

N° 6864³³**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

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

* * *

**DEUXIEME RAPPORT COMPLEMENTAIRE DE LA
COMMISSION DE L'ECONOMIE**

(11.1.2018)

La Commission se compose de : M. Franz FAYOT, Président ; Mme Tess BURTON, Rapporteur ; Mme Diane ADEHM, M. Gérard ANZIA, M. André BAULER, Mme Simone BEISSEL, M. Félix EISCHEN, Mme Joëlle ELVINGER, M. Léon GLODEN, M. Claude HAAGEN, Mme Françoise HETTO-GAASCH, M. Laurent MOSAR, M. Roy REDING, Membres.

*

1) ANTECEDENTS

Le 5 octobre 2017, la Commission de l'Economie a adopté son rapport concernant le projet de loi portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Les 6 et 11 octobre 2017, des modifications à apporter au dispositif ont été signalées au Conseil d'Etat, modifications considérées par la Commission de l'Economie comme des redressements d'erreurs purement matérielles.

Lors de sa réunion du 12 octobre 2017, la Commission de l'Economie a adopté un rapport complémentaire reprenant le dispositif corrigé. Le même jour, le Conseil d'Etat a informé la Chambre des Députés qu'il ne partageait pas la vue de la Commission de l'Economie qu'il s'agissait de simples erreurs matérielles et qu'il entendait s'exprimer par un avis formel.

Le 24 octobre 2017, le Conseil d'Etat a rendu son troisième avis complémentaire.

Le 7 décembre 2017, la Commission de l'Economie a examiné ce troisième avis complémentaire, notant que ses ultimes amendements n'ont pas suscité d'observation de la part du Conseil d'Etat. Au cours de cette même réunion, la commission a jugé utile de prévoir une disposition transitoire supplémentaire, amendement parlementaire transmis le même jour pour avis au Conseil d'Etat.

Le 15 décembre 2017, le Conseil d'Etat a rendu son quatrième avis complémentaire.

Le 11 janvier 2018, la Commission de l'Economie a examiné le quatrième avis complémentaire du Conseil d'Etat et a adopté le présent rapport complémentaire.

*

2) COMMENTAIRE*Article 1^{er}, futur article 1762-9 du Code civil*

Dans le cadre de sa lettre du 6 octobre 2017, la Commission de l'Economie a proposé de compléter le dernier alinéa du futur article 1762-9 du Code civil par les termes « sursis au » qui faisaient défaut dans cette phrase, introduite par voie d'amendement parlementaire afin de faire droit à l'avis du Conseil d'Etat recommandant d'omettre la possibilité d'interjeter appel contre la décision autorisant un sursis au déguerpissement forcé.

La Commission de l'Economie souligne qu'il est évident que la décision autorisant le déguerpissant forcé lui-même peut être attaquée en justice.

Cet amendement n'a pas suscité d'observation dans le troisième avis complémentaire du Conseil d'Etat.

Article 1^{er}, futur article 1762-13 du Code civil

Dans le cadre de sa lettre du 11 octobre 2017, la Commission de l'Economie a proposé de remplacer au niveau du futur article 1762-13 du Code civil le terme inapproprié de « logement », employé au deuxième et dernier alinéa de cet article. Dans le présent contexte, le recours à la notion de « locaux loués », couramment employée dans ce dispositif, est indiqué.

Cet amendement n'a pas suscité d'observation dans le troisième avis complémentaire du Conseil d'Etat.

Article 3, paragraphe 2

Dans le cadre de sa lettre du 6 octobre 2017, la Commission de l'Economie a corrigé un oubli au niveau du paragraphe 2 de l'article 3 du dispositif. Il avait été omis d'adapter le délai à cet endroit, suite à l'alignement, au niveau de l'article 1762-10, du délai de renouvellement initialement prévu de neuf mois avec le délai de résiliation (six mois).

Cette rectification n'a pas suscité d'observation dans le troisième avis complémentaire du Conseil d'Etat.

Article 3, paragraphe 4 (nouveau)

Afin de tenir compte de préoccupations exprimées notamment en relation avec la mise en œuvre du paragraphe 4 du futur article 1762-6 du Code civil et émanant du secteur des brasseries, la Commission de l'Economie a ajouté une disposition de transition supplémentaire au niveau de l'article 3 du projet de loi.

Une période transitoire d'une année devra permettre aux preneurs de mettre leurs contrats de sous-location en conformité avec la loi.

Dans son quatrième avis complémentaire, le Conseil d'Etat marque son accord avec cet amendement parlementaire.

*

3) TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Compte tenu de ce qui précède, la Commission de l'Economie recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n° 6864 dans la teneur qui suit :

*

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

Art. 1^{er}. Le livre III, titre VIII, chapitre II, section III du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes:

„Section III. – Des règles particulières aux baux commerciaux

Art. 1762-3. Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Art. 1762-4. 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.

Art. 1762-5. (1) Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit.

(2) Tout engagement du preneur envers le bailleur de recourir à un intermédiaire déterminé pour la sous-location ou la cession du bail est nul de plein droit.

(3) Les parties peuvent stipuler que le preneur fournisse une garantie locative qui ne pourra dépasser six mois de loyer, en vue de garantir le paiement du loyer ou de toutes les autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire à première demande ou de la souscription de toute assurance ou de toute autre garantie permettant de couvrir au moins six mois de loyer.

Art. 1762-6. (1) Est nulle de plein droit, toute clause interdisant la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet du bail au sens de l'article 1762-3 si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.

(2) Toute cession ou sous-location entière ou partielle doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, au bailleur.

(3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, le bailleur peut refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut saisir le juge de paix.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable.

(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.

Art. 1762-7. (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 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.

Art. 1762-8. En cas de décès d'un preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et qu'il y ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le repreneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

Art. 1762-9. Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :

1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande; et,
2. le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés.

La décision autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Art. 1762-10. 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.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail.

Art. 1762-11. 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^{er} 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.

Art. 1762-12. (1) Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification:

1. si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction; ou
2. si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

(2) A défaut de clause dans le contrat de bail permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, les parties peuvent saisir le juge de paix qui fixera alors le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Art. 1762-13. Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur les locaux loués, à moins que ceux-ci ne fassent l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'ils ne soient cédés à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'ils ne fassent l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au preneur par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le preneur qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le preneur dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le preneur a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi dans l'Union Européenne, ce délai est prorogé d'un mois. Les locaux loués ne peuvent être vendus à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le preneur.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le preneur a loué tout l'immeuble, respectivement si les locaux loués sont placés sous le régime de la copropriété.

En cas de vente des locaux loués à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du preneur, le preneur lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.“

Disposition abrogatoire

Art. 2. L'article 1736 alinéa 3 du Code civil est abrogé.

Dispositions transitoires et finales

Art. 3. (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.

(2) Nonobstant toute clause contraire, le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son bail fondé sur les dispositions du nouvel article 1762-10 du Code civil, même s'il se trouve en dehors du délai y prévu de six mois avant l'expiration du contrat de bail pour ce faire. La demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle.

Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à six mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-10 du Code civil.

(3) L'article 1762-5, paragraphe 1^{er} du Code civil n'est pas applicable aux contrats dont l'entrée en jouissance pour le preneur est fixée avant l'entrée en vigueur de la loi.

(4) L'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil prend effet douze mois après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Mise en vigueur

Art. 4. La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

Luxembourg, le 11 janvier 2018

Le Rapporteur,
Tess BURTON

Le Président,
Franz FAYOT

