



### Tableau comparatif – Bail commercial

	<b>Ancienne législation</b>	<b>Nouvelle législation</b>
<b>Champ d'application</b>	Manque de précision : <ul style="list-style-type: none"><li>- « Immeubles destinés à l'exercice d'un commerce »</li><li>- « Immeubles à destination commerciale »</li></ul>	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).
<b>Durée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pas définie légalement</li><li>- Usage : 3 - 6 - 9 ans</li></ul>	Durée indéterminée ou durée déterminée, sans minimum de durée obligatoire, mais avec un droit absolu au renouvellement pendant 9 années.
<b>Garantie locative</b>	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.
<b>« Pas de porte » et autres commissions</b>	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.
<b>Modifications du contrat</b>	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.
<b>Renouvellement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Pour l'évincer plus tôt, le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure.</li><li>- 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.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Droit du locataire ou du sous-locataire d'obtenir le renouvellement du bail à durée déterminée pendant 9 années.</li><li>- 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.</li><li>- La demande devra être formulée auprès du bailleur au moins 6 mois avant l'expiration du contrat de bail.</li><li>- 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.</li></ul>

<b>Motifs de refus du renouvellement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Griefs légitimes à l'égard du locataire.</li> <li>- Aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants.</li> <li>- En cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue.</li> <li>- En cas de reconstruction ou de transformation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faute dans le chef du locataire ou de l'exploitant (qui peut aussi entraîner, avant terme, la résiliation avec effet immédiat du bail).</li> <li>- Aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants.</li> <li>- En cas d'abandon de toute location aux fins d'une activité semblable ou analogue.</li> <li>- En cas de reconstruction ou de transformation.</li> </ul>
<b>Sous-location</b>	/	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).
<b>Délai de résiliation</b>	6 mois	Au moins 6 mois, sauf faute du locataire, qui peut aussi entraîner la résiliation avec effet immédiat du bail.
<b>Indemnité d'éviction</b>	/	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.
<b>Sursis</b>	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"> <li>- Tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Droit de préemption</b>	/	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