



Chambre des classes moyennes

Avis d'initiative relatif au transfert de compétences de l'Etat fédéral aux régions en matière de baux commerciaux

2012

**L'avis a été approuvé lors de la session plénière du 15 mai 2012
de la Chambre des classes moyennes**

Historique

L'accord institutionnel pour la sixième réforme de l'Etat repris dans l'accord de Gouvernement du 1er décembre 2012 porte sur un nombre important de matières.

Le Ministre-Président Charles Picqué lors de sa visite au Comité bruxellois de concertation économique et sociale (CBCES) du 13 février 2012 a invité les membres du Conseil économique et social à analyser les spécificités bruxelloises et d'en tirer des enseignements sur l'avenir de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la 6ème réforme de l'Etat.

La Chambre des classes moyennes a retenu dans un premier temps deux matières et les confronte aux spécificités bruxelloises.

La première matière a trait à la régionalisation des baux commerciaux.

Plan

Historique.....	2
Plan.....	2
Régionalisation des baux commerciaux	3
1. Cadre juridique actuel.	3
2. Situations spécifiques en Région de Bruxelles-Capitale.....	3
3. Renouvellement du bail.	4
4. Relation avec autres législations.	4
5. Remarques finales.....	5
6. Conclusions.....	5

Régionalisation des baux commerciaux

1. Cadre juridique actuel

Actuellement, la location des lieux d'exploitation du commerce de détail est régie par la législation sur les baux commerciaux.

Nonobstant quelques autres conditions particulières pour tomber sous le coup de la loi sur les baux commerciaux, une location commerciale est la location d'un immeuble utilisé principalement pour l'exercice d'un commerce de détail ou d'un artisanat par le locataire ou sous-locataire en contact direct avec le public.

Cette loi répond à un objectif précis. Ainsi, lorsque la loi sur les baux commerciaux est d'application, l'avantage du locataire réside essentiellement dans la stabilité de son fonds de commerce. La loi lui offre pour son contrat de location une durée minimale de 9 ans, ainsi que le droit de renouvellement de location.

Outre les questions de durée et de reconduction, d'autres dispositions figurent dans cette loi. Ces dispositions portent sur l'établissement et la modification des prix de location, la résiliation et les travaux de transformation.

Elles visent toutes à permettre d'établir un cadre favorable à l'exercice de l'activité économique à vocation commerciale présente dans les lieux.

2. Situations spécifiques en Région de Bruxelles-Capitale

La Région de Bruxelles-Capitale comporte 104 noyaux commerciaux identifiés au PRAS, 18 galeries, 4 centres commerciaux et plus de 20.000 magasins¹.

Depuis deux décennies, le paysage commercial a été modifié en Région de Bruxelles Capitale. Des méga commerces spécialisés ou non sont apparus surtout à la périphérie. Corrélativement, le nombre d'indépendants a diminué ; les situations de franchising se sont par ailleurs développées.

Les équilibres existant entre propriétaires et locataires en sont modifiés.

Une bonne politique commerciale comporte des mesures visant à défendre le commerce à Bruxelles vis-à-vis des villes commerciales brabançonnaises et des provinces limitrophes.

Suivant les observations des organisations représentatives des classes moyennes présentes au sein de la Chambre, une part plus importante des locaux commerciaux sont occupés en location en Région de Bruxelles-Capitale que dans les deux autres régions. La problématique de la location y est donc plus prégnante.

De plus, ces organisations font remarquer qu'une grande part des propriétaires ne sont pas accessibles dans une relation « face to face ». En effet ces propriétaires ne résident pas à Bruxelles ou recourent aux services de professionnels de l'immobilier. Ceci rend les relations entre occupant-locataire, soucieux en premier lieu de leur activité commerciale, et propriétaire plus difficile.

La Chambre des classes moyennes fait remarquer qu'un certain nombre de quartiers font l'objet de spéculation en matière d'immeubles commerciaux. Ceci a pour conséquence de favoriser ceux qui sont armés pour maîtriser cette spéculation au détriment du petit commerce indépendant.

La Chambre des classes moyennes, tout en étant consciente qu'une législation bruxelloise par trop spécifique risque de créer des situations de concurrence interrégionale et exprimant sa volonté de voir conserver la cohérence, l'économie et l'équilibre des textes existants, désire néanmoins pointer les spécificités bruxelloises, spécificités qui dans l'application de la loi actuelle hypothèquent parfois certaines activités commerçantes.

3. Renouvellement du bail

En Région de Bruxelles-Capitale, où la rotation des commerces est parfois rapide, les organisations représentatives des classes moyennes présentes au sein de la Chambre remarquent que des fins de bail peuvent advenir sans que le locataire ne s'en rende compte, mettant ainsi en péril sa situation.

La loi prévoit actuellement de manière extrêmement formelle que la demande de renouvellement doit impérativement être effectuée entre le 15^{ème} et le 18^{ème} mois précédent l'échéance.ⁱⁱ Cette disposition est ainsi fréquemment oubliée soit parce que le commerçant ne connaît pas la date d'échéance du bail, soit parce qu'il ignore la disposition légale fixant les échéances de renouvellement.

La Chambre des classes moyennes recommande d'une part que soit mentionnée dans le bail la date de fin d'occupation et que d'autre part soit mis en place un registre public des baux commerciaux actifs.

Au regard également de l'importance de la rotation locative en Région de Bruxelles-Capitale, la Chambre des Classes moyennes constatant les lourdeurs administratives en cas de fin de bail à l'amiable, demande que le formalisme actuel soit dans ce cas allégé.

4. Relation avec autres législations

La Chambre des classes moyennes constate que des interactions peuvent exister ou subvenir entre la loi sur les baux commerciaux et d'autres textes législatifs régionaux ou communaux, entre autre sur l'interdiction de certains commerces nuisant à l'image de marque de noyaux commerciaux.

La Chambre demande que soit attentivement étudiées les interactions entre la loi sur les baux commerciaux et la future ordonnance sur la mixité sociale appelée à réguler les nouvelles implantations et commerces en fonction de l'adéquation avec le mix commercial identitaire des quartiers commerçants concernés.

5. Remarques finales

La Chambre des classes moyennes demande que soit analysée l'application et les conséquences des dispositions légales de la présente loi. Cette analyse devrait permettre de déterminer l'application effective des dispositions qui s'y trouvent telles que celle concernant la faculté à chaque triennat de modifier la hauteur du loyer.

A l'occasion de l'aliénation d'un bien, la Chambre des classes moyennes suggère de renforcer les modalités de résiliation pour protéger le commerçant en demandant par exemple la production du permis d'urbanisme obtenu.

La Chambre des classes moyennes en sa qualité de porte parole des commerçants indépendants demande à être associée à la préparation des modifications éventuelles du cadre légal.

6. Conclusions

La loi actuelle sur les baux commerciaux trouve sa justification dans l'établissement d'un cadre favorable à l'activité économique à vocation commerciale. Elle constituait au moment de son apparition un équilibre entre intérêts du bailleur et intérêts du locataire.

Dans une ville commerçante comme l'est Bruxelles, où les commerces sont plus fréquemment qu'ailleurs en situation locative, des phénomènes de spéculation immobilière, la concurrence de villes commerçantes couplée aux facilités de transport actuels et l'émergence de nouvelles formes de commerce, tel que franchising ou méga commerces, l'équilibre entre bailleur et locataire est parfois modifié.

Pour la Chambre des classes moyennes, il importe d'être attentif aux questions de renouvellement de bail. Elle recommande d'une part que soit mentionnée dans le bail la date de fin d'occupation et que d'autre part soit mis en place un registre public des baux commerciaux actifs. Enfin, en cas de fin de bail à l'amiable, demande que le formalisme actuel soit dans ce cas allégé.

La Chambre des classes moyennes insiste aussi sur la nécessité de bien étudier l'interaction entre les législations actuelles ou futures, tel qu'avec la future ordonnance sur la mixité sociale appelée à réguler les nouvelles implantations et commerces en fonction de l'adéquation avec le mix commercial identitaire des quartiers commerçants.

La Chambre formule enfin deux demandes, d'abord de voir systématiquement analysée l'application actuelle de la législation et ensuite d'être associée à la préparation des modifications éventuelles du cadre légal.

i In Le Schéma de développement commercial pour la Région de Bruxelles-Capitale - 2008 - Observatoire du Commerce - p.1.

ii Loi du 30 avril 1951 - art.14 , alinéa 1^{er}.