

N° 6864²⁸

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

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

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Deuxième avis complémentaire des autorités judiciaires</i>	
1) Dépêche du Procureur général d'Etat au Ministre de la Justice (23.10.2017).....	1
2) Deuxième avis complémentaire du Tribunal d'arrondissement de Diekirch	
– Dépêche du Président du Tribunal d'arrondissement de Diekirch au Procureur général d'Etat (25.9.2017).....	2
3) Deuxième avis complémentaire de la Justice de paix d'Esch- sur-Alzette (22.9.2017).....	2

*

**DEPECHE DU PROCUREUR GENERAL D'ETAT
AU MINISTRE DE LA JUSTICE**

(23.10.2017)

Monsieur le Ministre,

En réponse à votre courrier du 22 juin 2017 je tiens à vous transmettre les avis de Madame la Juge de Paix directrice d'Esch/Alzette et de Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de Diekirch au sujet du projet de loi sous rubrique.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le Procureur général d'Etat,
Martine SOLOVIEFF

*

**DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DU TRIBUNAL
D'ARRONDISSEMENT DE DIEKIRCH**

**DEPECHE DU PRESIDENT DU TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT
DE DIEKIRCH AU PROCUREUR GENERAL D'ETAT**

(25.9.2017)

Madame le Procureur Général d'Etat,

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch avait déjà eu l'occasion de commenter, dans ses avis des 9 décembre 2015 et 28 février 2017, le projet de loi n° 6864 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Suite aux amendements parlementaires adoptés par la Commission parlementaires de l'Economie, le Tribunal d'arrondissement de Diekirch n'a pas d'autres observations additionnelles et de remarques particulières à formuler et il marque partant son accord avec le texte coordonné du projet de loi sous avis.

Je vous prie d'agréer, Madame le Procureur Général d'Etat, l'expression de ma plus parfaite considération.

Diekirch le 25 septembre 2017

*Pour le Tribunal d'arrondissement
de Diekirch,
Jean-Claude KUREK
Président*

*

**DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA
JUSTICE DE PAIX D'ESCH-SUR-ALZETTE**

(22.9.2017)

La Justice de paix d'Esch-sur-Alzette a émis un premier avis en date du 15 novembre 2015 et un avis complémentaire en date du 27 février 2017. Le présent avis porte sur une deuxième série d'amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique.

Article 1762-4 du Code civil

La Justice de paix n'a pas d'observations à formuler.

Article 1762-6, paragraphe 4 du Code civil

La Justice de paix approuve la suppression du régime spécifique appliqué aux locations assorties d'une convention de livraison de boissons et de carburants. Le terme d'investissements spécifiques a été certes précisé en ce sens qu'il s'agirait d'investissements à l'activité du sous-locataire effectués par le preneur; il n'en reste qu'il s'agit d'une notion floue qui ne manquera de poser des problèmes dans les affaires soumises aux tribunaux.

Article 1762-7 du Code civil

La Justice de paix approuve la nouvelle rédaction plus correcte du deuxième alinéa du paragraphe 1^{er}.

La Justice de paix d'Esch-sur-Alzette avait critiqué le libellé initial du deuxième paragraphe en pointant le fait qu'une reconduction tacite du bail ne saurait se faire par exemple en cas de violation par le locataire de ses obligations et avait proposé un libellé identique à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui stipule des dérogations à la prorogation. Cette proposition n'a pas été retenue et les auteurs du projet de loi se réfèrent maintenant à l'article 1739 du Code civil pour tempérer les effets de la reconduction tacite.

La Justice de paix maintient sa proposition, qui a d'ailleurs été indiquée par le Conseil d'Etat dans son deuxième avis complémentaire du 14 juillet 2017, et elle se rallie à ce sujet entièrement à l'avis du Conseil d'Etat.

Article 1762-10 du Code civil

La Justice de paix marque son accord avec les amendements proposés.

Article 1762-11 du Code civil

La Justice de paix approuve les amendements qui tiennent compte des critiques qui ont été formulées dans son premier avis complémentaire du 27 février 2017.

Par ailleurs le tribunal de paix note que dans son avis complémentaire du 9 mai 2017 le Conseil d'Etat avait soulevé la question très pertinente des conséquences au niveau du sursis unique maximal de neuf mois en cas de non-respect des obligations par le locataire pendant la durée du sursis, par exemple celle de payer les loyers. Ce tribunal propose de prévoir dans ce cas une procédure de révocation du sursis.

Finalement, concernant *l'article 3 de la loi* relatif aux dispositions transitoires, la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette maintient ses propositions faites dans son avis complémentaire du 27 février 2017.

Il y a lieu de renommer le dernier alinéa de l'article en 3(3) au lieu de 3(4) et de redresser une erreur matérielle concernant le délai indiqué au paragraphe 2 qui est de six mois au lieu de neuf mois.

Esch-sur-Alzette, le 22 septembre 2017

Pour la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette,

Eliane ZIMMER

Juge de paix directrice

