

# LA TRIBUNE DES INDEPENDANTS

Journal d'opinion du Syndicat Européen des Indépendants

Belgique-Belgie  
P.P.  
Bruxelles X  
1/1214



Rue de l'Autonomie 26  
1070 Bruxelles  
T: 02 523 95 04  
www.sei-esz.be

**3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019**

Editeur responsable : B. Passau - Rue de l'Autonomie 26 - 1070 Bruxelles  
N° d'agrégation: P401066 - N° de client: 1752814  
Bureau de dépôt: Bruxelles X

## SOMMAIRE

*Le bail longue durée  
et  
le bail commercial*

*Indemnités  
compensatoires pour  
les commerçants  
lésés par des travaux  
sur la voie publique  
en Région Wallonne*

*Les conséquences  
du brexit*

## EDITORIAL

Le temps de la rentrée. Deux faits attirent notre attention, parmi de multiples autres.

Le premier est qu'après plus de 100 jours, nous n'avons ni un gouvernement fédéral et un déficit budgétaire de près de 12 milliards d'€ sans doute 14 en 2020.

Tout va bien, car les discussions n'ont toujours pas débuté.

Pas de gouvernement wallon, sous l'air 'j'y vais ou j'y vais pas ».

Et cerise sur le gâteau, le gouvernement flamand a beaucoup de peine à se former.

Seuls en fin de compte Bruxelles et la région germanophone sont en route. C'est tout simplement inquiétant.

Le deuxième fait c'est l'incroyable vaudeville du Brexit. Un monde politique déphasé incapable de se décider. Mais à la clé, le risque d'un immense chaos. Qui impactera les PME tant du côté UK que sur le continent. Et la Belgique est l'un des plus touchés. Incertitude énorme qui met en danger des milliers d'emploi.

Nous avons mis en fin de ce numéro quelques informations utiles données par le SPF économie qui vous donne les points à vérifier en attendant d'en savoir plus.

(début Septembre 2019)

## *Le bail longue duree et Le bail commercial*

C'est en nous interrogeant sur les effets du non enregistrement d'un bail, à loyer ou commercial, que nous avons estimé utile de faire un tour d'horizon sur ces deux baux (sous certains aspects), que nous rencontrons tous les jours. Nous entamons donc ici cet aperçu utile.

### **Le bail de longue durée.**

Nous invitons chacun à consulter la loi. Pour ce faire, tapez dans Google « la loi sur les baux à loyer » et vous découvrirez que le SPF économie a édité un remarquable guide qui commente et publie le texte législatif.

Par dérogation au § 1 de l'article 1, l'art 3 §7 ouvre la possibilité pour un bail d'être prolongé au-delà de 9 ans. Un bail peut donc être inférieur à 9 ans ou supérieur. S'il est supérieur cette possibilité doit être clairement écrite dans le contrat. C'est indispensable. Un bail se termine à l'expiration du terme convenu.

Ce qui implique une obligation incontournable. Il faut une notification au moins 6 mois à l'avance du terme prévu au contrat.

A défaut, le bail est automatiquement prolongé par période de 3 ans. Le législateur n' a pas souhaité sanctionner trop lourdement l'oubli par l'une des parties de ce préavis.

Les conditions (impératives). Le bail de longue durée doit être conclu par écrit.

A défaut, il est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans. Les conséquences sont donc lourdes. Même s'il est vrai qu'un acte sous seing privé suffit entre les parties, l'établissement d'un acte authentique sera nécessaire en pratique puisque le bail DOIT être transcrit en entier auprès du bureau de la Conservation des Hypothèques.

Lorsque cette formalité n'est pas réalisée, le bail sera inopposable au tiers pour la portée excédant les 9 ans.

Les possibilités de résiliations sont encadrées légalement et sont impératives. Les parties ne peuvent y déroger.

Les §2 à 5 de l'art. 3 ouvre plusieurs facultés, applicables aux baux de longue durée. Le bailleur peut résilier le bail pour cause d'occupation personnelle ainsi que pour reconstruire, transformer et rénover l'immeuble.

Le bailleur ainsi que le preneur peuvent également résilier le bail SANS MOTIFS.

- Pour occupation personnelle, il faut notifier un congé de 6 mois.
- Pour travaux. Mais à l'expiration d'un triennat moyennant un congé de 6 mois à l'avance.
- Le bailleur peut résilier à l'expiration d'un triennat moyennant un congé de 6 mois et paiement d'une indemnité. (voir conditions dans texte de loi)
- Le preneur le peut aussi si il le notifie 3 mois à l'avance. Particularité si cette notification se fait dans les 3 premières années, il devra payer une indemnité.(voir conditions dans texte de loi)

### **Un bail doit être enregistré.**

C'est une obligation légale, à charge du propriétaire. Si ce n'est pas fait, le contrat reste évidemment valable, mais il y a des conséquences. Qui ne s'appliquent qu'aux baux de résidence principale.

Pratiquement, le propriétaire se connecte à MYRENT.BE avec un lecteur de carte d'identité. Gratuit sauf en cas d'enregistrement tardif.

### **Conséquences :**

- Pas d'indexation du loyer. Pour encourager les propriétaires à enregistrer leur bail, la Région Wallonne a instauré une règle. Tant que le propriétaire n'a pas fait l'enregistrement, il ne peut indexer le loyer. Le locataire peut refuser toute demande dans cette hypothèse. Cette règle n'existe pas en Région Bruxelloise.

- Possibilité pour le locataire de partir sans préavis. Si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut envoyer une mise en demeure à son propriétaire pour lui demander de le faire. Si dans le mois la situation persiste, le locataire peut quitter le logement. Il ne doit pas respecter de délai de préavis ni payer d'indemnité.

- Vente du logement. Le locataire a aussi intérêt à veiller à l'enregistrement du bail. Si le propriétaire vend son logement et que le bail n'est pas enregistré, l'acheteur peut mettre fin au bail plus rapidement. Pire encore, si le logement est vendu alors que le locataire l'occupe depuis moins de 6 mois, l'acheteur peut mettre fin au bail, immédiatement, sans préavis, sans aucun motif, sans payer d'indemnité.

Le locataire qui se trouve dans cette situation peut rapidement enregistrer le bail lui-même. Pour être protégé, il doit le faire avant que l'acte de vente soit signé.

En Région Bruxelloise, le locataire est mieux protégé : le propriétaire est obligé de l'informer de la mise en vente avant même de publier une annonce. Ce n'est pas le cas en Région Wallonne. Puisque le locataire n'est pas nécessairement informé de la vente, il est probable qu'il ne puisse enregistrer le bail à temps. Il est donc lésé alors que c'est le propriétaire qui est en tort. On peut vérifier si le bail est enregistré sur Myrent.be.

### **Le Bail Commercial.**

C'est le contrat par lequel le bailleur procure la jouissance d'un bien immobilier au locataire pour y exploiter une activité commerciale ou artisanale en contrepartie du paiement d'un loyer.

La loi du 30 avril 1951 a pour objectif de protéger le locataire et le fonds de commerce qu'il exploite.

Ce contrat de bail porte sur un immeuble ou partie d'immeuble, affecté principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan en contact direct avec les consommateurs.

Le loyer est fixé librement par les parties au contrat. Mais la valeur locative peut fluctuer avec le temps.

1- Les parties s'accordent sur une modification de loyer conformément au principe de la loi contrat.

2- S'il n'y a pas d'accord, la loi prévoit un régime triennal nécessitant l'intervention du Juge de Paix.

Dans la période des 3 derniers mois du triennat en cours, chacune des parties peut demander au Juge de Paix qu'il fixe en équité un nouveau loyer. Cette demande doit être justifiée par des « circonstances nouvelles » ayant entraîné une différence d'au moins – 15 % entre la valeur locative et le loyer stipulé dans le contrat de travail.

On s'en remet donc à l'appréciation du Juge qui se fonde sur un principe fondamental de la Cour de Cassation qui considère que ne peuvent être les circonstances nouvelles qui

exercer une influence durable justifiant la révision du loyer. Par exemple, implantation de nouveaux commerces aux alentours.

L'aménagement des lieux loués. Pour l'exercice de son activité, le locataire peut souhaiter faire des travaux plus ou moins lourds.

### **C'est encadré par la loi. Celle-ci prévoit ce qui suit.**

1- Le locataire doit avertir au préalable le bailleur pour que celui-ci puisse éventuellement s'y opposer .

2- Les travaux doivent être utiles à l'entreprise du locataire et le coût de ces transformations ne peuvent excéder 3 ans de loyer.

3- Les modifications ne doivent compromettre ni la sécurité , ni la salubrité, ni l'esthétique.

Que se passe-t-il alors en fin de bail. Plusieurs cas de figure.

1) Le bailleur ne s'y oppose pas ou bien le Juge les a autorisés. Ce moment le propriétaire peut souhaiter les conserver et il a le choix entre rembourser la valeur des matériaux et la main d'œuvre ou payer une somme équivalente à la plus value apportée.

2) Si les travaux ont été réalisés malgré l'opposition du propriétaire ou sans autorisation du juge, le bailleur a la possibilité d'exiger la remise en pristin état des locaux ou de conserver le tout sans payer des indemnités.

### **La durée du contrat**

La durée est indéterminée mais avec un minimum de 9 ans. Les parties peuvent prévoir que le contrat durera une période supérieur mais il faut une transcription au registre de conservation des hypothèques, sous peine de voir le bail réduit au temps qui reste à courir de la période 9 ans.

Si le locataire est laissé dans les lieux à l'échéance du bail, il y a tacite reconduction entraînant la naissance d'un nouveau bail d'une durée indéterminée.

Plus loin, nous aborderons la problématique des renouvellements possibles.

### **La fin du bail**

Conformément au droit commun des contrats, les parties peuvent mettre fin au bail commercial de commun accord qui doit être constaté dans un acte authentique ou devant le Juge de Paix.

Le bailleur peut mettre fin au bail si cette faculté est prévue au contrat mais seulement à l'expiration du triennat moyennant un préavis d'un an en vue d'exercer une activité commerciale. Le locataire peut résilier unilatéralement, à la fin de chaque triennat avec un préavis de 6 mois.

Le locataire ne doit pas invoquer de motifs et peut avoir recours à cette faculté même si le contrat ne le prévoit pas. C'est impératif et on ne peut donc y déroger.

### **Renouvellement**

La loi prévoit trois renouvellement consécutifs de 9 ans chacun.

La procédure est la suivante : Le locataire doit notifier par exploit d'huissier ou par recommandé entre le 18<sup>ème</sup> et le 15<sup>ème</sup> mois précédant l'expiration du bail. Cette notification comporte les conditions auxquelles le locataire est disposé à renouveler le contrat.

Le bailleur peut avoir deux réactions. Il ne répond pas et il y a automatiquement présomption d'accord.

S'il répond valablement, 3 situations peuvent se présenter.

Il y a accord et le contrat est reconduit de 9 ans.

Il y a refus. Le bailleur doit invoquer les motifs de refus et faire une contreproposition d'autres conditions acceptées ou non par le locataire qui a 30jurs pour saisir le Juge de

paix.

**Dans certains cas, il peut y avoir une indemnité d'éviction s'il y a refus de renouvellement. Le locataire peut se maintenir dans les lieux sans payer tant que l'indemnité n'est pas payée.**

## **L'indemnité en cas de refus de renouvellement de bail commercial**

Motifs du refus de renouvellement et indemnités d'éviction

Si le bailleur justifie le refus de renouvellement par son intention d'affecter les lieux à une destination non commerciale, l'indemnité est d'un an de loyer de même que s'il évoque son intention de procéder à la reconstruction des lieux.

S'il entend lui-même exercer un commerce similaire, l'indemnité est de deux ans de loyer. Si le locataire a été évincé au profit d'un tiers enchérisseur l'indemnité est d'un an si ce dernier exerce ensuite un commerce différent dans les lieux loués; elle est de deux ans s'il exerce le même commerce que le locataire évincé.

Attention, à chaque fois que sera exercé dans les lieux un commerce similaire, mais qu'il n'en aura pas été fait part à l'ancien locataire, l'indemnité sera portée à trois ans de loyer, et même davantage si le locataire peut démontrer que le préjudice qui lui a été causé est plus important.

De même, si le bailleur ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins l'intention dont il a fait part à son locataire pour l'évincer, il devra une indemnité de trois ans majorée de toute somme nécessaire à réparer le préjudice réel du locataire, sauf à justifier d'un motif grave.

Enfin, pour laisser toute latitude au bailleur de reprendre son bien à disposition sans préjudicier le locataire, il pourra toujours refuser le renouvellement, même sans exciper du moindre motif, pour autant qu'il paie une indemnité de trois ans de loyer, éventuellement majorée du montant du préjudice réel.

## **Les opérations juridiques impactant sur le bail commercial.**

### **La cession du bail et la sous location.**

La cession du bail commercial est une opération par laquelle le locataire cède son droit au bail à une autre personne qui prend sa place.

La sous location est un nouveau contrat de bail que le locataire conclut avec une tierce personne sur l'immeuble ou une partie d'immeuble.

La loi trouve un équilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur, qui ne peut l'interdire complètement. Mais la loi impose des limites à la liberté du locataire. Le contrat peut contenir une clause d'interdiction totale. C'est à conseiller d'ailleurs.

La cession doit porter sur l'intégralité des droits du locataire principal et doit être accompagné de la cession ou de la location du fonds de commerce.

Obligation légale : le locataire doit signifier au bailleur le projet pour qu'il puisse s'y opposer pour de justes motifs. L'opposition est justifiée s'il y a un dommage causé aux intérêts du bailleur avec une certitude suffisante .

### **Vendre l'immeuble, loué à une tierce personne ou mutation à cause de mort.**

Seul le leg particulier est considéré comme une transmission au sens de la loi.

Le Régime est dérogatoire au droit commun. Il confère au locataire des garanties de stabilité et de sécurité. Il s'articule autour de la DATE CERTAINE du bail commercial par l'enregistrement du bail ou sa passation en un acte authentique.

Si la date est certaine, antérieure à la transmission. Le locataire ne peut être expulsé que si une clause d'expulsion a été prévue au contrat et moyennant le respect de certaines

formalités. Si ce n'est pas respecté, le nouvel acquéreur perd son droit à l'expulsion et respecter le contrat en cours.

**Les conditions sont les suivantes :**

- Volonté d'occuper personnellement ou de faire occuper les lieux (par exemple famille telle que définie par la loi)
- Affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.
- Volonté de reconstruire tout ou partie d'immeuble.
- Manque grave du preneur à ses obligations.

**Le Préavis est d'un an dans les 3 mois de l'acquisition.**

Si la date n'est pas certaine, l'acquéreur peut expulser sans motif ni indemnité. Avec une restriction cependant : si le locataire occupe les lieux depuis 6 mois au moins, c'est assimilé à un avec une date certaine et contenant une clause d'expulsion.

## *Indemnités compensatoires pour les commerçants lésés par des travaux sur la voie publique en Région Wallonne*

Des travaux sur la voie publique de longue durée empêchent le bon déroulement votre activité et réduit votre chiffre d'affaire ? En attendant un retour à la normale, la Wallonie vous propose une indemnité financière pour compenser la gêne occasionnée par cette situation ! Ces indemnités sont entrées en vigueur le 1er septembre 2019.

**De quoi s'agit-il ?**

D'un mécanisme d'indemnisation forfaitaire des commerçants, indépendants ou des petites entreprises (moins de 10 travailleurs) dont l'accessibilité ou l'attractivité du site d'exploitation est perturbée à la suite de travaux sur la voie publique.

**Conditions :**

Être commerçant, entrepreneur, indépendant dont l'entreprise compte moins de 10 travailleurs

Avoir son activité perturbée par un chantier qui empêche la clientèle d'accéder au site durant au minimum vingt jours consécutifs

L'activité doit nécessairement impliquer un contact avec la clientèle

Le site d'exploitation est entravé quand : l'accès pédestre au commerce impacté est fortement détérioré

l'accès au parking privé ou habituel (celui que les clients utilisent habituellement et à proximité immédiate) du commerce n'est pas accessible

**Montant des indemnités :**

100€/jour d'entrave avec un plafond de 6000€ d'indemnités (donc 60 jours d'entrave) par chantier.

C'est très modeste même si c'est un début non négligeable. Il faudra impérativement trouver des solutions qui collent mieux aux pertes réelles.

Comment percevoir les indemnités ? Introduire la demande, auprès de l'administration, via l'application smartphone « WALLINCO » téléchargeable depuis Google Play Store (et prochainement sur l'Apple Store) S'identifier au travers du système « itsme » (transmettre en toute sécurité à l'administration les données nécessaires pour compléter

et suivre son dossier d'indemnisation)

### **Apporter des preuves de l'entrave via :**

au minimum 3 photos à des jours différents sur une période consécutive de 5 jours  
au minimum 12 photos si l'entrave se poursuit pendant 20 jours consécutifs

### **Base légale :**

Décret du 2 mai 2019 instaurant une indemnité compensatoire en cas de travaux sur la voie publique

Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 portant exécution du décret du 2 mai 2019 instaurant une indemnité compensatoire en cas de travaux sur la voie publique.

Entrée en vigueur : le 1er septembre 2019

### **Description du mécanisme**

Les indemnités compensatoires sont un dispositif d'aide visant à compenser une perte de chiffres d'affaire touchant un commerce, une entreprise, un indépendant par suite d'un chantier qui entraverait son activité pendant une période d'au minimum 20 jours calendriers consécutifs.

Si les conditions d'une indemnisation sont remplies, l'entreprise ou le commerce impacté peut bénéficier d'une indemnisation de 100€ par jour, avec un maximum de 60 jours par chantier (ou un montant total de 6000€).

Ce mécanisme est disponible dès septembre 2019, au travers d'une application mobile pour constituer un dossier d'indemnisation et d'un recours quasi-systématique au principe de confiance :

Le demandeur apporte régulièrement des preuves de l'entrave dont il est victime, ce qui permet une indemnisation rapide ;

Le contrôle par l'administration, mesuré et ciblé, ne constitue pas un obstacle dans le parcours du dossier.

### **Comment démarrer ?**

En tant que commerçant, entrepreneur ou indépendant :

1 Je suis informé, je constate le démarrage (prochain) d'un chantier ou suis déjà impacté par des travaux susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'accès de mes clients à mon commerce, mes bureaux...

Mon commerce/entreprise compte moins de 10 travailleurs.

2 J'installe l'application mobile sur mon smartphone depuis l'AppStore ou Google play store. Il m'est demandé d'accepter notamment que cette application puisse accéder aux fonctions de prise de photos et de géolocalisation de mon smartphone;

3 Au démarrage de l'application, je suis invité(e) à m'identifier au travers du système itsme.

Au travers de « itsme », je transmets en toute sécurité à l'administration les données nécessaires (nom, prénom, adresse email et numéro de téléphone) pour compléter et suivre mon dossier d'indemnisation.

## ***Les conséquences du brexit***

Préparez votre entreprise : faites le Brexit Impact Scan

Qui est concerné ?

Le Brexit Impact Scan s'adresse à toutes les entreprises de Belgique. Le Brexit peut toucher votre entreprise, même si vous ne vous en rendez pas immédiatement compte. Passez en revue toutes les situations qui s'appliquent à vous et découvrez les effets, parfois insoupçonnés, sur votre entreprise.

Préparez-vous au Brexit

Prochainement, le Royaume-Uni (Angleterre, Ecosse, Pays de Galle et Irlande du Nord)

devrait quitter l'Union européenne (EU). Cela signifie qu'il sortira alors du marché unique et de l'union douanière. Du fait de ce retrait, le Royaume-Uni deviendra un pays hors UE et d'autres accords commerciaux que ceux en vigueur à l'intérieur de l'UE seront d'application. Pensez, par exemple, aux contrôles douaniers, aux réglementations relatives à l'importation et l'exportation de produits et aux exigences de qualité.

Le risque d'un Brexit dur (no-deal) est réel. Même si sa date exacte d'entrée en vigueur est encore floue pour le moment (31 octobre 2019 au plus tard), le Brexit n'est plus si éloigné et peut avoir des conséquences majeures pour les entreprises en Belgique. Il peut également affecter votre entreprise. Il est donc important de prendre dès maintenant des mesures et, en tout cas, de déterminer l'impact éventuel du Brexit sur votre entreprise. Ce scan vous aide à cartographier ce que vous pouvez déjà préparer et ce à quoi vous devez penser.

## Situations

Les situations possibles ont été regroupées autour de 9 thèmes :

l'exportation, l'importation, les services, le transport, l'approvisionnement, les données et les services numériques (réglementation vie privée), la propriété intellectuelle, l'implantation, la concurrence et le marché.

## Principes de départ

Tous les conseils du Brexit Impact Scan sont basés sur les positions adoptées par le Royaume-Uni dans les négociations sur sa sortie de l'UE. Les négociations sur la future relation entre l'UE et le Royaume-Uni se poursuivent pour l'heure à Bruxelles. Ces négociations portent notamment sur l'ampleur et l'intensité des contrôles aux frontières. Elles examinent également dans quelle mesure vous conserverez l'accès au marché britannique et dans quelle mesure le Royaume-Uni accédera au marché belge.

## Réserve importante au sujet du Brexit Impact Scan

Aussi longtemps que l'on ne saura pas avec certitude quand des changements se produiront et en quoi ils consisteront exactement, ce scan ne vous confèrera aucun droit. En d'autres termes, ce scan vous donne à tout moment le meilleur conseil pour votre entreprise, à partir de la situation telle qu'elle se présente à ce moment précis, mais il ne vous donnera pas de réponse définitive aussi longtemps que les négociations n'auront pas abouti.

Il en va de même, entre autres choses, en ce qui concerne la période de transition prévue dans l'accord initial de retrait et destinée à accorder aux entreprises plus de temps pour se préparer à la nouvelle situation. Cette période de transition perdurerait jusqu'au 31 décembre 2020. En principe, il a été convenu qu'au cours de cette période, le Royaume-Uni serait traité comme s'il faisait (encore) partie de l'UE. Une certitude définitive à ce sujet ne pourra toutefois être donnée que lorsque l'accord de retrait complet aura été approuvé. Le SPF Economie met tout en œuvre pour adapter les textes de son site web et ceux du Brexit Impact Scan le plus rapidement possible en cas de modifications.

Continuez donc à suivre l'actualité et les développements relatifs au Brexit tant que les négociations seront en cours.

