

N° 6864¹²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

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

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES METIERS

(4.5.2017)

RESUME STRUCTURE

La Chambre des Métiers apprécie la concision du projet de loi sous avis par rapport à la première version, et en particulier, la suppression de la possibilité pour les parties de modifier les modalités essentielles du contrat en cours de bail, ou encore la suppression de la procédure de résiliation anticipée en cas de difficultés économiques du preneur.

Si la Chambre des Métiers apprécie cette volonté de simplification des auteurs du projet de loi sous avis, elle estime que des précisions doivent être apportées afin de mieux garantir le droit de renouvellement pour les contrats de bail à durée indéterminée, que les conditions pour demander et pour bénéficier d'un sursis à déguerpissement devraient être allégées, et qu'un montant forfaitaire minimum d'indemnité d'éviction de six mois de loyer doit être légalement prévu, à défaut de clause contractuelle.

A défaut de telles précisions, il est fort à craindre que le preneur ne se trouve dans une situation de précarité incompatible avec l'objectif du projet de loi sous avis de mieux protéger la propriété commerciale.

*

Par sa lettre du 18 janvier 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

Les ressortissants du secteur artisanal ayant indifféremment la qualité de preneur ou bailleur suivant les situations, la Chambre des Métiers souligne, à titre préliminaire, que sa lecture est guidée par l'objectif de proposer un régime légal favorisant des contrats de bail commercial qui soient équilibrés, à la fois garants de la propriété immobilière, et protecteurs de la propriété commerciale.

Les amendements parlementaires apportés au projet de loi sous avis proposent de supprimer de la précédente version nombre de dispositions, concernant notamment la possibilité de modifier les modalités essentielles du contrat en cours de bail, ou encore la procédure de résiliation anticipée en cas de difficultés économiques du preneur.

Comme mentionné dans son précédent avis, la Chambre des Métiers approuve la suppression de ces dispositions qui soulevaient de nombreuses questions et tendaient à favoriser le recours au juge, et à encombrer encore davantage la justice.

Le projet de loi sous avis propose une série de modifications par rapport à la précédente version, saluées par la Chambre des Métiers comme apportant plus d'équilibre, dont notamment l'augmentation du montant maximal de la garantie locative qui passe de trois à six mois de loyer.

D'autres modifications apportées par le projet de loi sous avis nécessitent cependant d'être précisées pour éviter que le régime légal des baux commerciaux manque son objectif de protéger convenablement et raisonnablement la propriété commerciale.

Afin de garantir cet équilibre entre la propriété immobilière et la propriété commerciale, des précisions ou modifications doivent être apportées concernant l'exercice du droit de renouvellement (en particulier pour les contrats de bail à durée indéterminée, le sursis à déguerpissement, et la fixation dans la loi d'un montant forfaitaire minimal d'indemnité d'éviction (qui fait défaut).

1.1. Une procédure de résiliation spécifique pour les contrats de bail à durée indéterminée doit être prévue pour protéger le droit au renouvellement de ce type de contrats

Le projet de loi sous avis dispose que le contrat de bail pourra désormais être conclu explicitement, mais aussi implicitement pour une durée indéterminée, ce qui constitue un changement de paradigme par rapport à la précédente version qui imposait pour tous les contrats de bail commercial une durée déterminée.

La garantie pour le preneur que son contrat pourra s'exécuter sur une certaine durée, constitue un préalable nécessaire afin de construire une propriété commerciale.

Cette garantie de durée doit cependant s'apprécier différemment selon que le contrat est à durée déterminée ou à durée indéterminée.

En présence d'un contrat à durée déterminée, le bailleur n'a pas à notifier la résiliation puisque le contrat se termine de plein droit à son échéance¹; en revanche, en présence d'un contrat de bail à durée indéterminée, le postulat est différent puisque l'une des parties doit obligatoirement notifier à l'autre son intention de résilier le bail pour que le contrat se termine.

Cette différence entre les contrats de bail à durée déterminée et les contrats de bail à durée indéterminée est essentielle sur l'exercice du droit de renouvellement.

Dans la situation d'un contrat de bail à durée déterminée, suivant le projet de loi sous avis, le preneur désireux de renouveler son contrat, doit notifier sa prétention au moins neuf mois avant l'échéance du contrat (projet d'article 1762-10 alinéa 3) et le bailleur pourra refuser le renouvellement pour l'un des motifs visés au projet d'article 1762-11.

Dans une situation d'une durée indéterminée, le preneur, désireux de renouveler son contrat devra nécessairement, en raison de la nature indéterminée de la durée des engagements contractuels, attendre la notification d'une résiliation de son contrat par le bailleur.

Il est regrettable que le projet de loi sous avis n'organise pas de procédure spécifique pour ce type de contrat, mais que les règles applicables soient, d'une part, le projet d'article 1762-7 (1) suivant lequel une des parties peut décider de résilier le contrat avec le préavis minimum de six mois, et, d'autre part, le projet d'article 1762-10, alinéa 4, suivant lequel le preneur peut formuler une demande de renouvellement du bail dans un délai de trois mois suivant la notification de la résiliation.

Ces règles sont insuffisantes, et elles devraient prévoir, si la résiliation émane du bailleur, l'obligation pour ce dernier de mentionner dans la lettre de notification de résiliation le cadre juridique justifiant la résiliation, à savoir, soit l'un des motifs justifiant le non-renouvellement, soit – si la résiliation intervient à partir des neuf années d'occupation – les modalités de paiement de l'indemnité d'éviction.

Le projet de loi sous avis devrait, par analogie avec la demande de renouvellement en matière de contrat de bail à durée déterminée, aggraver le délai de résiliation d'un contrat de bail à durée indéterminée de six à neuf mois.

Il conviendrait de plus d'enfermer les différentes réponses dans des délais courts, afin de laisser au preneur le temps de s'organiser si le renouvellement est refusé.

A défaut de telles précisions, il est fort à craindre que le preneur ne se trouve dans une situation de précarité incompatible avec l'objectif du projet de loi sous avis de mieux protéger la propriété commerciale.

¹ On notera que cette règle ne doit pas remettre en cause la pratique des contrats dit „3-6-9“ qui ajoutent à une durée de neuf années la possibilité pour le preneur de résilier son bail à chaque échéance triennale.

1.2. Les conditions pour demander et pour bénéficier d'un sursis à déguerpissement doivent être allégées

La Chambre des Métiers réitère les critiques qu'elle avait développées dans son précédent avis et en particulier elle ne comprend pas pourquoi ce sursis est conditionné à l'existence d'un jugement de déguerpissement, une telle condition ne faisant qu'obliger les parties à se soumettre à une procédure judiciaire.

Il est en outre surprenant que l'octroi du sursis dépende de l'analyse des contrats de travail des salariés du preneur. La Chambre des Métiers prête à considérer que l'objectif de ce projet de loi est de protéger la propriété commerciale – à savoir le fonds de commerce et les emplois éventuellement rattachés – et non exclusivement les salariés.

1.3. Un montant forfaitaire minimum d'indemnité d'éviction de six mois de loyer doit être prévue dans la loi

L'indemnité d'éviction étant le prix à payer pour évincer sans motif un preneur à partir de neuf années d'occupation, il est critiquable que le législateur ne fixe plus un montant forfaitaire minimum à l'instar de la première version, mais qu'il renvoie ce montant, soit à la liberté contractuelle, soit au juge.

La Chambre des Métiers réitère sa demande précédente que le montant de l'indemnité d'éviction soit au minimum un montant de six mois de loyer.

La Chambre des Métiers propose ci-après une analyse détaillée des différents articles du projet de loi sous avis.

*

2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

2.1. Article 1762-3 du Code civil

„Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.“

La Chambre des Métiers n'a pas de commentaire concernant la rédaction du champ d'application du régime juridique des baux commerciaux, qui reprend la première version, tout en la simplifiant.

2.2. Article 1762-4 du Code civil

Le projet d'article 1762-4 du Code civil prévoit qu'un contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée et il exclut des dispositions des baux commerciaux *„les contrats de bail d'une durée inférieure à une année.“*

a) Concernant la possibilité de conclure expressément ou implicitement un contrat de bail sans durée déterminée

La mention suivant laquelle la durée indéterminée peut être implicite résultant du défaut d'indication d'une durée dans le contrat tend à modifier le droit coutumier au Grand-Duché qui présume que de tels contrats sont conclus pour une durée de trois ans.

Si la Chambre des Métiers peut accepter ce changement, elle estime que les articles subséquents, et en particulier les dispositions en matière de renouvellement du bail, doivent distinguer clairement les règles applicables suivant la durée déterminée ou indéterminée du contrat.

b) Concernant l'exclusion des contrats qui seraient d'une durée inférieure à une année des règles des baux commerciaux

La Chambre des Métiers estime que cette exclusion est à la fois trop large et trop rigide.

Cette exclusion est trop large et ne devrait viser que les contrats à durée déterminée, car pour les contrats à durée indéterminée, il n'est pas souhaitable de laisser à l'une ou l'autre partie la possibilité

de décider unilatéralement de s'exonérer des règles impératives des baux commerciaux en cours d'exécution.

Une telle possibilité serait non seulement contraire à la sécurité juridique, mais aussi elle ne manquerait pas de générer des discussions concernant la qualification du régime applicable en fonction de la date de résiliation d'un bail.

Il conviendrait que la rédaction proposée soit modifiée afin de mentionner que l'exclusion ne vise que les „*contrats de bail d'une durée déterminée inférieure à une année*“.

Cette exclusion est aussi trop rigide et devrait s'appliquer à des baux conclus pour une durée déterminée inférieure à deux années afin de laisser aux parties plus de flexibilité, non seulement pour des „pop-up store,“ mais aussi pour louer un local accessoire pour une durée qui ne soit pas impérativement inférieure à une année.

2.3. Article 1762-5 du Code civil

Le projet de loi sous avis reprend le texte proposé par le Conseil d'Etat en déclarant nul de plein droit „*Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat.*“ Le projet d'article sous avis interdit les mandats exclusifs pour la sous-location ou la cession, et fixe le montant maximum de la garantie locative à six mois de loyer, garantie qui pourra prendre la forme, non seulement d'une garantie bancaire à première demande, mais aussi, précise la nouvelle version, d'une assurance spécifique.

La Chambre des Métiers approuve ces dispositions, et en particulier l'aggravation du montant maximal de la garantie locative à six mois de loyer, au lieu du montant maximum de trois mois de loyer, comme prévu dans le projet initial, pour les motifs développés dans son précédent avis.

2.4. Article 1762-6 du Code civil

Le projet d'article 1762-6 reprend le droit du preneur de céder ou sous-louer son bail si cette cession ou sous-location est faite avec la cession de son fonds, mais ajoute de la transparence en imposant que le projet de cession ou de sous-location soit notifié au bailleur avec une „*copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location*“.

Si la rédaction proposée ne reprend pas la possibilité de substitution du bailleur au preneur principal qui était mentionnée dans le projet initial, la Chambre des Métiers note que le bailleur reste protégé d'une sous-location purement spéculative par la disposition suivant laquelle „*les loyers payés au preneur par le sous-locataire dans le cadre d'une sous-location ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur, sauf en cas de sous-locations assorties d'une convention de livraison de boissons ou de carburants, ainsi que dans les autres cas où des investissements spécifiques ont été effectués par le preneur en vue de permettre l'exploitation de l'immeuble par le sous locataire.*“

2.5. Article 1762-7 du Code civil

Le projet d'article 1762-7 du Code civil du projet de loi sous rubrique fixe le délai de résiliation et les exigences formelles, et précise les conditions et les effets d'une tacite reconduction.

a) Concernant le délai de résiliation

Le projet sous avis dispose qu'il s'agit d'un délai minimum de six mois et que la résiliation doit être demandée par écrit par lettre envoyée avec accusé de réception.

Suivant l'analyse de la Chambre des Métiers, ce principe devrait être assorti de deux exceptions, à savoir les situations d'inexécution contractuelles, et les contrats de bail à durée déterminée.

- **L'exception de l'inexécution contractuelle.** Comme détaillé dans son précédent avis,² la Chambre des Métiers estime que le délai de résiliation de 6 mois minimum doit être assorti de l'exception de pouvoir demander une résiliation anticipée pour le cas où l'une des parties ne satisfait point à ses engagements. La Chambre des Métiers réitère cette demande, et souligne qu'à ses yeux, la rédaction

² Avis de la Chambre des Métiers du 12.1.2016, point 1.7 page 8, doc. parl. n° 6864⁴

du projet de loi sous avis induit un caractère impératif d'un délai minimum de résiliation de six mois dans toutes les situations, nonobstant les commentaires des rédacteurs.³

- **L'exception des contrats de bail à durée déterminée.** Les parties à un contrat de bail à durée déterminée ne doivent pas être tenues légalement de formaliser une lettre de résiliation six mois avant l'échéance du contrat. Imposer un tel formalisme va à l'encontre de la force contraignante des contrats visée par l'article 1134 du Code civil.⁴ La Chambre des Métiers propose donc que cette lettre de résiliation obligatoire ne soit pas applicable à l'échéance contractuelle normale d'un bail à durée déterminée.⁵ Le projet de loi devrait, lorsque la demande de résiliation émane du bailleur, imposer des contraintes supplémentaires afin de protéger convenablement le preneur en lui garantissant une application correcte de son droit au renouvellement du bail, et éviter les demandes de résiliation intempestives.

Le bailleur devrait mentionner soit le motif (qui doit être un des motifs de refus du renouvellement) soit, pour les occupations d'une durée égale ou supérieure à neuf années, les modalités du paiement de l'indemnité d'éviction. Un délai de neuf mois devrait aussi être prévu afin de laisser au preneur le temps de s'organiser.

D'un point de vu rédactionnel, la Chambre des Métiers propose que la terminologie soit revue afin d'éviter les redites (une lettre à la poste est a priori „écrite“) et que l'article 1736, 3ème alinéa du Code civil soit modifié pour éviter les contradictions entre les textes.⁶

b) Concernant la tacite reconduction

Le projet de loi sous avis mentionne que „*tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est tacitement reconduit pour une durée indéterminée*“ et que le preneur doit alors renouveler ou adapter la garantie locative jusqu'au terme de la location.

La Chambre des Métiers estime que cette affirmation prête à confusion en ce qu'elle tend à accréditer l'existence d'une tacite reconduction dans toutes les situations, et même en cas de contestation du bailleur, alors qu'il est constant que ce texte ne vise pas à définir l'existence d'une reconduction tacite, mais seulement à déterminer quel est l'effet d'une éventuelle reconduction tacite. De plus cette rédaction ne devrait pas remettre en cause la pratique largement établie des clauses contractuelles de tacite reconduction pour une durée déterminée.

Pour éviter toute confusion, la Chambre des Métiers propose une rédaction alternative comme suit „*A défaut de clause contractuelle contraire, tout contrat de bail tacitement reconduit l'est pour une durée indéterminée (...)*“.

2.6. Article 1762-8 du Code civil

Le projet d'article 1762-8 du Code civil reprend le texte actuel qui assure le maintien du preneur en cas de décès du bailleur.

Réitérant les remarques émises dans son précédent avis, la Chambre des Métiers soulève la question de la mention du „preneur fermier“ dans ce texte concernant le bail commercial, non seulement dans cet article, mais aussi dans le projet d'article suivant en matière de déguerpissement; de telles références devraient être déplacées dans la section correspondante.

3 Suivant la Commission parlementaire de l'Economie, „*le bailleur a toujours la possibilité de droit commun de résilier le bail en cas de faute ou d'inexécution contractuelle avant le terme fixé au bail*“ (Projet de loi sous avis, page 8). Cette affirmation ne ressort cependant pas du texte du projet de loi. Au contraire le projet d'article 1762-9 du Code civil tend à faire croire le contraire: „*Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation*“.

4 „*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*“.

5 Ce qui importe pour les contrats de bail à durée déterminée, ce n'est pas la demande de résiliation, mais la demande de renouvellement (projet d'article 1762-10 du code civil).

6 L'article 1736, 3ème alinéa du Code civil, qui est ainsi rédigé: „*Le délai de résiliation pour un contrat de bail commercial ou un contrat de bail mixte est de six mois sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail écrit*“ entre en effet en contradiction avec le projet d'article 1762-7.

2.7. Article 1762-9 du Code civil

Le projet d'article reprend avec quelques modifications rédactionnelles les dispositions de l'ancienne version qui substituent l'actuel sursis commercial d'un bail venant normalement à échéance par un sursis à l'exécution d'une décision de justice ordonnant le déguerpissement du preneur.

La Chambre des Métiers critique que ce sursis soit conditionné à l'existence d'un jugement de déguerpissement, une telle condition ne faisant que compliquer inutilement la procédure, puisque les preneurs, pour avoir le droit de former une demande de sursis, n'auront d'autre possibilité que de provoquer un jugement de déguerpissement.

La Chambre des Métiers critique le projet de loi sous avis en ce qu'il ajoute par rapport à la précédente version une nouvelle condition à l'octroi d'un sursis, à savoir, l'analyse des obligations découlant des contrats de travail des salariés du preneur. Une telle condition tend cependant à créer une disparité excessive et non justifiée entre les preneurs.

La Chambre des Métiers prête à considérer que l'objectif de ce projet de loi est de protéger la propriété commerciale – à savoir le fonds de commerce et les emplois éventuellement rattachés – et non exclusivement les salariés.

Les contrats de travail ne constituant pas une partie indispensable de la propriété commerciale, la propriété commerciale doit être protégée en tant que telle, et un artisan exerçant seul son activité devrait, lui aussi, avoir le droit légitime de disposer d'un délai pour s'organiser.

2.8. Article 1762-10 du Code civil

Le projet d'article 1762-10 pose le principe suivant lequel le preneur a la possibilité de demander le renouvellement de son contrat à la fin du bail, mais que ce droit doit être exercé „*sous peine de déchéance, neuf mois avant l'expiration du contrat de bail*“, et que le bailleur doit répondre dans les trois mois de la demande de renouvellement.

Le projet de loi sous avis prévoit le cas où il existe une „*résiliation notifiée par le bailleur*“; dans une telle situation, le preneur a la possibilité de demander le renouvellement du bail „*dans un délai de trois mois suivant la notification de la résiliation*.“

a) *Concernant la demande de renouvellement avant l'expiration du contrat de bail*

Cette règle ne devrait logiquement s'appliquer qu'aux contrats de bail à durée déterminée, puisque les contrats de bail à durée indéterminée n'ont pas de fin programmée.

Pour plus de compréhension, la rédaction du projet de loi devrait mentionner que cette règle ne s'applique qu'aux contrats de bail à durée déterminée

b) *Concernant la demande de renouvellement en réponse à une demande de résiliation*

La Chambre des Métiers estime, d'une part, que la possibilité pour le preneur de demander un renouvellement en réponse à une demande de résiliation devrait être réservée aux contrats de bail à durée indéterminée, afin d'éviter des discussions ou croyances inutiles.

Pour les baux à durée déterminée, il y va de la sécurité juridique en matière contractuelle de ne pas obliger le bailleur de notifier une résiliation six mois avant la fin du bail. Il n'y a pas d'intérêt non plus de faire renaître le droit du preneur – qui n'aurait pas formalisé sa demande de renouvellement dans les neuf mois avant la fin du bail – si le bailleur l'informe de ne pas vouloir continuer le contrat.

La Chambre des Métiers estime, d'autre part, qu'il conviendrait de mieux encadrer la procédure de demande de renouvellement pour les contrats de bail à durée indéterminée, afin de mieux protéger la propriété commerciale.

En effet, si le preneur à un contrat à durée indéterminée dispose du même droit au renouvellement que le preneur à un contrat à durée déterminée (articles 1762-11 et 12 suivants du projet de loi sous avis), la possibilité pour le preneur de demander le renouvellement du bail „*dans un délai de trois mois suivant la notification de la résiliation*“ n'est pas satisfaisante.

La Chambre des Métiers prête à considérer qu'en cas de refus justifié de renouvellement du bail par le bailleur, le preneur devra déguerpir sans avoir le temps de s'organiser, délai d'autant plus court et incertain que le bailleur n'est pas obligé de mentionner les motifs de la résiliation dans sa première demande (cf. le présent avis, § 2.5. Article 1762-7 du Code civil), ni de répondre au preneur dans un quelconque délai.

Le projet de loi sous avis devrait mieux protéger le preneur à un contrat de bail à durée indéterminée, en imposant une procédure plus stricte, qui devrait organiser les aspects suivants:

- la demande de résiliation d'un contrat de bail à durée indéterminée émanant d'un bailleur devrait respecter un préavis de neuf mois;
- cette demande devrait, soit mentionner le motif – qui doit-être un des motifs de refus du renouvellement visé au projet d'article 1762-11 – soit, pour les occupations d'une durée égale ou supérieure à 9 années, les modalités du paiement de l'indemnité d'éviction en application du projet d'article 1762-12;
- la réponse du preneur devrait être enfermée dans un délai beaucoup plus court, tel par exemple de 15 jours à la suite de la demande de résiliation;
- la réponse du bailleur devrait être enfermée dans le même délai de 15 jours.

2.9. Article 1762-11 du Code civil

Durant les neuf premières années d'occupation, le présent article prévoit la possibilité pour le bailleur de mettre fin à un contrat de bail, respectivement de refuser le renouvellement d'un bail, s'il peut invoquer l'un des motifs suivants:

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

Le projet de loi sous avis reprend les motifs de l'actuel article 1762-4 du Code civil, et la Chambre des Métiers salue la rédaction qui est proposée.

2.10. Article 1762-12 du Code civil

A partir de neuf années d'occupation, le présent article permet au bailleur de „résilier le bail ou en refuser le renouvellement“ si lui-même ou un tiers verse, avant la fin du bail, une indemnité d'éviction.

Le projet de loi tel qu'amendé ne fixe plus le montant de l'indemnité d'éviction à un minimum de douze mois de loyer, mais distingue deux situations:

a) *Le contrat dispose d'une clause „permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction“*

La Chambre des Métiers critique que le législateur décide de renvoyer la mise en oeuvre de son objectif de mieux protéger la propriété commerciale à la liberté contractuelle la plus totale.

A défaut d'un montant forfaitaire minimal, il est en effet à craindre que des bailleurs arrivent à imposer aux preneurs un montant d'indemnité d'éviction ridicule; de telles clauses ayant pour conséquence, qu'à partir de neuf années d'occupation, les preneurs puissent se retrouver dans une situation la plus précaire.

Pour ce motif, la Chambre des Métiers réitère sa précédente demande que le montant contractuel de l'indemnité d'éviction ne soit pas inférieur à six mois de loyer.

b) *Le contrat ne permet pas de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction*

Dans ce cas le projet de loi prévoit que „les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.“

La Chambre des Métiers fait valoir qu'il est difficile de chiffrer la valeur d'une propriété commerciale et que de telles dispositions risquent de générer un contentieux conséquent.

A défaut de clause contractuelle, le projet de loi sous avis devrait fixer arbitrairement le montant de l'indemnité d'éviction à six mois de loyer.

2.11. Article 1762-13 du Code civil

Cet article reprend le droit de préemption du preneur à partir de dix-huit années d'occupation, tel que mentionné dans la première version du projet de loi soumis pour avis.

La Chambre des Métiers réitère son opposition à cette disposition, qui, si elle est justifiée en matière de bail à usage d'habitation, n'a pas sa place dans les baux commerciaux.

La Chambre des Métiers rappelle que si le législateur devait maintenir ce droit, le terme de „*logement*“ devrait être remplacé par le terme de „*local loué*“ aux alinéas 2 et 3 du présent article.

2.12. Dispositions transitoires

L'article 3 du projet de loi sous avis précise que la loi s'applique aux contrats en cours, et pose deux exceptions, à savoir les demandes de sursis commercial en cours qui seront traitées par rapport aux anciennes dispositions, et la possibilité pour les preneurs de formuler une demande de renouvellement, même si la durée résiduelle du bail est inférieure à neuf mois au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

La Chambre des Métiers n'a pas de remarques particulières à formuler concernant ces dispositions transitoires.

*

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 4 mai 2017

Pour la Chambre des Métiers

Le Directeur Général,
Tom WIRION

Le Président,
Roland KUHN