

Décret flamand du 17 juin 2016 relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat. (M.B. 26 juillet 2016 (1^{ère} éd.))

Premiers commentaires

A : Résumé

En Région flamande, à partir du 1^{er} septembre 2016, date d'entrée en vigueur du décret, les parties peuvent conclure un contrat de bail commercial en prévoyant *expressément* qu'il aura une courte durée : inférieure ou égale à un an maximum.

Le bail prendra fin de plein droit à son terme, sans que cela nécessite un préavis et sans que le preneur ait droit à une reconduction ni à une indemnité.

Les parties peuvent reconduire ce contrat une ou plusieurs fois aux mêmes conditions, obligatoirement par écrit, pour autant que la durée totale ne dépasse pas un an. Si la durée totale du contrat ainsi reconduit dépasse un an, le contrat est soumis à la Loi sur les baux commerciaux du 30/04/1951 et censé conclu pour 9 années depuis la prise d'effet initiale.

Le preneur et lui seul peut mettre fin au contrat de manière anticipée moyennant préavis d'un mois par lettre recommandée ou exploit d'huissier.

Les impôts sont compris dans le loyer sauf convention contraire

Les charges des équipements d'utilité publique (« de kosten van de nutsvoorzieningen ») sont à charge du preneur et peuvent être prouvées par tout moyen.

Sauf convention contraire, le preneur a le droit de réaliser toute transformation utile à son entreprise qui ne dépasse pas un an de loyer, pour autant qu'il en informe le bailleur par écrit avant le début des travaux, mais le bailleur a le droit de faire arrêter les travaux exécutés sans accord ni autorisation de sa part. Sauf convention contraire, le bailleur peut exiger l'enlèvement des travaux. Il peut les conserver sans devoir d'indemnité.

Le preneur ne peut céder ou sous-louer son bail.

L'acquéreur de l'immeuble est tenu de respecter le bail s'il est enregistré.

A noter que la traduction française du texte parue au Moniteur laisse un peu à désirer.

B : Commentaires

Chapitre 1 : Disposition introductive

Pas de commentaire.

Chapitre 2 : Champ d'application :

Commentaire 1 :

L'article 2. 1° de la Loi sur les Baux commerciaux (Loi du 30/04/1951) est modifié pour la Flandre:

L'ancien texte: *"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;"*

Est remplacé par:

"Toutefois ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section:: 1° les baux conclus par écrit pour un délai égal à ou inférieur à un an ;"

Le décret limite donc l'exception prévue dans la Loi fédérale en supprimant la notion de baux dit « de circonstance ».

Commentaire 2:

Le décret ne précise pas s'il est applicable dans les **parties communes** des centres commerciaux. Faute de précision dans le texte, il faut considérer que les parties disposeront du choix entre le régime de la Loi du 30/04/1951 et celui du décret du 17 juin 2016.

Commentaire 3 :

Le décret n'exclut pas les **concessions précaires**.

La distinction du bail et du contrat d'occupation précaire est consacrée par la Cour de Cassation belge depuis ses arrêts des 30 avril 1971¹ et 17 mars 1972.² Ces arrêts décident que les parties peuvent, sans aucune pensée de fraude à la loi, n'établir sur un bien qu'une faculté d'occupation précaire, à l'exclusion de tout bail et donc notamment de tout bail commercial.

La précarité de l'occupation sera établie chaque fois que des circonstances objectives viendront démontrer la réalité de la précarité de l'occupation³ et donc l'absence de fraude.

Le décret du 17 juin n'apporte pas de modification à cette jurisprudence. Les propriétaires de centres commerciaux qui souhaitent consentir des contrats de courte durée dans les parties communes pourront conclure des baux de courte durée soumis au décret ou recourir à une concession précaire pour autant que des circonstances objectives justifient la précarité.

¹ Pas. 1971 I 781; R.W. 1972-1973, col. 1094.

² Pas., 1972 I 671; R.W. 1971-1972, col 1777.

³ Examen de Jurisprudence" RCJB 1996, p. 269, n°76

La nouvelle possibilité de consentir des contrats de courte durée et la suppression de la notion de bail de circonstance pourrait rendre plus difficile en Flandre la conclusion de conventions d'occupation temporaire prétendument précaires (excluant l'application de la Loi sur les baux commerciaux) et plus particulièrement leurs reconductions au-delà d'un an.

Chapitre 3 : Durée et mise à terme :

Commentaire 4 :

Attention à la **contradiction** entre l'article 2 et l'article 3 :

- l'article 2 parle d'une durée **égale ou inférieure à un an**,
- mais l'article 3 prévoit que la durée **ne peut pas atteindre** ou dépasser un an !
D'après l'article 3, il faudrait conclure un bail de 364 jours... mais l'économie générale du texte permet de considérer que la durée du bail de courte durée peut être égale à un an maximum.

Commentaire 5

Article 4

La (ou les) reconduction(s) doivent obligatoirement être **aux mêmes conditions** et doivent faire l'objet d'un accord **écrit**.

Commentaire 6

Article 4 al. 2.

De même, en cas de « transformation » en bail de 9 ans par l'effet du dépassement de la durée d'un an, **ce seront les conditions prévues au départ qui resteront d'application** à moins que les parties n'en conviennent autrement. Il est donc important pour le bailleur d'éviter tout dépassement de la durée d'un an. Par analogie avec la jurisprudence relative à l'article 14 al. 3 de la Loi du 30/04/1951 (concernant le preneur forclos laissé en possession des lieux), si le preneur ne libère pas les lieux, le bailleur devra manifester son opposition au maintien du locataire dans les lieux et engager sans tarder une procédure d'expulsion à défaut de libération volontaire. Si à l'approche du terme, le bailleur envisage d'accepter le maintien de l'exploitant dans les lieux (sous le régime de la Loi du 30/04/1951, il convient qu'il lui soumette un nouveau contrat avant expiration du bail de courte durée, afin de signer ce contrat au plus tard à l'expiration du bail de courte durée.

Commentaire 7

Article 5

Attention ! Le locataire, et lui seul, peut mettre fin au bail de courte durée moyennant **préavis d'un mois** par recommandé ou exploit d'huissier. A défaut de précision dans le décret, il faut considérer que le préavis prend cours dès le lendemain et non le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il est donné.

Le décret n'exclut pas expressément la possibilité de prévoir dans le contrat une indemnité pour le *bailleur* en cas de résiliation anticipée par le preneur. Faut-il

considérer que le droit de résiliation préalable est impératif en faveur du preneur et qu'une telle clause d'indemnité en faveur du bailleur serait illégale. L'avenir nous le dira.

Commentaire 8

Attention! De son côté, le **bailleur ne peut pas résilier le contrat de manière anticipée**. Mais une résiliation de commun accord est toujours possible (notamment pour conclure un nouveau bail dans le cadre de la Loi du 30/04/195). La résiliation anticipée de commun accord nécessite un simple écrit (pas d'acte notarié ou de déclaration devant le Juge).

Commentaire 9

Attention : **quid au cas où après le terme convenu, le locataire est laissé dans les lieux sans opposition du bailleur (mais sans reconduction écrite) ?**

Différentes solutions sont envisageables.

- a) Soit le contrat est étendu à la durée maximum d'un an. Mais cette solution est difficilement justifiable juridiquement.
- b) Soit il y a lieu à application du droit commun (l'art 1738 du code civil prévoit que : « *Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée* »). Cette solution se justifie en tout cas aussi longtemps que par l'effet des reconductions, la durée totale du contrat ne dépasse pas un an. Pourrait-on soutenir que cette solution s'applique même en cas de reconduction tacite au-delà d'un an ? Cela paraît risqué.
- c) Soit il faut considérer que l'article 4 al.2 du décret s'applique à toute reconduction, même tacite, et dans ce cas, après expiration d'une durée contractuelle d'un an) il faut également appliquer l'article 4 al.2 du décret: « *Dès que la durée totale de la location dépasse un an, suite aux reconductions successives, le bail entre 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.* »

Chapitre 4 : — Loyer

Commentaire 10

Article 8 al 1 impôts.

Les impôts auquel le bien est assujetti sont censés être compris dans le loyer sauf convention contraire.

Attention de prévoir expressément dans le contrat que les impôts et taxes généralement quelconques frappant l'immeuble sont dues par le preneur en plus du loyer.

Commentaire 11

Article 8 al 2 : Attention à la curieuse traduction française du texte néerlandais :

*“De kosten van de **nutsvoorzieningen** van het onroerend goed zijn ten laste van de huurder, en **kunnen met alle middelen bewezen worden**”.*

*“Les charges des **équipements d'utilité publique** du bien immobilier sont à charge du locataire et **peuvent être dûment attestées**” (sic !)*

Chapitre 5 : Travaux de transformation

Commentaire 12

Article 9 :

Contrairement à ce que prévoit le régime du bail commercial classique, le droit du preneur de réaliser des transformations est sauf convention contraire par écrit. Le bailleur peut donc interdire contractuellement les transformations.

Commentaire 13

Attention à la différence entre “informer par écrit” à la fin de l'article 9 en “sans accord ni autorisation” au début de l'article 10!

- le preneur qui souhaite réaliser des transformations doit simplement adresser une **information écrite préalable** au bailleur...
- mais le bailleur peut **faire arrêter les travaux exécutés sans accord ni autorisation ou sans s'y conformer**.

Le bailleur a donc intérêt à prévoir explicitement dans le contrat (i) soit que les transformations sont interdites, (ii) soit que le preneur doit non seulement informer préalablement le bailleur, mais qu'il doit demander son autorisation préalable et ne peut réaliser les transformations sans cette autorisation préalable.

Le décret ne précise pas ce qui se passe si le bailleur s'oppose au projet de transformations (lorsqu'ils n'ont pas été interdits dans le contrat). (Pas de délai de 30 jours imposé au bailleur pour réagir au projet du locataire – pas d'obligation pour le preneur d'engager la procédure dans les 30 jours de ce refus).

Comme dans le régime classique, en cas de réalisation des travaux sans autorisation, le bailleur peut les faire cesser sur simple requête unilatérale devant le juge. Le décret ne précise rien au cas où les travaux sont terminés. Le droit commun s'appliquera.

Le bailleur peut exiger l'enlèvement des travaux en fin de bail, sauf convention contraire. Il peut les conserver sans indemnité.

Chapitre 6 : cession du bail et sous-location

Commentaire 14 :

Article 13 : *La cession ou la sous-location du bail sont interdits à tout temps.* (sic traduction française).

Attention : la cession du contrat semble ainsi interdite également au bailleur (en cas de vente par exemple), mais il faut interpréter la disposition en sens contraire puisque l'article 14 prévoit bien que l'acquéreur de l'immeuble doit respecter le bail enregistré ; ce qui implique nécessairement que le bailleur initial peut céder le contrat à l'acquéreur.

Chapitre 10 : dispositions d'entrée en vigueur

Le décret n'est pas applicable aux contrats en cours.

Le décret entre en vigueur le 01/09/2016.

Bruxelles 25/08/2016
Gonzague de Crayencour
Avocat - Advocaat
gdc@relaw.be