

N° 5216<sup>5</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

2<sup>ème</sup> Session extraordinaire 2004

---

---

**PROJET DE LOI****sur le bail à usage d'habitation principale**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

(22.7.2004)

Par sa lettre du 3 octobre 2003, Monsieur le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a bien voulu saisir la Chambre de Commerce pour avis du projet de loi élargé.

\*

**I. OBSERVATIONS GENERALES**

Le projet de loi a pour objet de refondre en profondeur l'actuelle législation sur les baux d'habitation. Les auteurs tentent notamment de trouver une solution à la hausse effrénée des loyers qu'ils expliquent par l'actuelle pénurie de logements au Luxembourg. Ils entendent à ce titre promouvoir l'investissement locatif en modifiant les critères de détermination des loyers des immeubles, ainsi que certains droits et obligations du bailleur et du locataire, notamment en matière de prorogation, de résiliation du contrat de bail et de sursis à l'exécution des décisions de condamnation au déguerpissement du logement loué.

La Chambre de Commerce partage entièrement cette préoccupation. L'actuelle pénurie de logements risque de constituer un frein au développement économique du Grand-Duché. L'atteinte des objectifs de croissance économique nécessaires pour assurer le bien-être social de la population luxembourgeoise à long terme appelle en effet une augmentation des investissements économiques étrangers et par voie de conséquence, également une augmentation de la main-d'œuvre étrangère travaillant au Luxembourg.

La politique du logement participe en ce sens pleinement à la politique nationale de développement durable, que l'article 2 du projet de loi relative à la coordination de la politique nationale de développement durable définit comme le développement qui est axé sur la satisfaction des besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

La Chambre de Commerce souligne par ailleurs l'importance d'axer la politique du logement non seulement sur l'accès à la propriété immobilière mais de viser également le marché locatif. Une partie de la population ne sera en effet, en raison de sa situation financière précaire ou instable ou en raison de son engagement professionnel temporaire au Grand-Duché de Luxembourg pas intéressée par l'acquisition d'un logement au Luxembourg.

La Chambre de Commerce confirme par conséquent la nécessité de refondre la loi modifiée du 15 février 1955 sur les baux d'habitation qui ne permet plus de faire face aux actuels problèmes de pénurie affectant le logement locatif.

Les mesures fiscales prévues par la loi du 30 juillet 2002 destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et notamment l'abattement appelé crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription, l'application directe du taux superréduit de TVA de 3% aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale, la diminution de taxes de réalisation de plus-values lors de la vente de terrains ou d'immeuble à 1/4 du taux d'imposition global jusqu'à la fin de l'année 2004, ainsi que l'augmentation du taux d'amortissement accéléré de 4 à 6% sur les immeubles locatifs en propriété privée, sont d'ailleurs autant de mesures qui, ensemble avec les nouvelles dispositions du projet de loi sous

avis, influenceront certainement l'investissement locatif de manière positive à court et à long terme. *La Chambre de Commerce voudrait toutefois souligner à cet endroit l'importance d'une politique de logement qui agit tant sur l'offre que sur la demande de logements.* Si les subventions du logement ont en effet fort augmenté au cours des dernières années, ces mesures ne sauraient être pleinement efficaces que si les mesures pour inciter une augmentation de l'offre de logements sont suffisamment efficaces pour équilibrer l'offre et la demande de logements. A défaut, les subventions ne feront que gonfler la demande de logements et ne bénéficieront, en fin de compte, qu'aux propriétaires de terrains et aux rentiers à travers des hausses de prix effrénées.

C'est notamment par l'introduction de nouveaux critères de détermination des loyers que le projet de loi entend encourager l'investissement dans le logement locatif. Les auteurs entendent en ce sens abandonner le système actuel de la détermination du prix des loyers qui distingue entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux construits après cette date afin d'assurer aux propriétaires de logements anciens comme aux propriétaires de logements neufs, un rendement équitable en fonction du capital investi dans l'immeuble, réévalué sur base de l'évolution du coût de la construction et de la dévaluation monétaire.

L'article 1er de la loi modifiée du 15 février 1955 détermine les loyers des logements construits avant le 10 septembre 1944 sur une base forfaitaire, peu réaliste qui est sans aucun rapport avec les prix actuels du marché et qui a par conséquent un effet inhibitif sur l'investissement locatif. La Chambre de Commerce ne peut par conséquent qu'approuver l'abrogation de ce système dualiste de fixation des loyers qui était appelé à constituer une solution à la situation de pénurie de logements qui existait au Luxembourg après la deuxième guerre mondiale.

Les auteurs entendent maintenir le système de détermination des loyers des immeubles loués à titre d'habitation construits après le 10 septembre 1944 qu'ils visent toutefois à étendre à toutes les habitations et cela quelle que soit la date de leur construction.

Le projet de loi prévoit ainsi que les loyers des logements à usage d'habitation, mis à part les loyers des logements des habitations de luxe, ne pourront rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant 5% du capital investi dans le logement.

La Chambre de Commerce estime toutefois qu'afin de réellement encourager l'investissement locatif, il faudra augmenter le taux de rendement du capital investi au-delà de 5%. Contrairement à d'autres investissements de nature financière, l'investissement locatif présente en effet le désavantage de ne pas pouvoir être liquidé facilement et d'être par ailleurs susceptible de constituer une source d'ennuis de toutes sortes pour le propriétaire de la construction louée. L'avis du Conseil Economique et Social de 1999 relatif aux problèmes liés au logement observe en effet que les investisseurs potentiels préfèrent l'investissement financier au détriment de l'investissement immobilier. Les raisons seraient liées à l'imposition des investissements et des revenus immobiliers, au cadre réglementaire fixé par l'actuelle loi sur les baux à loyers et aux facilités liées à la gestion et à la cession des produits financiers par rapport au coût et aux problèmes liés à la gestion d'un logement locatif.

Le projet de loi maintient par ailleurs le principe de libre fixation des loyers des logements de luxe mais abandonne toutefois les critères de détermination des logements de luxe actuellement en vigueur. La loi modifiée du 15 février 1955 définit en effet les logements de luxe comme *les maisons de maître, les villas, et les appartements avec confort moderne, qui comprennent en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage.*

Les auteurs sont d'avis que le nombre de pièces d'un logement n'est plus une caractéristique déterminante d'un logement de luxe et que la notion de confort moderne est par ailleurs une notion évolutive et subjective qui est source d'insécurité juridique. La Chambre de Commerce partage cet avis et adhère entièrement à l'abandon des actuels critères de détermination des habitations de luxe.

Les auteurs du projet de loi proposent deux critères distincts de détermination des logements de luxe:

1. Les logements dont le *loyer mensuel* est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au premier janvier 1948.
2. Les logements dont le *capital qui est investi par m<sup>2</sup>* est soit supérieur à 618 euros par m<sup>2</sup> de surface utile d'habitation, valeur au nombre cent de l'indice des prix à la construction en 1970, lorsque le logement concerné fait partie d'une copropriété, soit est supérieur à 450 euros par m<sup>2</sup> de surface utile d'habitation, valeur au nombre cent de l'indice des prix à la construction en 1970, si le logement en question est une maison unifamiliale.

La Chambre de Commerce approuve ces critères de détermination des logements de luxe qui ont le mérite d'être des critères d'application objectifs. Elle se rallie toutefois à l'avis de la Chambre des Métiers qui a remarqué que le premier critère de détermination des logements de luxe, qui est fondé sur le loyer mensuel payé, ne tient pas compte de la surface louée et elle suggère à ce titre de remplacer le seuil du loyer mensuel payé par un seuil qui est fonction du loyer par m<sup>2</sup> de surface d'habitation.

Le nouveau projet de loi a finalement pour objet de modifier et de compléter les dispositions concernant le *bail commercial*, dispositions qu'il entend insérer dans le titre VIII, chapitre II du code civil qui traite du louage des choses. Si la majeure partie des dispositions concernant le bail commercial est contenue dans le code civil, les dispositions sur le sursis commercial sont toutefois réglementées à part, dans l'actuelle loi modifiée sur les baux d'habitation du 14 février 1955. La Chambre de Commerce ne peut par conséquent qu'approuver l'insertion dans le code civil des dispositions concernant le sursis commercial, insertion qui aura pour effet de rassembler en un texte unique les dispositions concernant le bail commercial et qui aura donc pour effet de faciliter l'accès et la lisibilité de ces dispositions légales.

Le projet de loi sous avis entend par ailleurs limiter le maintien du contrat de bail dans l'hypothèse du décès du preneur d'un local commercial, professionnel, artisanal ou à ferme. Il soumet en effet la transmission du contrat de bail en raison de la mort du preneur aux conditions que l'exploitation commerciale, artisanale, professionnelle ou agricole soit continuée et que le repreneur ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclus avec le défunt, ou qu'il ait été associé à l'exploitation du locataire défunt. La Chambre de Commerce ne saurait en aucun cas approuver ces limitations qui risquent de porter atteinte à la valeur du fonds de commerce qui a été exploité en nom propre par le défunt commerçant, lorsque les conditions énumérées ci-avant ne sont pas remplies. Cette disposition empêchera en effet une personne qui a été instituée légataire universel ou à titre universel du défunt et qui est sans lien de parenté avec ce dernier ou qui n'a jamais été associée à l'exploitation commerciale du défunt, de succéder le défunt locataire et de devenir en ses lieux et place créancier et débiteur des obligations nées du contrat de bail commercial. Cette disposition risque du reste de mettre également en péril les emplois des personnes engagées par le défunt locataire.

La Chambre de Commerce voudrait à ce titre attirer l'attention des auteurs du projet de loi sur l'article 1742 du code civil qui dispose expressément que le bail ne prend ni fin par la mort du bailleur, ni par celle du preneur et qu'il continuera avec les héritiers de l'un et de l'autre. Le contrat de bail pourra d'ailleurs écarter cette disposition qui n'est pas d'ordre public.

La Chambre de Commerce ne pourra en aucun cas approuver cette disposition dont elle ne comprend d'ailleurs pas l'intérêt concret; les auteurs du projet de loi n'ayant pas expliqué la raison d'être de cette disposition dans le commentaire des articles du projet de loi.

Elle constate d'autre part avec regret que les auteurs n'ont pas modifié ou complété la législation relative au bail commercial par des dispositions qui protégeraient davantage les intérêts du locataire commercial dans l'hypothèse d'une augmentation de loyer ainsi qu'en matière de résiliation du bail.

L'ensemble des dispositions du projet de loi sous avis fait l'objet d'une analyse plus détaillée dans le commentaire des articles.

\*

## II. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Les articles 1 et 2 n'appellent pas d'observations particulières.

### *Concernant l'article 3*

Cet article détermine le mode de fixation des loyers.

L'article 3 paragraphe 1 prévoit que la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant 5% du capital investi dans le logement. La Chambre de Commerce réitère à ce titre les remarques qu'elle a faites dans ses observations générales et qui concernent plus précisément la nécessité d'augmenter le taux de rendement du capital investi au-delà de 5% afin de rendre l'investissement locatif plus attrayant par rapport à d'autres investissements de nature financière.

Le principe de fixation des loyers en fonction du capital investi est par ailleurs maintenu. L'article 3 paragraphe 2 sous avis entend néanmoins préciser la notion de capital investi. L'actuel article 2 para-

graphe c) précité qui a été à l'origine de maints problèmes d'interprétation dispose en effet de manière très sommaire que *le capital investi est celui engagé dans la construction et s'il y a lieu dans les travaux substantiels d'amélioration augmenté de la valeur du fonds sur lequel l'habitation est sise*. La Chambre de Commerce approuve ces précisions, mais se joint toutefois à l'avis de la Chambre de Métiers qui propose d'intégrer les explications du commentaire des articles concernant les frais et les coûts dont il faut tenir compte pour la détermination du capital engagé dans la construction dans le corps de l'article 3 paragraphe 2. Les auteurs précisent en effet à cet endroit qu'il y a lieu de tenir compte pour la détermination du capital investi de tous les frais et coûts générés par la construction de l'immeuble comme par exemple les frais d'architecture, de promoteur, d'entrepreneur ou de notaire ainsi que les frais occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut bancaire en vue de la construction de l'immeuble.

L'article 3 paragraphe 2 précise du reste que le capital engagé dans le fonds est celui fixé au jour de l'acquisition. Comme il peut toutefois s'avérer difficile de déterminer le prix payé au jour de l'acquisition du terrain, notamment lorsque le terrain a été acquis à une date lointaine, les auteurs prévoient la possibilité de fixer le coût du terrain forfaitairement à 20% du capital investi dans la construction et s'il y a lieu dans les travaux d'amélioration. La Chambre de Commerce relève à cet égard que la détermination du capital investi dans la construction pourra se révéler tout aussi difficile. Elle doute par ailleurs que la fixation du coût du fonds à 20% du capital investi soit la manière la plus appropriée pour déterminer le prix du terrain. Le coût de deux terrains identiques déterminés forfaitairement à 20% du capital investi pourra ainsi varier fortement suivant l'importance du capital investi dans la construction. La Chambre de Commerce accueille dès lors d'autant plus favorablement la faculté que le projet de loi réserve aux parties de recourir à l'avis d'un expert assermenté en bâtiment afin que ce dernier évalue le capital investi dans le logement, si les parties ne disposent plus des pièces documentant la réalité du capital investi et qu'il y ait désaccord entre les parties.

L'article 3 paragraphe 3 reprend une méthode de réévaluation du capital investi qui existe dans la loi actuelle et qui consiste à réévaluer le capital investi à la date de la conclusion du contrat de bail ou au jour de l'adaptation des loyers par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102 alinéa 6 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Le tableau des coefficients de réévaluation des loyers est actualisé tous les 2 ans dans le cadre de la loi budgétaire.

La Chambre de Commerce relève à ce titre que le paragraphe 6 de l'article 3 sous avis dispose que le loyer ne pourra faire l'objet d'une adaptation que tous les 2 ans. Elle approuve la réactualisation biennale des coefficients de réévaluation qui coïncidera plus facilement avec le terme de réadaptation des loyers prévu à l'article 3 paragraphe 6 précité.

L'article 3 paragraphe 4 du projet de loi prévoit un *système de décote* qui tient compte de la moins-value du logement loué en fonction de l'âge de la construction et dispose que *si la construction remonte à 15 ans ou plus, le capital investi, réévalué déterminé d'après les modalités légales, est diminué de 2% par période consécutive de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement*. La Chambre de Commerce estime à cet égard que la décote ne saurait affecter que le seul capital investi dans la *construction* et non le capital investi dans le terrain sur lequel la construction est sise qui devra échapper à cette adaptation du capital investi en fonction de l'âge de la construction louée.

#### Concernant l'article 4

L'article 4 n'appelle pas d'observation.

#### Concernant l'article 5

L'article 5 du projet de loi concerne la garantie locative. Il dispose à ce titre que *la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer, mais qu'il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail*.

La loi actuelle comporte une disposition analogue. L'article 5 sous avis tente toutefois de modifier quelque peu les termes de la disposition actuellement en vigueur. Le terme de forfait est ainsi remplacé par les termes de garantie locative. L'article 5 sous avis dispose par ailleurs que la garantie locative aura pour objet de garantir le paiement du loyer ou *des autres obligations découlant du contrat de bail*. La loi

actuelle prévoit toutefois de manière plus concise et claire que le forfait aura pour objet de garantir le paiement des loyers ou les dégradations éventuelles des lieux loués. La Chambre de Commerce relève que ces termes correspondent parfaitement aux obligations dont le locataire est tenu conformément à l'article 1728 du code civil, à savoir l'usage de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée ... et le paiement du bail aux termes convenus. Elle estime dès lors qu'il y a lieu de maintenir les termes de la loi actuelle qui se réfèrent précisément aux obligations dont le locataire est tenu conformément à l'article 1728 du code civil.

La Chambre de Commerce accueille par ailleurs très favorablement l'indication dans le projet de loi que *le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du contrat de bail, une garantie locative sous forme de garantie bancaire*. Elle estime toutefois qu'il faut biffer les termes *même après la conclusion du contrat de bail* qui lui paraissent superfétatoires. Elle est d'ailleurs d'avis que les garanties locatives devront obligatoirement prendre la forme d'une garantie bancaire.

La Chambre de Commerce a finalement constaté que les auteurs ont omis de préciser qu'un constat contradictoire et écrit des lieux devra être fait avant l'entrée dans les lieux, lorsque le versement d'une garantie locative est stipulée dans le contrat de bail. La Chambre de Commerce estime qu'il faut impérativement reprendre cette disposition de l'actuel article 4 de la loi modifiée du 15 février 1955.

L'article 5 du projet de loi n'appelle pour le reste pas d'observations.

#### *Concernant l'article 6*

La Chambre de Commerce réitère à cet égard toutes les remarques qu'elle a faites dans ses observations générales.

#### *Concernant les articles 7 à 11*

Ces articles qui ont pour objet la réorganisation des commissions de loyers ne donnent pas lieu à des observations.

#### *Concernant l'article 12*

L'article 12 paragraphe 1 n'appelle pas d'observations.

L'article 12 paragraphe 2 a trait à la prorogation du bail d'habitation qui vient à cesser pour n'importe quelle cause. Les conditions de prorogations du contrat de bail sont celles de l'actuel article 14 de la loi sur les baux d'habitations. Le besoin d'occupation personnelle qui peut être invoqué par le bailleur afin de faire échec à la prorogation du contrat de bail en faveur de son locataire est toutefois étendu aux personnes ayant des liens familiaux avec le bailleur jusqu'au troisième degré inclus.

L'article 14 précité de la loi actuellement en vigueur prévoit par contre que le besoin d'occupation personnelle ne peut jouer qu'en faveur du bailleur lui-même et en faveur de ses descendants. Les autres membres de la famille du bailleur jusqu'au troisième degré inclus devront sous l'empire de la loi actuelle habiter le logement; une occupation étant considérée comme insuffisante pour faire échec à la prorogation du bail. La Chambre de Commerce accueille très favorablement cette extension qui représente un assouplissement au niveau des contraintes du bailleur.

L'article 12 paragraphe 3 reprend une proposition du Conseil Economique et Social. Cette disposition prévoit un délai de préavis de 6 mois dans l'hypothèse où le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même de manière effective ou pour les faire occuper de manière effective par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement. Le délai de résiliation pourra en plus être prolongé jusqu'à une durée maximale de 12 mois sur requête adressée au juge de paix, dans les trois mois de l'avis de réception du courrier recommandé.

La lettre de résiliation devra être écrite et motivée et reprendre sous peine de nullité tout le texte du troisième paragraphe de l'article 12 sous avis.

Le délai de résiliation ne sera par ailleurs prolongé que dans trois hypothèses:

1. Le demandeur est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant.
2. Il a loué un logement en construction ou en transformation.
3. Il fait preuve de démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Lorsque le juge accueille favorablement la demande de prolongation du délai de résiliation du contrat de bail, le locataire ne sera plus recevable de demander le sursis de l'exécution de la décision le condamnant au déguerpissement.

La Chambre de Commerce tient à relever que la proposition du Conseil Economique et Social a le mérite d'être claire et précise.

Les paragraphes 4 et 5 n'appellent pas d'observations.

#### *Concernant l'article 13*

Cet article n'appelle pas d'observations.

#### *Concernant l'article 14*

L'article 14 sous avis reprend en gros les dispositions de l'article 16 de la loi sur les baux d'habitation actuellement en vigueur et dispose que *sauf événement imprévisible, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de résiliation du bail, soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.*

La Chambre de Commerce constate que les auteurs du projet de loi ont suivi la proposition du Conseil Economique et Social concernant la nécessité de prévoir un délai d'occupation des lieux qui est raisonnable et qui tient compte des éventuels travaux de rénovation. La loi actuelle ne réserve au bailleur qu'un délai d'un mois pour occuper les lieux. Elle ne suspend par ailleurs pas ce délai pendant les travaux de rénovation et de transformation lorsque ces travaux sont entrepris de manière effective et soutenue.

La Chambre de Commerce approuve ces modifications qui donnent des garanties supplémentaires au bailleur.

#### *Concernant l'article 15*

L'article 15 sous avis reprend la réglementation du droit de préemption du locataire dont le bail court depuis 18 ans au moins.

Les auteurs n'entendent toutefois faire jouer le droit de préemption que dans l'hypothèse où le locataire aura loué tout l'immeuble ou aura loué un appartement qui est placé sous le régime de la copropriété.

Le texte de l'article semble contenir une erreur. Il ressort en effet du commentaire des articles que le droit de préemption ne saura jouer que s'il s'exerce sur un appartement isolé qui se trouve dans un immeuble en copropriété indivise. Ce n'est donc pas l'appartement qui doit être placé sous le régime de la copropriété pour donner droit à l'application du droit de préemption, mais l'immeuble dont l'appartement fait partie.

L'article 15 ne donne pas lieu à d'autres observations.

#### *Concernant l'article 16*

L'article 16 du projet de loi sous avis maintient la possibilité du surseoir à l'exécution des décisions de condamnation au déguerpissement. Si la durée du sursis demeure inchangée, les conditions de l'octroi du sursis seront toutefois appréciées de manière plus sévère. Le texte proposé dispose en effet à cet égard que la partie condamnée devra prouver *avoir effectué des démarches utiles étendues pour trouver un nouveau logement*, condition qui n'est pas prévue dans le texte actuel.

La Chambre de Commerce se demande toutefois comment la personne condamnée à déguerpir rapportera concrètement cette preuve.

Afin d'éviter l'exercice par la personne condamnée au déguerpissement de voies de recours abusives et dilatoires, les auteurs prévoient l'irrecevabilité de la demande de sursis, lorsque après une première condamnation en déguerpissement, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel. Dans ce même ordre d'idées les auteurs prévoient enfin que *toute demande en sursis devra être déclarée irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant le précédent sursis.*

La Chambre de Commerce ne peut qu'approuver ces dispositions qui ont pour but de protéger le bailleur contre des procédures judiciaires dont l'unique but est le maintien de l'occupant le plus longtemps possible dans les lieux loués.

Le dernier alinéa de l'article 16 sous avis prévoit enfin une dérogation à la procédure de sursis dans l'hypothèse de la vente d'un logement loué. La Chambre de Commerce tient à relever que ledit texte n'est que très difficilement compréhensible. La Chambre de Commerce propose de remplacer ledit texte du projet de loi par un texte plus explicatif qui correspondrait au commentaire des articles.

Elle est finalement d'avis qu'il conviendrait pour des raisons de bonne lisibilité du texte de loi en question, de diviser l'article 16 en plusieurs articles suivant les différentes questions de droit y traitées.

Le projet de loi n'appelle pour le reste pas de remarques particulières.

Concernant les dispositions du projet de loi qui ont trait au bail commercial la Chambre de Commerce réitère les remarques qu'elle a faites à ce sujet dans les observations générales du présent avis.

\*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver le projet de loi sous avis que sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans le présent avis.

