

# PACIOLI



## De quelques aspects de la réglementation applicable en matière de bail commercial

1.- Dans le cadre limité de la présente contribution, nous exposerons quelques-uns des grands principes qui gouvernent le régime applicable aux baux commerciaux. Ceux-ci sont régis par la loi du 30 avril 1951 dont il convient de souligner le remarquable caractère de permanence à une époque où la durée de vie des législations est pour le moins limitée.

### A. Champ d'application

2.- L'article 1 de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux prévoit que la règle qu'elle instaure s'applique aux « *baux d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public* ».

La loi subordonne la protection qu'elle accorde au preneur à la réunion de plusieurs conditions cumulatives :

#### A.1. Existence d'un bail portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble

3.- Le bail commercial peut être conclu oralement, sous réserve des difficultés en matière de preuve que cela implique, notamment quant au montant du loyer.

La location doit porter sur un immeuble ou une partie d'immeuble. La Cour de cassation admet toutefois, qu'un bail commercial puisse porter sur un terrain non bâti. Sont toutefois exclus, les baux portant sur des biens meubles.

#### A.2. Affectation principale à l'exercice d'un commerce de détail ou d'un artisanat

4.- Ne sont pas visés par la loi, les baux conclus en vue d'une affectation accessoire ou secondaire des lieux au commerce.

Les baux dits « *mixtes* » ne sont cependant pas exclus : il s'agit notamment de ceux en vertu desquels le preneur affecte une partie des lieux loués à son logement, pour autant que l'affectation d'habitation soit accessoire par rapport à l'affectation commerciale. A défaut, les règles relatives au bail de résidence principale trouveront à s'appliquer.

Bénéficient seuls de la protection, les baux conclus dans le but d'exercer dans les lieux loués une activité de commerce de détail ou d'artisanat, cette affectation, qui doit être réelle, pouvant être le fait du preneur ou du sous-locataire. Cette exigence englobe, outre la vente de produits au détail, la prestation de services. Sont écartés, les baux conclus pour l'exercice d'un commerce de gros ou de demi-gros.

## SOMMAIRE

- **De quelques aspects de la réglementation applicable en matière de bail commercial** **7**
- **Le délai de prescription ONSS a été modifié** **8**
- **Indemnités de défraiement versées aux artistes: addendum** **8**

### A.3. Contact avec le public

5.- La loi requiert l'exercice de l'activité commerciale ou artisanale en contact direct et régulier avec les clients dans les lieux loués.

L'activité doit, en outre, s'adresser au public en général, à l'exclusion d'une clientèle spécialisée, de sorte qu'est exclue du champ d'application de la loi, toute activité destinée à une clientèle privée ou spécifique (ainsi, l'exploitation d'un club privé, un restaurant accessible uniquement à une catégorie déterminée de personnes, etc.).

Ne sont pas protégés par la loi, le commerçant qui ne rechercherait sa clientèle que par l'intermédiaire de revues spécialisées ou par correspondance, tel l'agent publicitaire, ou encore le courtier en assurances et le déménageur, dès lors que leur activité s'exerce en dehors des lieux loués.

### A.4. Exclusions

6.- L'article 2 de la loi du 30 avril 1951 exclut de manière expresse certains baux de son champ d'application :

- a) les baux qui, en raison de la nature du bien (bail portant sur une construction en matériaux légers édifiée en vue d'un événement temporaire) ou de sa destination (bail conclu en vue d'une exposition, d'une foire, etc.) ou des usages (bail consenti pour la durée d'une saison touristique), sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an, habituellement dénommés baux « *de circonstance* » ; selon la Cour de cassation, c'est l'événement temporaire en soi qui compte, et non sa durée limitée à un an ;
- b) les baux portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles exempts ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de la loi du 7 mars 1924, modifiée par la loi du 13 juillet 1930 ; le texte n'a pas été mis en concordance avec la loi fiscale : il s'agit aujourd'hui de l'article 253, 3° du C.I.R./92 ;
- c) les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui ;

- d) les baux portant sur des immeubles dont les revenus modiques ne dépassent pas le montant fixé par Arrêté royal délibéré en Conseil des ministres ainsi que les baux portant sur parties de ces immeubles ; l'Arrêté royal du 21 août 1962 fixe un revenu cadastral maximal à prendre en considération, qui est fonction du nombre d'habitants de la commune concernée ;
- e) les baux portant sur des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par l'Administration publique ou par l'établissement d'utilité publique.

### B. Durée du bail

#### B.1. Principe : durée de neuf ans et facultés de résiliation anticipée

7.- Le bail commercial doit être conclu pour une durée minimale de neuf années. Il n'est pas permis de déroger à cette exigence de manière expresse ou par l'insertion, dans le contrat, d'une clause qui pourrait avoir pour effet de réduire la durée initiale de neuf ans.

Est ainsi réputée nulle, la clause prévoyant que le bail est conclu pour une durée indéterminée dès lors que, dans cette hypothèse, les parties disposent d'une faculté de résiliation anticipée à tout moment. La durée du bail sera, dans ce cas, automatiquement fixée à neuf ans.

La durée légale de la location est applicable au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial, si le bailleur est le même que celui de cet établissement, ainsi qu'au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce, même s'il n'y a pas identité de bailleur à condition, dans cette hypothèse, qu'il y ait été fait expressément mention dans le bail de cette affectation commerciale.

8.- Le preneur dispose toujours (c'est-à-dire même si le bail ne le prévoit pas ou stipule le contraire) de la faculté de résilier le bail en cours, à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois notifié par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

A défaut pour le preneur de respecter les exigences légales en termes de délai et de formalisme dans le cadre de son renon, le bailleur aura le choix, en application de l'article 1184 du Code civil, soit de solliciter la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du preneur, soit d'exiger la poursuite de l'exécution du contrat, sous réserve de l'abus de droit.

9.- Le bailleur ne dispose, quant à lui, d'une faculté de résiliation anticipée que si cette faculté lui est accordée conventionnellement.

Son droit est alors strictement encadré par la loi qui prévoit que la résiliation ne pourra intervenir qu'à la fin de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les  $\frac{3}{4}$  du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

10.- Les parties disposent enfin de la faculté de résilier le bail à l'amiable, à tout moment, pour autant que leur accord soit constaté par un acte authentique (par exemple, par un acte notarié) ou par une déclaration faite devant le juge.

Cette formalité revêt un caractère impératif qui entraînera la nullité de la résiliation intervenue au mépris des exigences légales. Le preneur peut toutefois renoncer à invoquer cette nullité en confirmant l'accord intervenu.

### **B.2. Exception : réduction de la durée légale de neuf ans**

11.- La sous-location se voit appliquer la durée minimale de neuf ans, sans pour autant qu'elle puisse avoir une durée excédant le cours du bail principal. Ainsi, si le contrat de sous-location est conclu alors que cinq années doivent encore s'écouler avant que le bail principal atteigne la durée de neuf ans, il ne pourra excéder cinq années.

Si les locaux destinés à l'habitation faisant partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial, lorsque le bailleur est le même que celui de cet établissement, et les locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce, lorsqu'il a été fait expressément mention dans le bail de cette affectation commerciale, sont pris en location au cours du bail de l'établissement principal (*cf. supra*, §7), la durée de cette location peut être limitée à celle qui reste à courir jusqu'à l'expiration du bail de l'établissement principal.

### **C. Révision du loyer**

12.- Le droit de solliciter la révision du loyer (à distinguer de l'indexation) consiste, pour les parties, à solliciter du juge une modification du loyer initialement fixé, moyennant la réunion des conditions suivantes :

- a) l'action ne peut être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours;
- b) la partie qui sollicite la révision est tenue d'établir l'existence de « *circonstances nouvelles* », c'est-à-dire apparues postérieurement à la conclusion du contrat de bail ou à la précédente révision du loyer; selon la Cour de cassation, ne constituent des circonstances nouvelles que celles qui étaient imprévisibles au moment où la convention a été conclue ou renouvelée (par exemples: la transformation d'un quartier par l'aménagement de nombreux magasins, la désaffectation d'un quartier en raison de travaux durables et importants, la hausse notable de l'index, etc.);
- c) par le fait de ces circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est modifiée pour devenir supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer en cours; bien que cette condition ne soit pas expressément posée par la loi, la Cour de cassation a précisé que les circonstances nouvelles doivent avoir une influence durable: elles doivent présenter un caractère de continuité tel qu'elles justifient la fixation d'un nouveau loyer pour toute la durée du triennat suivant.

Le juge statue en équité, sans tenir compte du rendement favorable ou défavorable résultant du seul fait du preneur. Si le loyer est révisé, il produira ses

effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

#### **D. Droit du preneur d'aménager les lieux loués**

13.- Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, aux conditions suivantes :

- a) le coût des transformations ne doit pas dépasser trois années de loyer ;
- b) les transformations ne doivent compromettre ni la sécurité, ni la stabilité, ni l'esthétique du bâtiment ;
- c) le preneur doit aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, 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.

La loi prévoit une procédure permettant au bailleur de faire valoir son point de vue et au preneur de répliquer, avec l'intervention du juge de paix compétent, le cas échéant.

14.- Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ou en vertu d'une décision de justice, le bailleur ne peut exiger leurs suppressions au départ du preneur, mais peut s'y opposer.

Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur a le choix :

- soit il rembourse la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre ;
- soit il paye une somme égale à la plus-value que connaît l'immeuble.

Lorsque le preneur a effectué des transformations sans autorisation, le bailleur peut exiger la remise du bien loué dans son état antérieur, sans préjudice des dommages et intérêts, s'il y a lieu. Il peut agir en ce sens, soit en cours de bail, soit à l'expiration de celui-ci. S'il conserve les aménagements irréguliers, il ne doit aucune indemnité au preneur.

#### **E. Cession du bail et sous-location**

##### **E.1. Cession du bail**

15.- La cession des droits résultant du contrat de bail accompagne en règle générale la cession du fonds de commerce. Dans une optique de continuité économique, le législateur a ainsi institué un droit, pour le locataire de céder son contrat de bail.

A défaut pour le contrat de bail commercial d'évoquer la question de la cession, cette dernière est régie par le droit commun du bail en vertu duquel « *le preneur a le droit [ ] de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite* » (article 1717 du Code civil).

Si une clause fait interdiction au locataire de céder le bail, cette clause ne produira ses effets que dans certaines hypothèses admises par la loi sur les baux commerciaux :

- lorsque la cession de bail n'est pas faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et ne porte pas sur l'intégralité des droits du locataire principal ;
- lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble loué.

La loi prévoit, par ailleurs, le respect de certaines conditions de forme qui ne trouveront à s'appliquer que dans le cas où le contrat prévoit expressément l'interdiction de céder le bail et où le preneur estime ne pas y être tenu, les motifs ci-avant évoqués n'étant pas rencontrés.

Ainsi, le preneur est tenu de signifier au bailleur le projet d'acte de cession par voie recommandée et le bailleur ne pourra s'y opposer que moyennant notification dans les trente jours, par courrier recommandé, de son refus motivé par de justes motifs. Dans les quinze jours de cette notification, le preneur a la possibilité d'introduire une contestation devant le juge de paix compétent.

16.- En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

La loi prévoit que le preneur originaire demeure solidairement tenu vis-à-vis du bailleur de toutes les

obligations qui dérivent du contrat de bail initial. Le bailleur peut cependant renoncer, de manière expresse, à cette protection qui lui est donnée.

## E.2. Sous-location

17.- A défaut pour le bail de régler la question, la sous-location est régie par le droit commun en vertu duquel «*le preneur a le droit de sous-louer [ ], si cette faculté ne lui a pas été interdite*» (article 1717 du Code civil).

Si une clause fait interdiction au locataire de sous-louer, cette clause ne produira ses effets que dans les hypothèses suivantes, identiques à celles existant pour la cession de bail :

- lorsque la sous-location n'est pas faite ensemble avec la location du fonds de commerce et ne porte pas sur l'intégralité des droits du locataire principal ;
- lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble loué.

Un formalisme est également prévu, lorsque le preneur veut user du droit qui lui est légalement reconnu de sous-louer.

Enfin, si son bail ne le lui interdit pas, le preneur est autorisé à sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués.

18.- La loi assimile à la cession du bail la sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce.

A nouveau, le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

## F. Transmission du bien loué

19.- En droit commun du bail, lorsque le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qui a un bail authentique (ainsi, un bail constaté par acte notarié) ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail (article 1743 du Code civil).

Pour mémoire, un acte sous seing privé a une date certaine, c'est-à-dire est opposable aux tiers, dans les cas prévus par l'article 1328 du Code civil, et ce afin d'éviter les antedates :

- l'acte est enregistré ;
- le souscripteur de l'acte ou l'un de ceux-ci est décédé ;
- la substance de l'acte est constatée dans un acte dressé par un officier public, tel un procès-verbal de scellé ou d'inventaire.

20.- La loi sur les baux commerciaux laisse subsister intégralement le droit commun en n'y dérogeant que dans deux cas :

- lorsque le bail prévoit une faculté d'expulsion ;
- lorsque le bail est sans date certaine, alors que le locataire occupe les lieux depuis six mois au moins.

a) Dès lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas suivants :

- 1° il entend occuper le bien loué personnellement et effectivement ou le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, enfants adoptifs ou ascendants de son conjoint, ou encore par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption ;
- 2° il entend affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale ;
- 3° il entend reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité ; la loi répute «*reconstruction*» toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer ;
- 4° le preneur a commis des manquements graves aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours ; est visé par la loi tout fait illicite qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

Dans ces hypothèses, l'acquéreur doit, à peine de déchéance de son droit, notifier au preneur un préavis

d'un an, au plus tard dans les trois mois de l'acquisition. Celui-ci doit énoncer clairement le motif justifiant le congé.

b) Le régime qui précède s'applique également lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

La preuve de l'occupation incombe au locataire lui-même qui doit démontrer que l'occupation a eu lieu «à titre de locataire». Cette preuve peut être rapportée par toutes voies de droit: déclarations au registre du commerce ou à la banque-carrefour, contrats conclus avec des tiers, publicité réalisée à l'occasion de l'installation dans les lieux, extraits bancaires attestant du versement effectif de loyers...

Si le bail n'a pas date certaine avant l'aliénation et si le preneur occupe le bien loué depuis moins de six mois, l'acquéreur pourra l'expulser, conformément au droit commun et dans le respect de la réglementation en matière d'expulsions.

### **G. Droit au renouvellement du bail**

21.- La loi sur le bail commercial prévoit une procédure particulière lorsque le preneur souhaite obtenir le renouvellement de son bail. Elle doit être respectée, impérativement.

Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, pour une durée de neuf années, à expiration de chaque période de neuf ans, son droit étant limité à trois renouvellements, soit une durée maximale de trente-six ans.

Il peut y être dérogé de l'accord des parties, constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

Il ne s'agit pas ici d'entrer dans les détails du formalisme du renouvellement. On se bornera à souligner que le preneur qui souhaite exercer son droit doit, à peine de déchéance, notifier sa demande de renouvellement au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée endéans un délai très strict qui est de dix-huit mois au plus et de quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours.

A peine de nullité, la notification doit indiquer:

- les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail;
- la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

En cas de désaccord des parties, une procédure spécifique est prévue.

Dès le début du dix-huitième mois précédant l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

Si le preneur est forclo du droit au renouvellement (parce qu'il ne l'a pas exercé durant la période visée ci-avant) et qu'il est laissé en possession des lieux loués après l'expiration du bail, la loi prévoit qu'il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée. Le bailleur pourra y mettre fin, moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

22.- Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser le renouvellement du bail ont déjà été évoqués, dans le cadre de l'examen de la transmission du bien loué (*cf. supra*, § 20).

Outre les quatre cas y visés, il convient encore de mentionner:

- a) l'offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait pas offre égale;
- b) l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expiration du délai prévu pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ou qui disposerait, à cette même époque, dans le voisinage immédiat du bien loué, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

En dehors des cas visés ci-avant, le bailleur peut toujours se refuser au renouvellement moyennant paiement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

#### **H. Indemnité d'éviction**

23.- Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit à une indemnité, dans certains cas limitativement déterminés par la loi.

Cette indemnité est en principe fixée forfaitairement, sauf accord des parties survenant après l'ouverture du droit à cette indemnité :

- a) l'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend, soit affecter l'immeuble à une destination non commerciale, soit le reconstruire; toutefois, dans ce dernier cas, il n'y a aucune indemnité due si la démolition ou la reconstruction de l'immeuble ont été rendues nécessaires par son état de vétusté, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires;
- b) l'indemnité est égale à deux ans de loyer si le bailleur ou l'une des personnes qu'il a fait occuper le bien loué personnellement et effectivement (*cf. supra*, § 20, a, 1<sup>o</sup>) exerce dans l'immeuble un commerce similaire;
- c) l'indemnité est égale à trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur; l'indemnité n'est pas due si le bailleur est en mesure de justifier d'un motif grave ou s'il donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter;
- d) l'indemnité est égale à un an du loyer stipulé dans le nouveau bail, si le preneur qui a fait une

offre sérieuse a été écarté à la suite d'une offre d'un tiers surenchérisseur, et si le dit tiers exerce dans l'immeuble un commerce différent de celui qu'y exerçait l'ancien preneur;

- e) l'indemnité est égale à deux ans du loyer stipulé dans le nouveau bail, si ce nouveau preneur exerce dans l'immeuble un commerce similaire à celui du preneur sortant;
- f) l'indemnité d'éviction est fixée à trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre, avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction; le bailleur et le tiers nouvel occupant sont alors solidairement tenus.

Une indemnité d'éviction peut également être due par le bailleur qui met fin au bail avant l'échéance, en exerçant la faculté de résiliation triennale qui lui a été réservée (*cf. supra*, § 9), ainsi que par l'acquéreur qui expulse le preneur aux conditions légales (*cf. supra*, §§ 19-20).

Il importe d'observer que tant que le preneur sortant n'a pas reçu l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit, ou la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée, il peut se maintenir dans les lieux jusqu'à entier paiement, sans être tenu à aucun loyer.

Enfin, l'action en paiement de l'indemnité d'éviction doit être intentée dans un délai d'un an à dater du fait donnant ouverture à l'action.

Luc HERVE  
Avocat au Barreau de Liège  
Cabinet d'avocats Herve  
Collaborateur scientifique à la Faculté de Droit de l'ULG

Julie BOCKOURT  
Avocat au Barreau de Liège  
Elegis

## Le délai de prescription ONSS a été modifié

La loi portant sur des dispositions diverses relatives à la concertation sociale modifie, entre autres, les articles 39 et 42 de la loi du 27/06/1969. Cette modification entrera en vigueur le 01/01/2009.

Le délai de prescription relatif à la déclaration et aux cotisations ONSS dues est réduit de 5 à 3 ans, et ce à compter du 01/01/2009. Aucune modification n'est prévue à ce jour en ce qui concerne la déclaration DIMONA et les documents sociaux: le délai de prescription est provisoirement maintenu à 5 ans.

Jusqu'au 31 décembre 2008, le délai de prescription est de 5 ans et l'ONSS l'appliquera en tant que tel. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, il passera à 3 ans. C'est ce délai raccourci que l'Office Nationale de Sécurité Sociale appliquera à partir de cette date-là.

Il résulte de cette modification du délai de prescription que plusieurs trimestres se prescriront à la même échéance: c'est ainsi que les cotisations dues ainsi que les corrections des déclarations pour les trimestres de la période 4/2003 à 3/2005 se prescriront

le 31 décembre 2008. Le troisième trimestre 2003 se sera en effet déjà prescrit le 31 octobre 2008 alors que le quatrième trimestre 2005 ne se prescrira que le 31 janvier 2009.

*Aperçu schématique des dates de prescription:*

| Trimestre | Date d'échéance | Date de prescription |
|-----------|-----------------|----------------------|
| 03/2003   | 31/10/2003      | 31/10/2008           |
| 04/2003   | 31/01/2004      | 31/12/2008           |
| 01/2004   | 30/04/2004      | 31/12/2008           |
| 02/2004   | 31/07/2004      | 31/12/2008           |
| 03/2004   | 30/10/2004      | 31/12/2008           |
| 04/2004   | 31/01/2005      | 31/12/2008           |
| 01/2005   | 30/04/2005      | 31/12/2008           |
| 02/2005   | 31/07/2005      | 31/12/2008           |
| 03/2005   | 30/10/2005      | 31/12/2008           |
| 04/2005   | 31/01/2006      | 31/01/2009           |
| 01/2006   | 30/04/2006      | 30/04/2009           |

Maria PLOUMEN  
Vice-présidente IPCF

## Indemnités de défraiement versées aux artistes: addendum

Dans l'article publié dans le Pacioli n° 259, intitulé « Indemnités de défraiement versées aux artistes: le droit fiscal s'est aligné sur le droit social », je conclusais en espérant que le nouveau gouvernement se penche sur la question épineuse de la taxation des revenus qualifiés de « professionnels », au sens large, perçus par les artistes.

Entre la rédaction et la publication de cet article, le législateur a, sur la base d'une initiative parlementaire, adopté de nouvelles dispositions réglant

partiellement le problème. Par une loi du 16 juillet 2008 (M.B. 30 juillet 2008), il a, en effet, modifié le régime de taxation des revenus de droits d'auteurs et de droits voisins.

Ces nouvelles mesures méritent naturellement d'être commentées. Elles le seront dans une édition prochaine du Pacioli.

A. Römer

Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un système de récupération ou transféré électroniquement, mécaniquement, au moyen de photocopies ou sous toute autre forme, sans autorisation préalable écrite de l'éditeur. La rédaction veille à la fiabilité des informations publiées, lesquelles ne pourraient toutefois engager sa responsabilité. **Editeur responsable** : Roland SMETS, I.P.C.F. – av. Legrand 45, 1050 Bruxelles, Tél. 02/626.03.80, Fax. 02/626.03.90 e-mail : info@ipcf.be, URL : <http://www.ipcf.be> **Rédaction** : Gaëtan HANOT, Geert LENAERTS, Maria PLOUMEN, Roland SMETS. **Comité scientifique** : Professeur P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professeur C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.