



AVIS A.1350

sur l'avant-projet de décret relatif au bail commercial de courte durée

Adopté par le Bureau du CESW le 6 novembre 2017

1. Exposé du dossier

L'article 6, § 1er, VI, alinéa 1er, 7° de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles tel que modifié par l'article 17 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 transfère « les règles spécifiques au bail commercial, attribuant cette compétence aux régions ».

Le présent avant-projet de décret ne porte que sur le bail commercial de courte durée et ne préjuge en rien des discussions ultérieures sur les autres types de baux (baux à loyer et baux à ferme).

Les éléments principaux de la législation actuelle sont les suivants :

- l'immeuble est affecté à un exercice de commerce de détail ou à une activité en contact avec le public ;
- la durée est de 9 ans, avec possibilité de résiliation à chaque triennat ;
- le droit d'aménagement est aux risques et périls du preneur ;
- la cession de bail et la sous-location sont possibles ;
- le droit au renouvellement est prévu (refus selon des cas spécifiques).

Le présent avant-projet de décret vise la convention expresse et écrite sur la location d'un immeuble affecté à l'exercice d'un commerce de détail et à une activité en contact avec le public.

Le bail de courte durée permettra, entre autres, de rencontrer les préoccupations des commerces dits « éphémères », en s'adaptant aux nouvelles habitudes des consommateurs.

La durée du bail est inférieure ou égale à 1 an, il peut donc y avoir des renouvellements sans que la durée totale ne dépasse l'année.

La sous-location et la cession de bail sont, sauf volonté contraire du bailleur et du preneur, interdites.

La fin de bail est prévue de plein droit à la fin du délai d'un an. La tacite reconduction n'est pas reconnue et il n'y a donc aucun privilège sur un futur bail commercial, les parties retrouvant chacune leur autonomie complète. Toutefois, si à l'expiration de la durée maximale d'un an, le preneur ou le sous-locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale.

Le preneur, ou un sous-locataire, disposera d'un délai de préavis d'un mois. La résiliation de commun accord, par écrit, est de mise.

L'avant-projet de texte ne fait pas référence à la constitution de garantie.

Les impôts, taxes redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti sont compris dans le loyer.

Si des travaux d'aménagement sont nécessaires, la valeur maximale d'une année de loyer est fixée et ce, aux risques et périls du preneur.

Pour plus de clarté et de simplicité, le présent avant-projet de décret propose de remplacer par un simple enregistrement toutes les obligations qui requièrent actuellement de passer par un acte authentique ou devant le juge de paix.

Le 12 octobre 2017, le CESW a été sollicité sur l'avant-projet de décret sous-rubrique.

2. Projet d'avis

Le CESW accueille positivement l'avant-projet de décret relatif au bail commercial de courte durée qui permettra de répondre aux problématiques liées à l'occupation précaire de locaux commerciaux et facilitera l'utilisation de locaux commerciaux par des commerces éphémères. Les commerçants seront donc en mesure de tester pendant une courte durée leur concept avant d'envisager un investissement à plus long terme via un bail classique et de contribuer à redynamiser durablement certains noyaux commerciaux.

Afin d'encourager cette logique d'investissements de long terme, le Conseil réitère la demande faite précédemment (Avis A. 1332 du 3 avril 2017), à savoir que le commerçant, ayant occupé un local commercial dans le cadre d'un bail de courte durée tel que visé dans le présent avant-projet de décret, doit jouir d'un droit de préférence pour la conclusion d'un nouveau bail de neuf ans relatif à l'occupation du même local commercial. Ce droit de préférence devrait dès lors remplacer l'article 2 alinéa 3¹.

Toutefois, si l'article 2 alinéa 3 devait être maintenu, le Conseil recommande alors, pour plus de clarté et de sécurité juridique, que la manière dont le bailleur puisse exprimer son opposition soit explicitée (Comment ? A quel moment ? Dans quel délai ?,...).

Dans le même ordre d'idées, le CESW suggère qu'à l'article 6 de l'avant-projet de texte, les raisons pour lesquelles le bailleur peut s'opposer aux travaux envisagés dans l'immeuble commercial soient circonscrites. Enfin, le Conseil préconise la réécriture de la dernière phrase du 1^{er} alinéa de cet article de la manière suivante : « *A défaut de réaction du bailleur dans le délai précisé, lesdits travaux sont réputés acceptés* ».

* * * * *

¹ Cet alinéa prévoit que, si à l'expiration de la durée maximale d'un an, le preneur ou le sous-locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter de son entrée en vigueur initiale.