



AVIS

Avant-projet d'ordonnance relative au bail commercial de courte durée

18 octobre 2018

Demandeur	Ministre Didier Gosuin
Demande reçue le	20 septembre 2018
Demande traitée par	Commission Economie - Emploi - Fiscalité - Finances (<i>en présence de représentants du Cabinet du Ministre Gosuin</i>)
Demande traitée le	8 octobre 2018
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	18 octobre 2018

Préambule

Cet avant-projet d'ordonnance relative au bail commercial de courte durée s'intègre dans la régionalisation de la compétence relative aux règles spécifiques concernant le bail commercial.

Son article 2 précise son champ d'application : « *la location de biens immobiliers ou parties de biens immobiliers qui, conformément à une convention expresse entre parties, sont principalement utilisés par le preneur, en cours de période de location, pour l'exercice d'un commerce au détail ou d'un artisanat, impliquant un contact direct entre le preneur et le public, et qui font l'objet d'un bail expressément conclu pour un délai égal à ou inférieur à un an* ».

Cette réforme du bail commercial par l'introduction du bail de courte durée a comme objectifs de dynamiser le commerce, lutter contre la vacance commerciale, encadrer juridiquement une situation de fait, encourager les jeunes entrepreneurs à se lancer, s'aligner sur les deux autres Régions et permettre les concepts innovants.

Avis

1. Considérations générales

Le Conseil se réjouit qu'une réglementation spécifique soit prise sur les baux commerciaux de courte durée eu égard au nombre important de Bruxellois qui démarrent une activité commerciale sous la forme d'un pop-up store. Cet avant-projet ordonnance permet de combler un vide juridique et d'offrir une sécurité équilibrée entre les parties prenantes du bail de courte durée.

Le Conseil rappelle l'avis d'initiative¹ du 14 juin 2016 de la Chambre des classes moyennes relatif à la régionalisation de la législation sur les baux commerciaux.

Le Conseil suggère que les restrictions stipulées dans le règlement de co-propriété soient communiquées au préalable au preneur.

Le Conseil demande un monitoring de ce type de baux afin d'avoir une vue sur leurs évolutions en Région de Bruxelles-Capitale.

Pour le surplus, **les organisations représentatives des travailleurs** n'émettent pas de considérations particulières. **Les organisations représentatives des employeurs** ont cependant souhaité partager quelques considérations particulières.

2. Considérations particulières

1. Chapitre 2 - Article 2

A l'article 2, **le Conseil** propose de remplacer le terme « *expresse* » par le terme « *écrite* » pour se référer à la convention.

¹ [A-2016-001-CCM](#)

2. Chapitre 3 - Article 4, alinéa 2

Le Conseil suggère en tous les cas de préciser que s'il y a reconduction ou prolongation de contrat que cela se concrétise par un écrit signé par les deux parties.

3. Chapitre 3 - Article 4, alinéa 4

Le Conseil considère que la notion de « *transformation* » n'est pas suffisamment précise ni définie. Afin d'éviter toute confusion notamment avec le droit commun, **le Conseil** demande de pas utiliser le terme « *transformation* » automatique de bail commercial de courte durée en bail commercial de longue durée. **Le Conseil** propose de remplacer la paragraphe par : « *Dès que la durée totale de la location dépasse un an, suite aux reconductions successives, le bail entre, moyennant accord écrit des parties, dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil et est censé être conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail original de courte durée est entré en vigueur.* »

4. Chapitre 3 - Article 5

En raison des délais très courts dont il est question, **le Conseil** demande d'être précis quant à la date à laquelle le préavis prend cours et propose d'insérer à l'article 5 : « *Le préavis prendra cours le 1er jour du mois suivant la réception de l'envoi recommandé* ».

5. Chapitre 5 - Article 9

Le Conseil demande de maintenir cet article 9 avec un maximum de 2 mois de garantie afin d'éventuellement couvrir les frais occasionnés par le preneur à charge du bailleur.

6. Chapitre 6 - Article 10, § 2

Le Conseil demande de vérifier la traduction entre la version francophone et néerlandophone.

7. Chapitre 7 - Article 12

Le Conseil demande que les travaux de transformation puissent être arrêtés par le bailleur sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête, exécutoire sur minute et avant enregistrement.

8. Chapitre 7 - Article 13, § 2

L'article 13, § 2, prévoit qu'« *à défaut dans le chef du preneur de justifier soit d'un contrat d'assurance suffisant soit du paiement de la prime, à première mise en demeure du bailleur, celui-ci (...)* ». **Le Conseil** demande de pouvoir cumuler le contrat d'assurance et le paiement de la prime. Il demande donc de supprimer les mots « *soit* » et de remplacer le second « *soit* » par « *et* ».

A l'article 13, § 2, in fine, **le Conseil** demande de remplacer la phrase « *La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime* » par « *L'arrêt des travaux n'est levé que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime* ».

9. Chapitre 7 - Article 14

Le Conseil demande que les termes « *s'il préserve* » soit remplacé par « *s'il conserve* ».

10. Chapitre 9 - Article 16

Le Conseil constate une différence dans la version néerlandophone qui parle de bail enregistré et la version francophone qui parle de bail qui a date certaine. Il demande de modifier la version néerlandophone pour garder la notion de date certaine.

11. Chapitre 10 - Article 17

Le Conseil constate que cet avant-projet d'ordonnance ne prévoit rien concernant la conciliation alors que c'est gratuit et utile. A l'instar des textes en Wallonie et en Flandre, et dans l'intérêt des deux parties, **le Conseil** demande d'ajouter l'article suivant : *« Préalablement à l'action fondée sur la présente ordonnance, 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 ».*

12. Chapitre 11 - Article 18

A l'instar de ce qui a été fait en Wallonie, et dans l'intérêt des deux parties, **le Conseil** propose de saisir l'occasion de l'élaboration de cet avant-projet d'ordonnance pour supprimer la formalité de la déclaration devant le juge ou devant notaire pour la résiliation anticipée ou le renouvellement de moins de neuf ans.

Le Conseil propose d'ajouter les paragraphes suivants :

« Dans l'article 3, alinéa 3, 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" ».

« Dans l'article 13, alinéa 1er, 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" ».

*
* *