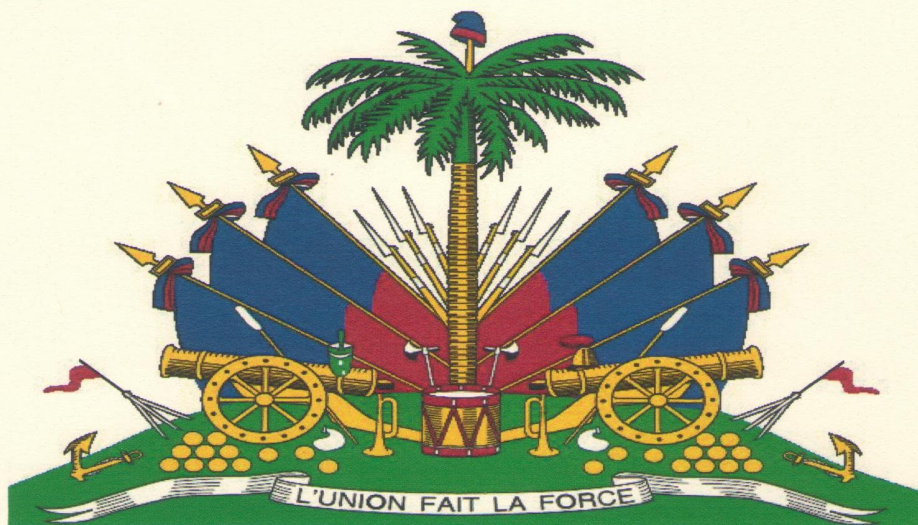




LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

PROJET DE LOI
SUR LE BAIL À USAGE PROFESSIONNEL

JOVENEL MOÏSE
PRÉSIDENT

Vu la Constitution, notamment les articles 136 et 245 ;

Vu le chapitre II de la loi no 23 du code civil sur le « louage des choses » ;

Vu la Loi du 14 septembre 1947 interdisant l'augmentation des loyers ;

Vu la Loi du 17 mai 1948 prescrivant les délais de congé location ;

Vu la Loi du 8 septembre 1948 sur les évacuations en cas de réparation de locaux loués ;

Vu la Loi du 19 juillet 1961 fixant le montant dans loyers ;

Considérant qu'il convient d'encourager l'investissement productif dans l'immobilier ;

Considérant que le régime en vigueur et applicable aux baux à visage professionnel n'incite pas à la construction des locaux de rapport et constitue un obstacle à la résolution de locaux existants ;

Considérant le manque de disponibilité de locaux à louer dans le secteur commercial ;

Considérant que tout en protégeant les droits du locataire, il convient également d'assurer la rentabilité du bailleur investisseur ;

Considérant qu'il convient d'inclure dans le code de commerce toutes les dispositions qui intéressent les activités commerciales ;

Sur le rapport du ministre du Commerce et de l'Industrie ;

Et après délibération en Conseil des ministres ;

Le pouvoir exécutif a proposé la loi suivante :

Article 1^{er}.- Le titre VII du livre 1^{er} du code de commerce est désormais intitulé : « *Des contrats commerciaux* »

Il comporte deux chapitres :

- a) Un chapitre I^{er} intitulé : « *Des achats et des ventes* ».
- b) Un chapitre II intitulé : « *Du bail à usage professionnel* ».

Le chapitre I^{er} comprend un article 1710-1 qui est la nouvelle numérotation de l'article 111 dont le libellé demeure inchangé.

Le chapitre II divisé en neuf sections et comprend les articles 1721-1 à 1729-3.

Article 2.- La section 1 du chapitre II est intitulée « *Champ d'application* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1721-1.-** Le présent chapitre est applicable à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivants :

- 1) Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;
- 2) Locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;
- 3) Terrains nus sur lequel ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui.

« **Article 1721-2.-** Le présent chapitre est également applicable aux baux conclus par les organismes autonomes à caractère industriel ou commercial, les sociétés anonymes mixtes et les sociétés d'économie mixte.

« **Article 1721-3.-** Le présent chapitre s'applique aux immeubles où s'exerce une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle et servant également de résidence au preneur ou à sa famille. »

Article 3.- La section 2 du chapitre II est intitulée « *Conclusion et durée du bail* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1722-1.-** Est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ

d'application du présent chapitre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle.

« **Article 1722-2.-** Est réputé bail à usage professionnel, le bail qualifié par les parties de bail à usage d'habitation mais dans le local duquel s'exerce une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle quelconque.

« **Article 1722-3.-** Les parties fixent librement la durée du bail.

Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.

Le bail prend effet à compter de la signature du contrat, sauf convention contraire des parties. »

Article 4.- La section 3 du chapitre II est intitulée « *Obligations du bailleur* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1723-1.-** Le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état.

Il est présumé avoir rempli cette obligation :

- 1) Lorsque le bail est verbal ;
- 2) Ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux.

« **Article 1723-2.-** Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards.

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur peut en demander la suspension pendant la durée des travaux au juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble qui rendra sa sentence dans les quinze jours de l'audience. Il peut également en demander la résiliation judiciaire au tribunal de première instance.

« **Article 1723-3.-** Lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut, huit jours après une sommation signifiée au bailleur et demeurée vaine, se faire autoriser par le Commissaire du Gouvernement à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur.

Dans ce cas le Commissaire du Gouvernement fixe le montant de ces réparations qui seront imputées sur le montant des loyers. Le montant des réparations sera fixé sur la base d'une estimation effectuée par un homme de l'art jouissant d'une bonne réputation.

« **Article 1723-4.-** Lorsque le bailleur désire effectuer des travaux d'embellissements, de rénovation ou de restructuration nécessitant l'évacuation des lieux, il signifiera au locataire, par acte d'huissier ou par lettre avec accusé de réception, une sommation de vider les lieux dans un délai minimum de quatre-vingt-dix jours francs.

Passé ce délai, et faute par le locataire de s'exécuter, le bailleur pourra requérir le juge de paix de procéder à l'expulsion des lieux.

Le bail est suspendu durant la durée des travaux d'embellissement. A l'issue des travaux, le contrat sera repris, le bailleur étant en droit de réclamer une majoration des loyers tenant compte des travaux effectués. A défaut d'accord entre les parties, il sera fait ainsi qu'il est aux articles 1725-1 et 1725-2 du présent chapitre. Si le désaccord persiste, le bail est résilié de plein droit. »

« **Article 1723-5.-** Le bailleur ne peut, de son seul gré restreindre l'usage des locaux donnés à bail.

« **Article 1723-6.-** Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés.

« **Article 1723-7.-** Le bail ne prend pas fin par la cession des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail.

Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail.

« **Article 1723-8.-** Le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties.

En cas de décès du preneur, personne physique, le bail se poursuit avec les conjoints, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, dans un délai de trois mois à compter du décès.

En cas de pluralité de demandes, ou en l'absence de toute demande dans ce délai de trois mois, le bail est résilié de plein droit.

La dissolution de la personne morale preneuse entraîne de plein droit la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité du preneur. »

Article 5.- La section 4 du chapitre II est intitulée « *Obligations du preneur* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1724-1.-** En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique.

« **Article 1724-2.-** Le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.

Toutefois il est possible, pour le preneur, d'adjoindre à l'activité prévue au contrat de bail des activités connexes ou complémentaires relevant d'un même domaine que celui envisagé lors de la conclusion du bail. Le preneur doit en aviser de manière expresse le bailleur. Le bailleur peut s'y opposer pour des motifs graves.

En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le preneur doit obtenir l'accord préalable et exprès du bailleur qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux. Tout refus du preneur entraîne la résiliation du bail et l'application des dispositions y relatives.

« **Article 1724-3.-** Le preneur est tenu aux réparations d'entretien.

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail.

« **Article 1724-4.-** A l'expiration du bail, le preneur qui se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. »

Article 6.- La section 5 du chapitre II est intitulée « *Loyer* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1725-1.-** Les parties fixent librement le montant du loyer.

Le loyer est quérable, à défaut de convention contraire.

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 1727-1 ci-après.

« **Article 1725-2.-** A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, celui-ci est fixé en effectuant la moyenne des évaluations de deux experts choisis par chacune des parties pour fixer le nouveau montant du loyer. Les experts tiennent notamment compte des éléments suivants :

- 1) La situation des locaux ;
- 2) Leur superficie ;
- 3) L'état de vétusté ;
- 4) Le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires. »

Article 7.- La section 6 du chapitre II est intitulée « *Cession et sous-location* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1726-1.-** Sauf stipulation contraire du bail, toute cession de bail et toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit. A défaut, la sous- location lui est inopposable. »

« **Article 1726-2.-** Lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le bailleur principal a la faculté d'exiger une augmentation du prix du bail principal. Néanmoins, le loyer augmenté du bail principal ne peut être supérieur à 80% du loyer de la sous-location. »

Article 8.- La section 7 du chapitre II est intitulée « *Conditions et formes du renouvellement* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1727-1.-** En cas de renouvellement exprès, les parties fixent librement la durée du nouveau bail.

« En cas de renouvellement tacite d'un bail à durée déterminée, le bail est conclu pour une durée égale au terme original et dans les mêmes termes et conditions.

« En cas de renouvellement pour une durée indéterminée, la durée du préavis de congé ne peut être inférieure à six mois. »

« **Article 1727-2.-** Dans le cas d'un bail à durée déterminée égale ou supérieure à une année, le preneur peut demander le renouvellement de celui-ci , par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard sept mois avant la date d'expiration du bail.

« Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit de renouvellement du bail.

« Le bailleur qui n'a pas fait connaitre sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard six mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe de renouvellement de ce bail.

« Dans le cas d'un bail d'une durée inférieure à un an, les conditions de renouvellement sont déterminées librement par les parties.

Tout bail d'une durée inférieure ou égale à un an renouvelé deux fois est de plein droit transformé en bail à durée indéterminée. »

« **Article 1727-3.-** Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance. »

« **Article 1727-4.-** Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent si celui-ci est à durée déterminée, ou à compter de la date pour laquelle le congé a été donné si le bail précédent est à durée indéterminée. »

« **Article 1727-5.-** Le sous-locataire n'a pas davantage de droits que ceux de son bailleur. Ses droits s'éteignent avec ceux de son bailleur sans aucune indemnité du bailleur principal. »

« **Article 1727-6.-** A l'expiration du bail, le preneur peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur et qui ne peuvent être enlevés.

« A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé de bail à durée indéterminée.

« L'obligation de délaisser à l'extinction du bail ou à l'expiration du congé doit être respectée nonobstant le différend amiable ou judiciaire portant sur le montant des aménagements ou constructions.

« Les parties peuvent stipuler que ces constructions et aménagements demeureront acquis au bailleur sans indemnité pour le preneur. »

Article 9.- La section 8 du chapitre II est intitulée « *Résiliation du bail* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1728-1.-** Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, le tribunal de première instance jugeant en ses attributions commerciales statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. Dans ce cas, le juge des référés constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

« **Article 1728-2.-** Le non-paiement du loyer pendant deux mois consécutifs entraîne de plein droit la résiliation du bail et donne droit au bailleur de faire expulser le preneur et ses ayants-droit.

Dans ce cas, huit jours après une sommation de payer demeurée vaine, sur la réquisition du bailleur, le juge de paix de la localité procèdera à l'expulsion du preneur en se faisant accompagner au besoin des forces de l'ordre et d'hommes de peine.

Les offres de paiement effectuées au moment de l'expulsion sont irrecevables. Le preneur ne peut s'opposer à l'expulsion qu'en apportant la preuve qu'il a effectivement payé les loyers réclamés.

Le preneur expulsé demeure débiteur des loyers dont le paiement pourra être poursuivi par toutes les voies de droit. »

Article 10.- La section 9 du chapitre II est intitulée « *Dispositions finales* » et comprend les articles suivants :

« **Article 1729-1.-** La présente loi s'applique aux baux à usage professionnels en cours. Toutefois, les augmentations de loyers permises par le présent chapitre ne pourront avoir lieu avant l'expiration des baux en cours.

« **Article 1729-2.-** Toutes les contestations découlant de l'application des dispositions du présent chapitre sont réputées affaires sommaires.

« **Article 1729-3.-** Ne sont pas applicables au bail à usage professionnel les dispositions contraires au présent chapitre contenues dans :

- 1) Le chapitre II de la loi no 23 du code civil sur le louage des choses ;
- 2) La loi du 14 septembre 1947 interdisant l'augmentation des loyers ;
- 3) La loi du 17 mai 1948 prescrivant les délais de congé-location ;
- 4) La loi du 8 septembre 1948 sur les délais d'évacuation en cas de réparation de locaux loués ;
- 5) La loi du 19 juillet 1961 fixant le montant des loyers. »

Article 11.- La présente loi abroge toutes lois ou dispositions de lois, tous décrets ou dispositions de décrets, tous décrets-lois ou dispositions de décrets-lois qui lui sont contraires et sera publiée et exécutée à la diligence du Ministre du Commerce et de l'Industrie.

Adopté en Conseil des ministres, au Palais National, à Port-au-Prince, le 29 mars 2017, An 214^e de l'Indépendance.

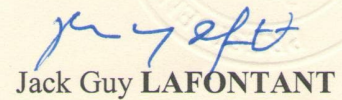
Par :

Le Président



Jovenel **MOISE**

Le Premier ministre

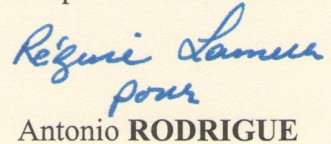


Jack Guy **LAFONTANT**

Le Ministre de l'Intérieur et des Collectivités territoriales

Max Rudolph **SAINT-ALBIN**

Le Ministre des Affaires étrangères et des Cultes



Antonio **RODRIGUE**

Le Ministre de l'Économie et des Finances



Jude Alix Patrick **SALOMON**

Le Ministre de la Justice et de la Sécurité publique



Heidi **FORTUNÉ**

Le Ministre de la Planification
et de la Coopération externe



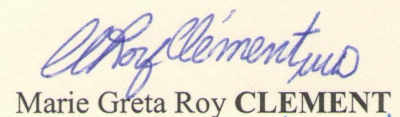
Aviol **FLEURANT**

Le Ministre de l'Agriculture, des Ressources naturelles
et du Développement rural



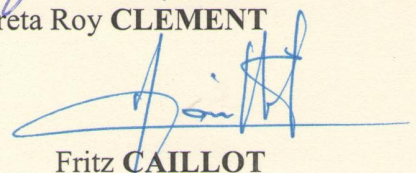
Carmel André **BELIARD**

La Ministre de la Santé publique et de la Population



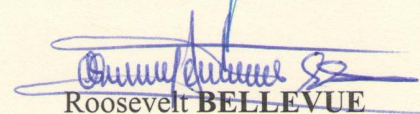
Marie Greta Roy **CLEMENT**

Le Ministre des Travaux publics, Transports
et Communications



Fritz **CAILLOT**

Le Ministre des Affaires sociales et du Travail



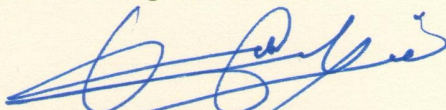
Roosevelt **BELLEVUE**

Le Ministre de l'Éducation nationale
et de la Formation professionnelle



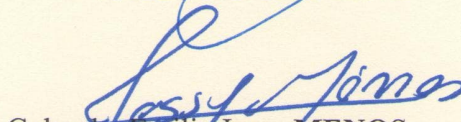
Pierre Josué Agénor **CADET**

Le Ministre du Commerce et de l'Industrie



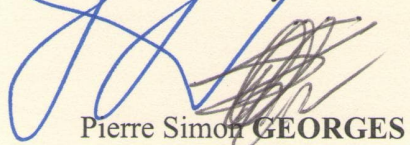
Pierre Marie **DU MENY**

La Ministre du Tourisme



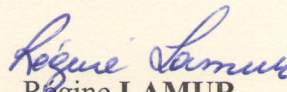
Colombe Emilie Jessy **MENOS**

Le Ministre de l'Environnement



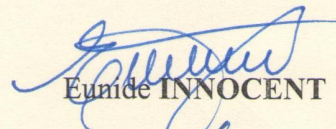
Pierre Simon **GEORGES**

La Ministre de la Jeunesse, des Sports
et de l'Action civique



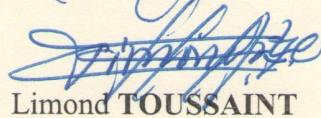
Régine **LAMUR**

La Ministre à la Condition féminine
et aux Droits des femmes



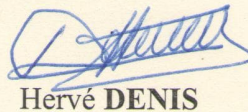
Eunide **INNOCENT**

Le Ministre de la Culture et de la Communication



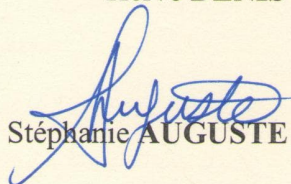
Limond **TOUSSAINT**

Le Ministre de la Défense



Hervé **DENIS**

La Ministre des Haïtiens vivant à l'étranger



Stéphanie **AUGUSTE**