

N° 6864²⁹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

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

* * *

TROISIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DES AUTORITES JUDICIAIRES**DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA JUSTICE DE PAIX
DE LUXEMBOURG**

(16.10.2017)

Conc.: Le projet de loi portant sur le bail commercial**Retourné à Madame le Procureur Général d'Etat avec:****L'Avis (3) de la Justice de Paix de Luxembourg concernant le projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.**

Le tribunal de paix de Luxembourg a pris connaissance des amendements parlementaires du projet de loi sous rubrique lui soumis par un courrier de Madame le Procureur Général d'Etat.

*

EXAMEN DES ARTICLES*article 1762-4, 4e alinéa*

Le choix a été fait de ne pas conférer „*le bénéfice de toutes les mesures protectrices instaurées par la loi en projet aux baux commerciaux à très courte durée*“. Dans cette logique, il est effectivement opportun de préciser dans le texte „*inférieure ou égale*“ afin d'éviter des discussions fastidieuses en cas de litige.

article 1762-6, alinéa 4

Lors de la reformulation du texte, il a été tenu compte des observations des autorités judiciaires en ce que l'exception expresse „*des sous-locations, assorties d'une convention de livraison de boissons ou de carburants*“ a été enlevée du texte.

Tel que cela a déjà été exposé par le tribunal de paix dans son précédent avis, le projet vise à interdire la pratique spéculative consistant pour le preneur à sous-louer l'immeuble pour un montant plus élevé. Le législateur juge toujours qu'une majoration de loyer est légitime dans l'hypothèse où le preneur principal a effectué des investissements importants („*investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire*“).

L'article, en sa formulation actuelle, précise que les investissements doivent être spécifiques à l'activité du sous-locataire.

Le tribunal de paix propose de préciser encore davantage cette notion, qui constituera ni plus ni moins la justification pour le preneur sous-louant de pouvoir demander des loyers supérieurs aux loyers dus par le preneur au bailleur principal.

article 1762-7

– Le point (1) n'appelle plus d'observation.

- L'ajoute „*sans préjudice de l'article 1739 du Code civil*“, tient compte des observations faites par le tribunal de paix dans son précédent avis.
- Avec le libellé actuel se pose pourtant toujours la question du sort du bail dans l'hypothèse où le preneur n'adapterait pas la garantie locative. Dans son précédent avis, le tribunal de paix s'interrogea s'il n'était pas plus opportun de prévoir dans le texte un délai dans lequel cette formalité devrait être régularisée et une sanction en cas d'omission de le faire dans le délai imparti.

article 1762-10

Le libellé actuel de l'article sous examen n'appelle plus d'observation.

Dans le cadre des réflexions de cet article en projet, le tribunal de paix donne à considérer que des demandes de renouvellement préférentiel (tout comme de sursis commercial), dans des hypothèses de sous-location, peuvent poser problèmes:

Un sous-locataire est juridiquement en droit d'obtenir un renouvellement (conditions remplies, demande adressée à son cocontractant, le preneur principal); or le bailleur principal n'est soit pas enclin à octroyer le renouvellement à son locataire (preneur principal) ou tout simplement ne peut le faire car la demande ne lui a pas été faite par son locataire respectivement qu'il existe des motifs graves de nature à justifier un refus. Le dispositif se trouve par conséquent en déséquilibre. Une disposition législative en précisant les conséquences pour le sous-locataire évincerait toute incertitude dans le cadre de ces litiges.

article 1762-11

Il a été précisé que le bailleur peut résilier le contrat de bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur, de sorte que le libellé n'appelle plus d'observation.

Le tribunal de paix de Luxembourg rappelle néanmoins que l'occupation personnelle, motif de résiliation ou de refus, est, dans le projet sous examen, limitée aux descendants du premier degré ce qui exclut les petits-enfants et empêche la continuation d'une entreprise familiale au-delà du 1^{er} degré.

Les divers changements proposés n'appellent pas d'autres observations.

Brigitte KONZ
Juge de paix directrice