

LE BAIL COMMERCIAL EN WALLONIE

Le 17 juillet 2018, aux termes d'un décret-programme relatif à des matières diverses et variées, le législateur wallon a profité de sa nouvelle compétence en matière de bail pour compléter l'article premier de la loi sur les baux commerciaux de la manière suivante :

§ 2. La présente section s'applique également intégralement aux baux conclus dans le cadre d'un contrat de partenariat commercial tel que défini à l'article 1.11, 2°, du Code de Droit économique du 28 février 2013.

§ 3. Toute clause destinant exclusivement les lieux loués à l'exploitation d'une enseigne déterminée est réputée non écrite.

(ci-après, le "**Décret wallon**").

Le Décret wallon est entré en vigueur le 18 octobre 2018 et, bien qu'il soit longtemps resté sous le radar des acteurs de la franchise, ce Décret wallon a des conséquences pour les franchiseurs et les franchisés exploitant un point de vente situé dans le sud du pays.

Situation antérieure et but du Décret wallon

Antérieurement à l'adoption du Décret wallon, l'application de la loi sur les baux commerciaux avait été fort nuancée par la jurisprudence lorsque bailleur et locataire étaient également liés par un contrat de franchise. En effet, dans ce cas-là, la jurisprudence largement majoritaire considérait que le contrat de bail était l'accessoire du contrat de franchise de sorte que le contrat de bail devait suivre le sort du contrat de franchise.

En modifiant la loi sur les baux commerciaux, le législateur wallon a introduit une modification importante dans le paysage de la franchise puisqu'il faut à présent considérer que, dans le sud du pays (!), les contrats de franchise et de bail sont totalement indépendants l'un de l'autre.

Désormais, les franchisés locataires d'un immeuble situé en Wallonie, peuvent donc se prévaloir de l'intégralité des dispositions de la loi sur les baux commerciaux vis-à-vis de leur bailleur-franchiseur (durée du bail, préavis, renouvellement, paiement d'une indemnité d'éviction en fin de contrat, etc...).

Par ailleurs, il n'est plus possible de lier le sort du contrat de bail avec celui du contrat de franchise de sorte que le contrat de bail peut survivre au contrat de franchise.

Conséquences pour les franchisés et les franchiseurs

Le Décret wallon a des conséquences importantes tant pour les franchiseurs que pour les franchisés dans la mesure où ceux-ci sont fréquemment liés par un bail commercial outre leur contrat de franchise.

D'un côté, les franchisés doivent veiller à respecter les formes et délais imposés par la loi sur les baux commerciaux pour pouvoir faire valoir leurs droits en matière de bail commercial. Ainsi, ce n'est que si le locataire-franchisé respecte parfaitement la loi sur les baux commerciaux qu'il pourra sécuriser son droit au renouvellement du bail malgré la fin du contrat de franchise, étant entendu que le bailleur reste libre de refuser la demande de renouvellement valablement formulée moyennant, le cas échéant, le paiement d'une indemnité d'éviction.

De l'autre côté, les franchiseurs doivent peut-être adapter leur stratégie de développement si elle se fonde sur la conclusion de contrats de bail car celle-ci ne leur permet plus, à elle seule, de contrôler et sécuriser leurs emplacements en Wallonie. En effet, (i) les franchiseurs n'ont plus la certitude de pouvoir récupérer l'emplacement lorsque le contrat de franchise prend fin pour une quelconque raison ; (ii) les franchiseurs ne peuvent plus imposer que les lieux soient exploités sous leur enseigne de sorte que les franchisés pourraient, sous réserve du respect des clauses figurant dans le contrat de franchise (par exemple une clause de non-concurrence), exploiter une autre enseigne à la fin du contrat de franchise

et (iii) les franchiseurs ne peuvent s'opposer à la cession du fonds de commerce du franchisé (comprenant le droit au bail) que pour des justes motifs appréciés par le juge.

(Non-)applicabilité du Décret wallon?

Le Décret wallon est apparu de prime abord, un bonne nouvelle pour les franchisés qui ont considéré qu'ils disposerait ainsi d'une position renforcée à l'égard de leur franchiseur et qu'ils pourraient, le cas échéant, obtenir une indemnité d'éviction en fin de contrat.

Cependant, ces avantages à première vue ne doivent pas faire illusion. En effet:

- Afin de protéger les emplacements stratégiques du réseau, les contrats de franchise comprennent fréquemment un droit de préemption en cas de vente du fonds de commerce et une option d'achat de ce fonds de commerce en faveur du franchiseur. Le bail est, dans un tel, cas (quasi) automatiquement transféré au franchiseur (et s'éteindra par confusion si le franchiseur était également le bailleur du franchisé).
- Le paiement d'une indemnité d'éviction n'est légalement possible que lorsque le fonds de commerce périt à la suite de la fin du bail commercial. Or lorsque ce fonds de commerce est racheté par le franchiseur (via l'exercice de l'option d'achat par exemple), il n'y a aucune perte de fonds de commerce pour le franchisé qui en perçoit le prix. Le franchisé ne peut bien entendu se voir indemniser deux fois.
- Il est possible de modaliser, dans les contrats de bail, ce que les parties entendent par "justes motifs" permettant à un franchiseur de s'opposer à une cession de fonds de commerce à une enseigne concurrente.
- Il est douteux que les franchisés souhaitent devoir continuer à exécuter les obligations de leur contrat de bail, notamment le paiement des loyers et charges, au-delà de la fin du contrat de franchise. Ceci d'autant moins si le contrat de franchise comporte une obligation de non concurrence post-contractuelle.
- Le Décret wallon pourrait décourager les franchiseurs de prendre les locaux à bail pour les sous-louer à leurs franchisés. Les franchisés seraient alors contraints de conclure des baux directement avec les propriétaires immobiliers qui pourraient s'avérer plus frileux à leur égard et augmenter les garanties à fournir.
- Si une indemnité d'éviction est à payer en fin de contrat, ceci devra être intégré dans le business modèle des parties et pris en compte dans les modalités financières de la relation afin que la rentabilité ne soit pas impactée.

Enfin et bien plus, comme le Conseil d'Etat l'a relevé dans son avis sur le projet de Décret wallon, l'on peut légitimement se demander si le Décret wallon ne crée pas un déséquilibre, non-suffisamment justifié, entre les intérêts légitimes des bailleurs-franchiseurs et ceux des locataires-franchisés. L'on peut également se demander si le Décret wallon ne crée pas également un déséquilibre injustifié entre les titulaires de bail au nord et au sud du pays.

Le délai pour obtenir l'annulation du Décret wallon est actuellement dépassé mais il faut souligner qu'il reste toujours possible aux parties, dans le cadre d'une procédure, de demander au juge d'écarter son application pour contrariété à des normes supérieures notamment au principe d'égalité consacré par la Constitution.

Maîtres Marie Canivet et Vanessa Uwamahoro du cabinet Osborne & Clarke