



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Luxembourg, le 15 juin 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.

Les amendements se réfèrent aux articles tels que renumérotés suite aux amendements parlementaires soumis pour avis complémentaire au Conseil d'Etat.

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

*

Texte des amendements

Article 1^{er}

Article 1762-4 du Code civil

Libellé proposé :

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

A défaut d'indication d'un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble.

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

Commentaire :

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat prend acte de l'amendement parlementaire qui soustrait à l'application de la future loi les contrats de bail d'une durée ne dépassant pas une année. Le Conseil d'Etat propose pourtant de préciser la formulation de ce dernier alinéa, de sorte à viser « les contrats d'une durée inférieure ou égale à une année. ».

La Commission de l'Economie a fait sienne cette proposition.

En effet, bon nombre de baux à très courte durée seront vraisemblablement et « machinalement » conclus pour une année et non pour onze mois, voire pour une durée d'une année moins un jour. De tels baux n'ont pas vocation à conférer le bénéfice de toutes les mesures protectrices instaurées par la loi en projet. Ces dispositions, comme le droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction, ne se justifient que dans l'objectif de protéger l'investissement commercial effectué sur la durée, dont le fonds de commerce qui en est le produit. Les baux à très courte durée procèdent d'une démarche commerciale particulière et leur « précarité » se reflète habituellement sur un loyer très abordable.

Article 1762-6 du Code civil, paragraphe 4

Libellé proposé :

« (4) Sauf en cas de sous-location 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 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 :

Le paragraphe 4, entièrement reformulé, a continué à soulever des questions de la part du Conseil d'Etat et plus précisément l'exception prévue pour ce qui est des 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. ».

C'est non seulement l'imprécision de la notion « investissements spécifiques » qui dérange, mais le Conseil d'Etat s'interroge également si « l'exception expresse des „sous-locations assorties d'une convention de livraison de boissons ou de carburants“, (...) est toujours nécessaire. ».

Partant, la Commission de l'Economie a clarifié davantage ce paragraphe qui, en fait, transporte seulement deux idées. D'une part, il s'agit de casser la pratique spéculative de preneurs consistant à sous-louer l'immeuble loué pour une somme plus élevée et, d'autre part, de tenir compte de situations où une sous-location majorée s'avère parfaitement légitime.

Concernant cette exception à prévoir, il n'est pas nécessaire de distinguer entre différentes catégories de preneurs sous-louant. L'observation des autorités judiciaires à ce sujet est pertinente : la formulation alternative initialement proposée induit une inégalité de traitement en ce qu'elle établit une présomption d'investissement pour les brasseries et sociétés pétrolières, tandis que « les autres cas » doivent démontrer qu'ils ont réalisé des investissements spécifiques en vue de permettre l'exploitation de l'immeuble par le sous-locataire.

A comprendre les auteurs du projet de loi, pareils investissements doivent, en outre, être en relation directe avec l'activité du sous-locataire. Le libellé désormais proposé par la Commission de l'Economie exprime l'intention ci-avant exposée.

Article 1762-7 du Code civil

Libellé proposé :

« (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois.

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

(2) Sans préjudice de l'article 1739, ~~T~~out 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 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. »

Commentaire :

La Commission de l'Economie a jugé pertinente la critique rédactionnelle exprimée par le Conseil d'Etat à l'encontre du second alinéa du premier paragraphe et a repris sa proposition de libellé.

La Commission de l'Economie a, en outre, considéré que la formulation, bien trop absolue, de la première phrase du deuxième paragraphe porte à confusion. Elle tient à rappeler que le contrat à durée déterminée expire de plein droit. Il est, en effet, impensable qu'un contrat de bail commercial soit tacitement reconduit même si le bailleur a résilié le contrat. L'article 1738 du Code civil prévoit à ce sujet : « Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit. ».

Un nouveau bail s'opère donc uniquement si le bailleur n'a pas résilié le bail, en cas de résiliation une reconduction tacite est impossible. C'est ainsi que le Code civil

tempère lui-même le principe cité en ce que son article 1739 précise : « Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. ».

Partant, la Commission de l'Economie a tenu à faire précéder le paragraphe 2 du futur article 1762-7 du Code civil de la nuance suivante : « Sans préjudice de l'article 1739, (...) ».

Article 1762-10 du Code civil

Libellé proposé :

« ~~Tout~~ Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

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

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

~~Toutefois, en cas de résiliation notifiée par le bailleur, le preneur pourra toujours formuler une demande de renouvellement du bail dans un délai de trois mois suivant la 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 :

La Commission de l'Economie a tenu compte des observations du Conseil d'Etat en amendant le texte de sorte à étendre explicitement le droit au renouvellement du bail au sous-locataire et en supprimant l'avant-dernier alinéa.

De plus, elle a aligné le délai prévu pour l'envoi de la demande de renouvellement (9 mois) à celui prévu pour la résiliation (6 mois). Ceci, notamment, dans un souci de cohérence du dispositif et afin d'accroître également à ce niveau la protection du preneur d'un local commercial.

En ce qui concerne le droit au renouvellement prévu par la future loi, la Commission de l'Economie donne à considérer que cette procédure concerne, par définition, seulement les contrats à durée déterminée. La reconduction tacite prévue est un mécanisme par défaut qui vise à pallier à une omission ou à un oubli du preneur. Normalement, en tant que commerçant avisé, le preneur devrait, le cas échéant, demander le renouvellement et négocier avec le bailleur différents aspects du nouveau contrat comme notamment une hausse éventuelle du loyer. Renoncer à la

procédure de renouvellement au profit du seul mécanisme de reconduction tacite exigerait, afin de rester dans l'esprit de la future loi, de préciser que la reconduction tacite ne peut être refusée durant les neuf premières années d'occupation des lieux par le preneur.

Article 1762-11 du Code civil

Libellé proposé :

« Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

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

- ~~1. en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur;~~
- ~~2.~~ 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;
- ~~3.~~ 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique;
- ~~4.~~ 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »

Commentaire :

En amendant cet article, la Commission de l'Economie a fait droit aux observations du Conseil d'Etat qui critique notamment « qu'imposer un préavis en cas de résiliation pour inexécution des obligations du preneur n'est pas cohérent par rapport au droit commun des contrats. ».

* * *

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

Art. 1762-3. Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

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

A défaut d'indication d'un terme, le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat lie un nouvel acquéreur ou tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble.

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

Art. 1762-5. (1) 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 sous-location ou la cession est nulle de plein droit.~~ Tout engagement du preneur envers le bailleur de recourir à un intermédiaire déterminé pour la sous-location ou la cession du bail est nul de plein droit.

(3) Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six 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'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.

Art. 1762-6. (1) 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 doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, au bailleur.

(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, le bailleur peut refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut 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) Sauf en cas de sous-location 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 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.~~

Art. 1762-7. (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois.

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

(2) Sans préjudice de l'article 1739, ~~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 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.

Art. 1762-8. 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.

Art. 1762-9. 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 peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et 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,
2. le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant 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.

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

Art. 1762-10. ~~Tout~~ Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

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

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

~~Toutefois, en cas de résiliation notifiée par le bailleur, le preneur pourra toujours formuler une demande de renouvellement du bail dans un délai de trois mois suivant la 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. 1762-11. Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

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

- ~~1. en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur;~~
- ~~2.~~ 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;
- ~~3.~~ 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique;
- ~~4.~~ 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

Art. 1762-12. (1) Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification:

1. si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction; ou
2. si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

(2) 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.

Art. 1762-13. 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.

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.

~~(2) Toutefois, 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} du Code civil sont jugées conformément 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, le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son bail fondé sur les dispositions du nouvel article 1762-10 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. 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 1762-10 du Code civil.

(4) L'article 1762-5, paragraphe 1^{er} 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.
