



[\(/membre/pierredemolin\)](#)

# Bruxelles-Capitale se munit d'une législation sur les « pop-up stores »



()

Une ordonnance du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée a été adoptée par le Parlement Bruxellois (Moniteur Belge du 9 mai 2019).

## Une nouvelle réglementation sur les baux de courte durée

L'ordonnance s'applique aux baux commerciaux relatifs à des immeubles affectés à un commerce de détail ou à un artisanat, impliquant un contact direct entre le preneur et le public, conclus pour une durée égale ou inférieure à un an. Les parties pourront notamment convenir d'un bail d'un mois, renouvelable pour des périodes d'un mois, mais ce bail ne pourra jamais avoir une durée totale de plus d'un an sous peine de requalification en bail commercial normal qui sera réputé conclu pour une durée de neuf ans.



## Une résiliation facile

Le preneur aura le droit de résilier son bail de courte durée à tout moment moyennant notification d'un préavis d'un mois par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. Le but est de rendre possible une période d'essai pour le locataire qui souhaite tester une nouvelle activité sans conclure un bail commercial de 9 ans qui ne peut être résilié par le preneur que tous les 3 ans. Le preneur n'aura pas droit à une quelconque indemnité en fin de bail. Le bailleur pourra demander une garantie locative mais celle-ci sera limitée à un loyer.

## Le droit à transformations

Le preneur pourra effectuer des transformations sur le bien loué à condition de ne pas compromettre la sécurité la salubrité ou la valeur esthétique du bâtiment. Ces travaux pourront être acquis par le bailleur sans compensation pour le preneur. Le bailleur pourra cependant demander que le bien loué soit restitué dans son état d'origine à la fin du bail. Le preneur est tenu d'informer le bailleur de ces travaux et celui-ci dispose d'un délai de dix jours pour s'y opposer. A défaut, il sera présumé avoir émis son accord. Si le preneur réalise ces transformations sans l'accord du bailleur, ce dernier pourra faire cesser ces travaux en s'adressant au juge de paix.

## L'ordonnance est entrée en vigueur le 19 mai 2019.

Elle ne s'applique qu'aux baux contractés après son entrée en vigueur et pour les biens situés dans la Région Bruxelles-Capitale. Les immeubles situés en Région Wallonne ou en Région Flamande sont soumis à une réglementation similaire mais comprenant des différences. Pour la Région Wallonne, il s'agit du décret du 15 mars 2018 et pour la Région Flamande, du décret du 17 juin 2016. La prudence s'impose donc car les limites des régions sont définies par la Constitution belge : par exemple Bruxelles et Waterloo ou Bruxelles et Vilvorde ne sont pas dans la même région alors que ce sont des villes voisines. Waterloo relève de la Région Wallonne et Vilvorde de la Région Flamande.

[Pierre Demolin](https://franchisebusinessclub.com/membre/pierredemolin) (https://franchisebusinessclub.com/membre/pierredemolin)

[Avocat aux barreaux de Mons et de Paris](https://franchisebusinessclub.com/p/cabinet-d-avocats-dbb)

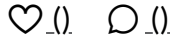
(https://franchisebusinessclub.com/p/cabinet-d-avocats-dbb)

[www.dbblaw.eu](https://www.dbblaw.eu) (https://www.dbblaw.eu</p>)

... (https://www.dbblaw.eu</p>)



[#commerce \(/recherche?terms=commerce\)](#) [#bail \(/recherche?terms=bail\)](#)  
[#bruxelles \(/recherche?terms=bruxelles\)](#) [#belgique \(/recherche?terms=belgique\)](#)



Vous devez être connecté pour pouvoir commenter


Connexion ()



Commenter




## Recommandations d'article

  
[\(/article/les-enseignes-francaises-ont-la-cote-en-belgique\)](#)  
[\(/membre/jeansamper\)](#)

Article

**[Les enseignes françaises ont la cote en Belgique](#)**

[\(/article/les-](#)

  
[\(/p/le-droit-de-la-franchise-en-belgique\)](#)  
23 août 2022  
[\(/membre/jeansamper\)](#)


Document

**[Le droit de la franchise en Belgique](#)**

[\(/article/le-droit-de-la-](#)



[\\_0 \(/article/le-droit-de-la-franchise-en-belgique\)](#)

  
[\(/article/exporter-sa-franchise-webinar-14-juin\)](#)  
[\(/membre/jeansamper\)](#)

Article

**[Exporter sa Franchise. Webinar 14 juin](#)**

[\(/article/exporter-sa-franchise-](#)

1 ♥

1 0

[\(/article/exporter-sa-franchise-webinar-14-juin\)](#)





3 0

[\(/article/les-enseignes-francaises-ont-la-cote-en-belgique\)](#)



[Mentions légales](#) • [Conditions générales d'utilisation](#) • [Politique de confidentialité \(/confidentialite\)](#)

