

Projet de loi

portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil

Deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

(14 juillet 2017)

Par dépêche du 15 juin 2017, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une deuxième série d'amendements au projet de loi sous rubrique.

Au texte des amendements étaient joints un commentaire pour chacun des amendements ainsi qu'un texte coordonné du projet de loi sous avis intégrant les amendements parlementaires.

Examen des amendements

Amendements concernant l'article 1^{er}

Article 1762-4 du Code civil

Sans observation.

Article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil

Le Conseil d'État marque son accord avec la suppression du régime particulier réservé aux sous-locations assorties d'une convention de livraison de boissons et de carburants. Le critère de l'investissement spécifique dont la portée n'est pas claire aux yeux du Conseil d'État est maintenu.

Article 1762-7 du Code civil

La modification rédactionnelle apportée au second alinéa du paragraphe 1^{er} n'appelle pas d'observation.

L'article 1762-7, paragraphe 2, est amendé pour éviter une prorogation légale du bail conclu à durée déterminée quelles que soient les circonstances. L'application de l'article 1739¹ du Code civil est en effet réservée.

Dans son avis du 9 mai 2017 concernant les amendements parlementaires lui communiqués le 17 janvier 2017², le Conseil d'État avait relevé « ne pas saisir la pertinence du maintien de la demande de

¹ **Art. 1739** Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction ;

² Doc. parl. n° 6864⁸ ;

renouvellement à la fin du bail au regard de nouvel article 1762-7, paragraphe 2, qui instaure un mécanisme de prorogation tacite de tout contrat qui vient à cesser ». Par l'introduction de la réserve d'application de l'article 1739 du Code civil, qui permet au bailleur d'éviter la prorogation du bail, les auteurs des amendements sous avis répondent à ces critiques.

Le Conseil d'État considère que la demande de renouvellement du bail par le preneur devrait logiquement intervenir en réaction à la résiliation du bail fondée sur l'article 1739 du Code civil qui ne doit d'ailleurs pas être motivée par le bailleur. Suite à la réception de la demande de renouvellement, le bailleur ne pourra éviter la prorogation du bail conclu à durée déterminée qu'en invoquant un des trois motifs prévus à l'article 1762-11, alinéa 2.

Le Conseil d'État constate toutefois que les délais pour résilier le bail³ et demander le renouvellement du bail⁴ coïncident, ce qui impliquera que la demande de renouvellement, pour être effective, deviendra un automatisme, et non pas une réponse à la résiliation du bail. Le bailleur devra alors de toute façon, afin d'échapper à la prorogation du bail, faire valoir un des motifs de l'article 1762-11, alinéa 2, précité.

Le Conseil d'État est dès lors à se demander si un système se rapprochant de celui de l'article 12, paragraphe 2⁵, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ne serait pas plus judicieux. Dans un tel système, le bailleur ne pourra dès le départ résilier le bail à durée déterminée, que dans les cas admis par le législateur, la demande de renouvellement devenant alors inutile. Cette solution aurait l'avantage qu'un même régime serait applicable en matière de bail d'habitation et en matière de bail commercial tandis que, dans le système issu des amendements, trois régimes distincts s'appliqueraient : celui du droit commun des articles 1737 à 1739 du Code civil, celui de l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et celui applicable en matière de bail commercial en vertu des articles 1762-7, 1762-10 et 1762-11 que le projet de loi sous avis propose d'insérer dans le Code civil.

Article 1762-10 du Code civil

Sous réserve de ses observations concernant l'amendement de l'article 1762-7 qu'il est proposé d'insérer dans le Code civil, le Conseil d'État marque son accord avec les modifications qui répondent à des suggestions qu'il avait émises dans son premier avis complémentaire.

³ Article 1762-7, paragraphe 1^{er} tel qu'il est proposé de l'insérer dans le Code civil ;

⁴ Article 1762-10, alinéa 3, tel qu'il est proposé de l'insérer dans le Code civil ;

⁵ Article 12, paragraphe 2 : Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- a le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
- b le locataire ne remplisse pas ses obligations ;
- c il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

Article 1762-11 du Code civil

Le Conseil d'État marque son accord avec les modifications qui répondent à des suggestions qu'il avait émises dans son premier avis complémentaire.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 20 votants, le 14 juillet 2017.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Georges Wivenes