



Bail commercial de courte durée : maximum un an

Le 14 mars dernier dans la foulée du vote de la nouvelle législation wallonne sur le bail d'habitation, le Parlement de Wallonie a voté une nouvelle législation sur le bail commercial de courte durée. Nous en reproduisons le texte ci-après.

Très prochainement, un nouveau modèle de bail-type commercial du SNPC pour la Région wallonne.

Pour les bailleurs, c'est une bonne chose et cela devait les inciter à louer plus facilement un local à vocation commerciale pour une courte durée (maximum un an).

Précédemment cela n'était pas chose aisée et les praticiens le déconseillaient. En effet la loi de 1951 sur les baux commerciaux est impérative et en principe un bail commercial, dans le chef du bailleur, ne peut être conclu pour une durée inférieure à 9 années. Le preneur peut en outre demander trois renouvellements de 9 ans pour atteindre un total d'occupation de 36 ans.

La loi permettait cependant au preneur de mettre fin au bail à chaque échéance triennale et en outre il pouvait, le cas échéant, s'engager pour une période plus courte, par exemple un an. Tel n'était pas le cas pour le bailleur.

Un preneur de mauvaise foi, après son année d'occupation demandée par lui, pouvait se prévaloir de ce que le bail conclu n'était pas d'une année mais de 9 années minimum ! Et si le bailleur n'avait pas pris ses précautions en termes de loyer, par exemple, après la première année (et dans l'hypothèse où le preneur restait dans les lieux), il se retrouvait coincé avec un loyer fixé dans un tout autre contexte qu'un bail de longue durée.

DÉCRET RELATIF AU BAIL COMMERCIAL DE COURTE DURÉE ET MODIFIANT LE CODE CIVIL

CHAPITRE I^{er} - Bail commercial de courte durée

Article 1^{er}

Le présent décret s'applique au bail, conclu par écrit pour une durée égale ou inférieure à un an, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble expressément affecté principalement par le preneur ou un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, ci-après dénommé « le bail ».

La sous-location et la cession de bail sont, sauf volonté contraire des parties expressément exprimée par écrit, interdites.

Article 2

Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le bail peut être reconduit :

- 1° de l'accord des parties expressément exprimé par écrit;
- 2° aux mêmes conditions de loyer que le bail initial;
- 3° sans que la durée totale de la location n'excède un an.

Si à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le preneur reste dans les lieux, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant

la date d'expiration, de sorte qu'il les occupe pour une durée totale supérieure à un an à compter de la conclusion du bail initial, le bail est régi par les dispositions du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, et est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale.

Art. 3

Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant notification d'un préavis d'un mois au moins par envoi recommandé. Le préavis débute le premier jour du mois qui suit la réception de l'envoi recommandé.

Les parties peuvent également à tout moment, d'un commun accord établi par écrit, mettre fin au bail.

Art. 4

Sauf convention contraire écrite, le loyer comprend les impôts, taxes redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti.

Art. 5

Sauf convention contraire écrite, le preneur ou un sous-locataire peut effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont les coûts ne dépassent pas le loyer d'une année, si :

- 1° la sécurité, la salubrité et la

valeur esthétique du bâtiment n'en sont pas compromises;
2° le bailleur et, le cas échéant, le preneur en sont informés par envoi recommandé avant le début des travaux.

Art. 6

Le bailleur et, le cas échéant, le preneur peuvent s'opposer aux travaux pour justes motifs dans les dix jours de la réception de l'envoi recommandé visé à l'article 5. À défaut, lesdits travaux sont réputés acceptés.

Le bailleur a accès aux travaux à tout moment. Il peut y déléguer toute personne de son choix.

Les travaux entrepris par le preneur, ou un sous-locataire, s'effectuent à ses risques et périls.

Art. 7

Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution de ceux-ci, que le preneur ou un sous-locataire assure sa propre responsabilité, celle de ses sous-traitants et du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris.

Faute pour le preneur ou le sous-locataire de justifier d'un contrat d'assurance et du paiement de la prime, le bailleur peut, sur simple mise en demeure, faire arrêter les travaux. À défaut pour le preneur ou un sous-locataire de s'exécuter, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

L'arrêt des travaux est levé uniquement sur présentation par le preneur ou un sous-locataire au bailleur d'un contrat d'assurance et de la preuve du paiement de la prime.

Art. 8

Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur ou du

→ Pour les bailleurs c'est une bonne chose et cela devrait les inciter à louer plus facilement un local à vocation commerciale pour une courte durée

sous-locataire, le bailleur peut exiger leur suppression au départ du preneur, mais ne peut pas s'y opposer.

Sauf convention contraire, si le bailleur conserve les travaux de transformation ainsi effectués, ils lui sont acquis sans indemnités.

Art. 9

L'acquéreur, à titre gratuit ou onéreux d'un bien loué, respecte le bail enregistré et n'expulse pas le preneur, sauf application de l'article 2.

Art. 10

Les demandes fondées sur le présent décret, ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce sont, nonobstant toute convention contraire antérieure à la naissance du litige, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal ou, en cas de pluralité d'immeubles indépendants, de celle du bien qui a le revenu cadastral le plus élevé.

Art. 11

Préalablement à l'action fondée sur le présent décret, le demandeur peut, par requête signée de lui, de son conseil ou de son fondé de pouvoir spécial, faire appeler le futur défendeur en conciliation.

Il est délivré reçu de la requête par le greffier; le juge convoque les parties dans la huitaine de la requête.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la forme exécutoire.

À défaut d'accord, le juge de paix dresse procès-verbal.

CHAPITRE II - Dispositions modificatives

Art. 12

Dans l'article 2 du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, le 1° est remplacé par ce qui suit :

« 1° les baux conclus par écrit, pour une durée égale à ou inférieure à un an; ».

Art. 13

Dans l'article 3, alinéa 4, du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du même Code, les mots « un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge » sont remplacés par les mots « un acte écrit présenté à l'enregistrement ».

Art. 14

Dans l'article 13, alinéa 1^{er}, du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du même Code, modifié par la loi du 27 mars 1970, les mots « un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge » sont remplacés par les mots « un acte écrit présenté à l'enregistrement ».

CHAPITRE III - Dispositions finales

Art. 15

Les articles 1er à 11 du présent décret ne sont pas d'application aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent décret, telle que fixée par l'article 16, alinéa 1^{er}.

Art. 16

Le présent décret entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

Par dérogation à l'alinéa 1er, les articles 13 et 14 entrent en vigueur le dixième jour qui suit la publication du présent décret au *Moniteur belge*. ■