



Commission de l'Economie

Procès-verbal de la réunion du 17 novembre 2016

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 20 octobre 2016
2. 6902 Projet de loi relatif aux bateaux de plaisance et aux véhicules nautiques
- Rapporteur : Madame Tess Burton

- Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. 6965 Projet de loi concernant la mise à disposition sur le marché et le contrôle des explosifs à usage civil
- Rapporteur : Monsieur Claude Haagen

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
4. 6981 Projet de loi relatif aux équipements marins
- Rapporteur : Madame Tess Burton

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
5. 7071 Projet de règlement grand-ducal portant abrogation du règlement grand-ducal modifié du 22 juin 2000 transposant la directive 96/98/CE du Conseil du 20 décembre 1996 relative aux équipements marins ainsi que la directive 98/85/CE de la Commission du 11 novembre 1998 modifiant la directive 96/98/CE du Conseil relative aux équipements marins

- Présentation du dossier en vue de la rédaction d'un avis pour la Conférence des Présidents
6. 6864 Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil
- Rapporteur : Madame Tess Burton

- Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'Etat (à partir de l'ancien article 1762-9)
7. Divers

Présents : Mme Diane Adehm, M. Gérard Anzia, M. André Bauler, Mme Simone Beissel, Mme Anne Brasseur remplaçant Mme Joëlle Elvinger, Mme Tess Burton, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Léon Gloden, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Laurent Mosar

M. Christian Schuller, M. David Heinen, M. Tom Theves, du Ministère de l'Economie

M. Timon Oesch, de l'Administration parlementaire

Excusé : M. Claude Haagen

*

Présidence : M. Franz Fayot, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 20 octobre 2016

Le projet de procès-verbal susmentionné est approuvé.

2. 6902 Projet de loi relatif aux bateaux de plaisance et aux véhicules nautiques

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Madame la Rapporteuse présente succinctement son projet de rapport, transmis le 16 novembre 2016 aux membres de la Commission de l'Economie.

L'oratrice signale qu'en séance publique elle souhaite présenter dans un seul discours conjointement le présent projet de loi et celui relatif aux équipements marins (voir *infra* projet de loi n° 6981).

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

La Commission de l'Economie s'accorde à proposer un temps de parole suivant le modèle de base.

3. 6965 Projet de loi concernant la mise à disposition sur le marché et le contrôle des explosifs à usage civil

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat

Priant d'excuser l'absence de Monsieur le Rapporteur, Monsieur le Président résume l'avis complémentaire du Conseil d'Etat en soulignant que le Conseil d'Etat lève son opposition formelle exprimée à l'encontre de l'article 29 du projet de loi et ceci grâce aux explications fournies par la Commission de

l'Economie.

Partant, la commission décide de procéder à la rédaction d'un projet de rapport.

4. 6981 Projet de loi relatif aux équipements marins

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat

Madame la Rapporteur note que la lettre d'amendement n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

La commission décide de procéder à la rédaction d'un projet de rapport. Elle proposera à la Conférence des Présidents de porter les trois projets de loi, dont elle vient d'achever l'instruction, à l'ordre du jour d'une même séance publique de sorte à pouvoir les discuter conjointement.

5. 7071 Projet de règlement grand-ducal portant abrogation du règlement grand-ducal modifié du 22 juin 2000 transposant la directive 96/98/CE du Conseil du 20 décembre 1996 relative aux équipements marins ainsi que la directive 98/85/CE de la Commission du 11 novembre 1998 modifiant la directive 96/98/CE du Conseil relative aux équipements marins

- Présentation du dossier en vue de la rédaction d'un avis pour la Conférence des Présidents

Monsieur le Président remarque qu'il s'agit d'un projet de règlement grand-ducal abrogatoire qui est directement lié au projet de loi n° 6981 qui vient d'être examiné et dont le projet de rapport sera présenté lors d'une des prochaines réunions de la Commission de l'Economie. Cette future loi remplacera le règlement grand-ducal à abroger.

Partant, la commission décide d'adresser un avis favorable à la Conférence des Présidents.

6. 6864 Projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil

- Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'Etat (à partir de l'ancien article 1762-9)

Article 1762-9

Le représentant du Ministère fait distribuer une ajoute au document de travail distribué lors de la réunion du 10 novembre 2016.¹

Il explique que l'ancien article 1762-9 du projet de loi est également à amender.

¹ Voir l'annexe du présent procès-verbal.

Comme la faculté d'opter pour un bail à durée indéterminée a été retenue (amendements visant l'article 1762-4), il semble judicieux de remplacer, en cas de tacite reconduction, la durée initialement prévue de trois années par une durée indéterminée, qui correspond en outre d'avantage à l'esprit de la tacite reconduction.

L'orateur ajoute que même si la terminologie employée au paragraphe 2 devrait être adaptée pour faire droit à l'avis du Conseil d'Etat, il y a lieu de rappeler que l'actuel article 1738 du Code civil, ainsi que l'article 1776 s'agissant des baux à ferme, emploient l'expression « preneur laissé en possession » et qui avait été reprise par les auteurs du projet de loi. Le dernier alinéa de ce paragraphe peut être supprimé, pour être superfétatoire.

Débat :

- **Préavis.** Il est souligné que le bailleur préserve sa possibilité de résilier le bail en respectant un préavis de six mois.

Un intervenant fait noter que la durée minimale des baux commerciaux est ainsi, *de facto*, fixée à six mois. Ce délai de préavis de six mois lui semble excessif, notamment dans le cas de figure d'un bail déterminé d'une année.

Le représentant du Ministère rappelle que le bail à durée déterminée se termine d'office, son échéance venue. Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, il faut bien qu'un délai de résiliation soit fixé.

Une intervenante souligne qu'il s'agit d'un délai usuel dans le secteur et rappelle qu'un commerçant confronté à une résiliation de bail de relocaliser et réorienter l'ensemble de son activité, de sorte qu'elle juge ce délai comme un minimum raisonnable ;

- **Résiliation en cas de faute grave.** Un député continue à se heurter au libellé reformulé. Partant, le représentant du Ministère précise que bien évidemment, sans préjudice de l'observation des règles prévues pour le renouvellement du bail, le bailleur a toujours la possibilité de droit commun de résilier, en cas de faute ou d'inexécution contractuelle, le bail avant le terme fixé. Ceci vaut également pour le privilège introduit par l'ancien article 1762-15 du projet de loi qui protège d'office le preneur durant neuf années d'une résiliation.

Des intervenants estiment superflus et risquant d'apporter une certaine insécurité juridique, de rappeler dans ce futur article, voire dans cette section du Code civil, d'autres articles du Code civil ayant fixé certaines règles en matière des choses louées. Le représentant du Ministère confirme et souligne que ces autres articles restent d'application. Il cite ainsi, les articles 1737 à 1739 du Code civil.

Monsieur le Président recommande d'éviter de rappeler dans un texte spécial des dispositions du droit commun, propose de les rappeler au commentaire du présent article et souligne que celui-ci ne remet nullement en cause le droit à la résiliation.

Article 1762-10

A l'encontre de l'article 1762-10 du projet de loi, le Conseil d'Etat fait observer, en se référant au commentaire des autorités judiciaires dans leur avis, qu'il n'y

aurait pas lieu de mentionner le bail à ferme dans cet article réglant la situation du bail en cas de décès du preneur. Il propose également d'omettre la référence au concubin du preneur décédé.

Le représentant du Ministère explique que cet article ne fait que reprendre – comme le note d'ailleurs le Conseil d'Etat – les dispositions de l'actuel article 1762-8 du Code civil, pourtant consacré lui aussi en principe aux seuls baux commerciaux et qui justement incluait également le cas du bail à ferme.

L'orateur souligne qu'il y a lieu, à l'instar du sursis commercial que le repreneur d'un bail à ferme pouvait également invoquer, de préserver ce droit au maintien du bail également lorsqu'il s'agit d'un bail à ferme. Par voie de conséquence, également l'article qui suit, reprenant ledit sursis, serait à maintenir inchangé sur ce point.

Après une brève discussion, la Commission de l'Economie décide de maintenir inchangée cette disposition. Elle estime que l'alternative consisterait plutôt à retirer la référence au preneur fermier de cet article, ainsi que de celui dédié au sursis à déguerpissement, pour la réintroduire à la section IV consacrée aux baux à ferme (article 1763 et suivants du Code civil).

Article 1762-11

Le représentant du Ministère explique l'intention et la rédaction de cet article qui remplacera l'article 1762-8 actuel et règle le sursis à déguerpissement.

Le projet de loi viserait à instaurer un régime de déguerpissement simple et prévisible pour les deux parties. Ce régime maintiendrait la sécurité du bailleur, tout en accordant de nombreuses protections au preneur.

Le sursis commercial (le contrat est arrivé à échéance, mais il est prolongé) serait ainsi remplacé par un sursis à déguerpissement (le preneur a été condamné à quitter les lieux, mais bénéficie d'un délai pour partir) qui pourrait durer, selon le cas et si le preneur a été irréprochable, jusqu'à neuf mois.

L'orateur évoque les observations et interrogations du Conseil d'Etat, auxquelles il y aurait lieu de faire droit en amendant l'ancien article 1762-11.

Ainsi, il y aurait lieu de préciser qu'il s'agit d'un sursis unique et que le droit au sursis peut également être demandé par l'éventuel sous-locataire. Ceci afin de préserver, le cas échéant, l'activité commerciale dans ces locaux et de protéger le commerçant et son fonds commercial.

Débat :

Une intervenante critique l'amendement suggéré comme une nette détérioration de la protection du preneur (une fois neuf mois au lieu de deux fois six mois).

D'autres intervenants saluent ce changement comme augmentant la prévisibilité et la sécurité juridique. Ceci d'autant plus que dans la pratique le délai jusqu'au déguerpissement effectif sera bien plus long et devrait avoisiner les deux années (délai de préavis de six mois, délai jusqu'à l'obtention d'une décision judiciaire autorisant le déguerpissement forcé, délai du sursis de neuf

mois).

L'intervenante souligne que ce délai pourrait s'avérer bien trop court pour un commerçant qui devra trouver un local de remplacement équivalent pour poursuivre son activité et cite des exemples se situant sur le territoire de la ville de Luxembourg.

Il est rappelé que le preneur bénéficiera d'une protection absolue durant neuf années.

Un député concède que pour certains commerçants, il est difficile de trouver un local équivalent sur le territoire de la ville de Luxembourg, pas nécessairement faute d'immeubles adaptés, mais surtout en raison du niveau des loyers exigés. Ces loyers reflètent toutefois la très forte demande qui existe pour de tels locaux au centre de la capitale. D'un point de vue national, cette situation au sein de la capitale est très particulière. Dans d'autres rues commerciales du pays, un autre intervenant citant des exemples, des locaux commerciaux restent inoccupés.

Conclusion :

La Commission de l'Economie fait sienne les suggestions du Ministère et fait également droit à la proposition du Conseil d'Etat de supprimer le droit d'interjeter appel du jugement ayant statué au sujet d'une demande de sursis au déguerpissement. La procédure projetée est, en effet, lourde et peu réaliste compte tenu des délais en jeu, donc sans plus-value.

Articles 1762-12 et 1762-13

Le représentant du Ministère explique qu'afin de faire droit à l'avis du Conseil d'Etat, il s'agit d'amender l'ancien article 1762-12. Ainsi, la procédure de renouvellement devrait être regroupée dans un seul article et le droit au renouvellement du bail étendu. Pour faire droit à l'opposition formelle du Conseil d'Etat, l'alinéa 3 de l'ancien article 1762-13 serait à supprimer.

Débat :

- **Tout preneur.** Suite à une question afférente, le représentant du Ministère souligne le caractère général des termes « tout preneur ». Cette notion vise tant le preneur principal, que le preneur qui est sous-locataire ou bien la société commerciale qui exploite les locaux loués. Le droit au renouvellement couvre donc également la situation où l'exploitation du commerce est effectuée par une autre personne que le preneur, ainsi que le cas où le preneur a procédé à une sous-location ;
- **Opposition formelle.** Le représentant du Ministère explique que l'opposition formelle du Conseil d'Etat exprimée à l'encontre de l'ancien article 1762-13 vise le mécanisme de renouvellement projeté dont l'idée était de consacrer la jurisprudence qui accepte des demandes de renouvellement formulées tardivement lorsque le bailleur a résilié le contrat dans un délai qui ne permettait pas au preneur de demander à temps le renouvellement préférentiel.

Des intervenants critiquent comme une solution de facilité de vouloir

supprimer cet alinéa. Dans l'intérêt de la clarté et de l'exhaustivité du dispositif, ce mécanisme serait à maintenir quitte à le reformuler et à l'expliquer au Conseil d'Etat.

Conclusion :

Monsieur le Président fait noter que la Commission de l'Economie n'entend pas suivre entièrement l'avis du Conseil d'Etat. L'alinéa 3 de l'ancien article 1762-13 sera non pas supprimé, mais reformulé. L'orateur invite le représentant du Ministère à compléter son document de travail dans ce sens.

Article 1762-14

Le représentant du Ministère propose de tenir compte du souhait du Conseil d'Etat de ne maintenir, en les adaptant suivant ses observations, uniquement les quatre motifs actuellement prévus au Code civil et d'inclure la possibilité de résilier le bail, notamment en raison de l'inclusion, proposée par le Conseil d'Etat, du contrat à durée indéterminée au projet de loi.

La résiliation pourrait donc aussi concerner le bail à durée déterminée arrivé à échéance, afin qu'il ne soit pas poursuivi par tacite reconduction.

L'orateur ajoute qu'il s'agit non seulement de respecter une symétrie de traitement entre les baux à durée indéterminée et les baux à durée déterminée, mais que les motifs retenus sont tout autant de nature à justifier un non renouvellement qu'à conduire à la résiliation du bail. Il rappelle que dans un tel cas de figure le délai de préavis de six mois mis en place à l'article 1762-7 (nouveau) est à respecter, délai auquel peut s'ajouter un sursis à déguerpiement accordé selon les modalités de l'article 1762-9 (nouveau).

Débat :

- **Descendants.** Un député estime imprécise la simple notion de « ses descendants » et souhaite connaître l'intention des auteurs. Le représentant du Ministère précise que les enfants du bailleur sont visés, donc seulement les descendants « au 1^{er} degré ». Partant, la Commission de l'Economie juge utile que cette notion soit précisée ;
- **Reconstruction.** Un intervenant s'interroge sur l'étendue exacte, totale ou partielle, du quatrième motif de résiliation prévu. D'autres intervenants donnent à considérer qu'une reconstruction partielle serait à considérer comme une transformation, également prévue par ce point. Par ailleurs, le preneur aurait un droit de recours en cas d'interprétation abusive par le bailleur de ce motif. Une série de jurisprudences existeraient à ce sujet. Toute précision supplémentaire des termes reconstruction (totale ou partielle) et transformation (substantielle) serait également sujet à interprétation.

Article 1762-15

Le représentant du Ministère explique qu'à l'issue d'une période de neuf années, le preneur peut être mis en concurrence avec d'autres preneurs potentiels. Toutefois, et cela est une innovation fondamentale du texte projeté,

le preneur aura droit à une indemnité d'éviction afin de le dédommager pour la perte de son fonds de commerce si le bail n'était pas prolongé.

Dans son avis, et au vu des nombreuses questions que ce libellé laisse ouvertes, le Conseil d'Etat s'oppose formellement, au nom de la sécurité juridique à assurer, à cet article.

Le représentant du Ministère souligne que le Gouvernement entend maintenir le principe d'une **indemnité d'éviction**. Partant, il y aurait lieu de retravailler le texte entier.

Le nouveau libellé proposé confie donc aux parties de convenir du montant de l'indemnité d'éviction ou des modalités permettant de déterminer ce montant. Lorsqu'elles ne conviennent pas sur ce point ou ne parviennent pas, le moment venu, à trouver un accord ad-hoc, elles pourront saisir le juge de paix. A défaut de montant forfaitaire ou de critères choisis par les parties pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, le juge devra retenir la valeur du fonds de commerce.

L'orateur donne à considérer que la valeur du fonds de commerce est également le critère retenu en France et semble être le critère le moins arbitraire.

Le premier paragraphe devrait être adapté afin de tenir compte de l'introduction au projet de loi de la possibilité de recourir au bail à durée indéterminée.

En outre, il y aurait lieu de clarifier qu'en cas de résiliation ou en cas de non renouvellement du contrat se produisant après la période protectrice de neuf années de location, le preneur a bien évidemment également droit à l'indemnité d'éviction.

Le terme « **préférentiel** » devrait, par ailleurs, être abandonné dans ce contexte.

L'orateur explique que dans son avis, le Conseil d'Etat relève que le droit au renouvellement préférentiel, non limité dans le temps, évoqué dans le commentaire des articles du projet de loi, n'est pas clairement précisé. En effet, le renouvellement préférentiel du bail (à durée déterminée) – mesure protectrice du preneur et de son fonds de commerce – serait évoqué une seule fois et que de manière incidente au paragraphe 4 de l'article 1762-15 du texte gouvernemental. Ce droit n'existerait donc que de manière tacite, sans que son principe ne soit ni déterminé, ni formellement retenu.

Après une brève discussion, la Commission de l'Economie est d'avis qu'il n'y a pas lieu de retenir cette notion. Même si, à première vue et compte tenu des pratiques que le projet de loi entend combattre, il pourrait sembler judicieux de prévoir expressément un droit au renouvellement préférentiel, il y aurait lieu d'accepter le fait que dans la pratique et à conditions financières identiques, le renouvellement s'opère de toute manière pour le preneur. Ceci d'autant plus que la future loi prévoit désormais une indemnité d'éviction en cas de non renouvellement. Ce droit à une indemnité d'éviction devrait encore d'avantage inciter le bailleur à renouveler le bail, à moins qu'un tiers intéressé ne règle cette indemnité, cas de figure qui ne ferait que confirmer l'hypothèse que ce preneur aurait alors de toute façon été évincé par un tel concurrent décidé et

mieux doté.

Débat :

- **Contrats à durée déterminée.** Un député se heurte à l'idée qu'une indemnité d'éviction serait due même dans ces cas dans lesquels la fin du bail est prévisible, car connue dès la conclusion du contrat.

Il est expliqué que l'indemnité d'éviction vise à compenser la perte du fonds de commerce subie par celui qui a développé ce fonds durant la durée du bail. L'indemnité d'éviction serait donc indépendante du type de contrat de bail, durée déterminée ou indéterminée, pour lequel les parties ont optés. Cette indemnité existe également en Belgique, où le législateur a prévu un montant maximal de trois années de loyer et en France, où l'indemnité doit correspondre à la valeur marchande du fonds de commerce.

Evoquant d'éventuelles conséquences directes et indirectes non encore suffisamment évaluées de cette réforme quand même fondamentale du régime des baux commerciaux, le groupe CSV demande à ce que la décision sur l'amendement de cet article soit reportée. Il s'agit de permettre une discussion préalable en interne du groupe sur ce libellé amendé.

Conclusion :

Monsieur le Président demande au groupe parlementaire CSV de lui faire part de sa décision dans une des prochaines réunions de la Commission de l'Economie.

Article 1762-16

La Commission de l'Economie partage l'avis du Conseil d'Etat qui considère cette disposition comme étant superflue.

Article 2

Sans observation de la part du Conseil d'Etat.

Article 3

Dans son avis, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'article 3 du texte gouvernemental tel que déposé. Ce texte prévoit, en effet, que la future loi s'appliquerait non seulement aux contrats en cours, mais également aux litiges en cours tout en instaurant un mécanisme complexe de dérogations et de mesures dérogatoires.

Le représentant du Ministère propose que la Commission de l'Economie fasse droit au Conseil d'Etat qui, en vertu principe de la non rétroactivité des lois, exige que cet article soit revu.

Une brève discussion sur une éventuelle rétroactivité en matière civile s'ensuit.

La Commission de l'Economie note que la volonté du législateur est de faire bénéficier immédiatement le preneur des nouvelles dispositions et que le Conseil d'Etat ne s'est pas opposé à voir appliquer les dispositions de la future loi aux baux en cours. L'applicabilité de la loi sera donc limitée aux baux en cours.

Le représentant du Ministère rappelle que la future loi remplacera le sursis commercial (actuel article 1762-8(1) du Code civil) par un sursis au déguerpissement (article 1762-11 du texte déposé) et que les demandes de sursis commercial introduites avant l'entrée en vigueur de la future loi seront toujours valables et traitées comme telles par les juges.

Débat :

- **Formulation de l'amendement.** Un intervenant juge également le libellé amendé proposé pour cet article comme problématique en ce qu'il contournerait dans sa première phrase le principe fondamental de la non rétroactivité des lois, pour ensuite prévoir des exceptions difficilement compréhensibles.

Le représentant du Ministère concède qu'on pourrait prévoir un ajout du type « , sauf si les dispositions du contrat en cours sont plus favorables au preneur ». Un tel ajout est critiqué comme sujet à interprétations.

Des intervenants s'interrogent sur des exemples de clauses qui pourraient amener des preneurs à renoncer à l'application des dispositions de la future loi.

Il est proposé de revoir la formulation du paragraphe 2 qui permet au preneur d'exiger « l'application pleine et entière des termes contractuels initialement conclus », ² voire de le supprimer intégralement puisqu'aucun cas concret qui pourrait éventuellement amener un preneur à invoquer cette disposition ne peut être cité ;

- **Cumul des sursis.** Un intervenant donne à considérer qu'il serait nécessaire de préciser qu'il n'est pas possible qu'un preneur bénéficie cumulativement de ces deux instruments protecteurs, sursis commercial et sursis à déguerpissement ;
- **Délai de réflexion.** Le groupe CSV sollicite un délai de réflexion concernant la formulation de cet article avant qu'il ne soit procédé à la rédaction d'une lettre d'amendement.

Conclusion :

Monsieur le Président note que cet article est à peaufiner. Il propose qu'un document de travail revu soit prochainement transmis aux membres de la Commission de l'Economie.

Article 4

Sans observation de la part du Conseil d'Etat.

² Voir la version du document de travail distribué lors de la réunion du 10 novembre 2016.

Conclusion :

- **Lettre d'amendement.** Sur base dudit document revu, la Commission de l'Economie décidera dans une de ses prochaines réunions sur la rédaction d'une lettre d'amendement dans le sens discuté ;
- **Secrétaire d'Etat à l'Economie.** Le groupe parlementaire CSV tient à ce que sa critique à l'absence des responsables politiques lors de l'examen de ce projet de loi soit actée :

Le présent projet de loi se distinguerait d'autres projets de loi visant à encadrer des marchés de par son fort impact sur le vivre ensemble et comporterait donc des questions éminemment politiques. A part une seule et brève apparition en commission de la Secrétaire d'Etat, la défense et l'explication des choix politiques entrepris ont pourtant été délaissées à un fonctionnaire gouvernemental. De surcroît, l'intervention de la responsable politique se serait limitée à une courte et laconique présentation générale de ce projet de loi. En contre-exemple, l'orateur du groupe renvoie à la présence régulière d'autres ministres dans les commissions parlementaires respectives pour accompagner l'instruction parlementaire de leurs initiatives législatives. A ce titre, il cite comme exemplaire Monsieur le Ministre de la Justice.

7. Divers

L'ordre du jour des prochaines réunions à convoquer est discuté.

Luxembourg, le 18 janvier 2016

Le Secrétaire-administrateur,
Timon Oesch

Le Président,
Franz Fayot

Annexe :

« Article 1762-9 », 1 p..

*Distribué lors de la
réunion du 12.11.2016*

Article 1762-9.

[Proposition de texte du MECO adaptée aux commentaires du CE.]

« Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente loi ne peut être inférieur à six mois.

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

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. ».

[Explications

Comme la faculté d'opter pour un bail à durée indéterminée a été retenue, il semble judicieux de remplacer, en cas de tacite reconduction, la durée initialement prévue de 3 années par une durée indéterminée, qui correspond en outre d'avantage à l'esprit de la tacite reconduction.

Le bailleur disposera ainsi de la possibilité de résilier ce bail moyennant préavis de 6 mois.]