



GUIDE GRATUIT · COMMERÇANTS

Aménager un commerce à Bruxelles

Permis, délais, budget et erreurs à éviter
avant d'ouvrir.

Visite technique et devis détaillés gratuits

immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44 · BCE 0479.038.557

AVANT DE COMMENCER

Pourquoi ce guide

Une règle d'or

Ne signez pas le bail avant d'avoir vérifié que votre activité est autorisée dans ce local et que les travaux nécessaires sont réalisables dans votre budget et vos délais.

Chaque commerce est différent : boutique, restaurant, salon, bureau ouvert au public. Ce guide donne l'ordre logique et les points à vérifier. Les règles exactes dépendent de l'activité et de la commune.

PARTIE 1

Les étapes dans l'ordre

Étape	À faire	Piège fréquent
1. Concept et budget	Définir l'activité, la surface utile, le niveau de finition	Budget trop optimiste sur les travaux
2. Choix du local	Visite avec un professionnel, état technique, affectation	Signer avant les vérifications
3. Vérifications	Destination du bien, permis existants, accessibilité, sécurité	Oublier l'affectation commerciale
4. Plans et permis	Plans d'aménagement, demande si nécessaire	Délais administratifs sous-estimés
5. Devis et choix de l'entrepreneur	Devis détaillés, planning, assurances	Choisir au prix le plus bas
6. Travaux	Démolition, techniques, cloisons, finitions, mobilier	Modifications non chiffrées
7. Contrôles	Électricité, incendie, hygiène selon l'activité	Contrôles prévus trop tard
8. Ouverture	Réception, nettoyage, formation, lancement	Dates fixées avant le planning réel

PARTIE 2

Les autorisations à vérifier

- **Affectation du local** : le bien est-il autorisé à accueillir votre activité ?
- **Permis d'urbanisme** : nécessaire notamment en cas de modification de façade, d'enseigne, de structure ou de changement d'affectation. Renseignez-vous auprès de la commune.
- **Sécurité incendie** : exigences selon la taille et l'activité. Les services d'incendie peuvent imposer des mesures.
- **Accessibilité** : un commerce ouvert au public doit prévoir l'accès pour les personnes à mobilité réduite dans la plupart des cas.
- **Alimentaire et horeca** : autorisation de l'AFSCA et exigences d'hygiène, de ventilation et d'évacuation des graisses.
- **Enseigne et vitrine** : règles communales et régionales sur l'aspect extérieur.

À vérifier avec la commune

Les exigences varient selon la commune et l'activité. Posez la question avant de signer le bail, de préférence par écrit.

PARTIE 3

Retroplanning type

Phase	Remarque
Recherche et choix du local	Le plus variable
Vérifications et signature du bail	Prévoir du temps pour les vérifications
Plans, permis éventuels	Délais administratifs incompressibles
Devis et sélection	Comparer au moins deux devis détaillés
Travaux	Durée selon l'ampleur, fixée au devis
Contrôles et réception	À planifier avant la date d'ouverture
Ouverture	Avec une marge de sécurité

Conseil : fixez la date d'ouverture **après** avoir reçu le planning écrit de l'entrepreneur, jamais avant. Ajoutez une marge pour les contrôles.

PARTIE 4

Les postes de budget

Poste	Remarques
Démolition et évacuation	
Structure et façade	Si modification
Électricité et éclairage	Souvent le poste le plus sous-estimé
Plomberie et sanitaires	
Ventilation et climatisation	Obligatoire ou fortement recommandé selon l'activité
Cloisons, plafonds, sols	
Agencement et mobilier	
Enseigne et signalétique	
Études, permis, contrôles	
Réserve pour imprévus	À prévoir, surtout dans un bâtiment ancien
Loyers et charges pendant les travaux	Souvent oublié

PARTIE 5

Les erreurs qui retardent une ouverture

- Signer le bail avant de vérifier l'affectation et les autorisations.
- Commander le mobilier avant d'avoir les cotes exactes.
- Sous-estimer l'électricité et la ventilation.
- Fixer la date d'ouverture avant le planning.
- Ne pas prévoir les contrôles dans le planning.
- Changer le projet en cours de chantier sans l'écrire ni le chiffrer.

PARTIE 6

Checklist avant de signer le bail

Question	OK
L'activité est-elle autorisée dans ce local ?	☐
Les travaux nécessaires ont-ils été chiffrés par un professionnel ?	☐
Le bailleur autorise-t-il les travaux et l'enseigne ?	☐
Le loyer est-il adapté au chiffre d'affaires prévu ?	☐
Les installations techniques sont-elles conformes ?	☐
Un planning réaliste est-il écrit ?	☐
La date de début du loyer tient compte des travaux ?	☐

Un chiffrage avant de signer le bail ?

Nous visitons le local, chiffrons les travaux et vous remettons un devis détaillé avec planning.
Gratuit et sans engagement : immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit

Guide informatif. Les autorisations et obligations dépendent de la commune et de l'activité : vérifiez-les avant d'engager des travaux.

Propriété et droits d'auteur

© 2026 Immo-Factory (GCEA Renov), BCE 0479.038.557. Ce document est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, revente ou modification, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable d'Immo-Factory est interdite. Merci de ne pas partager ce fichier : chaque personne peut le demander gratuitement sur immo-factory.be.