

- [Accueil](#) >
- [Nos conseils juridiques](#) >
- [2024](#) >
- Le bail commercial de courte durée : un coup de pouce pou...

Le bail commercial de courte durée : un coup de pouce pour les nouvelles tendances de l'entrepreneuriat

L'évolution des pratiques des entrepreneurs et des consommateurs a fait voir le jour à des points de vente traditionnels mais temporaires : les « concept » et les « pop-up » stores.

Face à cette tendance, et afin d'y répondre adéquatement sur le plan juridique, le système législatif est venu créer un corps de règles particulières, offrant un cadre à ce que l'on appelle aujourd'hui le « bail commercial de courte durée » [1].

1. Constat et évolution

Dès lors qu'un bâtiment ou une partie d'un bâtiment loué est affecté à l'exercice d'une activité commerciale de détail ou une activité artisanale impliquant un contact direct avec le public, le bail locatif est qualifié de bail commercial.

Les baux commerciaux sont soumis à une législation particulière, peu importe la qualification donnée par les parties. Or, cette législation prévoit une série de règles contraignantes comme une durée minimale de 9 ans, des modes de rupture étroitement encadrés, une indemnité d'éviction, une procédure spécifique de reconduction, etc.

Afin de répondre au souci des entrepreneurs qui ne désirent pas être liés par un bail de 9 ans, mais qui souhaitent être davantage protégés qu'en concluant un bail d'occupation précaire, un régime légal plus souple a été adopté. Ainsi, a vu jour le « bail commercial de courte durée ».

2. Durée et préavis

Le bail commercial de courte durée a la spécificité d'être conclu pour une durée inférieure ou égale à un an et prend automatiquement fin à son terme, sans nécessité pour le preneur de donner « congé » au bailleur.

Par ailleurs, le preneur aura également la faculté de rompre le bail conclu avant son terme, moyennant la notification d'un préavis d'un mois par courrier recommandé. Cette faculté n'est par contre pas offerte au bailleur.

3. Reconduction

Le bail commercial de courte durée ne pourra être reconduit qu'à trois conditions :

- a) L'accord des parties sur la reconduction devra être expressément exprimé par écrit ;

- b) La reconduction devra se faire aux mêmes conditions de loyer que le bail initial ;
- c) La durée totale de la location (reconduction comprise) ne pourra pas excéder un an.

Dès lors, lorsqu'un bail commercial est conclu pour une courte durée, sa durée totale ne pourra jamais dépasser un an et il ne pourra pas faire l'objet d'une reconduction tacite.

4. Et après ?

Que se passe-t-il si le preneur reste dans les lieux pendant plus d'un an, sans opposition du bailleur ?

La loi prévoit qu'à défaut d'opposition du bailleur notifiée par écrit dans le mois suivant la date d'expiration du bail commercial de courte durée, ce dernier sera réputé être un bail commercial classique, conclu pour une durée de 9 ans, à compter de son entrée en vigueur initiale. Cela impliquera donc l'application des dispositions du Code civil relative aux baux commerciaux dits « classiques », donc aux baux commerciaux de longue durée.

5. Conclusion

Nous l'avons vu, le bail commercial de courte durée offre aux entrepreneurs une possibilité supplémentaire.

Cependant, étant donné que le bail commercial de courte durée provient d'un régime dérogatoire au bail commercial classique de longue durée, il est important que ce dernier soit rédigé conformément aux dispositions en vigueur pour ce bail ; à défaut, il retombera sous le régime du bail commercial classique.

N'hésitez pas à contacter le service juridique du Mouvement afin d'être adéquatement conseillé.

[1] *Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et ordonnance bruxelloise du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée.*