

N° 6864¹⁹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

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

* * *

**DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA
CHAMBRE DES METIERS**

(17.7.2017)

RESUME STRUCTURE

La Chambre des Métiers peut accepter la limitation du droit au renouvellement au seul contrat de bail à durée déterminée arrivé à échéance dès lors que la propriété commerciale est protégée par la limitation des cas de résiliation, respectivement par le versement d'une indemnité d'éviction après neuf années d'occupation. Elle critique cependant que cette protection risque de rester théorique pour le preneur dès lors qu'aucune procédure n'encadre les désaccords éventuels – qui ne manqueront pas d'apparaître à la suite d'une résiliation d'un contrat de bail avec préavis, ou un refus de renouvellement – afin d'obliger un échange entre les parties.

Il est regrettable pour le bailleur que le projet de loi tel qu'amendé sous avis exclut la possibilité d'invoquer l'inexécution des obligations contractuelles par le preneur dans le cadre d'une résiliation avec préavis ou de non-renouvellement, en renvoyant à la résiliation „avec effet immédiat“ qui est désormais prévue dans ce cas. Le choix de la procédure avec préavis permettrait au bailleur de graduer la rupture du contrat de bail suivant la gravité de l'inexécution du preneur.

Des améliorations textuelles devraient être intégrées afin notamment d'encadrer le renouvellement des contrats d'une durée inférieure ou égale à une année, et de clarifier l'application de la procédure de résiliation avec préavis à l'échéance contractuelle d'un contrat de bail à durée déterminée. Les dispositions transitoires et finales sont aussi à mettre en adéquation avec les nouvelles dispositions.

Deux garanties pourtant essentielles pour la protection de la propriété commerciale ne sont pas maintenues dans la version proposée, et la Chambre des Métiers en demande la rectification. Il s'agit, d'une part, de l'absence de fixation dans la loi d'un montant minimal d'indemnité d'éviction alors que cette indemnité constitue la seule protection du preneur à partir de neuf années d'occupation, et, d'autre part, de l'impossibilité pour le preneur de demander un sursis à la fin du bail en dehors de tout jugement de déguerpissement.

*

Par sa lettre du 19 juin 2017, Monsieur le Ministre de l'Economie a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet des amendements au projet de loi repris sous rubrique.

*

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis propose de modifier ad minima six des onze projets d'articles du Code civil de l'ancienne version, ainsi que l'article relatif aux dispositions transitoires et finales.

La Chambre des Métiers peut accepter la limitation du droit au renouvellement au seul contrat de bail à durée déterminée arrivé à échéance dès lors que la propriété commerciale est protégée par la limitation des cas de résiliation, respectivement par le versement d'une indemnité d'éviction après neuf années d'occupation.

Cependant, cette protection reste théorique pour le preneur si aucune procédure spécifique n'encadre les désaccords éventuels – qui ne manqueront pas d'apparaître à la suite d'une résiliation d'un contrat de bail avec préavis, ou un refus de renouvellement – afin d'obliger un échange entre les parties.

Confronté à un mutisme du bailleur, le preneur n'aura que le choix de rester en possession et d'attendre une procédure en déguerpissement puisque, s'il saisit le juge de paix, il devra apporter la preuve de ses prétentions, charge de la preuve d'autant plus lourde que le fait générateur du conflit émane du bailleur, et qu'aucun échange entre les parties est organisé.

L'inexécution des obligations contractuelles devrait être maintenue dans la liste de l'alinéa 2 du projet d'article 1762-11 du code civil afin de permettre au bailleur d'opter pour une résiliation avec préavis si les manquements ne sont pas d'une telle gravité justifiant une résiliation avec effet immédiat.

Il est constant que le motif de l'inexécution contractuelle est souvent un motif conflictuel, et la fixation d'une véritable procédure de résiliation ou de refus de renouvellement dans la loi, avec l'obligation pour le preneur de demander les motifs et pour le bailleur de les communiquer, est une condition essentielle pour que les droits des parties soient préservés.

Au-delà des amendements du projet de loi sous avis, dont la Chambre des Métiers propose ci-après une lecture détaillée, deux aspects manquent dans le texte du projet de loi sous avis. qui sont, d'une part, l'absence de fixation d'un montant minimal concernant l'indemnité d'éviction, et, d'autre part, l'absence d'un sursis commercial.

Concernant l'indemnité d'éviction, il est regrettable que son montant soit passé du tout dans la première version du projet de loi¹, à „presque rien“, dans la précédente version.²

A défaut d'un montant forfaitaire minimal, il est à craindre que des clauses de style dans des contrats-types prévoient un montant d'indemnité d'éviction sans réelle consistance, et que ces clauses échappent à la vigilance du preneur, respectivement ne feront pas l'objet d'une négociation par le preneur désireux de garder une chance de signer le contrat.

Afin d'éviter qu'à partir de neuf années d'occupation le preneur qui a accepté une telle clause ne se retrouve dans une situation précaire, sans aucune protection de son fonds de commerce puisque son contrat peut être résilié sans motif, et que, pour les contrats à durée déterminée, le droit au renouvellement disparaît, la Chambre des Métiers réitère sa demande que le montant contractuel de l'indemnité d'éviction ne soit pas inférieur à six mois de loyer, par analogie avec le montant maximal de la garantie locative.³

Concernant le sursis commercial, il est regrettable que ce sursis ne soit pas repris par le projet de loi sous avis.

Suivant l'actuel article 1762-8 du Code civil, le preneur a la possibilité, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail, de demander deux sursis successifs de six mois chacun au maximum. Ce „sursis commercial“ est une sécurité pour le preneur qui a besoin d'un délai pour organiser au mieux le déplacement de son fonds de commerce; de plus cette procédure est à moindre coût pour les parties puisqu'elle évite aux preneurs de devoir provoquer un jugement de déguerpissement pour bénéficier d'un éventuel sursis.

1 Projet d'article 1762-15, paragraphe (2) du projet de loi déposé le 3.9.2015 suivant lequel „le montant de l'indemnité d'éviction ne peut être inférieur à douze mois de loyer.“ (doc. parl. 6864).

2 Suivant le projet d'article 1762-12, paragraphe (2), la fixation du montant de l'indemnité d'éviction est laissée à la liberté contractuelle la plus totale, les parties n'ayant la possibilité de saisir le juge de paix pour fixer cette indemnité qu'à défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer son montant.

3 Avis de la Chambre des Métiers du 12.1.2016 (doc. parl. 6864⁴) et avis complémentaire de la Chambre des Métiers du 4.5.2016 (doc. parl. 6864¹²).

Il est constant que le sursis à déguerpissement du projet d'article 1762-9 du Code civil ne permet pas de remplacer le sursis commercial, les objectifs de ces deux sursis étant différents: si le sursis commercial poursuit l'objectif d'accompagner le déménagement d'un fonds de commerce pour préserver la propriété commerciale, le sursis à déguerpissement permet en effet au juge de paix de tempérer un jugement de déguerpissement pour des raisons sociales.

*

2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

2.1. Ad Article 1762-4 du Code civil

L'alinéa 4 de ce projet d'article est modifié afin d'inclure de l'exclusion des dispositions protectrices des baux commerciaux les „*contrats d'une durée inférieure ou égale à une année.*“

La Chambre des Métiers réitère sa précédente remarque suivant laquelle cette exclusion ne devrait explicitement viser que les „*contrats conclus*“ d'une durée inférieure ou égale à une année afin d'exclure les contrats de bail conclus pour une durée indéterminée de ce régime précaire.

Cette précision textuelle serait de plus conforme à l'analyse faite par la Commission de l'Economie de la Chambre des Députés.⁴

La Chambre des Métiers propose que le renouvellement de ce type de contrat soit encadré dans le texte de loi avec la possibilité de le renouveler qu'une seule fois; une telle précision ayant le double avantage, d'une part, d'apporter plus de souplesse à de tels contrats, et, d'autre part, d'éviter d'éventuels renouvellements perpétuels tendant à créer une précarité durable.

2.2. Ad Article 1762-5 du Code civil

La Chambre des Métiers n'a pas de remarques particulières concernant la nouvelle rédaction du paragraphe 2.

2.3. Ad Article 1762-6 du Code civil

La nouvelle rédaction du paragraphe 4 exclut les sous-locations assorties d'une convention de livraison de boissons ou de carburant du principe du montant de loyer non-supérieur: le preneur qui sous-loue un local accueillant un débit de boissons ou une station essence ne bénéficiera plus du régime favorable lui permettant de percevoir des loyers supérieurs sans prouver avoir effectué des „*investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire.*“

La Chambre des Métiers ne peut que saluer l'application de cette limite du montant des loyers des sous-locations à l'ensemble des activités économiques sans exception dès lors que cette limite a pour objectif de supprimer les sous-locations faites dans un but spéculatif.

2.4. Ad Article 1762-7 du Code civil

Concernant la procédure de résiliation avec préavis prévue au paragraphe 1^{er}, le projet de loi sous avis propose une modification d'ordre purement rédactionnelle.

Bien que la Chambre des Métiers partage l'avis des rédacteurs qu'un contrat à durée déterminée expire de plein droit⁵, elle estime que l'obligation de devoir envoyer un courrier de résiliation ne doit pas s'appliquer au bailleur dont le contrat de bail à durée déterminée vient à échéance, et que cette exclusion doit être mentionnée dans le texte.

Concernant la tacite reconduction organisée par le paragraphe 2, le projet de loi sous avis ajoute la référence de l'article 1739 du Code civil afin de préciser qu'elle ne peut pas s'appliquer „lorsqu'il y a un congé signifié.“

La tacite reconduction s'appliquera donc au preneur laissé en possession dont le bail à durée déterminée vient à expirer, et alors qu'aucun congé ne lui fut signifié.

4 Procès-verbal de la réunion du 1^{er} juin 2017, p. 2.

5 Commentaire du texte des amendements page 3

2.5. Ad Article 1762-10 du Code civil

Les amendements proposent d'éteindre le droit au renouvellement au sous-locataire, de réduire de 9 à 6 mois le délai pour formuler la demande de renouvellement, et de supprimer la possibilité pour le preneur de formuler une demande de renouvellement en réponse à une lettre de résiliation.

La Chambre des Métiers salue ces amendements, et note que les auteurs ont voulu limiter le droit au renouvellement aux contrats à durée déterminée venant à échéance, à savoir l'hypothèse de la „fin du bail.“

Ni le preneur d'un contrat de bail à durée indéterminée, ni le preneur d'un bail à durée déterminée dont le contrat aurait été résilié avec préavis, ne disposent d'un „droit au renouvellement“: dans ces situations, le preneur ne disposera que d'une garantie d'exécution du contrat sur une certaine durée par la limitation des cas de résiliation pouvant être invoqués par le bailleur les neuf premières années.

En cas de résiliation abusive du contrat par le bailleur, à savoir le non-respect des cas de résiliation prévus au projet d'article 1761-11, respectivement du paiement d'une indemnité d'éviction, le preneur devra saisir le juge de paix pour faire valoir ses droits, et apporter la preuve de sa prétention.

La Chambre des Métiers regrette l'absence d'une véritable procédure permettant au preneur de demander les motifs de la résiliation de son contrat et obligeant le bailleur de lui répondre dans des délais déterminés. Une telle procédure aurait le double avantage de réduire le recours au juge et de clarifier la charge de la preuve.

2.6. Ad Article 1762-11 du Code civil

La Chambre des Métiers approuve l'ajout à l'alinéa 1^{er} de la possibilité accordée au bailleur de résilier un contrat de bail avec un effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.⁶

Le bailleur désirant invoquer une résiliation avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur devra formuler sa demande en justice conformément à l'article 1184 du Code civil, et apporter la preuve de sa prétention.

La Chambre des Métiers critique cependant la suppression à l'alinéa 2 de la possibilité pour le bailleur d'invoquer le cas d'inexécution contractuelle de la liste des cas de résiliation avec préavis ou de refus de renouvellement.

En effet, pour le bailleur, la procédure avec préavis lui permet de graduer la rupture du contrat de bail suivant la gravité de l'inexécution du preneur.

Si le bailleur qui subit un non-paiement de loyer va préférer la demande de résiliation avec effet immédiat, en revanche le bailleur qui subit des retards systématiques de paiement de loyer pourra préférer la solution de la résiliation ou de refus de renouvellement avec préavis: cette procédure permettant au bailleur d'obtenir la résiliation du contrat sans obtenir l'accord explicite du preneur fautif, ni faire une demande en justice.

Le maintien du motif de l'inexécution contractuelle de la procédure de résiliation avec préavis, ou de refus de renouvellement suppose cependant que la contestation par le preneur de la résiliation avec préavis, ou du refus de renouvellement, soit encadrée par le projet de loi sous avis, comme évoqué à l'article précédent.

A défaut d'une procédure encadrant la contestation du preneur de la résiliation ou du refus de renouvellement de son contrat, ce dernier devra saisir le juge de paix, et apporter la preuve difficile de l'absence de faute contractuelle.

2.7. Ad Article 3 du projet de loi sous avis

Les alinéas 1^{er} et 2^{ème} du paragraphe 2, qui prévoyaient une application immédiate des nouvelles dispositions légales aux procédures judiciaires de sursis commercial en cours, sont supprimés.

⁶ Cette précision répond aux demandes récurrentes de la Chambre des Métiers, tant dans son avis du 12.1.2016 (point 1.7 page 8) que dans celui du 4.5.2016 (point 2.5)

La Chambre des Métiers note en premier lieu que la référence au 1^{er} alinéa du paragraphe 2 au délai de „neuf mois de l'article 1762-10“ doit être modifiée pour tenir compte du nouveau délai de six mois.

Ensuite, la possibilité ouverte à tout preneur, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à neuf mois au moment de l'entrée en vigueur, de formuler une demande de renouvellement n'est plus adapté au texte modifié. Si une exemption concernant l'application immédiate aux contrats en cours du principe de l'exclusion des contrats d'une durée inférieure ou égale à une année est à prévoir, il conviendrait de remplacer cette possibilité par une disposition plus adéquate.

Enfin, la numérotation du paragraphe 4 doit être remplacée par celle de paragraphe 3.

*

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 17 juillet 2017

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Tom OBERWEIS

