62643,2

Avant-projet de décret relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre de l'Economie,

Après délibération,

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

11-12-2017

RAAD VAN STATE
WETGEVING

ARRÊTE :

Le Ministre de l'Economie est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Chapitre 1er. Bail commercial de courte durée

Article 1er. 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 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.

Art. 2. Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme.

Par dérogation à l'alinéa 1er, 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 ou le sous-locataire reste dans les lieux sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, le bail est régi par les dispositions du livre III, Titre VIII, chapitre II, section II*bis* 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, ou un sous-locataire, 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 assujettie.

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 informé par envoi recommandé avant le début des travaux.

Art. 6. Le bailleur, et le cas échéant le preneur, peut s'opposer aux travaux pour justes motifs dans les dix jours de la réception de l'envoi recommandé visé à l'article 5. A 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 payement de la prime, le bailleur peut, sur simple mise en demeure, faire arrêter les travaux. A 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 payement de la prime.

Art. 8. Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur ou du sous-locataire, le bailleur peut exiger leur suppression au départ du preneur.

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.

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, malgré toute convention contraire, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble 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.

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

Chapitre 2. Dispositions modificatives

Art. 12. Dans l'article 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis* 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 II*bis* 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 1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis* 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 3. 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 15, alinéa 1er.

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.

Namur le .....,

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

Le Ministre de l'Economie,

Pierre-Yves JEHOLET

Exposé des motifs

1) Contexte

Comme mentionné dans la Déclaration de Politique Régionale, la Région wallonne s'engage à adopter les mesures nécessaires afin de favoriser l'émergence de magasins éphémères dans les centres villes. Ce projet de décret a donc pour but de favoriser l'émergence de magasins éphémères et de permettre aux (jeunes) entrepreneurs d'essayer de nouveaux concepts de magasins sans engagement à long terme. Le projet qui vous est proposé a pour objectif principal de trouver une solution juridiquement satisfaisante et un cadre simple adapté au bail commercial de courte durée. Aucun cadre législatif n'existe jusqu'ici et il n'est pas toujours évident de caser la location à court terme d'un immeuble commercial dans les concepts juridiques existants.

« Unanimement, l'organisation d'un bail de courte durée est nécessaire » - Rapport final, Wallonie Commerce.

2) Constat économique

Un nombre croissant de commerçants et d'artisans loue des bâtiments vides afin de tester la viabilité d'un concept de vente au détail avant de passer à un investissement durable.

Cette tendance correspond à l'évolution et la mutation du secteur commercial.

De nouvelles formes de commerce apparaissent dites de type « éphémère », rencontrant une évolution des habitudes des consommateurs. Le magasin éphémère, ou boutique éphémère (pop-up store), est une approche du marketing basée sur l'ouverture de points de vente pour de courtes durées. Une boutique éphémère est similaire à un point de vente classique, mais de manière temporaire. Le principe consiste à apparaitre puis à disparaitre (pop-up) au bout de quelques jours, quelques semaines ou quelques mois. Il peut s'agir tant d'un magasin (pop-up store) que d'un bar/restaurant (pop-up bar/restaurant).

Le constat porte également sur l'augmentation constante du taux moyen de vacances des immeubles à vocation commerciale et ce principalement dans les centres-villes.

3) La sécurité juridique

L'exclusion explicite de la location d'une durée de moins d'un an dans le cadre de du livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis* du Code civil (ci-après dénommée la « loi relative aux baux commerciaux »)[1] plonge les bailleurs et les preneurs dans une grande insécurité juridique.

---

[1] Voir l'article 2, 1° de ladite loi qui dispose que :
« Art. 2. Toutefois ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :
1° Les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination ou des usages, sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an; »

Les propriétaires refusent de louer leur immeuble dans le cadre d'une location dite « courte », les occupations à titre précaire se multiplient dès lors, source d'insécurité pour les candidats « preneurs ».

4) Un cadre juridique simple et clair

Cet avant-projet de décret a pour but de créer un cadre simple qui offre au locataire et au propriétaire une sécurité juridique quant au fait qu'un contrat de location à courte durée n'est pas couvert par la Loi sur la location commerciale. De cette façon, les parties peuvent éviter les formalités administratives inutiles et les coûts de transaction.

Adaptation du code civil au niveau des baux classiques

Dans la continuité de la philosophie de cet avant-projet de décret pour créer un cadre juridique clair et simple il est opportun de réduire le formalisme de la loi de 1951. Il est pour cela proposé dans cet avant-projet de décret de remplacer par un simple enregistrement toutes les obligations qui requièrent actuellement de passer par un acte authentique ou devant le juge.

5) Les parties concernées

Les entrepreneurs

La location à courte durée de l'immobilier commercial offre aux entrepreneurs en herbe la possibilité de se présenter au public et d'acquérir une réputation grâce à leur présence physique dans le centre-ville.

La location à courte durée permet aux jeunes entrepreneurs d'essayer sans grand risque de nouveaux concepts de magasins. Cette location à courte durée est donc un moyen efficace et effectif de faire des études de marché pendant une période d'essai. Les magasins temporaires peuvent bien sûr être également utiles pour les commerces existants qui de cette façon peuvent tenter des innovations sans prendre trop de risques.
La location à courte durée aide ainsi à réduire les obstacles vers l'entrepreneuriat.

« L'idée d'un contrat d'un an permettrait le soutien aux initiatives et starter » - Syndicat neutre des indépendants.

13% des nouvelles entreprises sont des commerces de détail ou bien de l'Horeca, deux secteurs ou les « pop-ups » sont très populaires. La location à courte durée des locaux commerciaux peut aider à diminuer le risque entrepreneurial dans les commerces de détail et l'Horeca. Souvent les entrepreneurs ne veulent pas de contrat de bail commercial de longue durée parce qu'ils ont du mal à estimer la viabilité de leur entreprise. La location temporaire leur permet d'estimer les prévisions de revenus et d'ajuster leur concept.

Les propriétaires

Les propriétaires hésitent à louer temporairement leurs propriétés vacantes en raison de l'incertitude juridique et des coûts de transaction élevés à la conclusion

d'un contrat. Les propriétaires pourraient optimiser l'occupation de leurs cellules commerciales grâce aux occupations à courte durée.

Les pouvoirs locaux : redynamiser les centres villes et lutter contre les vacances commerciales

Il y a une augmentation constante du taux moyen de vacances des immeubles à vocation commerciale et ce principalement dans les centres villes. (Wallonie commerce)

Les locations à courte durée peuvent contribuer à la dynamique d'un centre commercial ou d'une rue commerciale, elles peuvent attirer de nouveaux visiteurs et convaincre les locataires à courte durée du potentiel d'un emplacement pour une implantation durable de leur commerce.

Soutenir l'implantation des commerces dit « éphémères » est donc bénéfique pour l'économie et la dynamique locale.

« 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. » - Le CESW.

6) La compétence de la Région

Aux termes de l'article 6 § 1er, VI, premier alinéa, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (ci-après, la « L.S.R.I. »), la compétence des régions, s'étend, dans le cadre de la Politique économique, aux:

« ° 7 Les règles spécifiques sur les baux commerciaux. ».

Cette disposition a été introduite par la loi spéciale du 6 Janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat.

Il ressort de l'Exposé des motifs[2] de la proposition de loi spéciale que :

« Le bail commercial fait actuellement partie de la compétence résiduelle de l'État fédéral. À l'instar des règles en matière de la location de biens destinés à l'habitation, le bail à ferme et le bail à cheptel, la compétence relative aux règles spécifiques concernant le bail commercial est transférée aux régions.

Puisque cette compétence est liée à la compétence économique des régions, elle est inscrite à l'article 6, § 1er, VI, alinéa 1er, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

La proposition de loi spéciale attribue aux régions la compétence de fixer des règles spécifiques relatives aux contrats de bail qui pourront s'écarter du droit commun déterminé au niveau fédéral. Une autre interprétation aurait pour conséquence de figer le droit du bail dans son état actuel. Par définition, le droit du bail concerne

[2] Docs. Sénat, 2012-2013, n° 5-2232/1, pp : 95 et suivantes

en effet un ensemble de règles juridiques qui complètent ou qui s'écartent du droit commun.

La précision selon laquelle il ne s'agit que des « règles spécifiques » confirme que l'autorité fédérale conserve sa compétence en ce qui concerne les dispositions générales du droit civil en matière d'obligations et de contrats. Par exemple, le législateur fédéral pourrait toujours décider de modifier les règles concernant l'interprétation des contrats en amendant les articles 1156 à 1164 du Code civil. Un tel amendement s'appliquerait à tous les contrats, en ce compris les contrats de bail, à moins que le législateur régional compétent n'édicte des règles spécifiques.

La totalité des règles spécifiques concernant le bail commercial est transférée aux régions.
[...]».

Cela permet donc à la Wallonie d'effectuer une politique commerciale intégrée.

Commentaire des articles

Article 1er

Cet article définit le champ d'application du projet de décret.

Il a été choisi de ne pas insérer les règles en matière de bail commercial de courte durée dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis* du Code civil (ci-après dénommée « la loi relative aux baux commerciaux »), dans la mesure où cette dernière n'est pas adaptée aux locations de courte durée.

Le présent projet de décret constitue donc un cadre légal spécifique et dérogatoire à la loi relative aux baux commerciaux.

Conformément à l'article 1er de la loi relative aux baux commerciaux, celle-ci s'applique : *« au bail d'immeuble ou d'une partie d'immeuble qui est affecté principalement par le preneur ou par le sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. ».*

L'article 1er du présent projet de décret a, dès lors, pour objet d'établir les critères spécifiques permettant d'établir si un bail commercial affecté par le preneur à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan tombe dans le champ d'application du présent projet de décret ou, à défaut, de la loi sur les baux commerciaux. A cet égard, tout bail commercial conclu par écrit d'une durée totale inférieure à un an étant automatiquement régi par les dispositions du présent projet de décret.

A noter que la façon dont le contact entre le locataire et le public est établi, et la question de savoir si le locataire est ou non propriétaire du fonds de commerce, ne sont pas des éléments pertinents pour apprécier si de manière tacite ou expresse le bail de courte durée peut être qualifié de commercial.

Compte tenu du fait que le présent projet de décret est réservé au bail commercial de très courte durée (un an ou moins), la question de la sous-location et de la cession d'un tel bail est beaucoup plus accessoire. Ces opérations sont donc exclues par principe. Afin de ne pas pénaliser le preneur dans certains cas particuliers, cette disposition reste toutefois supplétive, de sorte qu'il puisse y être dérogé par la volonté expresse des parties, exprimée au travers d'une clause écrite en sens.

Article 2

A l'échéance du terme fixé dans le contrat de bail, celui-ci est résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire d'en notifier la fin à l'autre partie. Cet article précise que la limitation de la durée totale du bail à court terme est applicable non seulement au bail initial mais à toute reconduction de celui-ci, la durée totale de la location du fait de baux à court terme successifs ne pouvant dépasser un an. Au-delà de cette durée, tout nouvel accord, entre les parties, même sensiblement le même que les accords précédents, doit être qualifié de bail commercial classique, régi par les dispositions ad hoc du Code civil.

Compte tenu du fait que la durée limitée du bail à court terme est la distinction essentielle avec le bail commercial classique, il n'y a pas de droit de renouvellement de bail contrairement à ce qui est stipulé dans la loi relative aux baux commerciaux. Toutefois, les parties peuvent convenir par écrit un renouvellement d'accord tant que la durée totale ne dépasse pas un an.

Article 3

Le preneur ou le sous-locataire peut résilier le bail, à condition qu'il respecte un préavis d'un mois.

Le bailleur ne peut mettre fin au bail. Ceci est un choix délibéré, s'agissant de contrats à court terme.

Par contre, il est toujours possible pour les parties de mettre fin au bail d'un commun accord, voire de le transformer en bail commercial classique.

Article 4

Le loyer comprend tous les impôts fonciers, taxes locales et charges qui pèsent sur la propriété du bien loué à moins que les parties n'en conviennent autrement.

Article 5 à 8

Ces dispositions concernent le droit du preneur ou du sous-locataire à effectuer des travaux dans le bien loué, et règlent le sort de ceux-ci à l'issue du bail.

Elles s'inspirent des dispositions visées aux articles 7 à 9 du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil tout en les adaptant au caractère éphémère du bail commercial règlementé par le présent projet.

Article 9

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 10

Cet article est inspiré de l'article 29 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section IIbis du Code civil

Article 11

Cet article s'inspire des dispositions visées à l'article 30 du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil.

Article 12

Cette disposition s'inspire de la solution qui a été retenue par le Parlement flamand (voir l'article 19 de la proposition de décret « houdende huur van korte duur voor handel en ambacht ») suite à une remarque du Conseil d'Etat.

Le but de cet avant-projet de décret est d'appliquer le décret proposé à l'exception prévue de l'article 2, 1 °, de la Loi sur la location commerciale.

L'article 2, 1°, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2bis du Code civil, est donc remplacé, pour la Région wallonne, par ce qui suit :

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

Articles 13 et 14

Concernant les baux commerciaux « classiques », certains acteurs demandaient un assouplissement du formalisme lié à leur fin ou à leur renouvellement. Pour réduire le formalisme de la loi, il est proposé de remplacer par un simple enregistrement toutes les obligations qui requièrent actuellement de passer par un acte authentique ou devant le juge, (que ce soit pour mettre fin anticipativement au bail ou pour le renouveler).

Article 15 et 16

Ces dispositions régissent l'entrée en vigueur du présent projet de décret.

Les dispositions relatives au bail commercial de courte durée ne sont applicables qu'aux contrats de location conclus après l'entrée en vigueur du présent projet.

Pour les contrats conclus avant cette date, ils restent soumis à la loi qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du présent projet.

L'entrée en vigueur normale d'un décret publié au Moniteur belge (soit 10 jours à compter du jour de la publication) a été reportée au 1er jour du deuxième mois qui suit la publication afin de permettre aux contractants de baux de courte durée, qui le souhaitent de résilier ceux-ci, et de conclure des baux dans le cadre du présent projet.