



Tableau comparatif – Bail commercial

	Ancienne législation	Nouvelle législation
Champ d'application	Manque de précision : <ul style="list-style-type: none">- « Immeubles destinés à l'exercice d'un commerce »- « Immeubles à destination commerciale »	Les baux en rapport avec une activité commerciale, industrielle ou artisanale (incluant les centres commerciaux, les stations-service, l'horeca, mais pas les professions libérales, banques, bureaux). Les baux à durée déterminée jusqu'à 1 an maximum sont exclus de la loi (pour Pop-Up Stores par exemple).
Durée	<ul style="list-style-type: none">- Pas définie légalement- Usage : 3 - 6 - 9 ans	Durée indéterminée ou durée déterminée, sans minimum de durée obligatoire, mais avec un droit absolu au renouvellement pendant 9 années.
Garantie locative	Fixation libre Usage : entre 6 mois et 12 mois	Limitée à 6 mois de loyer. Possibilité de garantie bancaire à première demande, ou de souscription d'une assurance, ou de toute autre garantie permettant de couvrir 6 mois de loyer.
« Pas de porte » et autres commissions	Pas d'interdiction	Interdiction de tout « supplément de loyer » versé à la signature du contrat, ainsi que des clauses d'attribution de mandat exclusif aux intermédiaires.
Modifications du contrat	Lors du renouvellement du bail ou bien d'un commun accord des parties, ou alors suite à une offre supérieure formulée par un tiers.	Pas de nouvelles dispositions dans la loi car le droit commun permet aux parties de régler la question.
Renouvellement	<ul style="list-style-type: none">- Le locataire depuis plus de trois ans a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toute autre personne, mais il ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.- Pour l'évincer plus tôt, le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure.- Si le propriétaire justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera alors déterminé à ce prix, à moins qu'en regard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence.	<ul style="list-style-type: none">- Droit du locataire ou du sous-locataire d'obtenir le renouvellement du bail à durée déterminée pendant 9 années.- Sauf notification contraire (résiliation) par le bailleur : le renouvellement du bail à durée déterminée se fait également par tacite reconduction, mais alors pour une durée indéterminée.- La demande devra être formulée auprès du bailleur au moins 6 mois avant l'expiration du contrat de bail.- Après 9 ans de bail, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail à durée déterminée, ou résilier le bail à durée indéterminée, mais il est tenu de payer une indemnité d'éviction, qui peut aussi être réglée par le preneur.

Motifs de refus du renouvellement	<ul style="list-style-type: none"> - Griefs légitimes à l'égard du locataire. - Aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants. - En cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue. - En cas de reconstruction ou de transformation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Faute dans le chef du locataire ou de l'exploitant (qui peut aussi entraîner, avant terme, la résiliation avec effet immédiat du bail). - Aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants. - En cas d'abandon de toute location aux fins d'une activité semblable ou analogue. - En cas de reconstruction ou de transformation.
Sous-location	/	Obligation pour le locataire de notifier une sous-location au bailleur. Le loyer de sous-location ne peut pas être supérieur au loyer principal (sauf si des investissements spécifiques à l'activité de sous-location sont réalisés par le locataire).
Délai de résiliation	6 mois	Au moins 6 mois, sauf faute du locataire, qui peut aussi entraîner la résiliation avec effet immédiat du bail.
Indemnité d'éviction	/	Le montant de l'indemnité d'éviction est déterminé par les parties et, à défaut d'accord, par le juge de paix sur base de la valeur du fonds pour l'activité en question.
Sursis	Le tribunal peut accorder un sursis commercial afin de permettre au locataire sans droit ni titre de rester dans les lieux : 2 sursis successifs possibles, chacun de 6 mois au maximum	Le tribunal peut accorder un sursis unique de 1 à 9 mois à l'exécution du jugement de déguerpissement, sans prorogation ni appel possible. Conditions : <ul style="list-style-type: none"> - Tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande. - Le sursis est accordé dans le seul but de permettre au locataire de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations légales procédant du droit du travail.
Droit de préemption	/	Droit de préemption pour le locataire de longue durée (au moins 18 ans) en cas de vente de l'immeuble dans lequel il exerce son activité.

16 janvier 2018