ~~(g)~~ en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »

Commentaire :

En amendant cet article, la Commission de l'Economie vise à tenir compte du souhait du Conseil d'Etat de ne maintenir, en les adaptant suivant ses observations, uniquement les quatre motifs actuellement prévus au Code civil et d'inclure la possibilité de résilier le bail, notamment en raison de l'inclusion, proposée par le Conseil d'Etat, du contrat à durée indéterminée au projet de loi.

La résiliation pourra donc aussi concerner le bail à durée déterminée arrivé à échéance, afin qu'il ne soit pas poursuivi par tacite reconduction.

La Commission de l'Economie note qu'il s'agit non seulement de respecter une symétrie de traitement entre les baux à durée indéterminée et les baux à durée déterminée, mais que les motifs retenus sont tout autant de nature à justifier un non renouvellement qu'à conduire à la résiliation du bail. Elle rappelle que dans un tel cas de figure le délai de préavis de six mois mis en place à l'article 1762-7 (nouveau) est à respecter, délai auquel peut s'ajouter un sursis à déguerpissement accordé selon les modalités de l'article 1762-9 (nouveau).

La Commission de l'Economie a, en outre, complété le deuxième motif de résiliation ou de refus du renouvellement par la précision qu'il est limité aux descendants au 1^{er} degré du bailleur, c'est-à-dire à ses enfants.

Article 1762-15

Libellé proposé :

« ~~Art. 1762-1512.~~ (1) Au Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, le bailleur peut, de plein droit, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification:

1. ~~(a) en réglant si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction; ou~~

~~2. (b) en acceptant l'offre d'un si un tiers qui comprend l'engagement du tiers à payer au preneur, éventuellement évincé, verse l'indemnité d'éviction, et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins 3 mois avant la fin du bail.~~

~~(2) En tout état de cause, le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à douze mois de loyer.~~

~~(3) 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.~~

~~(4) 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. A défaut d'indemnité d'éviction conventionnellement fixée entre parties, le montant à consigner s'élève au minimum à douze mois de loyer.~~

~~(5) 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.~~

A défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question. »

Commentaire :

La Commission de l'Economie note qu'à l'issue d'une période de neuf années, le preneur peut être mis en concurrence avec d'autres preneurs potentiels. Toutefois, et cela est une innovation fondamentale du texte projeté, le preneur aura droit à une indemnité d'éviction afin de le dédommager pour la perte de son fonds de commerce si le bail n'était pas prolongé.

Dans son avis et au vu des nombreuses questions que ce libellé laisse ouvertes, le Conseil d'Etat s'oppose formellement, au nom de la sécurité juridique à assurer, à cet article.

Le montant initialement prévu de l'indemnité équivalait à douze mois de loyer au moins (ancien paragraphe 4). Cette disposition a provoqué maintes discussions. Comme protection essentielle du preneur, tant le Gouvernement que la Commission de l'Economie souhaitent toutefois maintenir le principe d'une indemnité d'éviction.

Par conséquent, la Commission de l'Economie a retravaillé le texte entier en tenant compte des remarques du Conseil d'Etat, qui souhaite notamment que la

compétence exclusive pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction soit attribuée au juge et de préférence sans montant minima imposé par la loi.

Dans son avis, le Conseil d'Etat demande encore l'abandon du recours à un expert, ainsi que l'abandon du mécanisme de consignation de l'indemnité d'éviction.

Le nouveau texte confie donc aux parties de convenir du montant de l'indemnité d'éviction ou des modalités permettant de déterminer ce montant. Lorsqu'elles ne conviennent pas sur ce point ou ne parviennent pas, le moment venu, à trouver un accord *ad-hoc*, elles pourront saisir le juge de paix. A défaut de montant forfaitaire ou de critères choisis par les parties pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, le juge devra retenir la valeur du fonds de commerce, qui est également le critère retenu en France et qui semble être le critère le moins arbitraire.

Le premier paragraphe a également été adapté afin de tenir compte de l'introduction au projet de loi de la possibilité de recourir au bail à durée indéterminée.

En outre, la Commission de l'Economie a souhaité clarifier qu'en cas de résiliation ou en cas de non renouvellement du contrat se produisant après la période protectrice de neuf années de location, le preneur a bien évidemment également droit à l'indemnité d'éviction.

Enfin, la Commission de l'Economie note que le Conseil d'Etat relève que le droit au renouvellement préférentiel, non limité dans le temps, évoqué dans le commentaire des articles du projet de loi, n'est pas clairement précisé.

En effet, le renouvellement préférentiel du bail (à durée déterminée) – mesure protectrice du preneur et de son fonds de commerce – est évoqué une seule fois et que de manière incidente au paragraphe 4 de l'article 1762-15 du texte gouvernemental. Ce droit n'existe donc que de manière tacite, sans que son principe ne soit ni déterminé, ni formellement retenu.

Même si, à première vue et compte tenu des pratiques que le projet de loi entend combattre, il pourrait sembler judicieux de prévoir expressément un droit au renouvellement préférentiel, la Commission de l'Economie est d'avis qu'il n'y a pas lieu de retenir cette notion, le renouvellement s'opérant dans la pratique, à conditions financières identiques, de toute façon pour le preneur. Ceci d'autant plus que la future loi prévoit désormais une indemnité d'éviction en cas de non renouvellement. Ce droit à une indemnité d'éviction devrait encore inciter d'avantage le bailleur à renouveler le bail, à moins qu'un tiers intéressé ne règle cette indemnité, cas de figure qui ne fait que confirmer l'hypothèse que ce preneur aurait alors de toute façon été évincé par un tel concurrent décidé et mieux doté.

Article 1762-17 (supprimé)

Cet article visait à préciser que la procédure de règlement des litiges est régie par les dispositions du Chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les dispositions de la présente loi.

La Commission de l'Economie a partagé l'avis du Conseil d'Etat qui considère cette disposition comme étant superflue.

Article 3

Libellé proposé :

« **Art. 3.** (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. ~~Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.~~

(2) ~~Toutefois et par dérogation à l'alinéa qui précède, le preneur peut, endéans trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, exiger, par lettre recommandée adressée au bailleur, l'application pleine et entière des termes contractuels initialement conclus entre parties. Le preneur ne pourra alors invoquer les dispositions de la présente loi, sauf le droit de demander l'application du régime du sursis à exécution prévu au nouvel article 1762-11 du Code civil.~~

~~(3) Par dérogation au paragraphe (1), les demandes en sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi en application de l'article 1762-8, paragraphe 1^{er} (4) du Code civil sont jugées conformément à aux dispositions de cet article.~~

Le preneur admis au bénéfice du sursis commercial ne peut être admis au bénéfice du régime du sursis à déguerpissement prévu au nouvel article 1762-9 du Code civil institué par la présente loi.

Nonobstant toute clause contraire ~~dans le contrat~~, le preneur ayant introduit une demande ~~en de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial~~ est recevable à demander le renouvellement de son ~~contrat de bail s'il se trouve dans les conditions retenues aux nouveaux articles 1762-11 et fondé sur les dispositions du nouvel article 1762-12~~10 du Code civil, même s'il se trouve en dehors du délai y prévu de neuf mois avant l'expiration du contrat de bail pour ce faire. ~~Par dérogation auxdits articles, la~~ La demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à neuf mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article ~~1762-12~~10 du Code civil.

(4) L'article ~~1762-65~~, paragraphe 1^{er} ~~(4)~~ du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi. »

Commentaire :

Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'article 3 du texte gouvernemental tel que déposé. Ce texte prévoit, en effet, que la future loi s'appliquerait, non seulement aux

contrats en cours, mais également aux litiges en cours tout en instaurant un mécanisme complexe de dérogations et de mesures dérogatoires.

La Commission de l'Economie note que c'est à juste titre que le Conseil d'Etat exige que cet article soit revu. En matière civile, le principe de non rétroactivité des lois ne peut être contourné que s'il existe des motifs impérieux d'intérêt général, qui, dans le présent cas de figure, ne sont pas réunis.

La Commission de l'Economie note encore que la volonté du législateur est de faire bénéficier immédiatement le preneur des nouvelles dispositions et que le Conseil d'Etat ne s'est pas opposé à voir appliquer les dispositions de la future loi aux baux en cours.

Par conséquent, la Commission de l'Economie limite l'applicabilité de la loi aux baux en cours.

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler que la future loi remplacera le sursis commercial (actuel article 1762-8(1) du Code civil) par un sursis au déguerpissement (article 1762-11 du texte déposé) et que les demandes de sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la future loi seront toujours valables et traitées comme telles par les juges.

La Commission de l'Economie juge donc nécessaire de préciser qu'il n'est pas possible qu'un preneur bénéficie cumulativement de ces deux instruments protecteurs, sursis commercial et sursis à déguerpissement.

Pour cette phase transitoire, il paraît en plus nécessaire de prévoir une disposition qui permet au preneur de déroger à l'obligation lui imposée de respecter un délai de neuf mois avant l'expiration du bail pour en solliciter le renouvellement, sous peine de rendre cette faculté inopérante dans la pratique.

* * *

Copie de la présente est envoyée pour information à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'Etat, à Monsieur Etienne Schneider, Ministre de l'Economie ainsi qu'à Monsieur Fernand Etgen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Mars Di Bartolomeo

Président de la Chambre des Députés

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. Le livre III, titre VIII, chapitre II, section III du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes:

„Section III. – Des règles particulières aux baux commerciaux

~~Paragraphe 1^{er}. – Champ d'application~~

Art. 1762-3. ~~(1) Les dispositions de la présente section s'appliquent aux immeubles loués et affectés avec l'accord du bailleur à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.~~

~~(2) Sans préjudice des articles 1762-10 et 1762-11, les dispositions de la présente section sont applicables en partie ou en entier à tout autre contrat de bail à usage professionnel, si ceci est prévu expressément dans le contrat de bail écrit.~~

Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

~~Paragraphe 2. – Durée du contrat~~

Art. 1762-4. Le contrat de bail commercial ~~est toujours~~ peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

~~A défaut de stipulation des parties d'indication d'un terme, la durée du contrat est de trois années~~ le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

~~Le contrat est opposable et lie 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.~~

~~A défaut d'une date de départ retenue dans le contrat, le bail commence au jour de l'entrée en jouissance des lieux par le preneur, sinon au jour du premier loyer payé. Sauf convention contraire, la remise contradictoire des clés correspond au jour de l'entrée en jouissance des lieux.~~

~~Aux termes du présent article, le preneur est la personne physique ou morale exploitant le fonds au moment de l'entrée en vigueur du contrat, ou qui continue cette exploitation par un ayant cause ou par une autre personne morale ayant repris le fonds.~~

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux contrats de bail d'une durée inférieure à une année.

~~Paragraphe 3. – Résiliation anticipée~~

Art. 1762-5. ~~(1) Nonobstant toute convention contraire, le preneur a toujours la faculté de résilier le contrat de bail avec un préavis de trois mois dans l'hypothèse où la poursuite de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale provoquerait à court terme la faillite du preneur et à condition que la situation financière n'est pas imputable à un comportement fautif ou négligeable du preneur et que la défaillance imminente du preneur est dûment établie par tous moyens.~~

~~La résiliation ne peut être effectuée que moyennant lettre recommandée et tout autre moyen de communication retenu dans le contrat. Elle doit mentionner avec précision les motifs de la résiliation et le préavis obligatoire de trois mois. La lettre recommandée mentionnera la possibilité de recours juridique retenu au présent article. La résiliation ne peut être demandée reconventionnellement.~~

~~(2) La faculté de mettre préalablement fin au contrat de bail ne pourra être invoquée par le preneur que si tous les loyers et autres charges du contrat échus au jour du courrier recommandé sont réglés.~~

~~(3) 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.~~

~~(4) Si les parties sont en désaccord sur l'application ou l'exécution des dispositions prévues au présent article, la partie la plus diligente saisira le juge de paix du lieu de l'immeuble par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix dans le mois qui suit la réception de l'avis de résiliation.~~

~~Paragraphe 4. — Pratiques contractuelles interdites~~

~~**Art. 1762-65.** (1) Aucun paiement ne peut être 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.~~

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

~~Tout paiement fait en violation de la présente disposition donne droit au remboursement, sans que le bailleur, ou l'intermédiaire professionnel ou occasionnel, sans que la partie adverse ne puisse invoquer une quelconque inexécution contractuelle.~~

~~Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.~~

~~(2) Toute clause du contrat donnant mandat exclusif à un intermédiaire pour la ~~relocation~~ est ~~réputée non écrite~~ sous-location ou la cession est nulle de plein droit.~~

~~(3) Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer ~~convenir une garantie locative qui ne pourra dépasser trois mois de loyer~~, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d' ~~même après la conclusion du bail qui en disposerait autrement~~, une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer.~~

~~Paragraphe 5. — Modification du contrat~~

~~**Art. 1762-7.** (1) Les parties peuvent convenir à ce que les modalités essentielles du contrat seront modifiées à des dates déterminées au cours du bail ou au cours de ses prolongations ou renouvellements.~~

~~A défaut de stipulation des parties, les parties ont le droit de demander une modification des conditions financières du contrat lors de la prolongation ou du renouvellement du contrat à condition que trois années se soient écoulées depuis la dernière modification.~~

~~(2) La partie qui entend modifier les clauses financières du contrat en avertit l'autre partie avec un préavis de six mois par lettre recommandée ou par tout autre moyen retenu dans le contrat.~~

~~(3) En cas de désaccord concernant le loyer ou les charges pour la prochaine période triennale, la partie la plus diligente saisira le juge de paix qui statuera. La demande sera introduite par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix du lieu de l'immeuble.~~

~~(4) 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.~~

~~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.~~

~~Paragraphe 6. Cession et Sous-location~~

~~Art. 1762-76. (1) 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. Est nulle de plein droit toute clause interdisant la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du bail au sens de l'article 1762-3 si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.~~

~~(2) 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.~~

~~(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, 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. saisir le juge de paix.~~

~~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 ou de sous-louer reste valable.~~

~~(4) En cas de sous-location entière ou partielle de l'objet loué, le bailleur a, dans les trois 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 et 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.~~

~~La substitution doit 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 précédant du contrat de bail de sous-~~

~~location directement au bailleur principal, et reconstituer la garantie locative revenant au bailleur principal.~~

~~La présente disposition n'est pas applicable:~~

~~—aux sous-locations assorties d'une convention de livraison de bière ou d'essence;~~

~~—aux sous-locations dont le loyer est justifié par des investissements substantiels du preneur principal;~~

~~—aux sous-locations au sein d'un groupe d'entreprises, tel que défini à la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.~~

Les loyers payés au preneur par le sous-locataire dans le cadre d'une sous-location ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur, sauf en cas de sous-locations assorties d'une convention de livraison de boissons ou de carburants, ainsi que dans les autres cas où des investissements spécifiques ont été effectués par le preneur en vue de permettre l'exploitation de l'immeuble par le sous-locataire.

~~Paragraphe 7. — Délai de résiliation et tacite reconduction~~

Art. 1762-97. (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente loi ~~section~~ ne peut être inférieur à six mois.

~~La résiliation doit être portée à la connaissance de l'autre partie par tout moyen écrit ou électronique avant le délai de congé, à peine de nullité.~~

La lettre de résiliation doit être écrite et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) ~~Si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat de bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée déterminée de trois ans, toutes les autres conditions du contrat de bail étant maintenues. Tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée.~~ Le preneur est obligé de renouveler ~~et~~ ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

~~Le preneur préserve son droit à la demande d'un renouvellement conformément aux articles 1762-12 à 1762-15 de la présente loi.~~

~~Paragraphe 8. — Maintien du bail en cas de décès du preneur~~

Art. 1762-408. 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.

~~Paragraphe 9. — Sursis à déguerpissement~~

Art. 1762-449. Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix, ~~siégeant en matière de bail à loyer,~~ peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire

~~commerçant, industriel, artisan ou fermier, condamnée au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.~~

~~Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser varier d'un mois à neuf mois, sans possibilité de prorogation. et Le sursis ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :~~

- ~~1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande; et,~~

~~le requérant est l'exploitant réel du fonds commercial, industriel, artisanal ou fermier;~~

- ~~2. le sursis est accordé dans le seul but de permettre au requérant exploitant d'organiser le déplacement de son exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou fermière, respectivement de répondre à ses obligations légales précédant du droit du travail de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés.~~

~~Le propriétaire sera convoqué à l'audience si le requérant est sous locataire. Le propriétaire pourra demander à ce que le loyer de l'exploitant soit payé directement entre ses mains.~~

~~Par dérogation à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, les délais pour interjeter appel sont de quinze jours à partir de la notification du jugement, s'il est contradictoire, et, si le jugement a été rendu par défaut, dans un délai de quinze jours à partir du jour où l'opposition n'est plus recevable.~~

~~Le juge d'appel ne peut accorder un délai supplémentaire qui augmenterait le délai maximal de sursis à déguerpissement à plus de neuf mois.~~

~~L'appel est fait à date fixe, le jugement d'appel interviendra dans un délai d'un mois à partir de la date de signification de l'acte d'appel.~~

~~La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.~~

~~Paragraphe 10. — Renouvellement du contrat~~

~~Art. 1762-1210. Tout preneur d'un immeuble à destination commerciale, industrielle ou artisanale qui exploite à titre personnel, ou par le biais d'une société commerciale dont il est l'associé majoritaire, un fonds, peut à la fin du bail demander à la fin du contrat le renouvellement de celui-ci. Toute stipulation clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur cette faculté est réputée non écrite nulle de plein droit.~~

~~La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée à son domicile élu indiqué dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.~~

~~S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulation écrite contraire, à l'égard de tous.~~

~~Art. 1762-13. La demande de renouvellement doit être formulée au plus tôt dans l'année qui précède l'expiration du contrat de bail.~~

~~Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, neuf mois avant l'expiration du contrat de bail. Le propriétaire bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.~~

~~En Toutefois, en cas de résiliation exprimée par écrit notifiée par le bailleur, le preneur peut, quel que soit le délai de congé, pourra toujours formuler, en outre, sa une demande de renouvellement du bail dans un délai de trois mois suivant la réception du congé notification de la résiliation.~~

~~S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail.~~

Art. 1762-4411. Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement:

1. ~~(a) en cas de faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur;~~

~~(b) 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;~~

~~(c) 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;~~

~~(d) 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;~~

2. ~~(e) aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;~~

3. ~~(f) en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité semblable ou analogue identique;~~

4. ~~(g) en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.~~

Art. 1762-4512. (1) ~~Au Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, le bailleur peut, de plein droit, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification:~~

1. ~~(a) en réglant si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction; ou~~

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

~~(2) En tout état de cause, le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à douze mois de loyer.~~

~~(3) 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.~~

~~(4) 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. A défaut d'indemnité d'éviction conventionnellement fixée entre parties, le montant à consigner s'élève au minimum à douze mois de loyer.~~

~~(5) 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.~~

A défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

~~Paragraphe 11. — Droit de préemption~~

Art. 1762-4613. Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit 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 troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

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.

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.

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.

~~Paragraphe 12. — Disposition procédurale~~

~~Art. 1762-17. La procédure de règlement des litiges est régie par les dispositions du Chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi.~~

Disposition abrogatoire

Art. 2. L'article 1736 alinéa 3 du Code civil est abrogé.

Dispositions transitoires et finales

Art. 3. (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. ~~Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.~~

~~(2) Toutefois et par dérogation à l'alinéa qui précède, le preneur peut, endéans trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, exiger, par lettre recommandée adressée au bailleur, l'application pleine et entière des termes contractuels initialement conclus entre parties. Le preneur ne pourra alors invoquer les dispositions de la présente loi, sauf le droit de demander l'application du régime du sursis à exécution prévu au nouvel article 1762-11 du Code civil.~~

~~(3) Par dérogation au paragraphe (1), les demandes en sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi en application de l'article 1762-8, paragraphe 1^{er} ~~(4)~~ du Code civil sont jugées conformément à aux dispositions de cet article.~~

Le preneur admis au bénéfice du sursis commercial ne peut être admis au bénéfice du régime du sursis à déguerpissement prévu au nouvel article 1762-9 du Code civil institué par la présente loi.

Nonobstant toute clause contraire ~~dans le contrat~~, le preneur ayant introduit une demande ~~en de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial~~ est recevable à demander le renouvellement de son ~~contrat de bail s'il se trouve dans les conditions retenues aux nouveaux articles 1762-11 et fondé sur les dispositions du nouvel article 1762-12~~ 10 du Code civil, même s'il se trouve en dehors du délai y prévu de neuf mois avant l'expiration du contrat de bail pour ce faire. ~~Par dérogation auxdits articles, la~~ La demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à neuf mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-~~12~~ 10 du Code civil.

(4) L'article 1762-~~65~~, paragraphe 1^{er} ~~(4)~~ du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi.

Mise en vigueur

Art. 4. La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.