

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

*Saisine : Ministre de l'Economie
(20 juin 2017)*

**DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE
COMMERCE**

Les amendements parlementaires au projet de loi n°6864 ont pour objectif de remédier aux oppositions formelles que le Conseil d'Etat a formulées dans son avis complémentaire en date du 9 mai 2017.

La Chambre de Commerce a d'ores et déjà eu l'occasion de faire état de ses commentaires et observations à l'égard du projet de loi n°6864 (ci-après le « Projet de loi ») dans son avis émis en date du 5 janvier 2016¹, ainsi que dans son avis complémentaire du 2 mars 2017² relatif aux premiers amendements parlementaires.

A titre préliminaire, la Chambre de Commerce souhaite saisir l'occasion du présent avis pour réitérer l'ensemble des commentaires qu'elle avait formulés précédemment concernant notamment:

(i) l'introduction du contrat de bail commercial à durée indéterminée qui pourrait engendrer une certaine insécurité pour les commerçants qui ne pourront dès lors plus se projeter à long terme dans la mesure où le contrat de bail à durée indéterminée pourra être résilié, dans des cas déterminés, à tout moment de l'exécution du contrat,

(ii) les libellés de plusieurs articles amendés tels que ceux relatifs (a) à la faculté de résiliation et/ou de refus de renouvellement du contrat de bail du bailleur, (b) à l'interdiction des pas-de-porte, ou (c) au sursis à déguerpissement, nécessitant aux yeux de la Chambre de Commerce quelques éclaircissements ainsi que certaines modifications afin d'éviter toutes difficultés de mise en œuvre et prévenir toute incertitude juridique pour les parties, ou bien encore quant à,

(iii) l'application immédiate des dispositions de la nouvelle 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.

Pour le surplus, la Chambre de Commerce se limitera dans le cadre du présent avis à l'examen des seules modifications apportées au Projet de loi par les amendements parlementaires sous avis.

¹ Avis de la Chambre de Commerce n°4488SMI du 5 janvier 2016 relatif au projet de loi n°6864 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

² Avis complémentaire de la Chambre de Commerce n°4488bis SMI du 2 mars 2017 relatif aux amendements parlementaires au projet de loi n°6864 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Commentaire des articles

Concernant l'article 1762-4 projeté du Code civil

Sur base des observations du Conseil d'Etat, les présents amendements parlementaires entendent modifier l'article 1762-4 projeté du Code civil afin de préciser la disposition relative à l'exclusion des baux de courte durée du champ d'application de la nouvelle législation.

En effet, dans un souci de sécurité juridique, les amendements parlementaires sous avis précisent que « *les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à une année* », ce que la Chambre de Commerce approuve.

Concernant l'article 1762-6 projeté du Code civil

Les amendements parlementaires sous avis modifient l'article 1762-6 projeté du Code civil relatif aux dispositions visant à lutter contre la sous-location spéculative.

La Chambre de Commerce constate que cet article est profondément modifié sur base des 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.

La Chambre de Commerce relève cependant avec satisfaction que l'exception générale prévue à ce principe dans l'hypothèse où « *des investissements spécifiques auront été effectués par le preneur* », a été maintenue, permettant ainsi de tenir compte de l'ensemble des situations où une sous-location majorée s'avère parfaitement légitime.

Concernant l'article 1762-7 projeté du Code civil

La Chambre de Commerce relève avec satisfaction que sa remarque relative au libellé ambigu de l'article 1762-7 paragraphe 2 projeté du Code civil qui prévoyait que: « *tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée* », pouvant laisser présumer une reconduction tacite automatique de tout contrat de bail commercial quelle que soit la cause de la fin de ce bail (résiliation, échéance du terme, refus de renouvellement), a été prise en compte.

Les amendements parlementaires sous avis modifient ainsi l'article 1762-7 projeté du Code civil afin de préciser que cette hypothèse de renouvellement tacite du contrat de bail ne peut se concevoir que dans l'hypothèse où le bailleur n'aura pas signifié congé au preneur avant l'échéance du contrat de bail.

Concernant l'article 1762-10 projeté du Code civil

L'article 1762-10 projeté du Code civil est amendé afin d'étendre le droit au renouvellement du bail au sous-locataire, lorsque le bail n'interdit pas la sous-location.

La Chambre de Commerce relève que le mécanisme de la mise en œuvre du droit au renouvellement du sous-locataire suscite à ses yeux de nombreuses interrogations qu'il aurait été opportun de clarifier.

En effet, le texte de l'article 1762-10 projeté du Code civil prévoit que la demande de renouvellement émanant tant du locataire principal que du sous-locataire est « à adresser par lettre recommandée au bailleur ».

Or, le terme de « *bailleur* » n'est utilisé dans le présent projet de loi que pour désigner le propriétaire des lieux, les dispositions relatives au contrat de sous-location utilisant les termes de « *preneur* » et de « *sous-locataire* » pour désigner les parties.

La Chambre de Commerce comprend dès lors les dispositions de l'article 1762-10 tel qu'amendé comme imposant au sous-locataire de solliciter le renouvellement de son contrat de bail auprès du bailleur, c'est-à-dire auprès du propriétaire des lieux.

Il convient cependant de rappeler que dans les hypothèses de sous-location, le contrat principal et le contrat de sous-location sont des contrats distincts, de sorte que la Chambre de Commerce ne comprend pas pourquoi la demande de renouvellement du bail émanant du sous-locataire devrait être adressée au bailleur, avec lequel il n'a pas de relation contractuelle, et non pas à son co-contractant, le locataire principal.

La Chambre de Commerce est également d'avis qu'en l'état, cette disposition suscite de nombreuses interrogations quant à l'articulation entre le droit au renouvellement du locataire principal et celui du sous-locataire, le bailleur n'étant en principe pas compétent pour renouveler le contrat de sous-location.

De même, si le libellé de l'article 1762-10 devait être maintenu en l'état, et si le sous-locataire devait donc disposer en même temps que le locataire principal d'un droit direct au renouvellement de son bail auprès du bailleur, la Chambre de Commerce se demande s'il est dans l'intention des auteurs d'exiger du bailleur, en cas de non-renouvellement du contrat principal ainsi que du contrat de sous-location, que celui-ci paye deux indemnités d'éviction tant au locataire principal qu'au sous-locataire. Ceci ne peut, selon elle, assurément pas être le cas.

La Chambre de Commerce relève encore que les législations belges et françaises dont le présent projet de loi s'inspire prévoient des dispositions propres à la question du droit au renouvellement du bail pour le sous-locataire.

Ainsi, l'article L.145-32 du Code de commerce français dispose que « *le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire (...). A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties* ».

De même, l'article 11 de la loi belge du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit que : *« En cas de sous-location totale ou partielle, faite ensemble avec la location du fonds de commerce ou donnant lieu à l'établissement d'un fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail, si, et dans la mesure où le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal »*.

La Chambre de Commerce estime donc que le droit au renouvellement du sous-locataire ne peut se concevoir que dans le cadre de sa relation avec le locataire principal et que ce droit se trouve nécessairement limité par les droits dont dispose le locataire principal sur les lieux loués, ce dernier ne pouvant céder plus de droits qu'il n'en a lui-même.

Par conséquent, dans un souci de sécurité juridique, et compte tenu des questions complexes que soulève l'articulation du droit au renouvellement du locataire principal avec celui du sous-locataire, la Chambre de Commerce est d'avis qu'il convient de reformuler l'article 1762-10 projeté du Code civil et de prévoir, à l'instar des législations belges et françaises précitées, une procédure de renouvellement distincte pour les contrats de sous-location.

Finalement, les amendements parlementaires sous avis procèdent également à une harmonisation du délai prévu pour l'envoi de la demande de renouvellement avec celui prévu pour la notification de la résiliation. Dans un souci de cohérence du dispositif, le délai prévu pour l'envoi de la demande de renouvellement est par conséquent ramené de neuf à six mois, ce que la Chambre de commerce approuve.

Concernant l'article 1762-11 projeté du Code civil

La Chambre de Commerce constate avec satisfaction que, conformément à ses observations, la disposition imposant au bailleur en cas d'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles, de respecter un délai de résiliation de six mois pour résilier le contrat de bail ainsi que pour pouvoir demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur, est supprimée.

Ainsi, en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur, le bailleur sera désormais autorisé à résilier le contrat de bail avec effet immédiat.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis sous réserve de la prise en considération de ses observations.

SMI/DJI