

## « Pop-up stores »

### Le bail commercial de courte durée en Région de Bruxelles-Capitale



Camille Cornil

Senior Associate

camille.cornil@strelia.com

*A l'instar de ses homologues flamand et wallon, le législateur bruxellois s'est récemment également doté d'une réglementation permettant d'exploiter, en région bruxelloise, un point de vente éphémère d'une durée d'un an maximum, dérogeant ainsi à la durée minimum contraignante de neuf ans requise par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Il s'agit de l'ordonnance bruxelloise du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée.*

*Cette ordonnance achève ainsi le travail législatif régional, après l'adoption de réglementations similaires en Flandres (décret flamand du 17 juin 2016 (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2016) et le décret wallon du 15 mars 2018 (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2018)).*

#### *I. Champ d'application*

La durée minimum de neuf ans demeure la règle. Pour valablement déroger à cette règle impérative, le bail commercial dérogatoire doit prévoir, de manière expresse, une durée inférieure ou égale à un an. Dès lors, un bail commercial verbal restera en principe soumis à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Les nouvelles règles sont applicables à toute location de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers qui, conformément à une convention écrite entre parties, sont principalement utilisés par le preneur, au cours de la période de location, pour l'exercice d'un commerce au détail ou d'un artisanat, impliquant un contact direct entre le preneur et le public.

#### *II. Durée et résiliation*

Le bail commercial de courte durée prend fin automatiquement à son échéance, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire et sans que le preneur n'ait droit à la reconduction (tacite) de son bail.

Le bail peut être reconduit, aux mêmes conditions, tant que la durée totale n'excède pas un an. La conclusion de baux successifs d'un an entre les mêmes parties n'est en effet pas autorisée. En cas de prolongation du bail par accord écrit des parties au-delà d'une durée d'un an à compter de l'entrée en vigueur du premier bail, le bail sera considéré comme un bail de neuf ans régi par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Quant à la possibilité de résilier anticipativement le bail, le législateur se montre plus protecteur des intérêts du preneur car le bailleur n'y est pas autorisé, devant respecter le terme convenu, alors que le preneur peut mettre fin au bail, en tout temps, sans indemnité, moyennant un préavis d'un mois prenant cours le premier jour du mois suivant. Les parties peuvent convenir amiablement et par écrit de mettre fin de manière anticipée au bail et librement prévoir ou non une indemnisation du preneur et ce, sans recourir à un juge ou à un notaire comme exigé dans le cadre d'un bail commercial ordinaire.

#### *III. Garantie locative et loyer*

Le montant de la garantie locative que le bailleur peut exiger est plafonné à un mois de loyer.

Les parties déterminent librement le montant du loyer. Les impôts auxquels est assujéti le bien loué, tel que le précompte immobilier, sont censés être compris dans le loyer, à moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit.

#### *IV. Cession et sous-location*

Contrairement aux baux commerciaux classiques, la cession du bail et la sous-location sont des opérations interdites. Toutefois, la sous-location reste possible en cas d'accord écrit entre les parties.

## V. *Entrée en vigueur*

L'ordonnance du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée est entrée en vigueur le 19 mai 2019 et ne s'applique qu'aux baux conclus après cette date.

## VI. *Perspectives*

En pratique, à Bruxelles à présent, le bail de courte durée permettra sans doute de combler des vides locatifs temporaires par l'installation éphémère de restaurants et magasins de type « *pop-up stores* ». Ces nouvelles règles inciteront probablement les entrepreneurs un peu frileux à tester la viabilité de leur concept sans toutefois devoir s'engager pour une durée d'au moins trois ans, la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux autorisant en effet le preneur à résilier anticipativement son bail uniquement à l'expiration de chaque triennat et moyennant un préavis de six mois. On peut également saluer une sécurité juridique accrue permise par ces nouvelles dispositions auxquelles les parties auront recours plutôt que de conclure, pour tenter de contourner la rigueur de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, des conventions d'occupation précaire (par exemple) souvent incompatibles avec la réalité du marché. Ces nouvelles règles – en harmonie avec celles déjà adoptées dans le nord et le sud du pays – viennent ainsi insuffler un peu de flexibilité salubre dans un contexte économique encore souvent incertain.

# «Pop-up stores»

## De handelshuur van korte duur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

*Naar het voorbeeld van zijn Vlaamse en Waalse tegenhangers heeft de Brusselse wetgever onlangs een regelgeving aangenomen die het mogelijk maakt om in het Brussels Gewest een pop-up store uit te baten voor een periode van maximaal één jaar, waardoor wordt afgeweken van de verplichte minimumtermijn van negen jaar die de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur oplegt. Het gaat om de Brusselse ordonnantie van 25 april 2019 betreffende de handelshuur van korte duur.*

*Aangezien in Vlaanderen reeds gelijkaardige wetgeving werd goedgekeurd (Vlaams decreet van 17 juni 2016 in werking getreden op 1 september 2016) alsook in Wallonië (Waals decreet van 15 maart 2018 in werking getreden op 1 mei 2018) voltooit deze ordonnantie het wetgevende werk van de gewesten.*

### I. *Toepassingsgebied*

De minimumtermijn van negen jaar blijft het uitgangspunt. Om geldig van deze dwingende regel af te wijken, moet de afwijkende handelshuur uitdrukkelijk voorzien in een duur van één jaar of minder. Bijgevolg blijft een mondelinge handelshuur in principe onderworpen aan de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur.

De nieuwe regels zijn van toepassing op iedere verhuur van onroerende goederen of gedeelten daarvan die, op grond van een schriftelijke overeenkomst, door de huurder hoofdzakelijk worden gebruikt voor de uitbating van een detailhandel of de uitoefening van ambachtelijke activiteiten, waarbij de huurder in rechtstreeks contact staat met het publiek.

### II. *Duur en beëindiging*

De handelshuur van korte duur eindigt automatisch bij het verstrijken van de duur, zonder dat deze hoeft te worden opgezegd en zonder dat de huurder recht heeft op (stilzwijgende) verlenging.

De huurovereenkomst kan onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zolang de totale looptijd niet meer bedraagt dan één jaar. Het sluiten van opeenvolgende huurovereenkomsten van één jaar tussen dezelfde partijen is niet toegestaan. Ingeval van verlenging van de huurovereenkomst bij schriftelijke overeenkomst van meer dan één jaar - te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst - wordt de huurovereenkomst geacht een overeenkomst met een duur van negen jaar te zijn die wordt beheerst door de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur.

Wat de mogelijkheid tot voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst betreft, biedt de wetgever de huurder een grotere bescherming. De verhuurder heeft namelijk niet het recht de huurovereenkomst voortijdig op te zeggen, terwijl de huurder ten allen tijde de huurovereenkomst kan opzeggen zonder vergoeding met naleving van een opzegtermijn van één maand die ingaat in de maand volgend op deze van de opzeg. De partijen kunnen uiteraard steeds in der minne schriftelijk overeenkomen de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen al dan niet met een vergoeding voor de huurder en dit zonder tussenkomst van een rechter of notaris, zoals vereist is in het kader van een gewone handelshuur huurovereenkomst.

### *III. Huurwaarborg en huur*

Het bedrag van de huurwaarborg dat de verhuurder kan eisen is beperkt tot één maand huur.

De partijen bepalen zelf het bedrag van de huurprijs. Belastingen waaraan het verhuurde goed is onderworpen, zoals de onroerende voorheffing, worden geacht deel uit te maken van de huurprijs, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

### *IV. Overdracht en onderhuur*

In tegenstelling tot de traditionele handelshuurovereenkomsten zijn de overdracht en onderhuur verboden. Onderverhuur blijft echter mogelijk indien de partijen dit schriftelijk overeenkomen.

### *V. Inwerkingtreding*

De Ordonnantie van 25 april 2019 betreffende de handelshuur van korte duur is op 19 mei 2019 in werking getreden en is alleen van toepassing op huurovereenkomsten die na die datum zijn gesloten.

### *VI. Vooruitzichten*

In de praktijk zal de huurovereenkomst van korte duur het in Brussel ongetwijfeld mogelijk maken om tijdelijke huurleemten te overbruggen door de opening van tijdelijke restaurants en pop-up stores. Deze nieuwe regels zullen terughoudende ondernemers er vermoedelijk toe aanzetten de levensvatbaarheid van hun concept te testen zonder zich voor een periode van ten minste drie jaar te moeten verbinden, aangezien de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten de huurder slechts toestaat zijn huurovereenkomst vervroegd op te zeggen aan het einde van elke periode van drie jaar en met een opzegtermijn van zes maanden. Deze nieuwe regelgeving zal meer rechtszekerheid bieden aangezien partijen geen gebruik meer zullen hoeven te maken van bijvoorbeeld preciaire bezettingsovereenkomsten, die niet overeenstemmen met de realiteit van de markt, in een poging om de strikte regels van de wet van 30 april 1951 te omzeilen. Deze nieuwe regels - in lijn met de regels die reeds in het noorden en zuiden van het land zijn aangenomen - bieden dus enige flexibiliteit in een economische context die vaak onzeker is.