

Le bail commercial

Votre entreprise traverse une période difficile ?

Nous pouvons intervenir à vos côtés et vous accompagner pour participer à son redéploiement.



Agence
pour l'Entreprise
& l'Innovation

ENTREPRISES
EN REBOND

SOGEPA
CHANGE • MANAGEMENT • INVESTMENT

Wallonie
ENTREPRISE
INNOVATION
& NUMÉRIQUE

Note

Ce dossier s'adresse aux indépendants, dirigeants de petites et moyennes entreprises, ainsi qu'à leurs conseillers.

Les termes abordés ont été volontairement vulgarisés et simplifiés, afin d'utiliser un langage clair et pratique.

Les différents raisonnements exposés dans ce texte peuvent connaître des exceptions ou devront être relativisés selon les situations.

Ce dossier est réservé à un usage exclusivement documentaire. En utilisant ce dossier, vous renoncez à mettre en cause la responsabilité de l'Agence pour l'Entreprise & l'Innovation, de ses auteurs ou de l'auteur du texte, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu.

1/ Qu'est-ce qu'un contrat de bail commercial ?

- **Définition :** « C'est un contrat par lequel le bailleur concède l'usage, à un preneur commerçant ou artisan, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble destiné à titre principal à son activité commerciale ou artisanale moyennant le paiement d'un loyer. Le preneur doit être en contact avec le public dans le lieu loué ».
- La loi du 30 avril 1951 est applicable dès qu'une personne loue un bien immobilier contre paiement d'un loyer dans le but d'utiliser, principalement, ce bien pour l'exercice d'un commerce de détail ou de l'activité d'un artisan, à la condition qu'il soit directement en contact avec le public.
- Cette loi ne s'applique pas si, pour différentes raisons, le bail est conclu pour une période inférieure à 1 an ou si la location est consentie par des administrations publiques ou encore lorsque le bien immobilier concerné s'assortit d'un Revenu cadastral négligeable ou d'une dispense de l'impôt foncier.

2/ Le bail doit-il nécessairement être écrit ?

- Il n'est pas obligatoire de conclure le bail par écrit.
L'existence du bail peut être prouvée par toutes voies de droit : témoignages, preuve de paiement des loyers, éléments de comptabilité, ...
Évidemment sans écrit il sera malaisé par la suite de prouver un point uniquement discuté oralement.
- S'il est écrit, le bail doit être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties cocontractantes ayant un intérêt distinct. Un des exemplaires servira à l'enregistrement du bail.

Attention : Un contrat écrit doit être enregistré dans les 4 mois de sa conclusion.

3/ Conditions d'existence d'un bail commercial.

- Le preneur doit être commerçant ;
- Le bien loué est un immeuble ;
- Affectation de l'immeuble à un usage commercial ;



- Affectation de l'immeuble à titre principal à un usage commercial. Cette disposition comprend 2 éléments :
 - L'activité effectivement exercée par le locataire dans les lieux loués ;
 - La localisation du bien, qui doit être conforme aux règles d'urbanisme.
- Que se passe-t-il si une partie de l'immeuble est également affectée à la résidence principale ?
 - Le champ d'application de la loi de 1951 peut être étendu :
 - soit parce que la loi l'autorise (dans certains cas) ;
 - soit le propriétaire et le locataire se sont mis d'accord (ils prévoient d'écrire, dans le bail commercial, que la protection de la loi sur les baux commerciaux s'étend à la partie réservée à l'habitation) ;
 - soit même si rien n'a été prévu, à la condition que la partie de l'immeuble destiné à accueillir la famille fasse partie de l'ensemble contenant le commerce de détail ou l'artisanat ET QUE le bailleur de la partie destinée à l'habitation soit le même que le bailleur de la partie destinée à l'exploitation.

4/ Durée du bail commercial.

- La durée du bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans ;
- Un bail ne prend court qu'à l'entrée effective du preneur dans les lieux, pas à la signature ou à la conclusion ;
- La durée d'une sous-location éventuelle du bien qui fait l'objet du bail commercial ne peut jamais être supérieure à celle de la location principale ;
- Les parties sont libres de conclure un bail plus long (que 9 ans), mais dans ce cas le contrat devra être conclu devant notaire ;
- Le bail initial de 9 ans peut être renouvelé 3 fois (ce qui permet au preneur de rester dans les lieux pendant 36 ans au total) ;
- Il existe pour le bailleur, comme pour le preneur (locataire) des possibilités, sous certaines conditions, de mettre fin au bail avant l'expiration de la période de 9 ans fixée initialement dans les cas suivants :

La loi prévoit des possibilités de mettre fin au bail anticipativement dans trois cas :

- **Le locataire** peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat (période de trois ans). Il doit en avertir le bailleur (c'est ce qu'on appelle le préavis) au moins six mois avant l'expiration de chaque période de 3 ans, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.
- **De commun accord**, à tout moment, mais dans ce cas, l'accord doit être constaté par acte authentique ou par accord devant le juge.
- **Si le contrat le prévoit, à la demande du bailleur**, à l'expiration de chaque triennat, moyennant préavis d'un an, réalisé par exploit d'huissier ou par envoi recommandé et seulement dans les cas suivants (prévus par la loi) :
 - Le bailleur veut lui-même exercer le commerce dans l'immeuble loué ;
 - Le bailleur veut permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, les ascendants, descendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou encore par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins trois quarts du capital ont, avec le propriétaire ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.



5/ Le renouvellement du bail commercial.

5/1 Droit prioritaire au renouvellement pour le locataire

Le preneur a un droit prioritaire à trois renouvellements de son bail commercial (pour pouvoir rester dans les lieux au total 36 ans aux mêmes conditions), mais CE RENOUVELLEMENT N'EST PAS AUTOMATIQUE.

5/2 Formalités à respecter

Le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail commercial :

- doit en faire la demande dans des délais précis : 18 mois au plus et 15 mois au moins avant la fin du bail en cours ;
- doit respecter certaines formes, à savoir :
 - la notification doit intervenir par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste ;
 - cette notification DOIT contenir les conditions auxquelles le locataire est disposé à conclure le bail ;
 - il faut également préciser que si le propriétaire ne réagit pas, par lettre recommandée ou exploit d'huissier, dans les 3 mois, alors le bailleur sera présumé être d'accord avec le renouvellement aux conditions proposées par le locataire.

5/3 Cas dans lesquels le bailleur peut refuser le renouvellement

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail, mais seulement pour l'un des motifs suivants (art. 16 de la loi sur les baux commerciaux) :

- S'il veut lui-même occuper le bien loué ou le faire occuper de telle manière par ses proches ;
- S'il ne veut plus que l'immeuble loué soit affecté à une entreprise commerciale ;
- S'il veut faire des travaux importants à l'immeuble, pour autant que ces travaux aient un coût équivalent à au moins trois années de loyer ;
- Si le preneur s'est rendu coupable de manquements graves qui rendent impossible la continuation des rapports contractuels ;
- En cas d'offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait pas offre égale ;
- Si le preneur a commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué de sorte qu'il n'ait plus intérêt à se maintenir dans les lieux loués.

S'il y a contestation de la part du locataire sur le refus du renouvellement, il doit saisir le Juge de paix qui tranchera le litige.

5/4 Indemnité d'éviction que le bailleur doit payer au locataire en cas de non-renouvellement du bail

Si le preneur n'a pas droit au renouvellement, il a droit à une indemnité d'éviction fixée par la loi (art. 25 de la loi sur les baux commerciaux) et qui s'élève à :

- un an de loyer si le bail n'est pas renouvelé parce que le bailleur ne veut plus que les lieux loués soient affectés à une activité commerciale, de même que si le preneur est évincé par un tiers surenchérisseur qui exerce un autre commerce dans les lieux loués ;
- deux ans de loyers si le bailleur veut occuper lui-même les lieux loués ou les faire occuper par un proche, de même que si le preneur est évincé par un tiers surenchérisseur qui exerce la même activité commerciale dans les lieux loués ;



- trois ans de loyer, majorés éventuellement des sommes suffisantes pour assurer la réparation de l'intégralité du préjudice causé, si le bailleur ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins l'intention pour laquelle il a refusé le renouvellement du bail.

6/ Le montant du loyer.

Les parties sont libres concernant la détermination des loyers.

Elles peuvent décider que le locataire prendra en charge tout ou partie du précompte immobilier, ou les frais de rénovation.

Le montant du loyer peut également être modifié à tout moment, de commun accord.

Le loyer peut même être modifié, pendant la durée du bail, en cas de désaccord entre les parties, mais à certaines conditions :

- La demande de révision du loyer doit être adressée au Juge de paix, seul compétent pour imposer la modification ;
- Cette demande doit être introduite au cours des 3 derniers mois du triennat en cours, et ne prendra cours que le 1^{er} mois du triennat suivant ;
- Cette révision n'est possible que si le demandeur démontre que la valeur normale du bien loué est devenue, par suite de circonstances nouvelles et indépendantes de sa volonté, au moins 15 % plus élevée ou plus basse que celle du loyer fixé par le contrat ou lors de la dernière révision.

Le loyer peut, enfin, faire l'objet de modifications dans le cadre du renouvellement.

En effet, ainsi que cela a été indiqué plus haut, un des cas dans lesquels le bailleur peut refuser le renouvellement du bail est le cas dans lequel il reçoit une offre supérieure de loyer d'un tiers.

La locataire doit alors, s'il maintient sa demande de renouvellement, s'aligner sur le loyer proposé qui est alors plus élevé que le loyer qu'il payait antérieurement.

Si le locataire ne veut pas augmenter son offre, son bail ne sera pas renouvelé et il aura droit à une indemnité d'éviction (égale à un an de loyer si le nouveau locataire exerce un commerce différent, égale à deux ans si le nouveau locataire exerce un commerce similaire, égale à trois ans de loyer + indemnités complémentaires si le locataire n'a pas été averti de ce qu'un nouveau locataire allait exercer dans les lieux et que la nouvelle exploitation commence dans les deux ans qui suivent la fin du bail).

7/ Les travaux de transformation.

7/1 Le locataire a droit de faire des travaux, mais doit respecter certaines formalités.

Comme les lieux loués sont l'outil de travail du commerçant ou de l'artisan, il est indispensable que celui-ci puisse les aménager pour qu'ils profitent au mieux à son entreprise.

La loi prévoit donc en son article 7 que : « le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment et d'aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant pour de justes motifs.



Le bailleur qui, dans les trente jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, est réputé y consentir.

S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévère dans son intention le fait citer dans les trente jours ».

Il faut donc retenir que :

- Le locataire ne peut faire des travaux dont la valeur dépasse trois années de loyer.
- Ces travaux ne peuvent pas compromettre la sécurité, l'esthétique ou la salubrité du bâtiment.
- Avant **de commencer les travaux**, le preneur doit envoyer les plans et devis au bailleur et le prévenir par écrit, **notifié par recommandé ou exploit d'huissier** de tous les changements projetés.

Trente jours après que ces formalités aient été accomplies et seulement à la condition qu'elles aient été accomplies, le preneur peut effectuer les travaux.

Le bailleur qui ne s'est pas opposé dans les 30 jours est censé être d'accord et le locataire peut commencer ses travaux.

- Si le bailleur s'oppose dans les trente jours, **le preneur ne peut pas faire les travaux projetés** et s'il les réalise, le propriétaire peut les faire arrêter immédiatement sur ordonnance du Juge de paix.
- Le preneur qui veut quand même faire les travaux, malgré l'opposition du bailleur, **doit soumettre la question au Juge de paix** qui tranche le différend et décide, finalement, si les travaux peuvent avoir lieu ou pas.

7/2 Conséquences de l'accomplissement ou non des formalités imposées au locataire

- **Si le locataire a agi en respectant son obligation d'avertir le bailleur** et que celui-ci ne s'est pas opposé aux travaux ou que les travaux lui ont été imposés par le Juge de paix, lorsque le bail est terminé et que le preneur s'en va, il peut laisser les transformations. Le bailleur ne peut lui imposer de « démolir » les transformations.

Par contre, le bailleur peut s'opposer à la « démolition » des transformations, mais doit alors dédommager le preneur.

- **Si le preneur n'a pas effectué les formalités nécessaires**, le bailleur peut exiger la remise en état des lieux (et donc la « démolition » des aménagements réalisés) et peut en outre demander des dommages et intérêts.

8/ Le locataire peut céder son bail à certaines conditions.

Si rien n'est indiqué dans le contrat, le bail commercial peut être cédé, mais le bailleur peut, s'il le souhaite, interdire la cession de bail, **sauf** si cette cession de bail se fait dans le cadre d'une cession de fonds de commerce.

Dans ce cas, le bailleur doit être averti de la cession par le preneur qui doit lui notifier le projet de cession par recommandé ou par exploit d'huissier.

Le bailleur a alors 30 jours pour s'y opposer pour de justes motifs. S'il s'y oppose, le preneur qui veut céder son bail avec son fonds de commerce doit, dans les 15 jours, soumettre le litige au Juge de paix qui décidera si la cession peut ou non avoir lieu.



Pour pouvoir imposer une cession de bail à un bailleur, il faut donc céder le bail à quelqu'un qui reprend **le même commerce**.

Si le nouveau locataire exerce un commerce totalement différent du preneur-cédant, la clientèle change, de sorte qu'on ne peut considérer qu'il y a cession de fonds de commerce. Dans ce cas, le bailleur peut prévoir dans le bail que la cession du bail ou la sous-location sont interdites.

9/ Que se passe-t-il en cas de transmission du bien loué (suite à une vente, par exemple) ?

Dans ce cas, le nouveau propriétaire doit respecter le bail en cours, mais peut néanmoins résilier le bail :

- moyennant préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition de l'immeuble ;
- uniquement pour un des motifs suivants :
 - S'il veut lui-même occuper le bien loué ou le faire occuper de telle manière par ses proches ;
 - S'il ne veut plus que l'immeuble loué soit affecté à une entreprise commerciale ;
 - S'il veut faire des travaux importants à l'immeuble pour autant que ces travaux aient un coût équivalent à au moins trois années de loyer ;
 - Si le preneur s'est rendu coupable de manquements graves qui rendent impossible la continuation des rapports contractuels.

10/ Remarque générale par rapport à la faillite et à la procédure de réorganisation judiciaire.

- En cas de faillite :

Le curateur décide de poursuivre ou non le bail et s'il le poursuit, il tentera de le céder avec le fonds de commerce.

Dans ce cas, il devra respecter les formalités prévues en cas de cession de bail conjointement avec la cession du fonds de commerce (cf supra point 8) et notifier le projet de cession de fonds de commerce au bailleur qui pourra s'y opposer dans les 30 jours avec possibilité pour le curateur de saisir le Juge de paix pour faire trancher le litige dans les 15 jours de l'opposition du bailleur.

- En cas de réorganisation judiciaire :

L'obtention d'un sursis provisoire ne met pas fin aux contrats en général et il ne met donc pas non plus fin au bail.

Par contre, le bailleur peut mettre fin à un contrat de bail en cours, malgré l'octroi du sursis, si le locataire est en défaut sur l'un ou l'autre aspect du contrat (par exemple s'il existe des arriérés de loyer) et qu'il ne se met pas en ordre dans les 15 jours de l'envoi d'une mise en demeure par le bailleur.



*Cet article concerne une question de droit belge
Fiche mise à jour avec la collaboration de Maître Béatrice VERSIE – Barreau de Liège*

Version du 30/09/2015



Agence
pour l'Entreprise
& l'Innovation

ENTREPRISES
EN REBOND

SOGEPA 
CHANGE • MANAGEMENT • INVESTMENT


Wallonie
ENTREPRISE
INNOVATION
& NUMÉRIQUE



Agence
pour l'Entreprise
& l'Innovation

ENTREPRISES
EN REBOND

