

Un bail plus court pour les nouveaux commerçants

MIS EN LIGNE LE 8/03/2017 À 19:25

✍ PAR PASCAL LORENT

Ce jeudi, le gouvernement wallon va adopter la création d'un bail commercial d'une durée allant d'un jour à un an. L'objectif : répondre aux besoins des nouveaux commerçants, rétifs à s'engager, et des magasins éphémères.



« Les nouveaux commerçants n'aiment pas s'engager sur du long terme, ne veulent pas contracter d'emprunt afin de préserver leur liberté et développent leur activité sur les réseaux sociaux ». Ce portrait répété par Jean-Luc Calonger (Association de Management des Centres-Villes) devant la commission Economie du Parlement wallon, le ministre Marcourt (PS) en avait déjà tenu compte lors de son élaboration du Plan Commerces présenté en décembre. C'est pourquoi, ce jeudi, il soumettra au gouvernement un nouveau type de bail commercial à courte durée.

Actuellement, un indépendant qui loue un bâtiment pour y implanter son activité commerciale signe un contrat de location de 3-6-9 ans. Avant le troisième anniversaire de la signature, une rupture de bail engendre des frais pour celui qui pose l'acte. Bref, il faut s'engager au minimum pour trois exercices, ce qui a pour effet de dissuader les nouveaux entrepreneurs, souvent déjà actifs sur le web et les réseaux sociaux, de franchir le seuil du magasin « physique ». Et le président de l'AMCV de relever « la difficulté du cadre législatif actuel par rapport à la montée des nouveaux commerçants. »

Un bail plus court

Au bail commercial classique, le gouvernement wallon ajoutera donc celui de courte durée. Il portera sur une période allant d'un jour à un an, afin de rencontrer les attentes de ces nouveaux commerçants mais également des magasins temporaires (du type de « Chrono Stock ») qui ne restent jamais au même endroit plus de trois mois. « *Il n'existe pas de demande des commerçants pour modifier le bail classique mais il faut sortir du bail précaire qui offre peu de garantie* », insiste Jean-Claude Marcourt. La volonté est d'ainsi remédier au problème des cellules commerciales vides qui gangrène nombre de centres-villes wallons.

Cette formule ne sera accessible qu'aux commerces et activités artisanales ayant un contact direct avec le client. Le bail devra être enregistré. Et en cas de travaux à réaliser dans le bâtiment, leur coût ne pourra excéder l'équivalent d'une année de loyer. La cession du contrat ou la sous-location du bien seront autorisées, afin d'offrir la formule la plus souple face à des formes de commerces de plus en plus flexibles. Le locataire pourra résilier anticipativement le contrat, à condition de respecter un préavis de trois mois. Le bail sera renouvelable mais, une fois atteint le seuil des trois années de location, il deviendra un bail commercial classique.