

Display problems? [Open this email in your web browser.](#)

KLEYR | GRASSO
AVOCATS A LA COUR



Bail commercial - 21 novembre 2019

Jugement du Tribunal de Paix de Luxembourg, 5 novembre 2019

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après, la Loi), soit en date du 1er mars 2018, se pose la question de savoir si celle-ci est impérative dans son intégralité ou si les parties sont en droit de déroger conventionnellement à certaines de ses dispositions.

Les objectifs poursuivis par le législateur étaient initialement d'instaurer des mesures protectrices en faveur du preneur et d'imposer à cet effet, aux parties certaines obligations légales devant être impérativement respectées et auxquelles les parties n'étaient pas en droit de déroger conventionnellement.

Certains articles de la Loi sont sanctionnés par la nullité en cas de non-respect, d'autres non.

Faut-il pour autant considérer que seules certaines dispositions de la Loi sont impératives et que les parties peuvent convenir d'en écarter certaines pour lesquelles aucune sanction n'est expressément prévue ?

Dans un jugement rendu en date du 5 novembre 2019, le Tribunal de Paix de Luxembourg a été amené à prendre une décision concernant la conformité d'une clause contractuelle prévoyant un cas de résiliation non prévu par la Loi.

Le Tribunal a rappelé, que le but recherché par la Loi était de renforcer la protection du preneur et a estimé que la Loi **était impérative dans sa globalité**.

Le Tribunal a par conséquent considéré que la clause contractuelle en question était contraire à

l'article 1762-11 du Code civil en ce que celle-ci prévoit un cas de résiliation non prévu par la Loi. Le tribunal base sa motivation sur le fait que ladite clause priverait ainsi le preneur de toutes les mesures de protection instaurées dans son intérêt par la Loi.

Ce jugement vient confirmer le caractère impératif de toutes les dispositions de la Loi ainsi que de l'application immédiate de celles-ci aux contrats de baux en cours entrant dans son champ d'application, étant précisé qu'en l'espèce le contrat de bail avait été signé avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

KLEYR GRASSO

[Yasmine POOS](#), Partner

[Fanny MAZEAUD](#), Counsel

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.

(c) KLEYR GRASSO 2019

[Unsubscribe](#) | [Manage your subscription](#)