

N° 6864<sup>4</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2015-2016

**PROJET DE LOI****portant sur le bail commercial et modifiant  
certaines dispositions du Code civil**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS**

(12.1.2016)

**RESUME STRUCTURE**

*Le projet de loi sous avis poursuit l'objectif d'encadrer de manière plus approfondie le contrat de bail commercial afin de mieux protéger la „propriété commerciale“ par des dispositions impératives visant à assurer une pérennité de ce contrat au profit du preneur, tout en préservant le droit fondamental de propriété tel que reconnu par l'article 16 de la Constitution.*

*La Chambre des Métiers approuve cet objectif et apprécie la démarche à la fois didactique et pratique qui rend le régime juridique des baux commerciaux plus lisible et compréhensible que le texte actuel; elle salue tout particulièrement la volonté de limiter les pratiques spéculatives avec l'interdiction du „pas-de-porte“ ou la possibilité pour le bailleur de mettre un terme à une sous-location en se substituant au preneur principal.*

*La Chambre des Métiers critique cependant le premier rôle accordé au juge pour résoudre le moindre désaccord entre les parties.*

*Elle propose une lecture critique du projet de loi sous avis et émet dans ce contexte une série de propositions afin de limiter les points d'achoppement entre les parties, et de permettre une résolution des désaccords, soit par des dispositions légales supplétives, soit par la possibilité d'engager une procédure extrajudiciaire comme la médiation.*

*Les observations critiques de la Chambre des Métiers visent essentiellement les points suivants:*

- *la possibilité de modifier en cours de bail les „modalités essentielles du contrat“, et en particulier les „conditions financières“ du contrat, ne devrait pas être possible, et les différentes procédures prévues devraient être revues, notamment en ce qu'elles renvoient finalement la solution des différends qu'elles entendent régler à la compétence exclusive du juge;*
- *le droit de préemption, tel que calqué intégralement de la législation afférente aux baux d'habitation, devrait être supprimé comme manquant de flexibilité et imposant le respect d'un formalisme inutile et inadapté au monde des affaires;*
- *la procédure prévue en matière de résiliation anticipée par le preneur dans l'hypothèse où la poursuite de son activité provoquerait sa faillite devrait être mieux précisée afin d'éviter des demandes excessives et de limiter les contentieux;*
- *la possibilité pour le bailleur de demander un maximum de trois mois de loyer comme garantie locative doit être augmentée à un maximum de six mois de loyer plutôt que de privilégier indirectement le recours en justice en cas d'état des lieux de sortie non conforme;*
- *le montant de l'indemnité d'éviction devrait être ramené à six mois de loyers forfaitaires afin d'éviter une inflation des loyers et d'énormes contentieux;*
- *l'option laissée au preneur de demander, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, l'application des termes contractuels initialement conclus entre parties devrait être pareillement accordée au bailleur.*

\*

Par sa lettre du 5 août 2015, Monsieur le Ministre de l'Economie a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

\*

## 1. CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis poursuit l'objectif d'encadrer de manière plus approfondie le contrat de bail commercial afin, suivant l'exposé des motifs, de palier „un manque de protection du preneur.“

A cette fin, le projet de loi sous rubrique propose une refonte des dispositions du Titre VIII, Chapitre II, Section III, du Code civil.

Le projet de loi sous avis ne modifie pas les autres Sections du Chapitre II du Code civil à l'exception de l'article 1736 du Code civil alinéa 3 qui est abrogé (cf. ci-après point 1.7).

Pour les dispositions qui ne sont pas visées par ladite Section III, le bail commercial restera régi par les règles communes à tous les baux, comme c'est le cas en particulier des dispositions concernant la répartition des charges des réparations entre bailleur et preneur.

La procédure de règlement des litiges, organisée par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, étant applicable aux baux commerciaux, le projet de loi sous avis propose de prévoir un renvoi à cette procédure dans la Section III du Code civil.

Au titre des dispositions transitoires, il est prévu que la présente loi sera applicable aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur, avec une exception et deux aménagements.

L'exception est l'option laissée au preneur de demander, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, l'application des termes contractuels initialement conclus entre parties avec l'exception du nouveau régime du sursis à déguerpissement qui sera cependant applicable puisque ce régime remplacera l'actuel sursis commercial.

Cette option devrait cependant être aussi accordée au bailleur, car les deux parties ont droit à une sécurité juridique.

Les aménagements concernent les deux points suivants:

- d'une part, la possibilité laissée au preneur de demander le renouvellement préférentiel si ce dernier a introduit une demande en sursis commercial avant l'entrée en vigueur;
- d'autre part, l'impossibilité de demander le remboursement d'éventuels pas de porte et autres commissions payées avant l'entrée en vigueur de la loi.

De manière générale, la Chambre des Métiers approuve l'objectif de mieux protéger la „propriété commerciale“ par des dispositions impératives tout en préservant le droit fondamental de propriété tel que reconnu par l'article 16 de la Constitution.

Cependant, la Chambre des Métiers critique une série de dispositions du projet de loi sous avis qui tendent à favoriser – voire privilégier – le recours au juge, et qui risquent de générer un énorme contentieux et d'encombrer davantage la justice.

Les dispositions du projet de loi sous avis qui sont critiquées pour ce motif concernent les points suivants:

- la procédure prévue en cas de résiliation anticipée par le preneur qui impose un recours au juge en cas de contestation;
- le montant trop réduit des garanties locatives au motif qu'existe la possibilité de faire un recours en justice;
- les procédures prévues en cas de désaccord sur une demande de modification du contrat en cours d'exécution, qui prévoient un recours exclusif au juge;
- la procédure de sursis à déguerpissement qui impose l'existence préalable d'un jugement d'expulsion;
- le recours exclusif au juge et à une expertise en cas de désaccord sur le montant de l'indemnité d'éviction à défaut de convention.

En complément à cette remarque générale, la Chambre des Métiers propose une lecture approfondie et critique du texte de la nouvelle Section III du Code civil qui est proposée par le projet de loi sous avis, et émet, dans ce cadre, une série de propositions.

Pour des raisons de facilité de lecture, il est proposé de reprendre ci-après l'ordre et l'intitulé des différents paragraphes tels qui sont organisés à l'intérieur de ce projet de nouvelle Section III du Code civil.

### **1.1. Champ d'application**

Le projet de loi sous avis précise que les dispositions particulières aux baux commerciaux s'appliquent „aux immeubles loués et affectés avec l'accord du bailleur à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale“ (projet d'article 1762-3 paragraphe (1) du Code civil).

La Chambre des Métiers approuve cette délimitation qui a pour effet d'inclure explicitement dans le régime juridique des baux commerciaux l'activité purement artisanale, à savoir l'activité réalisée par une personne physique et comportant la vente exclusive des produits qu'elle fabrique elle-même.

La mention de „l'accord du bailleur“ à l'exercice de l'activité réalisée dans l'immeuble loué objet du bail, comme condition d'application du régime juridique des baux commerciaux, doit aussi être soulignée comme constituant une protection légitime des bailleurs.

Si la Chambre des Métiers approuve le champ d'application du régime des baux commerciaux du projet de loi sous avis, elle propose néanmoins que la location d'un local accessoire, tel qu'un simple hangar, ne soit pas soumise à l'intégralité des dispositions impératives prévues par ce régime.

En effet, la location d'un local accessoire permet de répondre de manière ponctuelle à un besoin urgent, comme par exemple de disposer d'une place supplémentaire pour stocker des marchandises.

Le local accessoire est donc différent du magasin éphémère (ou „pop-up store“) qui est bien un local non accessoire à l'activité principale, bien qu'il soit prévu de courte, ou très courte durée.

Pour répondre à un tel besoin ponctuel et urgent, le cadre légal très protecteur du preneur proposé par le projet de loi sous rubrique n'est pas adapté et en particulier les dispositions impératives concernant la durée du contrat, le droit au renouvellement, ou le délai minimum de résiliation.

La possibilité de soustraire le bail d'un local accessoire de ces dispositions devrait en conséquence être prévue par le projet de loi sous avis.

#### **• La possibilité d'appliquer les dispositions particulières aux autres baux à usage professionnel**

Le projet de loi mentionne qu'il est possible aux parties de prévoir l'application expresse, dans un contrat de bail écrit, des dispositions particulières aux baux commerciaux à „tout autre contrat de bail à usage professionnel“ (projet d'article 1762-3 paragraphe (2) du Code civil), à l'exception des dispositions afférentes au maintien du bail en cas de décès du preneur et celles relatives au sursis à déguerpissement.

Les baux à usage professionnel visés par cette possibilité sont les baux conclus pour abriter une activité purement administrative – comme une activité principale de bureaux – une profession libérale, mais aussi une association, un syndicat, ou même une administration.

Ces activités ne relevant pas du secteur artisanal, la Chambre des Métiers n'entend pas se prononcer sur cette possibilité.

### **1.2. Durée du contrat**

#### **• Une durée toujours déterminée**

Le projet de loi impose que tout contrat de bail commercial soit conclu pour une durée déterminée, et, qu'à défaut de stipulation des parties, la durée du contrat est de trois années.

La Chambre des Métiers prête à considérer que cette disposition supprime la possibilité de conclure un bail commercial pour une durée qui serait expressément stipulée dans le contrat comme étant „indéterminée.“

Une telle possibilité devrait cependant être maintenue pour des locaux accessoires, pour les motifs mentionnés ci-dessus, au point 1.1.

**• L'opposition du contrat de bail au nouvel acquéreur de l'immeuble,  
ou à tout nouveau détenteur d'un droit réel sur l'immeuble**

Le projet de texte précise que „*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.*“

Suivant les auteurs du projet de loi sous avis, cette règle s'explique parce qu'„*il est dans l'intérêt d'une sécurité juridique qu'il y ait présomption (simple) de connaissance du contrat de bail dans le chef de l'acquéreur, qui devra prouver que la relation contractuelle ne pouvait être devinée ou connue de lui.*“ (Commentaires des articles).

Ce projet de texte ne retient donc qu'un seul critère, celui tiré de l'existence d'une activité effective au moment du changement de propriétaire, pour décider si le contrat de bail doit, ou ne doit pas, être opposable au nouveau propriétaire.

Si l'existence d'une activité effective protège le preneur d'un changement de propriétaire quand bien même il aurait omis de faire enregistrer son contrat, comme d'ailleurs jugé par la Cour de Cassation en 2003<sup>1</sup>, il résulte de la rédaction proposée par le projet de loi sous avis que l'absence d'une activité effective protégera le nouveau propriétaire ou détenteur de droit sur l'immeuble.

L'absence d'une exploitation ou occupation visible permettra au nouveau propriétaire ou détenteur de droit de considérer nul et non avenu un éventuel contrat de bail qui aurait été précédemment conclu avec l'ancien propriétaire.

Si la Chambre des Métiers peut comprendre la volonté des auteurs du projet de loi sous avis d'assurer une sécurité juridique du nouveau propriétaire ou détenteur de droit sur l'immeuble, elle attire l'attention sur la difficulté de prouver l'absence de la „visibilité“ d'une exploitation ou occupation.

De plus, la Chambre des Métiers est d'avis que cette règle entre en contradiction avec les dispositions de l'article 1328 du Code civil suivant lesquelles les actes sous seing privés qui ont été enregistrés sont opposables à l'égard des tiers.

Une telle règle peut enfin avoir comme conséquence pernicieuse d'enlever tout intérêt à l'obligation fiscale de l'enregistrement des baux commerciaux auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines prévue au Chapitre III, Section 2, paragraphe 5 du Code fiscal.

**• Précisions concernant la date de début du bail**

Afin d'éviter toute incertitude quant à la date de début du bail, le projet de loi prévoit qu'à défaut de prévision contractuelle contraire, le bail commence au jour de l'entrée en jouissance des lieux par le preneur, sinon le jour du premier loyer payé.

Le projet de loi précise de plus qu'à défaut de convention contraire, „*la remise contradictoire des clés correspond au jour de l'entrée en jouissance des lieux.*“

S'agissant de définir le jour de l'entrée en jouissance des lieux, cette présomption devrait logiquement être inversée, et la Chambre des Métiers propose ci-après dans ses observations particulières une rédaction alternative.

### 1.3. Résiliation anticipée

Le projet de loi accorde au preneur un droit de résiliation unilatérale anticipée dans l'hypothèse où la poursuite de l'activité provoquerait à court terme la faillite du preneur.

Suivant le projet de loi sous avis, il n'est pas possible de déroger contractuellement à ce droit du preneur de résiliation unilatérale anticipée, qui est donc érigé comme étant une disposition d'ordre public.

Le droit de résiliation unilatérale anticipée est strictement encadré d'une part, par des exigences formelles, et, d'autre part, par un aménagement du droit du bailleur de réclamer des dommages-intérêts.

<sup>1</sup> „*Le contrat de bail conclu entre le locataire et l'ancien propriétaire est opposable au nouvel acquéreur, et celui-ci n'est pas en droit d'expulser le locataire, non seulement si le contrat a acquis une date certaine, mais également lorsque le nouvel acquéreur en avait connaissance avant la vente*“ (Cass, 13.11.2003, pas. 32, p. 370).

### a) Concernant les exigences formelles

La Chambre des Métiers regrette qu'il ne soit pas clairement distingué entre les exigences *ad validitatem*, de celles *ad probationem*.

La Chambre des Métiers liste les six exigences formelles comme suit:

- L'exercice du droit de résiliation doit être fait par lettre recommandée ou par „*tout autre moyen de communication retenu dans le contrat*“.
- L'avis de résiliation doit „*mentionner avec précision les motifs de la résiliation*“.

La preuve d'une „défaillance imminente“ peut être établie par tout moyen. Suivant les commentaires des articles, une telle preuve peut être réalisée par la communication au bailleur de ses „*documents comptables et d'une attestation écrite de la part de la personne en charge de la comptabilité*“.

Il est cependant regrettable que le projet de loi sous avis n'exige pas du preneur l'obligation de joindre à l'avis de résiliation les éléments de preuve en sa possession.

- La défaillance imminente ne doit pas être imputable „*à un comportement fautif ou négligeable du preneur*“.

Cette précision, aussi légitime qu'elle puisse être, laisse la porte ouverte à des discussions interminables, et devrait en conséquence être supprimée.

- L'avis de résiliation doit mentionner le préavis obligatoire de trois mois, et informer le bailleur de son droit de recours dans le mois de la réception de l'avis de résiliation.
- „*La demande ne peut pas être demandée reconventionnellement*“.

Une telle restriction procédurale de devoir séparer cette demande d'autres demandes semble être rattachée à l'objectif d'obtenir rapidement une décision sur la demande de résiliation.

- Le preneur doit être à jour du paiement des loyers et charges au jour „*du courrier recommandé*“.
- Cependant, comment apprécier cette condition si le preneur a préféré utiliser un autre moyen de communication comme cela est prévu?

### b) Concernant le droit du bailleur de réclamer des dommages-intérêts

Le projet de loi sous avis prévoit un droit au remboursement des avantages financiers que le bailleur aurait accordés au preneur en cas d'une résiliation „*au cours des deux premières années du bail*“, ainsi qu'un droit de contester en justice la résiliation anticipée.

Concernant le remboursement des avantages financiers, le texte du projet de loi vise, à titre indicatif, „*les réductions de loyer et les mensualités gratuites, ainsi que les aménagements spécifiques de l'immeuble financés par le bailleur*“.

Si cette mesure est à saluer au titre de la protection du bailleur, la Chambre des Métiers est d'avis que la date à prendre en compte pour le calcul du délai des deux ans doit être mieux précisée afin d'opter en faveur du jour de l'échéance du préavis obligatoire de trois mois plutôt que du jour de l'émission de l'avis de résiliation.

Concernant l'aménagement d'un droit de recours du bailleur, le projet de loi sous avis prévoit qu'en cas de désaccord sur l'application ou l'exécution des dispositions relatives à ce droit de résiliation anticipé, „*la partie la plus diligente saisira le juge de paix dans le mois qui suit la réception de l'avis de résiliation*“.

Cette disposition tente de concilier le droit du bailleur de contester la résiliation anticipée avec l'importance d'une décision rapide pour le preneur afin qu'il ne soit pas obligé de déposer le bilan.

La Chambre des Métiers prête à considérer que la possibilité laissée à l'une ou l'autre partie de saisir le juge dans le mois risque de soulever plus de problèmes qu'elle n'en résout: en effet, le projet de loi sous avis ne règle pas la situation de l'absence de saisine du juge dans le délai d'un mois alors qu'une contestation est bien réelle entre les parties.

Ainsi, si le bailleur ne porte pas l'affaire en justice dans le mois de l'avis de résiliation, bien qu'il ait contesté la validité de cet avis – dans un courrier de réponse par exemple – la résiliation du bail serait acquise.

Suivant les commentaires des articles, il sera toujours „*loisible à la partie la plus diligente d'introduire une deuxième demande aux fins de se voir allouer des dommages et intérêts*“.

Cette possibilité ne ressort cependant pas clairement du texte du projet de loi.

Afin d'éviter l'incertitude et de répondre à l'objectif d'obtenir une décision rapide, il conviendrait de mieux aménager cette procédure afin de prévoir:

- une obligation pour le bailleur de saisir le juge de paix, ou toute autre procédure extrajudiciaire, dans le mois de la demande de résiliation;
- une option d'engager soit une procédure judiciaire, soit une procédure extrajudiciaire (arbitrage ou médiation);
- une mention légale supplétive suivant laquelle, à défaut d'un recours du bailleur, la résiliation du bail sera formellement acquise sans préjudice des éventuels dommages et intérêts.

#### 1.4. Pratiques contractuelles interdites

L'objectif de ce paragraphe est de faire cesser la pratique du paiement de pas de porte ou d'autres commissions qui étaient imposées aux preneurs, et, plus largement, d'éviter toute incitation du bailleur à changer de preneur.

Le projet de loi sous avis interdit, dans un premier paragraphe, le „paiement 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“, ainsi que le „paiement fait à un intermédiaire professionnel ou occasionnel au-delà des honoraires conventionnellement retenus dans le contrat de mandat“.

Afin d'assurer le respect de cette interdiction, le projet de loi sous avis prévoit un droit de remboursement sans qu'il ne soit possible d'invoquer une quelconque inexécution contractuelle.

Le projet de loi sous avis interdit dans un deuxième paragraphe la clause contractuelle accordant „un mandat exclusif à un intermédiaire pour la relocation“, une telle clause étant réputé non écrite.

Dans un troisième paragraphe, le projet de loi sous avis précise que la garantie locative en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail ne pourra pas dépasser trois mois de loyer, et que le bailleur ne pourra pas refuser une garantie bancaire à première demande.

Il conviendrait cependant qu'une distinction soit faite entre la garantie du paiement du loyer, qui devrait être de trois mois maximum, et la garantie de la remise en état, dont le montant devrait être aussi fixé à un montant maximum de trois mois de loyer, car ces garanties poursuivent des objectifs différents.

Si suivant les commentaires des articles, le recours au référé provision ne justifie pas une garantie de plus de trois mois de loyer, la Chambre des Métiers rappelle que le renvoi systématique des difficultés au juge n'est pas une solution à privilégier, surtout si des accords contractuels peuvent les anticiper.

L'augmentation du plafond de trois à six mois du maximum de garantie bancaire lors de la conclusion du contrat de bail ne devrait pas affecter le développement économique si l'on considère que, pour une PME, ce n'est pas tant la garantie bancaire qui peut générer des difficultés, mais plutôt le loyer à payer.

Au niveau rédactionnel, il conviendrait d'interdire les garanties locatives dépassant trois mois de loyer, plutôt que d'autoriser les garanties ne dépassant pas les trois mois, car cette disposition se situe à l'intérieur d'un paragraphe intitulé „Pratiques contractuelles interdites.“

#### 1.5. Modification du contrat

Afin d'encadrer les modifications contractuelles en cours d'exécution, une première disposition énonce la possibilité de prévoir contractuellement une renégociation des modalités essentielles du contrat à des „dates déterminées au cours du bail ou au cours de ses prolongations ou renouvellements.“

Cette possibilité est complétée par une règle supplétive selon laquelle, à défaut de clauses contractuelles contraires, les conditions financières du contrat ne peuvent être renégociées lors d'une prolongation ou d'un renouvellement du contrat seulement si trois années se sont écoulées depuis la dernière modification.

Ces possibilités d'imposer une renégociation des conditions financières du bail ne doivent pas être prévues car elles sont sources d'insécurité et génératrices de contentieux.

La Chambre des métiers est d'avis que deux mécanismes protègent correctement les parties, à savoir:

- d'une part l'indexation du loyer, qui permet d'assurer au bailleur une adaptation des loyers à l'inflation;
- d'autre part, les périodes de renouvellement qui permettent au preneur de sortir du contrat si les conditions financières qui ont été négociées au départ ne lui conviennent plus.

Le projet de loi sous avis précise ensuite que, si la modification concerne une „clause financière“, la partie qui demande la modification doit respecter un préavis de six mois, et, qu'à défaut de précision dans le contrat, la demande de modification doit être faite par lettre recommandée.

Le projet de loi distingue un „simple“ „*désaccord concernant le loyer ou les charges pour la prochaine période triennale*“ avec une modification des conditions essentielles du contrat qui pourrait avoir un impact sur les „*modalités de l'adaptation financière du contrat*“ qui ont été prévues.

#### • ***Le désaccord concernant le loyer ou les charges***

Le projet de loi prévoit que „*la partie la plus diligente saisira le juge de paix qui statuera*“ et que la demande devra être introduite „*par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix de lieu de l'immeuble.*“

Il convient de noter que le projet de loi sous avis ne reprend pas l'actuelle procédure spécifique de l'actuel article 1762-5 du Code civil suivant lequel, en cas de désaccord des parties sur le loyer et autres charges, le loyer est fixé par un ou trois experts „*choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie diligente, par le juge de paix de la situation de l'immeuble.*“

Eu égard aux nombreux avantages des procédures alternatives de règlement des conflits, la Chambre des Métiers est d'avis que la compétence exclusive du juge de paix en cas de désaccord sur la fixation du loyer n'est pas souhaitable.

Si une contestation s'installe lors de l'exécution du contrat, la loi devrait favoriser le règlement extrajudiciaire dans les négociations en matière de loyer, que ce soit la médiation ou la conciliation.

Le contrat de bail s'exécutant dans la durée, il est en effet essentiel que les parties conservent un bon niveau d'entente et une solution concertée est toujours préférable à une solution imposée par un juge.

Il convient de noter que la référence à la „période triennale“ n'est pas juste car les parties restent libres de prévoir une durée différente de la durée classique de trois ans.

#### • ***Relativement aux modifications des conditions essentielles du contrat***

Le projet de loi précise qu'il serait possible de modifier en cours d'exécution les modalités de l'adaptation financière qui ont été contractuellement prévues si les conditions essentielles du contrat se trouvent modifiées.

Le projet de loi sous avis disposant que „*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.*“

La Chambre des Métiers n'est pas favorable à de telles dispositions concernant la modification du contrat en cours de route pour les raisons ci-avant exposées.

Si une renégociation des conditions essentielles du bail devrait-être réalisée en raison de circonstances exceptionnelles et extérieures aux parties, il est fondamental que cette renégociation soit engagée de l'accord des parties et non obligatoirement soumise à l'appréciation d'un juge.

### **1.6. Cession et Sous-location**

Si le droit du preneur prévu par l'actuel article 1762-3 du Code civil de céder son bail, ou de sous-louer l'immeuble objet du contrat de bail commercial lorsque cette cession ou sous-location est faite avec la cession de son fonds est repris par le projet de loi sous avis, deux aménagements complémentaires sont proposés.

Le projet de loi sous avis prévoit d'une part le droit, pour le bailleur principal, d'être informé et de recevoir „*une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location.*“

Le projet de loi sous avis prévoit d'autre part, qu'en cas de sous-location, le bailleur a la faculté, dans les trois mois de sa connaissance effective de cette sous-location, de se substituer au preneur principal et d'en retirer ainsi 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.“

Le projet de loi sous avis mentionne trois exceptions pour lesquelles cette possibilité de substitution n'est pas applicable, et correspondant aux situations dans lesquelles l'existence d'une sous-location majorée est légitime, à savoir:

- les sous-locations assorties d'une convention de livraison de bière ou d'essence;
- les sous-locations dont le loyer est justifié par des investissements substantiels du preneur principal;
- les sous-locations au sein d'un groupe d'entreprises.

La Chambre des Métiers salue ces dispositions.

### 1.7. Délai de résiliation et tacite reconduction

Concernant la résiliation du contrat de bail, le projet de loi sous avis oblige de respecter un délai minimum de six mois afin de permettre „au commerçant de réorganiser son commerce et au bailleur de retrouver un repreneur à la fin du délai de préavis.“<sup>2</sup>

Si la Chambre des Métiers peut accepter ce délai de résiliation minimum de six mois, – en lieu et place de l'actuel délai de six mois qui n'est imposé qu'à défaut de clause contraire – il est important de laisser la possibilité aux parties de demander en justice une résiliation avec effet immédiat sur base de l'article 1184 du Code civil, comme par exemple en cas de non-paiement ou de retard systématique et important du paiement du loyer.

Afin que cette possibilité ne soit pas remise en cause, il conviendrait de mentionner expressément dans le texte du projet de loi l'exception d'une inexécution contractuelle grave justifiant un délai inférieur au délai de six mois.

La Chambre des Métiers regrette à ce titre que la question de la validité des clauses contractuelles résolutoires n'ait pas été toisée par le projet de loi sous avis alors que l'actuel article 1762-2 du Code civil – suivant lequel „la clause résolutoire expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent“ – n'est pas repris dans le texte du projet de loi sous avis.

Concernant la tacite reconduction, le projet de loi sous avis reprend l'usage qui reconnaît la tacite reconduction du contrat de bail „si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession.“

Cependant, alors qu'actuellement la tacite reconduction donne naissance à un nouveau contrat verbal pour une durée qui correspond à l'usage des lieux, soit communément pour trois ans, et dont les conditions dépendent finalement des circonstances, les dispositions du projet de loi sous avis optent implicitement pour une véritable prolongation du contrat de bail initial.

En effet, il est précisé que le contrat est renouvelé pour une durée de trois ans avec le maintien de „toutes les autres conditions du contrat de bail“, que le preneur conserve son droit au renouvellement préférentiel, et qu'il est tenu de renouveler et d'adapter la garantie locative contractuellement prévue dans le contrat initial pour la période de la tacite reconduction.

Suivant l'analyse de la Chambre des Métiers, ces dispositions sont à approuver car elles proposent une clarification des droits et des obligations des parties, et évitent de placer les parties dans une insécurité juridique.

Il conviendrait cependant d'ajouter au projet de loi sous avis la condition de l'accord implicite du bailleur, respectivement de l'absence de contestation de ce dernier, pour qu'une tacite reconduction puisse être considérée.

<sup>2</sup> Commentaires des articles, p. 25

### 1.8. Maintien du bail en cas de décès du preneur

Le projet de loi reprend l'actuelle disposition de l'article 1762-8 paragraphe 2 du Code civil suivant lequel, en cas de décès du preneur, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur si ce dernier maintient l'exploitation commerciale, et qu'il a un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le preneur défunt, ou qu'il est le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

Il est surprenant que ce projet d'article s'applique au „preneur fermier“ alors que, si des dispositions particulières de cette section devaient s'appliquer au bail à ferme, un renvoi devrait être organisé dans la Section correspondante, à savoir la Section IV du présent Chapitre II, titre VIII du Code civil.

### 1.9. Sursis à déguerpissement

Suivant la législation actuelle, le preneur dont le bail vient à cesser peut demander deux „sursis commercial“ successifs chacun de six mois au maximum.<sup>3</sup>

Cette possibilité actuelle est critiquée par les preneurs car, suivant la lecture proposée par les juges, le sursis commercial ne peut être demandé que pour un contrat de bail venant normalement à expiration, mais pas dans le contexte d'une demande de résiliation anticipée du bailleur et d'un jugement d'expulsion.

Le projet de loi sous rubrique ne retient pas le sursis commercial, et prévoit un „sursis à déguerpissement“, qui s'analyse comme un sursis à l'exécution d'un jugement d'expulsion.

Le projet de loi encadre strictement cette possibilité de sursis par les conditions suivantes:

- l'existence d'un jugement d'expulsion (décision de déguerpissement);
- le sursis sera d'un mois minimum à neuf mois maximum;
- tous les loyers et charges échus doivent être réglés au jour de l'introduction de la demande;
- le requérant doit être l'exploitant réel du fonds;
- le sursis ne peut être accordé que dans le seul but „d'organiser le déplacement de son exploitation (...), respectivement de répondre à ses obligations légales procédant du droit du travail.“

Si la Chambre des Métiers salue ces dispositions qui organisent le déplacement du preneur dans de bonnes conditions tout en préservant les droits du bailleur, elle ne comprend pas pourquoi ce sursis est conditionné à l'existence d'un jugement d'expulsion.

Il semble en effet utile de permettre au preneur de devancer un jugement d'expulsion et de lui accorder la possibilité de demander un tel sursis sans devoir attendre d'être effectivement condamné à déguerpir, ce qui permettra d'éviter des frais de procédure.

En pratique, de telles demandes pourraient être notamment envisagées dans le contexte d'un refus motivé de renouvellement du bail par le bailleur non contesté, ou d'une expiration du bail résultant d'une demande de renouvellement émise en retard.

### 1.10. Renouvellement du contrat

Le projet de loi sous rubrique consacre cinq articles au renouvellement du contrat de bail, et on distinguera ci-après les articles relatifs à l'exercice du droit au renouvellement par le preneur, de ceux concernant les possibilités du refus du renouvellement du bailleur.

#### a) *L'exercice du droit au renouvellement du preneur*

Le projet de loi sous avis ne limite plus l'exercice du droit de renouvellement dans le temps, et la double condition actuellement prévue par l'article 1762-4 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil d'une durée minimale de trois années et d'une durée maximale de quinze années dans l'immeuble disparaît.

Si l'exercice du droit de renouvellement n'est plus limité dans le temps, la condition temporelle est reprise en ce qui concerne le droit du bailleur de refuser le renouvellement puisque ce droit sera différent suivant que l'on se situe avant ou après neuf années d'occupation dans les lieux loués.

<sup>3</sup> Article 1762-8 du code civil.

Le projet de loi sous avis précise que le renouvellement du contrat de bail ne pourra être demandé que par „le preneur (...) qui exploite à titre personnel, ou par le biais d'une société commerciale dont il est l'associé majoritaire.“

Si cette précision participe effectivement à éviter la formulation de demandes qui seraient formulées par un gérant minoritaire, voire un gérant non associé, sans l'agrément exprès du ou de(s) associé(s) majoritaire(s), il conviendrait que ce texte prenne en considération les situations où il n'y a pas un associé majoritaire mais plusieurs minoritaires.

Suivant le projet de loi sous avis, les modalités de la demande de renouvellement sont différentes selon l'existence ou non d'une lettre de résiliation du bailleur.

• *La demande est formulée sans qu'existe un congé écrit du bailleur*

Le projet de loi sous avis précise qu'elle doit être réalisée „au plus tôt dans l'année qui précède l'expiration du contrat de bail“ et au plus tard „neuf mois avant l'expiration du contrat de bail.“

La Chambre des Métiers fait remarquer que ce double délai à respecter laisse une fourchette de temps très différente suivant la date d'anniversaire du contrat: pour un contrat qui se termine en décembre, le preneur aura quinze mois pour formuler sa demande, alors que pour un contrat qui se termine en janvier, le preneur ne disposera que d'une fourchette de temps de trois mois.

Afin d'éviter de telles différences de traitement injustifiées, il serait préférable de prévoir un délai de douze mois au lieu de celui de l'année qui précède.

En cas de réception d'une telle demande de renouvellement, le projet de loi sous avis précise que „Le propriétaire devra dans les trois mois dès réception faire connaître son avis.“

Suivant la lecture de la Chambre des Métiers, cette rédaction devrait être modifiée sur les points suivants:

- Le bailleur devrait être mentionné à la place du „propriétaire.“
- L'obligation de „faire connaître son avis“ signifie que le preneur doit avoir eu connaissance de la réponse du bailleur endéans les trois mois, ce qui peut placer le bailleur dans l'incertitude de savoir si le preneur a bien réceptionné sa réponse endéans ce délai.

Pour éviter une telle incertitude, il serait plus judicieux de mentionner la date d'émission de la réponse du bailleur.

- La conséquence d'une absence de réponse du bailleur dans le délai imparti devrait être mentionnée.

• *La demande en renouvellement du bail est formulée par le preneur en réponse à un congé écrit du bailleur*

Le projet de loi sous avis précise que le preneur peut „quel que soit le délai de congé, formuler, en outre, sa demande dans un délai de trois mois suivant la réception du congé.“

Cette possibilité pour le preneur de formuler, à nouveau, une demande de renouvellement à partir du moment où le bailleur signifie un congé laisse la porte ouverte à l'incertitude, puisque le preneur pourrait émettre une demande alors que le contrat est expiré.

Une telle possibilité laisse en effet notamment ouvertes les questions suivantes:

- Le preneur devra-t-il être laissé en possession?
- La date d'échéance du contrat sera-t-elle suspendue?
- Une tacite reconduction pourrait-elle être invoquée par le preneur?

A défaut de plus de précisions, la Chambre des Métiers se voit contrainte de s'opposer à une telle disposition qui va générer encore plus de situations conflictuelles et ne va aucunement maintenir une hypothétique „sécurité de planification“ comme énoncé par les auteurs dans les commentaires des articles.

**b) Les possibilités de refus de renouvellement du bailleur**

Si le droit au renouvellement n'est plus limité dans le temps, la portée de ce droit dépend que l'on se situe avant ou après neuf années d'occupation dans les lieux loués.

• *Durant les neuf premières années d'occupation dans les lieux loués*

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement que s'il invoque les motifs légaux qui ont été revus et augmentés de trois nouvelles possibilités de refus.

Les motifs repris de l'actuel article 1762-4 du Code civil sont les suivants:

- La „*faute dans le chef du preneur ou de l'exploitant*“ qui remplace le motif des „*griefs légitimes à l'égard du preneur à apprécier par le juge compétent.*“
- Le „*projet d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants.*“

La précision que l'occupation personnelle peut être pour „*un usage professionnel*“ par le biais d'une société commerciale pourrait être apportée conformément à une décision du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg.<sup>4</sup>

- „*En cas d'abandon de toute location aux fins d'activité semblable ou analogue*“,
- „*En cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.*“

A ces motifs, le bailleur pourra opposer trois nouveaux motifs, à savoir:

- *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.*
- *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.*
- *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.*

• *Au terme de neuf années d'occupation dans les lieux loués*

Le projet de loi sous avis prévoit que le bailleur peut, „*de plein droit, refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justifications*“ mais à la condition, soit de régler une indemnité d'éviction, soit d'accepter „*l'offre d'un tiers qui comprend l'engagement du tiers de payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction, et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins 3 mois*“.

Pour rappel, le régime actuel prévoit la possibilité de dommages et intérêts si le preneur a renoncé à son droit de préférence en raison d'une „*offre sincère et réelle faite par un tiers*“ qui s'avère finalement fallacieuse.

Le projet de loi sous avis change donc radicalement de perspective, en permettant au bailleur de changer de preneur, sans que le preneur en place n'ait le choix de rester en adaptant le loyer aux conditions projetées.

Il est remarquable que les auteurs du projet de loi sous avis proposent, par cette possibilité, de légaliser un „*pas de porte*“ qui serait versé par le preneur rentrant, mais dont le bénéficiaire n'est pas le bailleur mais le preneur sortant.

Afin de mieux encadrer cette nouvelle pratique, et éviter ainsi toute offre spéculative, il conviendrait de préciser dans le texte de loi que l'offre du tiers a pour objet un projet d'occupation personnelle des lieux loués pour un usage professionnel.

Concernant le montant de l'indemnité d'éviction, ce dernier ne peut être inférieur à douze mois de loyers, et pourra être fixé soit conventionnellement, soit 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*“.

La Chambre des Métiers prête à considérer, eu égard au montant très conséquent de l'indemnité d'éviction qui est prévue, qu'il sera tentant pour le bailleur d'anticiper en augmentant substantiellement le montant du loyer afin de provisionner une telle indemnité.

Dans le contexte d'une occupation supérieure à neuf années, le bailleur serait aussi tenté d'invoquer un refus de renouvellement en invoquant un des motifs légaux (sur base du projet d'article 1762-4 du Code civil) plutôt que de payer l'indemnité d'éviction.

4 Décision du 2.2.2007, n° 24/2007. Jurisnews vol. 1 n° 03/2007.

Afin d'éviter ces tentations génératrices d'augmentations du prix des loyers et/ou de situations potentiellement conflictuelles et préjudiciables pour les deux parties, le montant de l'indemnité d'éviction devrait:

- d'une part, être ramené à un niveau plus raisonnable de six mois de loyer, et
- d'autre part, être une somme forfaitaire et non une somme minimale dont le montant sera fixé, soit contractuellement, soit par le juge sur base d'un rapport d'expert.

En effet, il est toujours très difficile de chiffrer la valeur d'une propriété commerciale qui déterminera la valeur du fond.

Ces dispositions du projet de loi sous avis vont nécessairement générer un contentieux et des frais supplémentaires très conséquents

Pour ces différentes raisons, la Chambre des Métiers se prononce en faveur d'un montant d'indemnité d'éviction fixe de six mois de loyers, au lieu d'un montant minimum de douze mois de loyers.

Concernant le moment du paiement de l'indemnité d'éviction, le projet de loi impose qu'elle soit consignée six mois avant la fin du bail, afin de permettre au preneur d'organiser en toute sécurité son départ, et, qu'à défaut d'une telle consignation endéans ce délai, le bailleur perd „le droit de s'opposer, sans motif valable, au renouvellement préférentiel.“

Le projet de loi accorde au bailleur un droit de rétractation, c'est-à-dire qu'il garde la possibilité de revenir sur son refus de renouvellement jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours après que l'indemnité d'éviction ait été définitivement fixée judiciairement, et à la condition que le preneur soit toujours dans les lieux et qu'il n'ait pas pris d'engagements pour sa réinstallation.

### 1.11. Droit de préemption

Le projet de loi sous avis accorde au preneur d'un bail commercial qui court depuis au moins dix-huit ans un „droit de préemption“ c'est-à-dire un droit prioritaire d'acquisition en cas de vente des locaux loués, à l'instar des dispositions en vigueur en matière de bail à usage d'habitation.

La Chambre des Métiers s'oppose à ce droit de préemption car il manque de flexibilité et impose au bailleur le respect d'un formalisme inutile et inadapté au monde des affaires.

En effet, l'application de ces dispositions impose au bailleur d'adresser au preneur l'offre de vente par lettre recommandée en l'informant du prix de vente et du fait qu'il peut faire une contre-proposition, car, à défaut, il pourra lui être réclamé des dommages-intérêts qui doivent être supérieurs à une année de loyer.

\*

## 2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

### 2.1. Ad article 1

En complément aux différentes observations sur le fond développées dans la première partie, la Chambre des Métiers émet des observations particulières d'ordre rédactionnel concernant l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi sous avis modifiant le Titre VIII, Chapitre II, Section III, du Code civil.

- *Concernant la subdivision de la Section III en „paragraphes“*

Suivant la Chambre des Métiers, les divisions en paragraphes de ladite Section III devraient être numérotées en chiffres romains, et non en chiffres arabes, afin de distinguer les paragraphes de la Section avec les paragraphes des différents articles.

En effet, conformément à la légistique formelle, un paragraphe subdivisant un article correspond à un chiffre cardinal arabe placé entre parenthèses.

- *Projet d'article 1762-3*

Au paragraphe (1), il convient de mentionner l'exception du bail d'un „local accessoire“ afin de pouvoir aménager les dispositions concernant la durée du contrat et de pouvoir faire figurer une durée „indéterminée“, les dispositions relatives au droit au renouvellement, qui devrait pouvoir être exclu, ou celles ayant trait au délai minimum de résiliation de six mois, qui est trop élevé pour ce type de contrat.

• *Projet d'article 1762-4*

L'alinéa 3 devrait être supprimé car il est en contradiction avec les dispositions de l'article 1328 du Code civil suivant lesquelles les actes sous seing privés qui ont été enregistrés sont opposables à l'égard des tiers.

L'alinéa 4 devrait être formulé différemment sur les points suivants:

- la mention „*date de départ*“ pouvant prêter à confusion avec le départ du preneur devrait être modifiée en faveur d'une mention plus explicite de „*date de début*“;
- la mention du „*jour du premier loyer payé*“ peut prêter à confusion entre le jour même du paiement et le jour correspondant au mois pour lequel le loyer fut versé;
- la présomption suivant laquelle „*Sauf convention contraire, la remise contradictoire des clés correspond au jour de l'entrée en jouissance des lieux*“ devrait être renversée puisqu'il s'agit de définir le jour de l'entrée en jouissance des lieux.

Une rédaction différente pourrait être celle-ci: „*A défaut d'une date de début mentionnée dans le contrat, le bail commence au jour de l'entrée en jouissance des lieux, qui est présumé être le jour de la remise contradictoire des clés sauf convention contraire. A défaut, la date de début du contrat est présumée être le premier jour pour lequel un loyer fut versé.*“

• *Projet d'article 1762-5*

Au paragraphe (1), la qualification d'une négligence devrait être préférée au terme „*négligeable*“ qui peut prêter à confusion.

A la place de „*par lettre recommandée et tout autre moyen de communication*“ il conviendrait de mentionner „*par lettre recommandée ou tout autre moyen de communication.*“

Une réécriture de ce paragraphe est de plus nécessaire conformément aux remarques détaillées ci-dessus dans les considérations générales, et en particulier afin de distinguer les exigences *ad validitatem* de celles *ad probationem*.

Au paragraphe (2), la référence „*au jour du courrier recommandé*“ devrait être remplacée par „*au jour de l'émission de l'avis de résiliation.*“

Au paragraphe (3), la précision concernant la date en considération devrait être ajoutée en faveur du jour de l'échéance du préavis de trois mois.

Au paragraphe (4), une réécriture est nécessaire afin de mieux encadrer la procédure en cas de contestation (cf. considérations générales, point 1.3.)

• *Projet d'article 1762-6*

Au paragraphe (1), il conviendrait de modifier la mention suivante comme suit „*sans que le bailleur, ou l'intermédiaire professionnel ou occasionnel, sans que ou la partie adverse ne puisse invoquer une quelconque inexécution contractuelle*“.

Au paragraphe (3), la rédaction devrait mentionner une interdiction afin de répondre à l'intitulé de l'article, et la garantie du paiement du loyer devrait être distinguée d'une garantie de remise en état.

Au paragraphe (3), la référence à „*la prochaine période triennale*“ devrait être modifiée au profit d'une „*période contractuelle*“.

Aux paragraphes (3) & (4), la procédure imposée devant le juge de paix devrait être élargie à d'autres procédures, comme la médiation, et le paragraphe (4) devrait être reformulé.

• *Projet d'article 1762-7 (intégré au paragraphe 5)*

Cet article relatif à la „*modification du contrat*“ devrait être supprimé comme source inutile d'insécurité contractuelle, et générateur de contentieux.

• *Projet d'article 1762-7 (Intégré au paragraphe 6)*

Il convient de mentionner le numéro 1762-8 en lieu et place du numéro 1762-7 erroné.

• *Projet d'article 1762-9*

Au paragraphe (1), les termes „*délai de résiliation*“ et „*délai de congé*“ étant utilisés pour la même signification, il conviendrait d'opter pour une seule et même terminologie.

Au paragraphe (2), la condition que „*le preneur reste et est laissé en possession*“ pour une tacite reconduction devrait être précisée afin d'exclure de cette possibilité les situations où une contestation existe.

- *Projet d'article 1762-10*

Les dispositions concernant le preneur fermier devraient être supprimées de cette section III puisque les baux à ferme sont organisés par la section IV; si un renvoi doit être fait, il devrait se situer dans la section IV.

- *Projet d'article 1762-11*

La mention „*condamnée (sis) au déguerpissement*“ devrait être biffée comme étant une condition non souhaitable pour les motifs mentionnés ci-avant dans les considérations générales.

Les mentions afférentes aux baux à ferme devraient être supprimées de cette section III puisque les baux à ferme sont organisés par la section IV.

- *Projet d'article 1762-12*

A l'alinéa 1<sup>er</sup>, afin de prendre en compte les situations où il n'y a pas un associé majoritaire mais plusieurs minoritaires, il conviendrait de permettre que la demande de renouvellement émane d'une décision de l'assemblée générale.

A l'alinéa 3, la référence à „*plusieurs propriétaires*“ doit être remplacée par celle de „*plusieurs bailleurs*“ puisque tout contrat de bail est signé entre un preneur et un bailleur, et que la qualité de propriétaire n'est pas une condition de validité du bail.

- *Projet d'article 1762-13*

A l'alinéa 1<sup>er</sup>, la mention „*dans l'année qui précède*“ devrait être remplacée par la mention „*dans les douze mois qui précèdent*“ afin d'éviter des traitements différents suivant la date d'expiration du contrat.

A l'alinéa 2, la phrase suivante devrait être modifiée comme suit: „*Le propriétaire bailleur devra dans les trois mois dès de la réception faire connaître émettre son avis. A défaut, la demande de renouvellement sera présumée acceptée.*“

L'alinéa 3 devrait être supprimé à défaut de plus de précisions.

- *Projet d'article 1762-14*

La Chambre des Métiers n'a pas de remarques particulières concernant cet article.

- *Projet d'article 1762-15*

Au paragraphe (1) b), il conviendrait de préciser que l'offre du tiers a pour objet un projet d'occupation personnelle des lieux loués pour un usage professionnel.

Au paragraphe (2), les modifications suivantes sont proposées „*En tout état de cause, Le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à douze est un montant forfaitaire de six mois de loyer.*“

Le paragraphe (3) devrait être supprimé.

- *Projet d'article 1762-16*

Cet article devrait être supprimé comme manquant de flexibilité et imposant le respect d'un formalisme inutile et inadapté au monde des affaires.

- *Projet d'article 1762-17*

La Chambre des Métiers n'a pas de remarques particulières concernant cet article.

## 2.2. Ad article 2

Ce projet d'article abroge l'article 1736 du Code civil alinéa 3 qui prévoit un délai de résiliation de six mois sauf clause contraire.

La Chambre des Métiers n'a pas de remarques sur la forme concernant cet article, et renvoie sur le fond au point 1.7 du présent avis.

2.3. *Ad article 3*

Au paragraphe (2), la mention „*le preneur peut*“ devrait être remplacée par „*les parties peuvent*“.

\*

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 12 janvier 2016

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Roland KUHN

