



GETTY IMAGES

POP-UP STORES

Quel bail conclure ? Quelle législation applicable ?

Les gouvernements régionaux ont vu en cette nouvelle forme d'activité commerciale que sont les « pop-up stores » un moyen de redynamiser les centres villes en luttant contre la vacance commerciale. Logiquement, la législation a suivi.

Confrontées à la pratique de plus en plus répandue des commerces éphémères (également dénommés « pop-up stores »), les trois Régions ont eu à cœur de combler un vide juridique et ainsi créer un nouveau cadre évitant la propagation des occupations à titre précaire, source d'insécurité juridique pour les commerçants et leur bailleur.

Les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination, sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an, sont exclus du champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

La Région flamande a été la première à légiférer. Le 17 juin 2016 a été adopté le décret relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat, lequel est entré en vigueur le 1^{er} septembre de la même année. La Région wallonne lui a emboîté le pas en adoptant le 15 mars 2018 un

décret relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil, entré en vigueur le 1^{er} mai 2018. Enfin, la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le 25 avril 2019 une ordonnance relative au bail commercial de courte durée, entrée en vigueur le 19 mai dernier. Les législations régionales sont quasi identiques.

Pas de préavis à l'échéance

Le bail commercial de courte durée est un bail conclu par écrit, pour une durée égale ou inférieure à un an, relatif à un immeuble ou à une partie d'immeuble affecté principalement par le pre-

neur à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan et impliquant un contact direct avec le public.

Le bail commercial de courte durée prend fin automatiquement à son échéance, sans nécessité d'un préavis. Avant l'échéance, le preneur est autorisé à résilier le bail à tout moment moyennant un préavis



JULIEN LECLER
AVOCAT CHEZ
LOYENS & LOEFF

d'un mois notifié par courrier recommandé en Région wallonne, ou par courrier recommandé ou exploit d'huissier dans les Régions flamande et bruxelloise. Le bailleur ne dispose pas de cette faculté.

La reconduction du bail

Le bail commercial de courte durée peut être reconduit à l'échéance du terme de l'accord exprès des parties, aux mêmes conditions que le bail initial et sans que la durée totale n'excède un an.

Les textes régionaux divergent quant à la conséquence d'une occupation dépassant un an. Dans les Régions flamande et de Bruxelles-Capitale, si la durée totale de location dépasse un an suite à une ou plusieurs reconduction(s), le bail commercial sera régi par les dispositions de la loi relative aux baux commerciaux. Le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale. Vu l'exclusion de la tacite reconduction et le nécessaire accord exprès des parties quant à une éventuelle reconduction du bail, il nous apparaît que le preneur ne pourra se prévaloir d'une requalification du bail commercial de courte durée en bail commercial « traditionnel » sans l'accord du bailleur.

Le texte wallon nous apparaît plus protecteur des intérêts du locataire. Ainsi, si à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le preneur reste dans les lieux, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, le bail conclu sera régi par les dispositions de la loi relative aux baux commerciaux et sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale. Il s'opère donc dans ce cas une requalification automatique du bail commercial de courte durée en bail commercial de neuf ans. A l'inverse des régimes flamands et bruxellois, le simple fait de laisser le preneur en possession des lieux sans opposition suffit à soumettre le bail de courte durée à la loi relative aux baux commerciaux *ab initio*.

Le preneur ne dispose d'aucun droit au renouvellement de son bail. Les parties peuvent également mettre fin au bail de commun accord, à tout moment et à condition de le constater dans un écrit. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux en cours au moment de leur entrée en vigueur. ©