

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE

## Le POP UP STORE pour les commerces éphémères ou à titre d'essai !

Vous êtes réticent à contracter un contrat de bail commercial classique et de vous engager pour un classique 3-6-9 ? Il est depuis quelques temps possible de contracter un contrat de bail commercial pour une durée égale ou inférieure à un an pour louer un immeuble ou une partie d'immeuble expressément affecté principalement par le locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. (15 MARS 2018. - Décret relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil)

### **Attention, il faut un écrit !**

Le locataire pourra à tout moment moyennant préavis d'un mois par lettre recommandée qui débutera le premier jour du mois qui suit la réception du recommandé. Il est donc très flexible pour le locataire (pas pour le bailleur à qui cette possibilité n'est pas accordée)

Le loyer sera fixé librement mais par principe, le locataire doit prendre à sa charge les impôts, taxes, redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti (sauf convention contraire entre parties).

Sauf convention écrite contraire, le locataire pourra effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont le coût ne dépasse pas le loyer d'un an mais à évidemment à certaines conditions pour protéger la propriété du bailleur.

Le bailleur pourra exiger la suppression de ces travaux en fin de bail mais ne peut pas s'y opposer. Si le bailleur les conserve, il ne doit pas d'indemnité au preneur. Ceci impose au locataire de bien calculer le coût de ceux-ci au regard du caractère éphémère de sa location.

En cas de vente de l'immeuble, l'acheteur devra respecter le bail conclu.

### **Attention toutefois, (vérifier les infos avec le service environnement CCILB)**

Même si l'occupation est de courte durée, les mêmes règles de bonne gestion s'appliquent que pour une commerce de longue durée et notamment :

- **Déclarer l'établissement au guichet d'entreprise** même si vous êtes déjà immatriculé pour un autre siège
- **Vérifier auprès du service urbanisme** de la commune si l'activité peut être exercée dans le local choisi de la manière choisie et voir s'il n'y a pas d'obligation particulière à respecter notamment pour ce qui concerne l'installation d'un enseigne.
- Vérifier s'il ne faut pas un **permis d'environnement** auprès du service environnement de votre commune
- **Service de prévention incendie** : un avis favorable du service incendie est peut-être nécessaire et par conséquent la visite des lieux par les pompiers doit être demandée – renseignez vous auprès du service le plus proche
- **Assurances** : selon l'activité exercée, certaines assurances sont obligatoires et d'autres fortement conseillées, renseignez-vous auprès de votre courtier.
- **Afsca** : il est obligatoire de faire une déclaration ou de demander une autorisation pour vendre, servir ou préparer des denrées alimentaires
- **Unisono**: dès lors que de la musique est diffusée, une autorisation est nécessaire. Une déclaration unique peut-être introduite en ligne
- **Gestion des déchets** : il est obligatoire de souscrire à un contrat d'évacuation des déchets auprès d'un organisme de collecte

