

VK&t

NEWSLETTER RECODIFICATION N° 3

Chers clients,

La présente édition du newsletter s'efforce de vous présenter certaines modifications en matière de la location, tout en se penchant sur la location des locaux administratifs et commerciaux et des locaux d'habitation. Tous les contrats de location conclus seront régis à compter de 1^{er} janvier 2014 par le Nouveau code civil (NCC) (à quelques exceptions près décrites ci-dessous).

Nous espérons que le présent newsletter vous apportera au moins une orientation de base dans tous ces amendements du régime des locations conformément au NCC à compter de 2014, et vous servira d'impulsion pour réfléchir sur d'éventuels amendements des contrats déjà conclus. Les dispositions du NCC s'appliquant automatiquement aux contrats existants, il convient de bien les examiner à l'occasion de toute modification (ou conclusion d'un nouveau contrat) et modifier contractuellement les dispositions du NCC pouvant être dérogées ou modifiées par accord commun et dont l'intégration dans le contrat n'est pas dans l'intérêt de la partie contractante.

Location ou Bail ?

Le NCC apporte une nouvelle notion de « bail » en faisant une distinction entre la location et le bail. La notion de bail est plus large que celle de la location.

Location = droit *d'usage* par le preneur.

Bail = droit du preneur *d'usage et de jouissance de l'objet du bail*. La différence par rapport à la location consiste en le droit du preneur de jouir des fruits du bail. Ce dernier peut donc porter sur un bien matériel ou immatériel qui porte des fruits comme par exemple des champs, des vergers, des terrains sylvicoles, entreprise/usine, droit de construction, créance portant des intérêts ou même un animal.

Les contrats en place face à la nouvelle loi

Le NCC prévoit dans son article 3074 la règle principale pour les locations, à savoir que :

- Le contrat de location est régi par le NCC à compter de son entrée en vigueur (c'est-à-dire à compter du 1.1.2014), et ce même si la location est née avant cette date.

La règle précitée admet les exceptions suivantes :

- la naissance de la location, ainsi que les droits et obligations liées à la conclusion du contrat de location avant l'entrée en vigueur du NCC, et toutes les prétentions nées avant le 31.12.2013 sont régis par les règles applicables avant l'entrée en vigueur du NCC.

- sur le plan de la location des biens mobiliers et le bail, les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2014 restent soumis à la réglementation antérieure au NCC. Faisant référence au bail, le NCC renvoie notamment à la réglementation des baux des terres agricoles, découlant de la loi sur les terres.

Un bien inexistant peut faire l'objet de la location

Le NCC stipule explicitement la possibilité de conclure un contrat de location ayant pour objet *un bien qui n'existera que dans l'avenir*, sous réserve qu'on puisse l'identifier suffisamment au moment de la conclusion du contrat de location.

Possibilité de protection accrue des acquéreurs de biens : Si l'objet de location figure dans un registre public (typiquement cadastre des biens immobiliers), il est possible d'inscrire dans ce registre public également le droit de location, et cela soit sur demande du propriétaire du bien ou sur celle du locataire avec l'accord du propriétaire.

Durée de location

Une location conclue *pour une durée déterminée de plus de cinquante ans* est considérée comme étant une *location conclue pour une durée indéterminée* tout en précisant que la location ne peut être résiliée au cours des premiers cinquante ans que pour des raisons de résiliation et avec le préavis convenus. Le contrat peut déroger cette règle, l'article 2000 stipule toutefois la possibilité

de demander l'annulation du contrat par le tribunal à l'issue de dix ans de sa durée au cas où le contrat a été conclu sans raison grave pour une durée déterminée supérieure à dix ans ou engageant la personne à vie.

Principaux changements dans la position du loueur :

- Obligation de remettre le bien au locataire dans le délai fixé par le contrat ou, à défaut, le lendemain de la demande du locataire.
- Obligation d'effectuer l'entretien courant seulement s'il s'y est engagé dans le contrat.
- Interdiction de modifier délibérément le bien (sans accord avec le locataire).
- Droit de retenir les biens du locataire situés dans l'objet de la location en cas de loyer dû.
- Si le locataire continue dans l'usage du bien loué après l'expiration de la durée de la location, le loueur n'a désormais que l'obligation d'inviter le locataire à rendre l'objet de la location (il n'est plus nécessaire de saisir le tribunal d'une demande de débarrasser/rendre l'objet de la location).
- *En cas de transfert de la propriété du bien loué, le nouveau propriétaire (si la location est cédée au nouveau propriétaire) n'est plus lié par les dispositions du contrat de location que la loi ne prévoit pas, à moins qu'il n'ait connaissance du contrat de location. Nous suggérons donc vivement de transmettre systématiquement et formellement les exemplaires contrats de location en place lors de toute cession de biens immobiliers aux nouveaux acquéreurs.*

Principaux changements dans la position du locataire :

- Obligation de permettre au loueur le contrôle du bien loué sur sa demande, si un tel contrôle est toutefois lié à une « difficulté majeure », le locataire a droit à une réduction du loyer.
- Un vice rendant l'usage du bien loué impossible donne au locataire le droit à une réduction de la totalité du loyer ou le droit de dénoncer la location avec effet immédiat.

Résiliation de la location

Changement de la propriété du bien loué :

- *Le changement de propriété du bien loué ne justifie pas une résiliation de la location.*
- *On peut convenir du droit de résilier la location suite à un changement de propriété, sauf en cas de location d'appartement, dans lequel le locataire est installé (on ne peut pas convenir du droit du loueur de l'appartement de résilier le contrat pour une raison de changement dans la personne du propriétaire). Même à défaut d'un tel accord, le nouveau propriétaire a le droit de résilier le contrat de location s'il n'avait une raison sérieuse de penser que le bien qu'il achète est loué – tout ceci dans un délai de 3 mois à compter de la prise de connaissance du fait que le bien est loué et qui en est le locataire.*

La location à durée déterminée ne peut être résiliée que si le contrat *stipule les raisons de la résiliation et le délai de préavis.*

La location à durée indéterminée peut être résiliée sans motif. Le délai légal de préavis est de 3 mois (biens immobiliers) ou de 1 mois (biens mobiliers).

Dans les cas prévus par la loi, *la location peut être résiliée sans préavis* (impossibilité de faire usage de l'objet de location, grave risque de retard en cas d'usage de l'objet de location violant le contrat de location, grave préjudice de la partie contractante suite à une violation particulièrement grave du contrat de location, etc.). *La résiliation du contrat de location sans préavis doit être motivée.*

Les règles précitées s'appliquent à la location en général, des spécificités éventuelles étant prévues par des dispositions spéciales régissant les différents types de location.

Sur le plan des limites imposées à la durée de la location cf. ci-dessus (durée de location).

Les dispositions du NCC remplacent celles de la loi n° 116/1990 du Recueil sur la location et la sous-location des locaux non-résidentiels qui est abrogée. L'abrogation de la loi précitée est accompagnée de l'abrogation de la définition existante des locaux non-résidentiels, critère décisif pour l'application du régime spécial au contrat de location. Le NCC intègre le régime de location des locaux non-résidentiels dans les dispositions régissant la location, sous-section 3 « Dispositions spéciales relatives à la location des locaux commerciaux » (art. 2302 à 2315 du NCC). Les aspects qui ne sont pas touchés seront régis par les dispositions générales relatives à la location, et dans certains cas analogiquement par les dispositions sur la location d'appartement.

Nouveautés introduites par les dispositions spéciales sur la location des locaux commerciaux :

- **Objet de location**
 - c'est l'objectif de la location qui prévaut, à savoir « l'exercice de l'activité commerciale », et non pas le classement des locaux comme locaux « non-résidentiel »;
 - en cas de location d'un espace ou une pièce « étant au moins principalement destinée à l'exercice d'une activité commerciale », il n'est pas nécessaire de spécifier le motif de la location dans le contrat pour que celle-ci soit soumise aux règles de ladite sous-section 3 (il est toutefois recommandable de délimiter de manière aussi précise que possible l'usage de l'objet de location).
- **Changement de la personne du locataire avec maintien du contrat de location**
 - le NCC prévoit le droit du locataire de transférer la location dans le cadre du transfert de ses activités commerciales ;

- ce droit est conditionné par l'accord écrit du loueur et le respect de la forme écrite du contrat de transfert de la location.
- Le locataire a le droit d'installer avec l'accord du loueur des enseignes, des panneaux, etc. sur l'immeuble loué dans lequel sont situés les locaux commerciaux. *Si le loueur ne se prononce pas dans un délai d'un mois, son accord est présumé.*
- **Fin de location**
 - *en cas de location à durée déterminée*, les motifs de résiliation de la location par le loueur sont limités et généralisés – *le premier* motif consiste en la démolition ou la reconstruction du bien immobilier rendant son usage impossible, *le deuxième motif* consiste en une violation grave des obligations du locataire envers le loueur (le NCC mentionne comme exemple l'installation d'enseignes en dépit du refus du loueur et le retard de paiement du loyer ou des charges de plus d'un mois). *La résiliation doit être motivée, sous peine de nullité.*
 - *en cas de location à durée indéterminée*, la partie a le droit de résilier le contrat avec un délai de préavis de six mois, ou avec un délai de préavis de trois mois en cas de « motif grave » (si toutefois la location durait plus de cinq ans et l'autre partie ne pouvait pas supposer que la location allait être résiliée, le délai de préavis ne peut être que de 6 mois).
 - on introduit le *concept d'objections*, à savoir que la partie résiliée a la possibilité de présenter ses objections écrites auprès de l'autre partie, ceci dans un délai d'un mois

à compter de la notification de l'avis de résiliation, et elle peut également saisir le tribunal d'une requête d'examen de la résiliation dans des délais prévus par le NCC.

- Si le locataire débarrasse les locaux loués conformément à la résiliation, il est réputé avoir accepté de la résiliation sans objections.
- On introduit *un nouveau droit de « compensation de reprise de la clientèle »*, dans la mesure où la location prend fin par acte du loueur (pour un autre motif que celui de violation grave des obligations par le locataire). Le locataire a alors le droit de toucher une compensation relative à l'avantage qu'apporte au loueur ou au nouveau locataire la reprise du portfolio de la clientèle acquis par le locataire résilié.

Impact du NCC sur les contrats existants de location de locaux non-résidentiels :

- **A compter du 1^{er} janvier 2014 – location générale ou spéciale**
 - conformément à l'article 3074, à compter de l'entrée en vigueur du NCC, les locations (contrats déjà conclus) seront régies par celui-ci. En conjonction avec le caractère décisif revêtu par le critère du motif de location – « exercice d'activité commerciale », on observe 2 conséquences possibles pour les contrats de location conclus :
 - si la location est conclue en vue d'une activité commerciale, tout en sachant que cette raison est expressément spécifiée dans la grande majorité des contrats, les contrats conclus (de location ou de sous-location des locaux non-résidentiels) seront régis par les dispositions des articles 2302 à 2315 du NCC; mais

- si la location n'est pas conclue en vue d'une « activité commerciale », ce qui est typiquement le cas d'activités à but non lucratif via, par exemple, des associations civiques, de tels contrats seront régis, à compter de l'entrée en vigueur du NCC, par les dispositions générales des locations (y compris par exemple les dispositions relatives à la fin de la location)
- **changement (limitation) des motifs de résiliation du loueur :**
 - si le contrat renvoie à des dispositions légales, les motifs de dénonciation par le loueur de la location à durée déterminée seront plus réduits et plus généraux – cf. ci-dessus.

On protège désormais également la location de maisons

Le changement principal dans le domaine des locations visant à satisfaire les besoins de logement des locataires repose sur le fait que désormais le *NCC protège également la locataires des maisons dans la mesure où le contrat de location engage le loueur à mettre la maison à disposition du locataire pour couvrir les besoins de logement de celui-ci*. A compter du 1^{er} janvier 2014, la location de la maison jouira de la même protection que la location d'appartement. Le NCC définit le régime spécial pour ce type de locations dans la sous-section 2 « Dispositions spéciales relatives à la location de l'appartement et de la maison » (art. 2235 à 2301 du NCC). Si le texte ci-dessous mentionne l'appartement, ceci s'applique de manière appropriée également à la maison.

La location n'est pas toujours protégée

La protection de la location d'appartement renforcée par rapport aux autres types de location est définie par le législateur à travers plusieurs dispositions qui stipulent par exemple que :

- sont réputées nulles les dispositions limitant les droits des locataires accordés par la partie concernée du NCC (art. 2235) ;
- sont inacceptables les pénalités contractuelles imposées aux locataires ainsi que des obligations contractuelles « à caractère manifestement disproportionné » (art. 2239) ;
- le loueur ne peut pas se prévaloir de la nullité du contrat de location pour défaut de forme (art. 2237; le NCC impose la forme écrite des contrats de location conclus en vue de satisfaire les besoins d'habitation des locataires) ;

- le locataire sera protégé même si on lui loue un appartement qui, conformément à une décision publique, n'est pas destiné à l'habitation ;
- devient locataire par « prescription acquisitive » celui qui a l'usage de l'appartement pendant une période d'au moins trois ans tout en étant de la bonne foi que sa location est conforme au droit.

La location de l'appartement ou de la maison n'est toutefois pas protégée « si le loueur met un appartement ou une maison à disposition du locataire pour des fins de séjour de vacances ou pour une autre fin manifestement de court terme. » Une telle location n'est donc pas régie par les dispositions de la sous-section du NCC pour les locations d'appartements et de maisons.

Il est possible, à certaines conditions, d'augmenter le loyer contre la volonté du locataire :

- *Le loyer ne doit pas être obligatoirement convenu.* Si le loyer n'est pas convenu, on considère tout de même que la location existe et le loueur a le droit de réclamer un loyer approprié à la localité et à la période concernée. Si on ne peut pas déterminer le loyer d'une telle manière, son montant sera fixé par le tribunal (art. 1792).
- Si le mode de majoration n'est pas convenu (et, en même temps, la majoration n'est pas exclue par le contrat), le NCC prévoit les règles selon lesquelles *le loueur est autorisé à proposer une augmentation du loyer* (au maximum de 20 % en trois ans consécutifs). Si le locataire ne confirme pas, dans un délai de 2 mois à compter de la réception d'une telle proposition, son accord avec l'augmentation du loyer (ou ne commence pas à payer

le loyer majoré à partir du troisième mois), le loueur a le droit de saisir le tribunal, dans un délai de trois mois supplémentaires, afin de fixer le montant du nouveau loyer. On procède de manière similaire au cas où le locataire demande une réduction du loyer.

- Le loueur peut également, suite à un accord avec les locataires, augmenter le loyer d'un maximum de 10 % des coûts effectivement déboursés pour effectuer des aménagements et des travaux améliorant la valeur d'usage de l'appartement loué ou générant des économies d'énergies ou d'eau. *Si 2/3 des locataires d'appartements dans l'immeuble donnent leur accord avec une telle augmentation, celle-ci s'applique également aux autres locataires.*

Autres paiements et caution de garantie :

- Si le contrat de location ne définit pas quelles sont les prestations et les services liés à l'usage de l'appartement assurés par le loueur, le NCC prévoit dans son article 2247 les services que le loueur est tenu d'assurer dans le cadre de la location.
- *La caution de garantie peut être convenue au montant maximum de six loyers, ceci en vue de garantir le paiement du loyer ou le respect des obligations liées à la location. Le solde de la caution est restitué au locataire après la fin de la location, ce montant étant majoré par les intérêts légaux.*

Certains droits et devoirs du loueur :

- **Discipline dans l'immeuble**
 - L'obligation de maintenir dans l'immeuble « un ordre convenable approprié au contexte local. »

- **Aménagements et reconstructions faites par le loueur**
 - L'obligation de demander l'accord du locataire avec l'aménagement ou la reconstruction de l'appartement ou de la maison, sauf si un tel aménagement ne dégrade pas la valeur de l'habitation et peut être effectué sans déranger le locataire ou si le loueur l'effectue suite à une décision d'une autorité administrative ou en cas de menace directe d'un préjudice particulièrement grave.
 - Si l'accord du locataire avec l'aménagement ou les travaux n'est pas nécessaire, le loueur n'a le droit de commencer un tel aménagement ou de tels travaux qu'après s'être engagé à fournir au locataire une compensation appropriée aux coûts effectivement engagés dans le cadre de la libération de l'appartement et il versera au locataire un acompte approprié pour couvrir ces coûts. Le NCC prévoit également les règles pour avertir du début des travaux et de leur nature. Si le locataire ne confirme pas dans un délai de dix jours à compter de l'avis des travaux qu'il va libérer l'appartement pour la période nécessaire, on considère qu'il refuse de libérer l'appartement. *Le loueur a alors le droit de saisir le tribunal d'une action en libération de l'appartement dans un délai de 10 jours à compter du refus.*
- **Limitation du nombre des membres du ménage du locataire :**
 - Dans le contrat, le loueur peut se réserver le droit d'approuver tout nouveau membre du ménage du locataire. Cette disposition ne s'applique pas aux personnes proches ou aux cas nécessitant une considération spécifique.

- Le loueur a le droit d'exiger à ce que le nombre des membres du ménage du locataire soit approprié à la taille de l'appartement et ne soit pas au détriment des conditions suffisantes sanitaires et de confort de tous les membres du ménage.

Certains droits et devoirs du locataire :

- **Activité commerciale du locataire dans l'appartement**
 - Le locataire a le droit d'exercer une activité commerciale dans l'appartement dans la mesure où une telle activité n'entraîne pas une charge accrue pour l'appartement ou la maison.
- **Entretien de l'appartement**
 - Le locataire n'a l'obligation de prendre soin que de l'entretien courant et des réparations courantes dans l'appartement et d'en supporter les charges.
- **Aménagements et reconstructions réalisés par le locataire**
 - Ne peuvent être faits sans l'accord du loueur. Si de tels aménagements ou reconstructions s'avèrent nécessaires compte tenu de l'état de santé du locataire, du membre de son ménage ou d'une autre personne habitant dans l'appartement et s'il n'y a pas de motif grave et légitime de refus, le l'accord du loueur peut être remplacé par une décision judiciaire prononcée sur demande du locataire.
 - Si les aménagements sont effectués *sans accord du loueur*, le locataire n'a pas le droit à une compensation, ceci même en cas d'augmentation de la valeur de l'appartement

suite à de tels aménagements. Le loueur peut au contraire demander une compensation au montant d'une éventuelle dégradation de la valeur de l'appartement suite aux aménagements faits par le locataire sans accord du loueur.

- **Absence prolongée du locataire dans l'appartement**

- En cas d'absence du locataire dans l'appartement pendant plus de 2 mois sans avoir l'accès à l'appartement, le locataire est tenu d'en informer le loueur suffisamment à l'avance et d'identifier la personne qui assurera, pendant son absence, la possibilité d'accéder à l'appartement en cas de besoin urgent (si une telle personne n'est pas désignée, cette fonction appartient au loueur). Si le locataire ne procède pas ainsi et qu'un préjudice grave survient, ceci sera constitutif de violation grave des obligations du locataire.

- **Autres personnes dans le ménage**

- On introduit le droit du locataire d'accepter toute personne dans son ménage avec l'obligation d'informer le loueur de tout nouveau membre dans un délai de 2 mois à compter de son arrivée.

Sous-location

- Le contrat peut interdire la sous-location.
- A défaut d'une telle interdiction, *la sous-location est possible même sans l'accord du loueur*, à condition que le locataire soit domicilié dans l'appartement, sinon une demande écrite (du locataire) et l'accord écrit (du loueur) sont requis.

- A défaut de réponse du loueur à la demande du locataire dans un délai d'un mois, on considère que l'accord est donné (sauf disposition interdisant la sous-location).

Transfert de location suite au décès du locataire

- Sauf cas de location conjointe, le loyer ne passe au membre du ménage du locataire installé dans l'appartement au jour du décès du locataire et n'ayant pas son propre appartement *qu'avec l'accord du loueur, sauf s'il s'agit* de l'époux du locataire, son conjoint, son parent, son frère ou sa sœur, son beau-fils, sa belle-fille, son fils ou sa fille ou son petit fils ou sa petite fille.
- La location expire à l'écoulement de 2 ans à compter du transfert de la location. Cette disposition ne s'applique pas au cas où la personne à laquelle la location est transférée ait atteint, à la date du transfert, l'âge de soixante-dix ans ou l'âge de dix-huit ans (dans ce cas, la location expire au plus tard le jour du 20^e anniversaire d'une telle personne, sauf disposition contraire convenue entre le loueur et le locataire).
- Chaque personne remplissant les conditions de transfert de location peut informer le loueur par écrit, dans un délai d'un mois à compter du décès du locataire, de sa volonté de ne pas faire continuer la location ; la location expire alors au jour de la notification d'un tel avis au loueur.
- En cas de transfert de la location à un membre du ménage du locataire, le loueur a le droit de réclamer auprès de celui-ci de déposer une caution de garantie, si cette dernière n'a pas été déposée par le locataire décédé. Cette disposition s'applique également au cas où le loueur a l'obligation de solder la caution à l'héritier du locataire.

- Si la location ne passe pas à un membre du ménage du locataire, elle passe à l'héritier de celui-ci. *Les personnes ayant vécu dans le ménage du locataire avant son décès sont responsables de manière conjointe et indivise des dettes de location nées avant le décès du locataire.*

La location se termine désormais sans l'obligation de trouver un logement de remplacement et sans l'autorisation judiciaire de résilier la location

En cas de fin de la location suite à une résiliation faite par le loueur, *il n'est plus nécessaire d'avoir une autorisation judiciaire et le loueur n'est plus tenu de fournir au locataire un hébergement de remplacement.*

Résiliation de la location par le loueur :

- *La résiliation faite par le loueur conformément au NCC est désormais automatiquement sans autorisation judiciaire et sans l'obligation de fournir un hébergement de remplacement.*
- Il existe plusieurs durées de préavis :
 - **sans préavis** (résiliation immédiate)
 - le loueur est autorisé de résilier la location au moment où le locataire viole de manière particulièrement grave ses obligations (par exemple défaut de paiement du loyer et des charges pendant au moins trois mois, usage de l'appartement de manière différente ou pour des fins différents que ce qui a été convenu) ;

- avant de résilier la location, il faut toujours notifier une mise en demeure au locataire l'invitant de cesser le comportement non conforme/de remédier à la situation illégale ;
- la résiliation doit spécifier en quoi le loueur constate cette violation particulièrement grave.
- **délai de préavis de deux mois**
 - sans motif avec un délai de préavis de deux mois, et ceci dans un délai de trois mois à compter du jour où le loueur a appris que le locataire est décédé, que la location n'est pas passée à un membre du ménage du locataire et que l'héritier du locataire a été identifié ou l'identité de l'administrateur de l'héritage du locataire (si l'héritier du locataire n'est pas connu 6 mois après son décès, le loueur peut débarrasser l'appartement ce qui entraîne la fin de la location).
- **délai de préavis de trois mois**
 - pour résilier le contrat de location à durée déterminée ou indéterminée ;
 - *désormais, les motifs de résiliations ne sont pas strictement définis* (c'est-à-dire que la location peut être résiliée pour des motifs mentionnés de manière non exhaustive par l'article 2288 ou « s'il existe un autre motif d'importance similaire pour résilier le contrat de location »). L'article 2288 paragraphe 2 admet également comme motif de résiliation le fait que l'appartement sera occupé par l'un des époux loueurs qui prévoit de quitter le ménage commun et qu'au moins

la demande de divorce ait été déposée ou si le loueur a besoin de l'appartement loué pour un membre de sa famille ou de celle de son époux. Si le loueur ne fait pas l'usage d'un tel appartement libéré conformément au motif avancé dans la résiliation dans un délai d'un mois à compter de sa libération, il s'expose au risque de devoir dédommager le locataire d'origine ou de lui relouer.

- La résiliation doit être motivée.
- Le loueur est tenu d'informer le locataire de son droit de contester la résiliation auprès d'un tribunal, ceci dans un délai de deux mois à compter de la notification de la résiliation.

Résiliation de la location par le locataire :

- Le locataire *a désormais le droit de résilier la location à durée déterminée* pour motif spécifié par l'article 2287, et cela en cas de changement du contexte dans lequel dont les parties tenaient manifestement compte au moment de la conclusion du contrat de location, ce changement ayant une telle intensité qu'il devient déraisonnable d'exiger de la part du locataire de poursuivre la location. »
- L'héritier du locataire peut résilier la location avec un délai de préavis de deux mois, et ceci dans un délai de trois mois à compter du jour où il a pris connaissance du décès du locataire, de son droit d'héritier et du fait que la location n'a pas passé à un membre du ménage du locataire, mais au plus tard dans un délai de six mois à compter du décès du locataire. Le droit de résilier la location appartient également à l'administrateur de l'héritage.

Nous espérons que le sommaire ci-dessus vous aidera à mieux vous retrouver dans la nouvelle réglementation. En cas de besoin, nous nous tenons à votre disposition pour de plus amples informations.

Les newsletters ont pour but de fournir une information de base sur le sujet traité et ne saurait être considéré comme manuel spécialisé et exhaustif. Le contenu de la présente publication ne sert qu'à fournir un aperçu général du sujet traité et n'est pas basé sur les conditions spécifiques des cas individuels ou des besoins individuels des clients. Avant d'effectuer tout acte juridique dans des cas concrets, nous recommandons de solliciter un conseil juridique ; nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir notre assistance dans vos projets. Nous déclinons toute responsabilité par rapport au caractère exact et complet des informations contenues dans la présente publication.