

Objet : Amendement parlementaire au projet de loi n°6864 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil. (4488quaterSMI)

*Saisine : Ministre de l'Economie
(11 décembre 2017)*

**TROISIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE
COMMERCE**

L'amendement parlementaire au projet de loi n°6864 (ci-après le « Projet de loi ») sous avis a pour objet de prendre en compte certaines inquiétudes exprimées notamment par le secteur des brasseries à propos des dispositions du Projet de loi relatives à la sous-location.

En effet, la lutte contre la pratique de la sous-location spéculative est l'un des objectifs essentiels du Projet de loi. Dans cette optique, le Projet de loi envisageait dans sa version initiale de permettre dans cette hypothèse au propriétaire de se substituer au preneur principal dans la relation avec le sous-locataire, et par voie de conséquence de percevoir le montant du loyer prévu par le contrat de sous-location.

Les seconds amendements parlementaires au Projet de loi, tout en maintenant l'objectif initial de lutte contre la sous-location spéculative, ont remplacé la disposition initiale par une nouvelle disposition prévoyant que « *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-location 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* ».

Ladite disposition a par la suite fait l'objet de nouveaux amendements parlementaires en date du 15 juin 2017 consécutivement aux interrogations soulevées par le Conseil d'Etat et les instances judiciaires.

Ainsi, l'exception au principe selon lequel les loyers payés dans le cadre du contrat de sous-location ne peuvent être supérieurs aux loyers payés dans le cadre du contrat principal, initialement prévue pour les contrats assortis d'une convention de livraison de boissons ou de carburants, a été supprimée. Toutefois, l'exception générale à ce principe prévue dans l'hypothèse où « *des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire auront été effectués par le preneur* » a été maintenue.

Le libellé actuel de l'article 1762-6 paragraphe 4 projeté du Code civil est ainsi le suivant : « *Sauf en cas où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur.* »

Afin de laisser un temps suffisant aux preneurs pour adapter leurs contrats de sous-location, l'amendement parlementaire sous avis entend introduire au Projet de loi une nouvelle mesure transitoire disposant que l'article 1762-6 paragraphe 4 projeté du Code civil ne prendra effet que douze mois après l'entrée en vigueur de la loi.

La Chambre de Commerce rappelle qu'elle s'est depuis le début opposée à l'application immédiate des dispositions du Projet de loi aux contrats en cours alors que cela remettrait en cause l'équilibre de contrats négociés et conclus sous l'empire d'une toute autre législation et serait contraire au principe de sécurité juridique.

L'introduction du présent amendement abonde d'ailleurs dans le sens de la position de la Chambre de Commerce alors qu'il vise précisément à atténuer certains désagréments causés par une application immédiate des nouvelles dispositions en matière de sous-location aux contrats en cours.

La Chambre de Commerce réitère donc une nouvelle fois son opposition à l'application immédiate des dispositions de la présente loi aux contrats en cours.

Pour le surplus, la Chambre de Commerce accueille favorablement le présent amendement parlementaire qui a pour objectif de permettre à certains modèles commerciaux basés sur la sous-location de disposer d'un temps suffisant pour se mettre en conformité avec la nouvelle réglementation.

Elle souligne néanmoins le fait que, sous peine de priver l'article 1762-6 paragraphe 4 projeté du Code civil de l'effet escompté sur le marché de la location de locaux commerciaux, la prédite période transitoire ne doit pas servir à contourner la future interdiction par le biais de l'augmentation corrélative purement artificielle d'autres éléments éventuellement inclus au contrat de bail ou directement liés à l'existence de celui-ci.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver l'amendement parlementaire sous avis sous réserve de la prise en considération de ses observations.

SMI/DJI