



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

2^{ème} 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

Nouveau code des sociétés

Rappel utile en matière d'impôt sur les sociétés

Les statuts de votre société en ligne

Un congé de parental d'accueil pour les indépendants

Un congé de paternité et de naissance pour les indépendants

Incapacité de travail après l'âge légal de la pension

Région bruxelloise: le bail commercial courte durée

Le nouveau code des sociétés : DATE PIVOT 1er mai 2019

Il n'est pas possible ici de commenter toutes les formes de société mais par contre nous pouvons mettre en exergue certains aspects pour attirer l'attention de chacun. Il faut que vous consultiez vos conseillers pour être sûrs d'être en ordre. Nous conseillons vivement la lecture de cette brochure éditée par le SPF Justice : https://justice.belgium.be/sites/default/files/brochure_reforme_du_droit_des_entreprises_et_des_societes_fr.pdf

La notion d'entreprise reçoit une définition nouvelle et vaste : toutes les personnes physiques ou morales actives dans l'économie, y compris les ASBL et les professions libérales.

Le 28 février 2019, le Parlement a voté une modernisation majeure du droit belge des sociétés et des associations. Le nouveau Code prendra progressivement effet à partir du 1er mai 2019.

Pour les nouvelles sociétés et associations, il y a application à partir du 1er mai 2019.

Pour les sociétés existantes, au plus tard le 1er janvier 2020. On peut anticiper en modifiant immédiatement les statuts.

Les statuts devront en tout cas être adaptés au plus tard le 1er janvier 2024.

1. Disparition de la différence entre les sociétés civiles et commerciales

Le nouveau Code ne fait plus de distinction entre les sociétés avec et sans but commercial.

2. Moins de formes de sociétés

Le nouveau Code des sociétés et associations réduit le nombre de formes de sociétés.

La société simple : il s'agit de la seule forme de société sans personnalité juridique.

Les personnes morales à responsabilité illimitée : dans cette catégorie demeurent uniquement la société en nom collectif (SNC) et la société en commandite (SComm).

La société à responsabilité limitée (SRL) : la SRL remplace l'actuelle SPRL, et s'accompagne de plusieurs nouveautés, dont la principale sera l'abolition du capital minimum requis de 18.500 euros.

La société anonyme (SA) : la SA reste soumise aux règles européennes en matière de capital et restera la forme de société de référence pour les grandes sociétés et les sociétés cotées. Le capital de départ actuel de 61.500 euros sera maintenu.

La société coopérative (SC) : la SC n'existera plus que dans la variante à responsabilité limitée. La nouvelle SC ne sera destinée qu'aux sociétés qui poursuivent la « véritable » pensée coopérative.

Via le site Notaire.be, nous communiquons ici un aperçu plus approfondis de certaines sociétés les plus usitées.

La SRL La société de base par excellence pour toutes les entreprises

C'est la forme de société la plus répandue parmi les PME.

En effet, il s'agit de la forme de société par excellence dans laquelle on peut exercer une petite activité économique ou une entreprise familiale.

Un seul actionnaire suffit pour ériger une SRL et aucun capital minimum n'est exigé. Il s'agit d'une forme de société flexible : toutes les catégories de titres peuvent être émises, la règle « 1 action = 1 voix » est abandonnée.

Ainsi, vous pouvez prévoir des actions non assorties d'un droit de vote, assortir des actions d'un droit de vote multiple ou lier certaines conditions aux droits de vote. Vous pouvez ainsi attribuer ou transférer la majorité des actions à la génération suivante tout en conservant le contrôle de votre société.

Il en va de même pour les bénéfices. Dans ce domaine également, il est possible de créer différentes classes d'actions : les actions qui ne donnent pas droit au paiement d'un dividende et les actions qui y donnent effectivement droit. Vous pouvez également organiser l'entrée et la sortie des actionnaires de manière flexible.

La cessibilité des actions reste limitée mais avec une liberté statutaire maximale.

Points d'attention pour la SRL :

Même si plus aucun capital n'est exigé pour la SRL (et la SC), il n'en demeure pas moins qu'il faut disposer de capitaux propres de départ suffisants pour mener à bien les activités de la société. La responsabilité des fondateurs demeure pleinement applicable. Dès la constitution, votre SRL devra disposer de ressources financières suffisantes pour payer les factures. Si ce n'est pas le cas, votre responsabilité personnelle pourrait être engagée.

Vous ne pouvez pas procéder à une réduction de capital sans modifier les statuts. Ce que vous avez apporté à votre entreprise ne peut être récupéré qu'en distribuant les bénéfices ou les réserves.

Si vous souhaitez distribuer des bénéfices ou des réserves, les deux conditions suivantes doivent être remplies :

Premièrement, cette distribution ne doit pas compromettre la solvabilité de votre SRL. Aucune distribution ne peut être effectuée si le bilan de la SRL est déficitaire ou si ce bilan, en raison de la distribution, devient déficitaire.

Deuxièmement, l'administrateur doit vérifier si la société est en mesure de payer ses dettes pendant une période d'au moins 12 mois, à compter de la distribution. Si cette double condition n'est pas remplie, l'administrateur est responsable et les actionnaires doivent rembourser les distributions.

Les statuts peuvent répartir le risque de l'entreprise de façon inégale entre les actionnaires. L'acte constitutif d'une SRL peut dissocier le rapport entre l'apport d'un actionnaire et sa part dans les bénéfices ou les pertes de la société. Concrètement : Ce n'est pas parce que vous détenez 70 % des actions d'une SRL que vous avez automatiquement droit à 70 % du bénéfice. Et inversement, ce n'est pas parce que vous ne détenez que 10 % des actions d'une SRL que vous ne pouvez payer que 10 % des pertes de l'entreprise.

La SA C'est la forme de société destinée aux entreprises de grande envergure ou rassemblant une grande quantité de capitaux. Comme son nom l'indique, la plupart des actionnaires d'une SA sont « anonymes ». La SA est le plus souvent choisie par les moyennes et

grandes entreprises qui génèrent beaucoup de revenus.

Tout comme pour la SRL, un seul actionnaire suffit pour constituer une SA. Dans une SA, chaque action peut être assortie d'un droit de vote différent (aucun, unique ou multiple). Si l'on ne convient de rien, le droit de vote est en principe proportionnel à l'apport.

La SC La société réservée aux «véritables coopérations»

Il s'agit des sociétés qui adoptent la philosophie coopérative, soit uniquement les sociétés qui ont un but coopératif réel. C'est la raison pour laquelle cette forme de société nécessite au minimum 3 fondateurs (contrairement à la SRL et à la SA). L'objectif principal doit être de satisfaire aux besoins des actionnaires et/ou de développer leurs activités économiques/sociales.

Prenons, pour exemple, un groupe de résidents locaux qui souhaitent investir ensemble dans des sources d'énergie respectueuses de l'environnement dans le quartier. Les coopérants peuvent entrer et sortir librement, sans trop de formalités (même si des restrictions peuvent être prévues dans les statuts).

La société simple

Il s'agit d'une société avec responsabilité solidaire, dans laquelle collaborent au moins deux personnes, physiques ou morales.

La société simple n'a pas de personnalité juridique, mais ses variantes, la SNC (société en nom collectif) et la Scomm (société en commandite), sont dotées d'une personnalité juridique.

A la différence des autres sociétés, les associés sont toujours tenus par une responsabilité illimitée, sauf dans la SComm. Les associés commanditaires y sont uniquement responsables à concurrence de leur apport.

Une société simple est souvent utilisée pour la planification successorale familiale. Cette forme de société est attractive parce qu'elle est simple à ériger, mais elle comporte plus de risques en raison de la responsabilité personnelle et illimitée. Un autre exemple est celui de plusieurs entrepreneurs qui veulent exécuter un travail ensemble.

3. Limitation de la responsabilité des administrateurs

La responsabilité des administrateurs en cas de faute sera limitée à un certain plafond, dont le montant maximum dépendra du bilan total et du chiffre d'affaires de la société durant les trois dernières années.

4. Siège statutaire déterminant

Lorsqu'une société belge transférera son siège dans un autre pays, le droit des sociétés étranger s'appliquera.

5. Formes légales

Les termes « Forme juridique » sont remplacés par les termes « Forme légale ».

De nouveaux codes « formes légales » sont créés, d'autres sont stoppés. Des corrections sont également apportées à certaines abréviations.

6. Fonctions

De nouveaux codes « fonctions » sont créés.

Adresse e-mail et site web

Dorénavant, les personnes morales visées par le Code des sociétés et des associations peuvent mentionner une adresse électronique et un site web dans leur acte constitutif (ou acte ultérieur).

Des caractéristiques ont donc été créées afin de distinguer ces adresses électroniques et sites web de ceux (déclaratifs) pouvant être inscrits sans formalité spécifique via l'application My Enterprise ou les guichets d'entreprises.

Réouverture de liquidation

En cas de liquidation déficitaire et s'il s'avère qu'un ou plusieurs actifs ont été oubliés, le tribunal de l'entreprise peut prononcer une réouverture de liquidation. La personne morale recouvre alors la personnalité juridique. Une entité enregistrée personne morale peut désormais, lorsqu'elle est arrêtée en clôture de liquidation, passer ensuite en statut actif, avec comme situation juridique « Réouverture de liquidation ».

Adaptation de libellés

Le terme « social(e) » est supprimé dans siège social, dénomination sociale et capital social. Pour ce qui concerne les ASBL, les termes « centre d'opération » sont remplacés par « succursale ». Les termes « Forme juridique » deviennent, quant à eux, « forme légale ».

Immatriculation de la société dans le registre étranger

Lorsqu'une personne morale belge transfère son siège vers un pays étranger, elle doit

communiquer son numéro d'identification étranger. Ce dernier est repris dans la rubrique « numéro d'identification externe ».

Suppression du capital

Le capital des formes légales visées par le Code des sociétés et des associations est supprimé dans la BCE sauf pour les SA, les sociétés européennes et les sociétés coopératives européennes. Il y a d'abord une simplification considérable des formes de société et flexibilisation..

Pour exemple, les sociétés peuvent distribuer des bénéfices mais cette distribution reste interdite pour les associations.

La responsabilité est illimitée et solidaire pour la société simple, la société en nom collectif et la société en commandite.

Elle est limitée pour la SRL, la SA ou la Scomm..

Une association de fait a une responsabilité illimitée et solidaire.

Quelques lignes directrices :

La notion de capital disparaît pour les SRL et SC. Possibilité d'un apport en industrie et/ou en knowhow. •

- L'apport des associés constitue le patrimoine propre de la société. Les fondateurs doivent toutefois prévoir les moyens suffisants pour les activités qu'entend déployés la société.

- Responsabilité des 3 ans pour les fondateurs.

- La fondation par plusieurs personnes n'est plus une exigence de base, pour la SRL et la SA. Le fondateur peut être une personne physique ou morale.

- Il y a une grande liberté statutaire pour déroger au régime standard.

- Le droit des sociétés est celui où est établi le siège statutaire.

- Les statuts peuvent déroger au principe une action = 1 voix.

- Disparaissent par exemple la SCRL et la SPRL U /Starter, les sociétés agricoles et les sociétés momentanées.

Limitation de la responsabilité des administrateurs.

• La responsabilité des administrateurs s'applique désormais aussi aux administrateurs de fait tant

des sociétés que des ASBL.

• La responsabilité des administrateurs est limitée à un montant maximum en fonction de la taille de la société.

• La limitation de la responsabilité ne vaut pas pour les obligations de garantie légale de libération du capital,

la responsabilité spéciale pour les dettes fiscales ou ONSS, la fraude fiscale grave, les fautes légères

répétées, les fautes graves et en cas d'intention trompeuse ou de volonté de nuire. Elle vaut uniquement

pour les fautes légères fortuites.

• Il existe une responsabilité spéciale pour la poursuite d'une activité déficitaire (= 'wrongful trading)

MONTANT MAX. (EN €)	CHIFFRE D'AFFAIRES (HORS TVA) (EN €)	TOTAL DU BILAN (EN €)
125.000	entre 0 et 350.000 €	entre 0 et 175.00€
250.000	350.000 et 700.000€	175.000 € et 350.000 €
1.000.000	700.000 et 9 millions €	350.000 € et 4,5 millions
3.000.000	9 millions et 50 millions €	4,5 millions € et 43 millions €
12.000.000	plus de 50 millions €	plus de 43 millions €

Le site Notaire.be souligne les avantages de la nouvelle SRL :

1/ Plus de capital minimum

Les jeunes entrepreneurs devaient auparavant mettre sur la table un capital minimum de 18.550 euros pour constituer leur SPRL. Une obligation valable pour chaque SPRL, alors qu'une entreprise n'était naturellement pas l'autre. Certains entrepreneurs ont en effet besoin d'investissements moins importants pour se lancer. Songez à un bureau de consultants IT, aux fournisseurs de logiciels ou à d'autres bureaux de services : les règles ont donc été adaptées.

Les jeunes entrepreneurs qui souhaitent constituer une SRL ne doivent plus tenir compte d'un

capital minimum de départ. Ils doivent cependant prévoir un patrimoine propre suffisant en accord avec leurs plans d'entreprise. Pour prouver que l'entreprise démarre avec suffisamment de moyens concrets, la constitution va toujours de pair avec un plan financier.

2/ Travail et savoir-faire en échange d'actions

Tout n'est pas question d'argent. Il en va de même pour le nouveau droit des sociétés. Pour recevoir des actions, les fondateurs doivent effectuer ce qu'on appelle un apport. Auparavant, on pouvait apporter soit de l'argent, soit des biens. Grâce à la nouvelle SRL, on peut toutefois aussi bien apporter du travail et/ou du savoir-faire en échange d'actions.

De tels apports ne peuvent bien entendu pas jouer en défaveur des actionnaires. C'est pourquoi un réviseur veille à ce que les apports « en nature » de travail ou de savoir-faire soient dûment évalués.

Quid si l'un des fondateurs tombe malade durant une longue période et qu'il ne peut plus travailler dans la SRL ? Les droits liés à ses actions sont dès lors également suspendus temporairement.

3/ « Limitée » ... sauf si on ne le souhaite pas

La nouvelle SRL est flexible et fournit beaucoup plus de liberté aux fondateurs pour adapter leurs statuts à leurs besoins et souhaits. La procédure d'approbation pour céder des actions de la SPRL est maintenue, mais les fondateurs d'une SRL peuvent tout simplement ignorer cette procédure. Les statuts peuvent donc déterminer que les actions sont librement cessibles.

4/ Droits de vote « à la carte »

Un des aspects les plus importants pour une entreprise est le droit de vote lié aux actions. La nouvelle SRL donne également plus de liberté à cet égard. Les fondateurs peuvent déterminer dans les statuts que certaines actions n'ont aucun droit de vote, que d'autres ont un seul droit de vote et que d'autres encore ont plus de droits de vote. Ainsi, une SRL peut être établie totalement sur mesure, au moyen de différentes « sortes » d'actions.

Bonne nouvelle pour les entrepreneurs qui souhaitent répartir des actions parmi leurs enfants dans le cadre de la planification successorale. Grâce à la nouvelle réglementation, un chef d'entreprise peut donner « une partie du gâteau » à ses enfants, sans obligatoirement en perdre le contrôle. Les droits de vote peuvent être dissociés de la valeur des actions.

5/ Un seul fondateur suffit

Un seul actionnaire suffit désormais pour fonder une SRL. Le fondateur d'une SRL peut choisir de gérer la société seul ou à plusieurs. Ainsi, l'organe d'administration peut prendre la forme d'un ou plusieurs administrateurs, qui constituent un collège ou non. Le(s) administrateur(s) de la SRL peut/peuvent donc développer un système d'administration qui s'accorde totalement aux besoins de la société et à ceux des personnes concernées.

La nouvelle SRL offre de nouvelles possibilités tant aux jeunes entrepreneurs qu'aux non-starters. Ne laissez passer aucune opportunité... Informez-vous auprès d'une étude notariale en vue d'adapter vos statuts.

RAPPEL UTILE EN MATIERE D'IMPOTS SUR LES SOCIETES

Quelles sociétés sont soumises à l'ISOC ?

Les sociétés, les associations, les organismes et établissements quelconques qui :
possèdent une personnalité juridique ;
ont leur siège, leur principal établissement, le siège de direction ou d'administration en Belgique ;
se livrent à une exploitation ou à des opérations à caractère lucratif.

Les différents taux

Le taux d'imposition normal des sociétés est de 29,58% à partir de 2018 (exercice d'imposition 2019) et de 25% à partir de 2020 (exercice d'imposition 2021).

Il existe aussi un taux réduit progressif pour les PME, à savoir les sociétés qui remplissent certaines conditions et dont le revenu imposable ne dépasse pas 322.500 € : de 0 à 100.000 €, le taux est de 20,4%.

Déclaration à l'impôt des sociétés et formulaire

Les sociétés soumises à l'impôt des sociétés doivent rentrer une déclaration une fois par an. Tous les revenus de l'entreprise entrent en principe en considération.

A partir du 1er mai 2019, vous pouvez consulter les statuts de votre société en ligne !

A partir du 1er mai 2019, vous pouvez consulter les statuts de votre société en ligne ! Une des grandes nouveautés de la réforme des sociétés pour les entrepreneurs est la possibilité de pouvoir consulter les statuts coordonnés de leur société en ligne via notaire.be/statuts. La base de données des statuts conserve toutes les versions des statuts des sociétés résultant d'actes notariés en Belgique, depuis la constitution de la société jusqu'à la dernière mise à jour des statuts.

Cette base de données légale, disponible depuis le 1er mai 2019, fait partie du dossier de la société et peut être consultée gratuitement. Cela vous permet ainsi d'éviter de vous déplacer au greffe du tribunal de l'entreprise pour y consulter les statuts d'une société.

La version coordonnée des statuts d'une société réalisée avant le 1er mai 2019 peut toujours être consultée au greffe du tribunal d'entreprise du siège de cette société.

Des copies électroniques certifiées peuvent désormais être livrées à la demande. Cette authentification s'effectue via un système de signature électronique de Fednot. (Notaire .be)

Un congé parental d'accueil pour les travailleurs indépendants

Depuis le 1er janvier 2019, les travailleurs indépendants peuvent interrompre temporairement leur activité professionnelle pour accueillir un enfant mineur dans leur famille à l'occasion d'un placement familial de longue durée. Ils reçoivent une allocation pendant cette période.

Le placement familial de longue durée est le placement à propos duquel il est clair dès le début que l'enfant séjournera au minimum six mois au sein de la même famille d'accueil auprès du ou des mêmes parents d'accueil.

Le congé parental d'accueil s'étend au maximum sur 6 semaines pour chaque parent d'accueil. Il s'y ajoute encore une semaine, pour le parent d'accueil unique ou pour les deux parents d'accueil ensemble. La durée est plus longue en cas d'accueil simultanée de plusieurs enfants ou en cas d'accueil d'un enfant handicapé.

Ils reçoivent une allocation de congé parental d'accueil de 484,90 euros par semaine.

Le congé parental d'accueil doit être demandé auprès de la mutualité.

Un congé de paternité et de naissance pour les travailleurs indépendants

Depuis le 1er mai 2019, les travailleurs indépendants qui sont devenus père ou co-parent ont droit au congé de paternité et de naissance. Ils peuvent interrompre leur activité professionnelle pendant au maximum 10 jours ou 20 demi-jours, dans une période de quatre mois après la naissance.

Ils reçoivent une allocation de paternité et de naissance de 80,82 euros par jour ou de 40,41 euros par demi-jour.

Le congé de paternité et de naissance doit être demandé auprès de la caisse d'assurances sociales, avant la fin du trimestre qui suit le trimestre de la naissance.

Cette mesure s'applique à tous les enfants nés à partir du 1er mai 2019

Incapacité de travail après l'âge légal de la pension

Actuellement, le travailleur indépendant qui continue à travailler après avoir atteint l'âge légal de la pension, n'a pas droit aux indemnités d'incapacité de travail.

Afin d'encourager la poursuite des activités professionnelles au-delà de l'âge légal de la

pension, le gouvernement a décidé, dans le cadre du Jobs Deal, d'ouvrir un droit aux indemnités d'incapacité de travail au bénéfice des travailleurs indépendants qui poursuivent leur activité professionnelle au-delà de cet âge.

Le droit aux indemnités d'incapacité de travail est limité aux six premiers mois de la période d'incapacité primaire.

Le travailleur indépendant doit répondre aux conditions suivantes:

ne pas bénéficier d'une pension de vieillesse, de retraite ou d'ancienneté ou de tout autre avantage tenant lieu de pareille pension;

payer des cotisations sociales équivalentes à celles d'un travailleur indépendant à titre principal (ou, le cas échéant, d'un conjoint aidant). Cette mesure s'applique aux incapacités de travail qui débutent à partir du 1er juin 2019.

La région bruxelloise adopte le bail commercial de courte durée (source portail du droit)

La région bruxelloise adopte le bail commercial de courte durée (source portail du droit)

À la suite de la 6ème réforme de l'État, les règles spécifiques concernant le bail commercial ont été régionalisées. La Région flamande avait adopté le 17 juin 2016 un décret relatif aux baux commerciaux de courte durée égale ou inférieure à 1 an (décret du 17 juin 2016, publié le 26 juillet 2016, entré en vigueur le 1er septembre 2016).

Le parlement wallon avait adopté un régime juridique similaire par décret du 15 mars 2018 (publié le 28 mars 2018, entré en vigueur le 1er mai 2018).

Il restait à la Région bruxelloise de nous montrer son œuvre. C'est chose faite depuis l'Ordonnance du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée, publiée au Moniteur belge du 9 mai 2019 et entrée en vigueur le 19 mai 2019.

Ratio legis

La réforme permet de conclure des baux commerciaux d'une durée égale ou inférieure à 1 an et soustrait ceci du champ d'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux « classiques » de minimum 9 ans. Elle cherche à concilier les besoins des entrepreneurs et des propriétaires de locaux commerciaux, les premiers souhaitant vérifier la viabilité de leur projet commercial avant de s'engager sur le long terme dans le cadre d'un bail commercial. Les propriétaires quant à eux souhaitent louer leurs locaux inoccupés sans courir le risque de devoir accorder des renouvellements et être liés durant 36 ans tout en apportant nouveauté et animation dans les lieux loués. Le législateur a voulu encourager les magasins éphémères (les fameux pop-up stores) car il permet aux jeunes entrepreneurs d'éprouver leur concept commercial sans s'engager dans des investissements trop lourds.

Champ d'application

L'ordonnance s'applique au bail conclu par écrit pour une durée égale ou inférieure à 1 an d'un immeuble ou de parties de biens immobiliers, expressément affectés principalement par le preneur pour l'exercice d'un commerce de détail ou d'un artisanat impliquant un contact direct entre le preneur et le public (art. 2). On remarque immédiatement que la Région bruxelloise, à l'instar de la Région wallonne, impose clairement l'écrit, là où la Région flamande ne parle que d'une convention « expresse ».

Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme sans qu'une résiliation ne soit nécessaire.

Reconduction

La reconduction ou la prolongation du bail est possible pour autant qu'elle opère sans changement des conditions du contrat et pour autant que la durée totale de la location n'excède pas 1 an. Là aussi, un écrit est indispensable. La reconduction tacite n'est pas possible.

Dès que le bail de courte durée est prolongé de l'accord écrit des parties, le bail est régi par les dispositions du bail commercial classique et est réputé avoir été conclu à compter de son entrée en vigueur initiale pour une durée de 9 ans. Cette disposition semble donc ne concerner qu'une prolongation par écrit et non l'hypothèse d'une poursuite de l'occupation des lieux par le preneur, sans opposition écrite du bailleur. Ceci constitue à mon sens une différence notable par rapport au régime flamand et wallon. A l'inverse de ses collègues wallons et flamands, le législateur bruxellois n'a pas réglé le sort d'une poursuite de l'occupation du preneur sans nouvel écrit.

Résiliation du preneur

Le preneur peut à tout moment et sans indemnité mettre fin au bail moyennant notification d'un préavis

d'un mois au moins par envoi recommandé ou par exploit d'huissier. Par rapport au décret flamand, les législateurs wallon et bruxellois ajoutent que le préavis ne débute que le premier jour du mois qui suit la réception de l'envoi recommandé (pour la Wallonie) ou qui suit la signification de l'exploit ou l'envoi du recommandé (pour Bruxelles-Capitale). Ces différences dans les modalités pratiques en matière de résiliation sont regrettables et ne sont pas justifiables.

Le bailleur ne peut quant à lui résilier le contrat. Il est tenu par le terme convenu.

Résiliation amiable

Les parties peuvent à tout moment mettre fin au contrat de bail en cours à condition que leur accord fasse l'objet d'un écrit.

On observe que l'article 6 de l'ordonnance est moins formaliste que l'article 3 alinéa 4 de la loi sur les baux commerciaux, lequel requiert que la résiliation soit constatée par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge. L'acquéreur des lieux loués devra respecter le bail qui a date certaine, ce qui reviendra à être privé de la faculté de l'expulser. Il est important d'observer ici que les Régions flamandes et wallonnes considèrent que la date certaine ne suffit pas: elles imposent un enregistrement du bail. Une harmonie sur ce point avec les baux commerciaux classiques n'aurait pas fait de tort.

Loyer

Selon l'article 10 de l'ordonnance, le loyer comprend les impôts, taxes et redevances auxquelles l'immeuble est assujéti, sauf convention contraire écrite. Cette disposition supplétive incitera sans doute les parties à clairement identifier les charges individuelles et collectives, puis à déterminer qui les prendra en charge. L'ordonnance bruxelloise ne vise que les « charges de consommation propres à l'exploitation du bien immobilier » (ce qui semble exclure p.e. les charges communes), un peu à l'instar du décret flamand qui n'avait visé que les charges privatives.

Garantie et état des lieux

La garantie locative, si elle est imposée par le bailleur, ne peut pas excéder un montant équivalent à un mois de loyer. Un tel plafond n'est pas prévu dans les autres régions.

L'état des lieux doit être connu des parties. On déduit de cette phrase un peu vague une obligation de dresser un état des lieux d'entrée, même si aucune sanction n'est prévue. Le recours à un expert pour cet état est facultatif. Le cas échéant, les honoraires de cet expert seront partagés à parts égales.

Travaux

Le législateur wallon s'est inspiré des dispositions applicables aux baux commerciaux classiques pour ce qui concerne les modalités de transformation au sein du bien loué. Le preneur peut effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont les coûts ne dépassent pas le loyer d'une année. Il doit toutefois respecter plusieurs conditions :

- la sécurité la salubrité et la valeur esthétique du bâtiment ne peuvent pas être compromises ;
- le bailleur en est informé par envoi recommandé avant le début des travaux.

Ce dernier peut s'opposer aux travaux pour justes motifs dans les 10 jours.

Ces dispositions sont toutes supplétives et il est probable que les contrats s'en écarteront. Il en va de même pour le sort des transformations en fin de bail. Sauf convention contraire, si le bailleur conserve les travaux de transformation effectués par le preneur, ils lui sont acquis sans indemnité.

Cession et sous-location

La cession du bail n'est pas autorisée, la sous-location peut l'être en cas d'accord écrit du bailleur.

Rappelons qu'en Région flamande, les deux figures sont interdites tandis que l'article 2 du décret wallon prévoit que la sous-location et la cession de bail sont en principe interdites, sauf convention écrite contraire des parties.

Procédure judiciaire

Les demandes fondées sur le nouveau cadre des baux commerciaux à courte durée ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal ou, en cas de pluralité d'immeubles indépendants, de celle du bien qui a le revenu cadastral le plus élevé. Pas de trace ici de la faculté de conciliation préalable à toute action introduite par le décret wallon et le décret flamand qui permet de conduire le juge à convoquer les parties dans la huitaine de la requête, juge qui dressera le cas échéant un procès-verbal.

Conclusion : En adoptant à son tour le bail commercial de courte durée, la Région bruxelloise s'est alignée sur la Région flamande et la Région wallonne. On observe toutefois des nuances qui géographiquement ne se justifient pas et qui vont sans doute valoir quelques incidents dans la gestion de ces baux éphémères. Seuls des contrats précis permettront d'éviter certains écueils.