

- Vente des produits se trouvant dans l'établissement que le vendeur veut transférer ou supprimer, à condition qu'il s'agisse de l'établissement où a lieu habituellement la vente au consommateur et qu'il soit exploité depuis au moins 1 an par le même vendeur, avant le début de la vente en liquidation ;
- Dégâts graves à tout ou partie du stock suite à un sinistre ;
- Entrave importante apportée à l'activité par suite d'un cas de force majeure ;
- Renonciation par un commerçant (ou artisan) à toute activité professionnelle pour cause d'admission à la pension, à condition qu'il n'ait pas procédé à une vente en liquidation au cours de l'année précédente, pour motif visé au 4<sup>ème</sup> point ou pour le motif de suppression d'établissement visé au 6<sup>ème</sup> point.

La durée de la liquidation ne peut dépasser **5 mois** (12 mois si le commerçant cesse ses activités pour admission à la pension et moyennant certaines conditions).  
Sauf exceptions énoncées par la loi, la vente doit avoir lieu dans les locaux où des produits identiques étaient habituellement mis en vente.

De plus, les produits offerts en vente, doivent subir une réelle diminution de prix par rapport au prix habituellement pratiqué.

Enfin, seuls peuvent être offerts en vente ou vendus en liquidation les produits qui font partie du stock du vendeur au moment où est prise la décision de procéder à une vente en liquidation.

e) La vente en solde

Par vente en solde, il faut entendre toute vente au détail qui est pratiquée en vue du renouvellement saisonnier de l'assortiment d'un détaillant par l'écoulement accéléré et à un prix réduit de produits. Pour que la loi puisse être détournée, certaines mesures préventives ont été prises :

- La vente doit avoir lieu dans les locaux où les produits sont habituellement mis en vente ;
- Peuvent seuls être vendus en solde des produits que le vendeur a offerts en vente de manière habituelle avant le début des soldes ;
- Les prix des soldes doivent être réellement inférieurs aux prix habituellement demandés.

Les ventes ne peuvent avoir lieu que durant la période d'un mois allant du **3 janvier au 31 janvier inclus** pour les soldes d'hiver et allant du **1<sup>er</sup> juillet au 31 juillet inclus** pour les soldes d'été. Si le 3 janvier ou le 1<sup>er</sup> juillet tombent un dimanche, la date de début des soldes est avancée au jour précédent.

Durant les périodes d'attente du **15 novembre au 2 janvier inclus** et du **15 mai au 30 juin inclus**, il est interdit d'effectuer des annonces de réduction de prix dans les secteurs de l'habillement, des articles en cuir, de la maroquinerie et de la chaussure.

## PETIT GUIDE DU COMMERCE



### 1. LE BAIL COMMERCIAL

(loi du 30 avril 1951)

- Durée du bail
- Renouvellement du bail
- Loyer
- Cession et sous-location
- Entretien et réparation
- Transformation et aménagements des lieux loués



### 2. LE REPOS HEBDOMADAIRE ET HEURES D'OUVERTURE

(loi du 10 novembre 2006)

- Le repos hebdomadaire
- Les heures de fermeture
- Déroptions



### 3. LES PRATIQUES DU COMMERCE

(loi du 14 juillet 1991)

- Indication des prix
- La vente à prix réduit
- La vente à perte
- La vente en liquidation
- La vente en solde



## 1. LE BAIL COMMERCIAL

(loi du 30 avril 1951)

### a) Durée du bail

La durée du bail ne peut être inférieure à **9 ans**. Le locataire a toutefois le droit de résilier le bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un **préavis de 6 mois** et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice.

Le contrat de bail peut également prévoir la possibilité pour le bailleur de mettre, lui aussi, fin au bail à l'expiration d'un triennat et ce en vue d'exercer lui-même un commerce ou d'en permettre l'exercice par un membre de sa famille. Le contrat de bail peut encore prévoir la possibilité pour l'acheteur éventuel de l'immeuble de mettre fin de manière anticipée au bail moyennant un préavis d'un an, à condition d'invoquer un des motifs limitativement énoncés par la loi. Dans certains cas, une indemnité sera due au locataire (par exemple, deux ans de loyer si le bailleur exerce, postérieurement au départ du locataire, un commerce similaire).

### b) Renouvellement

À l'expiration des 9 ans, la loi confère au locataire le droit d'obtenir le renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Ce droit est limité à **3 renouvellements**.

Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit le notifier au bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice **18 mois au plus, 15 mois au moins**, avant l'expiration du bail en cours.

Le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail que pour un des motifs limitativement énoncés dans la loi (par exemple, la volonté d'occuper personnellement l'immeuble ou de le faire occuper par un membre de sa famille, ou encore la volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale).

### c) Le loyer

Il est fixé de **commun accord**. La loi prévoit pour les parties le droit de demander au Juge de Paix la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat mais il faut que la valeur locative ait évolué à la suite de circonstances nouvelles. Elle prévoit également, en cas de désaccord des parties à propos du loyer lors de la procédure de renouvellement du bail commercial, la possibilité de saisir le Juge de Paix afin que celui-ci fixe le loyer en équité sur base notamment des prix demandés dans le quartier, l'agglomération ou la région.

Sauf en matière de soldes et de liquidation, si une réduction de prix était annoncée en dehors de l'établissement comme étant limitée dans le temps et qu'une rupture de stock intervient, le vendeur doit délivrer au consommateur, pour tout produit épuisé d'un prix supérieur à 25 Eur, un bon donnant droit à son achat dans un délai raisonnable et dans les termes de l'offre (sauf si un réapprovisionnement est impossible dans les mêmes conditions).

### c) La vente à perte

La vente à perte est interdite sauf dans les cas suivants :

- Produits vendus en liquidation ;
- Produits vendus en solde ;
- Produits susceptibles d'une détérioration rapide ;
- Produits spécialement offerts en vente pour répondre à un besoin momentané du consommateur, lorsque l'événement ou l'engouement éphémère de ce besoin est passé, et lorsque ces produits ne peuvent manifestement plus être vendus aux conditions normales du commerce ;
- Produits dont la valeur commerciale est fortement diminuée en raison de leur détérioration, d'une réduction de possibilité d'utilisation ou d'une modification fondamentale de la technique ;
- Produits dont le prix est aligné, en raison des nécessités de la concurrence sur celui généralement pratiqué par d'autres commerçants pour le même produit.

### d) La vente en liquidation

La vente en liquidation est pratiquée en vue de l'écoulement accéléré d'un stock ou d'un assortiment de produits dans certaines circonstances expressément visées par la loi sur les pratiques du commerce :

- Exécution d'une décision judiciaire ;
- Mise en vente de tout ou partie de stock recueilli par des héritiers ou ayants cause d'un vendeur défunt ;
- Vente de tout ou partie de stock cédé au vendeur par celui dont il reprend le commerce ;
- Vente de la totalité du stock par un vendeur qui renonce à son activité, pour autant qu'il n'ait pas liquidé des produits similaires, pour les mêmes motifs, au cours des 3 années précédentes ;
- Transformations ou travaux de remise en état d'une durée de plus de 20 jours ouvrables, effectués dans les locaux où a lieu habituellement la vente au consommateur. À condition que la vente y devienne impossible durant l'exécution des travaux et que le vendeur n'ait pas liquidé des produits similaires, pour le même motif, au cours des 3 années précédentes ;



## 2. LE REPOS HEBDOMADAIRE ET HEURES D'OUVERTURE

(loi du 10 novembre 2006)

### a) Le repos hebdomadaire

Par jour de repos hebdomadaire on entend une période de fermeture ininterrompue de **24 heures**, commençant soit à 5h00, soit à 13h00 et se terminant à la même heure le lendemain.

### b) Les heures de fermeture

Les commerçants sont également soumis aux heures de fermeture. Pour la majorité des magasins (ceux ouverts durant la journée de manière classique), celles-ci sont les suivantes :

- Avant 5h00 et après 21h00, le vendredi et le jour ouvrable précédant un jour férié légal (si le jour férié légal est un lundi, la prolongation jusque 21h00 est autorisée le samedi qui précède) ;
- Avant 18h00 et après 7h00 dans les magasins de nuit, sauf si un règlement communal fixe d'autres heures d'ouverture.

### c) Dérogations

#### 1) *Dérogations par rapport au type de commerce*

- Ventes au domicile du consommateur autre que l'acheteur ;
- Ventes à domicile effectuées à l'invitation du consommateur ;
- Ventes et prestations de services dans les gares de transport public, Aéroports et zones portuaires ;
- Prestations de services à effectuer en cas de nécessité impérieuse ;
- Ventes dans les stations d'essence situées sur le domaine des autoroutes, d'un assortiment de denrées alimentaires générales et d'articles ménagers, à l'exception des boissons alcoolisées, et à condition que la surface commerciale nette ne dépasse pas les 250 m<sup>2</sup> ;
- Etablissements dont l'activité principale est la vente des produits suivants :
  - Journaux, magazines, produits de tabac et articles fumeurs, cartes téléphoniques et produits de la Loterie Nationale ;
  - Supports d'œuvres audiovisuelles et jeux vidéos, ainsi que leur location ;
  - Carburant et huile pour véhicules automobiles ;
  - Crème glacée en portions individuelles ;
  - Denrées alimentaires préparées dans l'unité d'établissement et qui ne sont pas consommées.

#### 2) *Dérogations lors de circonstances particulières ou de foires et marchés*

A l'initiative d'un ou de plusieurs commerçants agissant à la demande d'un groupement de commerçants, le collège des bourgmestre et échevins peut, dans certains cas, accorder des dérogations. A l'occasion de circonstances particulières et passagères ou à l'occasion de foires et marchés, il peut accorder des dérogations à raison de 15 jours par an pour une même commune ou pour un même quartier. En aucun cas, il ne peut accorder de dérogations individuelles.

#### 3) *Dérogations dans les communes touristiques*

Des dérogations sont également prévues pour les communes ou parties de communes reconnues comme centres touristiques. (\*)

(\*) Les entités de Barvaux, Durbuy et Bomal étant reconnues comme centres touristiques, l'ouverture des commerces le dimanche y est permis.



### 3. LES PRATIQUES DU COMMERCE (loi du 14 juillet 1991)

#### a) Indication des prix

La loi sur les pratiques du commerce oblige tout distributeur à afficher par écrit et de manière non équivoque, le prix ou le tarif des produits ou services offerts en vente. La mention du prix des produits exposés ou l'indication du tarif des services doit être **lisible et apparente**.

!! Le prix ou le tarif en question doit être **global**. Autrement dit, il doit inclure la TVA et toutes autres taxes de même que le coût des services à payer en supplément par le consommateur.

Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, tous les vendeurs, quelle que soit leur surface de vente (y compris les commerçants ambulants), sont tenus d'indiquer les prix à l'unité de mesure (le kilo, le litre, le mètre ...) en plus du prix de vente.

L'indication des prix n'est pas obligatoire dans certains cas :

- *Certains produits alimentaires :*

- préemballés susceptibles d'une détérioration rapide et offerts en vente avec une réduction de prix ;
- qui font l'objet d'une consommation sur place ;
- vins conditionnés en bouteilles de 75 cl ;
- friandises préemballées, snacks et glaces vendus à la pièce afin d'être consommés immédiatement et entièrement ;
- assortiments de produits présentés sous un emballage fantaisie, normalement destinés à être offerts en cadeau.

- *Les produits non alimentaires préemballés sauf :*

- les produits domestiques de consommation courante (produits d'hygiène et de beauté, produits d'entretien ménager, produits lessiviels) ;
- les matériaux de construction, bricolage et jardinage ;
- certains autres produits (lubrifiants et antigels, films alimentaires en aluminium, plastique ou papier).

#### b) La vente à prix réduit

Le vendeur qui annonce une réduction de prix doit faire référence au prix qu'il a pratiqué antérieurement et d'une manière habituelle pour des produits ou services identiques dans le même établissement.

Il doit prouver avoir pratiqué ce prix pendant une période continue d'**un mois**, précédant immédiatement la date à partir de laquelle le prix réduit annoncé est applicable. ( !! voir règles spécifiques en matières de soldes !!)

Toutefois, cette période d'un mois n'est pas exigée s'il s'agit de produits susceptibles de se détériorer rapidement.

La durée d'une vente à prix réduit ne peut ni excéder un mois ni être inférieure à une journée entière. Le stock de produits visés par la réduction de prix devra être suffisant pour répondre à la demande.

#### d) Cession et sous-location

En vertu du droit commun du bail, le locataire peut céder ou sous-louer, sauf si le contrat de bail prévoit une clause d'interdiction.

En matière de bail commercial, toutefois, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer l'immeuble ne peut faire obstacle à la cession ou à la sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principal.

#### e) Entretien et réparation

La loi sur les baux commerciaux ne dit rien sur ce point.

Il faut donc se référer au droit commun (Code Civil). Ces dispositions ne sont pas impératives mais supplétives. Ce la signifie que les parties sont libres d'y déroger dans leur contrat. ( ! termes utilisés dans la convention de bail !)

#### f) Transformations et aménagements des lieux loués

La loi sur les baux commerciaux garantit au preneur le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas **3 années de loyer**, à condition d'aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste, de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs. Si le bailleur ne notifie aucune opposition par recommandé, dans les 30 jours de la réception de l'avis, il est réputé consentir aux travaux. Si le bailleur s'oppose aux travaux, le preneur dispose de 30 jours pour le faire citer devant la juridiction compétente.