

Cinq éléments à ne pas manquer lors de la conclusion d'un contrat de bail commercial

Le bail commercial est strictement encadré par la loi belge du 30 avril 1951. Son objectif principal est de garantir au locataire commerçant ou artisan une sécurité et stabilité, notamment quant à son fonds de commerce. Par conséquent, certaines règles sont particulières, voire même obligatoires, en ce sens qu'elles s'appliqueront d'office au contrat.

Il est donc essentiel de garder à l'esprit quelques points avant de conclure et rédiger un contrat de bail commercial.

1 – Le bien loué doit être affecté à un usage commercial ou artisanal

Le contrat de bail commercial implique que le locataire utilise à titre principal le bien loué pour exercer son activité commerciale ou artisanale. Son activité s'exerce en contact direct avec le public.

Les parties, y compris le bailleur (celui qui donne en location), doivent avoir accepté cette affectation, que ce soit de manière expresse ou tacite.

Pour éviter les malentendus et les contestations ultérieures, ayez donc le bon réflexe d'indiquer spécifiquement dans votre contrat que les lieux sont loués à destination d'un commerce ou d'une entreprise artisanale. Pensez également à décrire brièvement le domaine d'activité du commerçant ou de l'artisan (par exemple, en mentionnant qu'il s'agit de l'exploitation d'une boucherie, ou d'une librairie, etc.).

2 – Un bail commercial doit être en principe conclu pour une durée de 9 ans minimum

La loi est très stricte à ce sujet. En effet, vous ne pouvez, en principe, conclure un bail commercial pour une durée inférieure à neuf années. Il s'agit d'une règle impérative (obligatoire) visant à protéger le locataire commerçant ou artisan, ce qui signifie que toute clause prévoyant une durée locative inférieure peut être frappée de nullité. Dans ce cas, la durée du bail sera automatiquement portée à 9 ans. Le locataire a néanmoins toujours la possibilité de renoncer à la nullité d'une telle clause.

Si vous prévoyez une durée locative supérieure à 9 ans, sachez que votre contrat de bail commercial devra être conclu devant un notaire.

Néanmoins, le législateur flamand – bientôt suivi de son homologue wallon – a récemment prévu la possibilité de conclure un bail commercial à court terme, soit pour une durée de moins d'un an. Ce contrat devra être établi expressément et par écrit.

3 – Le locataire commerçant ou artisan peut renouveler le bail commercial jusqu'à 3 fois maximum

Afin de protéger et d'assurer la stabilité du fonds de commerce du preneur, le législateur belge offre au locataire la faculté de renouveler trois fois son bail commercial ; ce qui permet au commerçant ou artisan de rester dans les lieux pendant au total 36 ans.

Chaque renouvellement doit être demandé au bailleur entre le 18ème et le 15ème mois précédant la fin du bail, par l'envoi

d'une **lettre recommandée**.

Le bailleur pourra, de son côté, soit accepter expressément ou tacitement le renouvellement, soit le refuser expressément dans les 3 mois de la demande conformément à l'article 16 de la loi (pour certains motifs uniquement), soit encore faire une contre-proposition. En cas d'acceptation, le renouvellement du bail se produit aux mêmes conditions qu'initialement prévues dans le contrat, ou aux conditions fixées par le preneur dans la demande de renouvellement.

En pratique, nous vous recommandons d'établir un calendrier, qui vous permettra de déterminer à l'avance les dates auxquelles une demande de renouvellement peut être introduite.

4 – Trois possibilités pour mettre fin au bail anticipativement

Il est possible de mettre fin au bail avant l'expiration de la période de 9 ans (ou plus) fixée initialement dans le contrat, et ce dans trois cas bien précis et moyennant le respect de certaines conditions.

Tout d'abord, le locataire commerçant ou artisan dispose toujours de la possibilité de mettre fin au bail à la fin de chaque triennat, soit tous les trois ans. A cette fin, il devra en avertir le bailleur – par lettre recommandée ou par exploit d'huissier –, au moins six mois avant l'expiration de chaque période de 3 ans.

La seconde possibilité est la rupture du contrat de commun accord, qui peut intervenir à tout moment (sans préavis). L'accord des parties devra être constaté par acte authentique ou faire l'objet d'une déclaration devant le juge de paix. Vous trouverez un modèle d'« **accord de résiliation amiable d'un contrat de bail commercial** » que vous pourrez personnaliser sur Lawbox.

La troisième et dernière possibilité concerne uniquement le bailleur. Celui-ci pourra mettre fin au bail anticipativement

à la fin de chaque triennat – par lettre recommandée ou par exploit d’huissier –, et moyennant le respect d’un préavis de 1 an. Le bailleur peut exercer ce droit uniquement « *en vue d’exercer effectivement lui-même dans l’immeuble un commerce ou d’en permettre l’exploitation effective* » par certains de ses « proches » (énumérés à l’article 3, al. 5, de la loi).

Attention toutefois, cette dernière possibilité n’est envisageable que si – et seulement si – les parties l’ont expressément prévue dans le contrat de bail. Gardez donc bien à l’esprit que si vous ne prévoyez rien dans le contrat, cette faculté dans le chef du bailleur ne sera pas possible.


5 – Donnez une date certaine à votre contrat de bail commercial !

Afin d’éviter toute difficulté ultérieure, il est utile de déposer votre contrat de bail commercial – signé par les parties (en 3 exemplaires) –, à l’administration d’enregistrement du lieu où le bien se situe, et ce dans un délai de 4 mois suivant la conclusion du contrat. Cette formalité est particulièrement importante pour le locataire. En effet, l’enregistrement confère au bail une valeur officielle et une date certaine.

L’intérêt d’une telle démarche n’est pas que théorique. En effet, en cas de vente du bien (par exemple), le locataire commerçant ou artisan sera protégé d’une future expulsion par le nouveau propriétaire différemment selon que le contrat dispose d’une date certaine ou pas au moment de l’aliénation.

Outre par l’enregistrement, le contrat de bail commercial acquiert également date certaine à partir du jour où son existence est constatée dans un acte authentique (par exploit d’huissier, un jugement, ou encore par un acte notarié).

Frédéric DECHAMPS & Chloë DE CLERCQ, Avocats au barreau de Bruxelles – lex4u.com

A hand holding a pen is shown signing a document. The document contains some text, including the words "At the time of signing" and "I have read and understand the contents of the contract". A blue button with the text "EN SAVOIR PLUS" is located in the top right corner of the image.

Obtenez un contrat de bail commercial validé
par des avocats !

EN SAVOIR PLUS