



*Le site où franchisés et franchiseurs se rencontrent*

☰ Menu



## Bail commercial de courte durée – Décret wallon du 15 mars 2018

📅 29 mars 2018

Maître Marie Canivet, **CMS Debacker**

Ce 28 mars 2018, le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée a été publié au Moniteur belge.

A l'instar du décret flamand du 17 juin 2016, ce décret wallon vise à instaurer un cadre juridique pour les magasins et restaurants éphémères pour lesquels la loi sur les baux commerciaux n'était pas adaptée.

La plupart des dispositions de ce décret wallon entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> mai prochain (mais ne seront pas applicables aux contrats en cours).

Les principes mis en place par la nouvelle réglementation, très largement inspirée du décret flamand, sont les suivants :

- **Champ d'application** : le décret wallon s'applique aux baux commerciaux écrits dont la durée est égale ou inférieure à un an. Comme pour le décret flamand, un bail commercial de courte durée ne pourrait donc être conclu verbalement ou tacitement contrairement aux baux commerciaux visé par la loi sur les baux commerciaux.
- **Sous-location / cession de bail** : de telles opérations sont interdites (comme dans le décret flamand), sauf accord écrit des parties ce qui n'est pas le cas des baux commerciaux ordinaires.
- **Durée** : comme dans le décret flamand, le bail de courte durée prend fin de plein droit à l'échéance de son terme. Une reconduction, aux mêmes conditions, est possible de l'accord écrit des parties. Pour autant que la durée totale

n'excède pas un an. Il n'est donc pas possible de prévoir de nouvelles conditions dans le cadre d'une prolongation d'un bail de courte durée alors que cette possibilité existe dans la loi sur les baux commerciaux.

Si, à l'expiration de la durée convenue, le preneur reste dans les lieux sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, de sorte que l'occupation devient supérieure à un an, le bail de courte durée sera régi par les dispositions classiques du code civil sur le bail commercial et sera réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans depuis son entrée en vigueur initiale.

- Résiliation anticipée : le preneur peut mettre fin au bail de courte durée, à tout moment moyennant préavis d'un mois par lettre recommandée alors que, pour un bail commercial ordinaire, le preneur peut y mettre un terme à chaque triennat moyennant préavis de 6 mois adressé par exploit d'huissier ou lettre recommandée. Le préavis à notifier pour résilier un bail de courte durée débute le premier jour du mois qui suit la réception du recommandé. A noter que le décret flamand prévoit également cette possibilité pour le preneur de résilier anticipativement un bail de courte durée moyennant préavis d'un mois mais laisse le choix entre le recommandé ou l'exploit d'huissier, ce qui n'est pas le cas dans le décret wallon.

Comme dans le décret flamand, les parties peuvent également, à tout moment, mettre fin au bail de courte durée d'un commun accord écrit. Contrairement au bail commercial ordinaire, l'intervention d'un juge ou d'un notaire n'est pas exigée.

A l'instar du décret flamand, le décret wallon ne prévoit pas de possibilité pour le bailleur de mettre un terme au bail de courte durée de manière anticipée alors que la loi sur les baux commerciaux prévoit cette possibilité (de manière certes très limitée). Aucune indemnité n'est prévue non plus en cas de résiliation anticipée.

- Loyer : le preneur doit prendre à sa charge les impôts, taxes, redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti (sauf convention contraire entre parties). Ceci est également le cas dans le décret flamand alors que la loi sur les baux commerciaux laisse ce point à l'appréciation des parties sans prendre position.
- Transformations : sauf convention écrite, le preneur peut

effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont le coût ne dépasse pas le loyer d'une année (ceci représente une durée plus courte que dans la loi sur les baux commerciaux qui prévoit 3 mois de loyers). Cette possibilité est soumise à deux conditions :

- La sécurité, salubrité et l'esthétique du bâtiment ne sont pas compromises ;
- Le bailleur et, le cas échéant, le preneur en sont informés par envoi recommandé avant le début des travaux alors que le décret flamand prévoit que cette information doit uniquement être effectuée par écrit et que la loi sur les baux commerciaux prévoit une communication par exploit d'huissier ou courrier recommandé.

Le bailleur et, le cas échéant, le preneur peuvent s'opposer aux travaux pour justes motifs dans les 10 jours de la réception du recommandé (alors que la loi sur les baux commerciaux prévoit 30 jours). A défaut les travaux sont réputés acceptés.

Le décret wallon ne règle pas le sort du preneur qui souhaiterait effectuer ces travaux malgré l'opposition du bailleur et contesterait donc les justes motifs invoqués. L'on suppose qu'un recours au juge de paix reste possible, sans qu'un délai particulier ne soit imposé pour ce faire.

Comme pour le bail commercial ordinaire, le bailleur ou son délégué peuvent accéder aux travaux à tout moment et ces travaux s'exécutent aux risques et périls du preneur. Le bailleur peut également exiger qu'une assurance de responsabilité soit prise concernant la réalisation des travaux.

- Sort des transformations en fin de bail : le bailleur peut exiger leur suppression mais ne peut pas s'y opposer. Si le bailleur les conserve, il ne doit pas d'indemnité au preneur.

Le principe, identique à celui du décret flamand, est donc l'inverse de celui qui prévaut dans la réglementation sur les baux commerciaux.

- Vente de l'immeuble : l'acquéreur doit respecter le bail de courte durée enregistré.

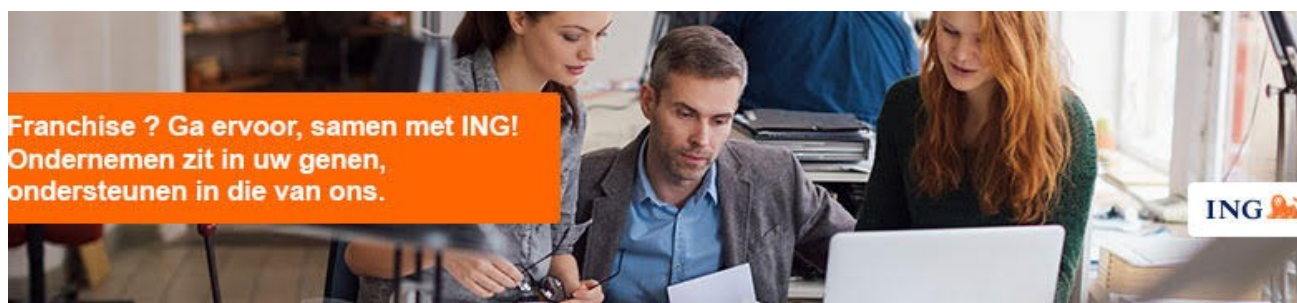
L'on ne peut que saluer cette initiative du législateur wallon qui, à l'instar de son homologue flamand, a saisi l'opportunité offerte par la régionalisation du bail pour mettre en place une nouvelle structure juridique adaptée à la réalité du mar-

ché. L'absence de disparité importante entre les deux décrets est évidemment heureuse puisqu'elle facilitera la compréhension des acteurs qui se situent à la fois au nord et au sud du pays. Il est évidemment à espérer qu'une réglementation bruxelloise similaire voie le jour prochainement.

Maître Marie Canivet, *CMS Debacker*

## Recherche

 Recherche



## Partagez cet article



## Dernières nouvelles

Bail commercial de courte durée – Décret wallon du 15 mars 2018

GEOBLOCKING IS DEAD, long live geo-differentiating

La nullité du cautionnement pour mise en péril des intérêts de la famille de la caution