

**N° 6864<sup>17</sup>****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 L'UNION COMMERCIALE  
DE LA VILLE DE LUXEMBOURG**

(12.7.2017)

Le 15 juin 2017, de nouveaux amendements ont été soumis au Conseil d'Etat en application de l'article 19 (2) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat, amendements relatifs au projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil (n° 6864), ci-après le Projet.

A la suite, et dans le prolongement de l'avis de l'Union Commerciale de la Ville de Luxembourg (ci-après UCVL), publié le 24 mai 2016, il a été demandé à l'UCVL de prendre position, pour autant qu'elle le souhaite, quant auxdits amendements.

Avant de reprendre les amendements proposés le 15 juin dernier, l'UCVL tient à faire les remarques générales suivantes:

- sur les onze articles que compte le Projet (dans sa version dernièrement circulée), seuls cinq ont fait l'objet d'amendements suivant le courrier du 15 juin dernier, précité (1762-4, 1762-6, 1762-7, 1762-10 et 1762-11).

Bien que certains amendements modifient largement l'économie du texte, il semble manifeste que le texte soit en phase d'être finalisé et d'être soumis prochainement au vote.

- les articles qui font l'objet d'amendements ne concernent pas l'indemnité d'éviction, ou plus exactement son quantum, ou encore l'application de la loi.

L'UCVL tient à le relever. Ces questions pouvant dès lors être considérées comme acquises, sous réserve du vote par la Chambre des députés.

Néanmoins, l'UCVL estime que le texte, dans la dernière mouture connue, ne protège pas suffisamment la propriété commerciale.

Le jeu des articles permettra manifestement aux bailleurs d'échapper au paiement d'une indemnité d'éviction.

Or, la protection de la propriété commerciale passe notamment, sinon exclusivement, par une réelle indemnité d'éviction.

- dans son précédent avis, l'UCVL a mis, à plusieurs reprises, en garde la Commission de l'Economie quant aux effets pervers de certains amendements.

L'UCVL regrette de ne pas avoir été suffisamment entendue.

En effet, le Projet, tel qu'il se présente actuellement, pourrait conduire à voir le principe même de la propriété commerciale bafoué.

L'UCVL veut se persuader que ce n'est pourtant pas cela qui est voulu, ou alors tous ces débats auront été stériles.

Pour la facilité de la lecture, l'UCVL reprendra, à chaque fois, le texte amendé (dans sa dernière version), avant de donner son avis.

1.– L'article 1762-4 du Code civil, tel qu'il figure dans le Projet, dans sa dernière version, dispose que:

„Le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

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

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

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

Dans son précédent avis, l'UCVL s'était déjà élevée contre un tel libellé. L'UCVL maintient intégralement son opposition.

L'UCVL plaide en faveur de l'indication d'une durée minimale, ne serait-ce que pour les baux à durée déterminée (ce qui est la situation majoritaire).

Celle-ci ne saurait être inférieure à neuf années, avec une faculté de résiliation triennale au bénéfice du locataire.

A défaut, comme l'UCVL l'a déjà indiqué dans son précédent avis, la réforme entreprise perdra tout son sens et le locataire verra sa situation détériorée par rapport à celle qu'il connaît actuellement.

La protection de la propriété commerciale commande de fixer une durée minimale de neuf années.

Un investissement ne peut s'entendre que sur le long terme, la réalité économique le commande.

\*

L'UCVL regrette de voir que les baux de courte durée ne feront, au moins dans le cadre de la présente loi, l'objet d'un encadrement.

Le Projet ici en discussion en annonce déjà un autre.

Une telle situation est quelque peu regrettable, d'autant que l'avant-projet de loi voulait encadrer les baux de courtes durées.

Pour le cas où le texte actuel serait maintenu, ces baux ne seront régis que par les articles du Code civil applicables à tous les baux.

Enfin, l'UCVL s'étonne de lire que ces baux (de courtes durées): „procèdent d'une démarche particulière et leur „précarité“ se reflète habituelle sur un loyer très abordable.“.

L'UCVL ignore auprès de quel organisme la Commission de l'Economie s'est tournée pour conclure ainsi, sur quel panel s'est-elle reposée?

Car en effet, seul la consultation d'un observatoire national du commerce urbain permettrait de donner une telle conclusion.

Un tel organe permettrait d'avoir des analyses statistiques fiables passant par la collecte des données liées au commerce en général et à la question des baux commerciaux en particulier.

Un tel organe serait un outil précieux dans le cadre de l'évaluation de l'indemnité d'éviction.

Or, et l'UCVL le regrette, un tel observatoire n'existe pas.

2.– L'article 1762-6 du Code civil, paragraphe 4, tel qu'il figure dans le Projet, dans sa dernière version, dispose que:

„(4) Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur.“.

Le texte proposé a fait l'objet d'une refonte globale.

Pour que le locataire puisse demander au sous-locataire un loyer supérieur à celui qu'il verse au bailleur, celui-ci devra justifier, non pas seulement „d'investissements spécifiques“, mais d'„investissements spécifiques à l'activité du preneur“.

L'UCVL ne peut que saluer la modification, alors que les aménagements à prévoir devront nécessairement profiter à l'exploitant.

Au reste, l'UCVL note que les exceptions initialement prévues ne sont plus reprises actuellement.

Les brasseries, les sociétés pétrolières se verront dès lors appliquer le droit commun.

Le changement est de taille, alors que depuis le début du travail législatif, il avait toujours été fait mention de la spécificité de ses activités, justifiant alors un traitement à part.

Si la volonté d'un traitement égal ne saurait être discutée, cela pourrait ne pas être sans conséquence quant aux relations entre les brasseurs, les sociétés pétrolières et les exploitants.

L'UCVL n'est pas certaine que la disposition soit à l'avantage de l'exploitant, car ce n'est pas seulement le seul rapport locataire/sous-locataire qu'il y a lieu de prendre en considération mais bien l'économie globale du contrat.

3.– L'article 1762-7 du Code civil, tel qu'il figure dans le Projet, dans sa dernière version, dispose que:

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

La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat 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 façons à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.“

L'UCVL note l'ajout fait au texte quant à l'article 1739 du Code civil, celui-ci donne du sens et évitera de nombreuses discussions.

L'UCVL maintient toutefois, que le délai de 6 mois est trop court, comme elle l'a déjà souligné dans son précédent avis.

Enfin, par souci de cohérence, il conviendra de choisir entre les termes „lettre recommandée à la poste avec avis de réception“ (article 1762-7) et „lettre recommandée (...) avec accusé de réception“ (article 1762-10).

La disposition ici en cause ne manquera pas d'engager de nouveaux rapports de force, qui ne seront pas forcément au profit de l'exploitant ...

4.– L'article 1762-10 du Code civil, tel qu'il figure dans le Projet, dans sa dernière version, dispose que:

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

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

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

L'UCVL s'étonne de la formulation: „ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location“.

L'UCVL tient à rappeler que même si le contrat de bail interdit la sous-location, l'article 1762-6 (1) prévoit une hypothèse dans laquelle une telle clause (interdisant la sous-location) est nulle.

Par ailleurs, faut-il comprendre qu'en cas de sous-location, il appartiendra au sous-locataire de se tourner vers le bailleur?

Rien ne lie pourtant l'un à l'autre.

Au reste, l'UCVL n'est pas favorable à voir le délai pour demander le renouvellement passer de neuf mois à six mois.

En effet, dans la mesure où le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître son avis (sans que l'on sache d'ailleurs par quel biais), le preneur, en cas de refus du bailleur ne dispose plus que d'un délai de trois mois pour „réorganiser ses affaires“, à savoir, notamment, trouver un nouveau local, commercial, reformer, le cas échéant, une nouvelle équipe, lancer des actions commerciales, ...

Et l'argument suivant lequel il ne s'agit là que de la règle actuelle ne saurait convaincre.

L'UCVL estime que cela n'est plus compatible avec la notion de commerce moderne, dans lequel de lourds investissements sont nécessaires pour attirer la clientèle.

Au reste, le texte prévoit qu'en cas de pluralité de bailleurs, il conviendra d'informer chacun, sauf clause contraire.

Là encore, l'application d'une telle disposition pourrait s'avérer délicate pour le preneur.

Prenons par exemple l'hypothèse d'un déménagement du bailleur dans un pays lointain. Même si le locataire est informé de la nouvelle adresse, comment peut-il être certain que le courrier de demande de renouvellement sera bien acheminé jusqu'à son destinataire.

Et pour le cas où il opterait pour une situation alternative, un courrier délivré par un célèbre transporteur sera-t-il accepté par nos juridictions?

En outre, que se passera-t-il en cas d'indivision post contractuelle, par exemple dans l'hypothèse du décès du bailleur?

Enfin et comme déjà indiqué dans son précédent avis, l'UCVL maintient que la formulation suivant laquelle le bailleur devra donner son avis „dans les trois mois dès réception“ est malheureuse.

5.- L'article 1762-11 du Code civil, tel qu'il figure dans le Projet, dans sa dernière version, dispose que:

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

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

1.- aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1<sup>er</sup> degré;

2.- en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique;

3.- en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.“

Si la compréhension de l'UCVL est exacte, un droit de résiliation est spécialement consacré dans le chef du bailleur.

Il conviendrait de prévoir un droit similaire dans le chef du locataire, en miroir, étant précisé qu'il pourrait toujours demander l'application du droit commun des contrats.

Mais un second point mérite d'être relevé, le texte prévoit une faculté pour le bailleur de résilier le bail avec préavis.

L'UCVL s'interroge sur la portée réelle du texte, dans la mesure où le texte prévoit des hypothèses propres au contrat de bail.

Faut-il y voir une dérogation au droit commun?

Afin d'éviter de longues discussions devant les juridictions, la prudence ne commande-t-elle pas d'ajouter: „au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail“?

Cela aurait le mérite d'éviter la situation dans laquelle le bailleur tenterait de mettre fin au contrat de bail au cours du bail, et non seulement à l'approche du terme.

Enfin, le Projet pourrait conduire le preneur à formuler une demande de renouvellement très en amont, craignant alors de se voir opposer une résiliation de la part du bailleur.

\*

L'UCVL comprend que le processus d'élaboration du texte touche à sa fin et que la version circulée est, peu ou prou, celle qui sera présentée à la Chambre des députés.

L'UCVL ne peut pas s'empêcher de manifester sa désillusion en voyant le texte dans son dernier état.

Un constat tout simple s'impose, les baux commerciaux sont actuellement régis par six articles du code civil, ils le seront demain par onze articles.

Cela ne saurait former un véritable statut des baux commerciaux.

Au reste, et l'UCVL n'aura eu de cesse de le dénoncer, la situation du preneur n'est pas véritablement améliorée, voire s'est dégradée.

Où sont les idéaux défendus dans le Projet?

Il appartiendra probablement à la jurisprudence de pallier aux lacunes du texte, mais combien de temps sera nécessaire pour obtenir une jurisprudence uniforme?

Où alors la loi à venir ne sera-t-elle que la première d'une longue série?

En toutes hypothèses, l'UCVL estime que le texte actuel montre qu'une occasion a été manquée de protéger efficacement la propriété commerciale, tout en maintenant un équilibre entre les intérêts de chacun.

\*

L'UCVL espère que ses observations et commentaires seront pris en compte lors des débats à venir.

Luxembourg, le 12 juillet 2017

