

F Contrats de brasserie A2
MH/ND/JP
847-2021

Bruxelles, le 6 mai 2021

AVIS

sur

**UNE PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL
EN CE QUI CONCERNE LA RÉSILIATION D'UN BAIL COMMERCIAL
POUR NON-RESPECT D'UNE OBLIGATION D'ACHAT**

(approuvé par le Bureau le 17 mars 2021,
entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 6 mai 2021)

Par son courriel du 10 mars 2021, Mr. David Clarinval, Ministre des Classes moyennes, des Indépendants, des PME et de l'Agriculture, des Réformes institutionnelles et du Renouveau démocratique, a demandé l'avis du Conseil Supérieur des Indépendants et des PME sur la proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la résiliation d'un bail commercial pour non-respect d'une obligation d'achat. L'avis du Conseil Supérieur est sollicité endéans un délai de sept jours.

Après consultation électronique des organisations professionnelles concernées, le Bureau du Conseil Supérieur a émis en urgence le 17 mars 2021 l'avis suivant, entériné par l'Assemblée plénière du Conseil Supérieur le 6 mai 2021.

CONTEXTE

La proposition de loi sur laquelle l'avis du Conseil Supérieur est demandée vise à introduire une disposition dans le Code civil afin d'interdire la résiliation d'un bail commercial pour non-respect d'une obligation d'achat, "à moins que ce non-respect soit imputable au manquement grave et délibéré du preneur", la charge de la preuve incombant au bailleur. L'avis du Conseil Supérieur est également sollicité au sujet de la nécessité d'évaluer le code de conduite pour de bonnes relations entre les brasseurs, les négociants en boissons et le secteur horeca.

Cette demande d'avis est traitée dans l'urgence, le délai d'avis octroyé au Conseil Supérieur étant très court, à savoir sept jours.

POINTS DE VUE

A. Proposition de loi

Tout d'abord, étant donné la régionalisation du bail commercial résultant de la sixième réforme de l'État, le Conseil Supérieur soulève la nécessité d'examiner la proposition de loi sous l'angle de la répartition des compétences en vigueur.

Le Conseil Supérieur remarque également que certaines situations décrites dans la proposition de loi peuvent être examinées à la lumière de la loi du 4 avril 2019 modifiant le Code de droit économique en ce qui concerne les abus de dépendance économique, les clauses abusives et les pratiques du marché déloyales entre entreprises.

Ensuite, le Conseil Supérieur relève qu'il convient d'opérer une distinction entre différents types d'obligation d'achat. S'agissant de l'interdiction de lier un contrat de bail et une obligation d'achat minimal, il est souligné que le code de conduite pour de bonnes relations entre les brasseurs, les négociants en boissons et le secteur horeca prévoit l'interdiction d'un certain nombre de pratiques, jugées inacceptables, telles que la rupture du contrat de location, "sauf en cas de manquements graves du locataire, si les obligations minimales d'achat ne sont pas satisfaites" (point 4.4.). Le Conseil Supérieur est favorable à une telle interdiction.

Quant à l'interdiction de résiliation d'un contrat de bail commercial en cas de non-respect d'une quelconque obligation d'achat, ce qui inclut donc également l'obligation d'achat exclusif, le Conseil Supérieur constate que cette disposition ne figure pas dans le code de conduite et ne fait pas consensus.

B. Evaluation du code de conduite

Le code de conduite pour de bonnes relations entre les brasseurs, les négociants en boissons et le secteur horeca a été signé le 21 décembre 2015 par les organisations professionnelles Horeca Vlaanderen, Fed Horeca Wallonie et Fed Horeca Bruxelles, la fédération belge des distributeurs en boissons (FEBED) et la fédération Brasseurs Belges, sur initiative du Ministre de l'Economie Kris Peeters et du Ministre des Classes Moyennes, des Indépendants et des PME Willy Borsus. Ce code de conduite vise à encadrer les relations entre ces différents acteurs.

Le Conseil Supérieur estime indispensable d'évaluer ce code de conduite, notamment à la lumière des leçons qui peuvent être tirées de la crise de la Covid-19. Il faut d'ailleurs souligner que ce code de conduite prévoit en son point 6 une évaluation tous les trois ans par les parties signataires et en concertation avec les Ministres compétents. Or, aucune évaluation du code n'a été menée jusqu'à présent, plus de cinq ans après sa signature.

Enfin, le Conseil Supérieur encourage toute initiative visant à accroître la notoriété du code de conduite et de sa commission de conciliation, qui connaît jusqu'à présent un succès limité, et à en étendre l'application.

CONCLUSION

Le Conseil Supérieur est favorable à l'interdiction de rupture de contrat de bail en cas de non-respect d'une obligation minimale d'achat par le preneur-exploitant, conformément à ce qui est actuellement prévu dans le code de conduite. Par contre, l'interdiction de mettre fin au contrat de bail pour non-respect d'une quelconque obligation d'achat – en ce compris une obligation d'achat exclusif – ne fait pas l'objet d'un consensus au sein du Conseil Supérieur.

Le Conseil Supérieur demande que les Ministres concernés prennent une initiative, en concertation avec les parties signataires, pour qu'il soit rapidement procédé à l'évaluation du code de conduite pour de bonnes relations entre les brasseurs, les négociants en boissons et le secteur horeca.

Le Conseil Supérieur reconnaît qu'un cadre légal permettrait d'offrir davantage de sécurité juridique qu'un code de conduite et estime qu'une évaluation du code de conduite est certainement indiquée, également dans la perspective d'examiner s'il ne serait pas mieux de transposer aussi en droit positif d'autres éléments du code.