



## **AVIS A. 1332**

**SUR L'AVANT-PROJET DE DECRET RELATIF AU BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE**

**Adopté par le Bureau du CESW le 3 avril 2017**

2017/A. 1332

## **1. Exposé du dossier**

---

L'article 17 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 transfère les règles spécifiques du bail commercial attribuant cette compétence aux Régions.

Le Gouvernement wallon a confirmé que les trois types de baux dont la compétence a été transférée (bail à ferme, logement et commerce) seront distincts.

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.

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).

Diverses consultations ont été menées sur la notion de durée du bail (Juges de Paix, UCM, SNI, représentants des bailleurs, représentants des notaires,...). Les conclusions de ces rencontres mettent en évidence le fait que le bail de courte durée permettra de régler les occupations qualifiées de « précaires ». Le bail de courte durée permettra entre autres de rencontrer les préoccupations des commerces dits « éphémères », en s'adaptant aux nouvelles habitudes des consommateurs.

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.

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 est autorisée.

La cession de bail est interdite.

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.

Seul le locataire disposera d'un délai de préavis d'un mois. La résiliation de commun accord est toujours de mise. L'équilibre entre les parties reste conservé vu la courte durée du bail et l'objectif de lancement d'un commerce.

Vu le délai d'un an, la garantie sera proportionnellement fixée à 1 mois.

Afin de répondre à la question de prise en charge des impôts divers, il est précisé que le loyer comprend tous les impôts fonciers et taxes locales.

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.

Classiquement, et pour la garantie du preneur (opposabilité) en cas de vente de l'immeuble, le bail sera enregistré. De même, la compétence judiciaire reste attribuée au Juge de Paix du lieu du bail.

Le 17 mars 2017, le CESW a été sollicité sur l'avant-projet de décret sous-rubrique.

## **2. 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'investissement de long terme, le Conseil suggère 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 jouisse d'un droit de préférence pour la conclusion d'un nouveau bail de neuf ans relatif à l'occupation du même local commercial.

\* \* \* \* \*