

INHOUDSTAFEL - TABLE DES MATIÈRES

DE LA NOTION DE COMMERÇANT À CELLES D'ENTREPRISE : QUELLES IMPLICATIONS SUR LE CHAMP D'APPLICATION DU BAIL COMMERCIAL ?

Antoine VANDENBULKE et Dodo CHOCHITAICHVILI 1

I.	Introduction	3
II.	Champ d'application de loi du 30 avril de 1951 sur les baux commerciaux	3
III.	Substitution de la notion de commerçant par celles d'entreprise	11
IV.	Vers un élargissement du champ d'application du bail commercial ?	15
V.	Conclusions	22

BAUX COMMERCIAUX DE COURTE DURÉE

Bernard LOUVEAUX 23

Titre I.	Une matière régionalisée	25
Titre II.	Les objectifs des législateurs	25
Titre III.	Cadre juridique général	26
Chapitre 1.	Permanence de la loi de 1951	26
Chapitre 2.	Programme limité	27
Chapitre 3.	Modification de l'article 2, 1°, de la loi de 1951	27
Chapitre 4.	Entrée en vigueur	27
Titre IV.	Conditions d'application	28
Titre V.	Durée et résiliation	28
Chapitre 1.	Durée et reconduction	28
Section 1.	Le bail commercial de courte durée ne peut pas dépasser un an	28
Section 2.	Périodes successives	29
Chapitre 2.	Fin du bail	29
Section 1.	Le bail de courte durée prend fin de plein droit à son échéance	29
Section 2.	Droit de résiliation dans le chef du seul preneur	30
Section 3.	Aucun droit de résiliation dans le chef du bailleur	31
Section 4.	Faculté de résiliation de commun accord	31
Section 5.	Absence d'indemnité	32
Section 6.	Maintien du preneur après le terme : mutation en bail commercial	
« standard »		32
§ 1.	À quel moment s'opère la mutation ?	32
I.	Le terminus ad quem ?	32
II.	Le point de départ	33
§ 2.	Les conditions de la mutation	34
§ 3.	Les risques de la mutation	34
Section 7.	Un bail de courte durée peut-il succéder à un bail commercial	
« standard » ?		35
Titre VI.	Modalités financières	35
Chapitre 1.	Loyer	35
Chapitre 2.	Impôts et charges	35
Chapitre 3.	Garantie locative	36
Titre VII.	Droit du preneur d'effectuer des travaux de transformation	36
Chapitre 1.	Une faculté à envisager à l'aune de la durée du bail	36

Chapitre 2. Des dispositions supplétives	37
Chapitre 3. La nature des travaux autorisés	37
Section 1. Critère d'utilité	37
Section 2. Critère de prix	38
Section 3. Critère de sauvegarde du bâtiment existant	38
Chapitre 4. La procédure préalable à l'exécution de travaux	38
Section 1. L'avertissement au bailleur	38
Section 2. Le droit d'opposition du bailleur	39
Section 3. L'assurance	39
§ 1. Le droit du bailleur d'exiger une assurance	39
§ 2. L'arrêt des travaux à défaut d'assurance	40
Section 4. L'accès du bailleur aux lieux loués pendant les travaux	40
Section 5. Le locataire supporte les risques liés aux travaux qu'il entreprend	40
Section 6. Le sort des travaux en fin de bail	41
Titre VIII. Cession et sous-location	41
Titre IX. État des lieux	42
Titre X. Aliénation	42
Titre XI. Procédure	42

DE DUUR, HERNIEUWING EN BEËINDIGING VAN DE HANDELS- HUUVEREENKOMST

Kurt CREYF	43
I. Algemeen	45
II. De duurtijd van de handelshuurovereenkomst	45
A. De oorspronkelijke duur van de handelshuurovereenkomst	45
B. Handelshuurhernieuwing	54
1. Algemeen	54
2. Dwingend karakter van het recht op huurhernieuwing	55
3. Duur van de handelshuurhernieuwing	57
4. Voorwaarden/vereisten tot het aanvragen van de huurhernieuwing	60
5. De positie van de verhuurder na ontvangst van de aanvraag tot een handelshuurhernieuwing	68
III. De beëindiging van de handelshuurovereenkomst	72
A. De beëindiging door het verstrijken van de termijn	72
B. De beëindiging van de huur bij gebrek aan een handelshuurhernieuwingsaanvraag binnen de termijnen en vormen	73
C. De voortijdige beëindiging van de aanvankelijke handelshuurovereenkomst	73
1. De vervroegde beëindiging van de handelshuur bij onderling akkoord	73
2. De vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst door de huurder	75
3. De vroegtijdige beëindiging van de handelshuurovereenkomst door de verhuurder	80
4. De vroegtijdige beëindiging van de handelshuur door de verkrijger	83
5. De vroegtijdige beëindiging van de handelshuurhernieuwing	84
D. De beëindiging van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur	86
E. De beëindiging van de huur na uitputting van de drie handelshuurhernieuwingen	87

F. De ontbinding van de handelshuurovereenkomst in de loop van de verhuring	88
G. Het faillissement van één van de contractanten bij een handelshuurovereenkomst	91
IV. Bijzonder geval	93
A. Terbeschikkingstelling van het pand via een commerciële samenwerkingsovereenkomst	93
B. De uitgestrektheid van de regels inzake de huurtijd van een handelshuurovereenkomst	97
V. Besluiten	99

LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE (2017-2024)

Vincent DEFRAITEUR	101
Titre I. Introduction	103
Titre II. Droit au renouvellement du preneur	103
Titre III. Demande de renouvellement du preneur	106
Titre IV. Bail à durée indéterminée	116
Titre V. Réponse du bailleur à la demande de renouvellement	117
Titre VI. Refus du bailleur à la demande de renouvellement	118
Section 1. Refus pour occupation personnelle	118
Section 2. Refus pour reconstruction	119
Section 3. Refus pour manquements graves du preneur	120
Section 4. Refus pour absence d'intérêt légitime du preneur	122
Section 5. Refus de renouvellement sans motif	122
Titre VII. Société de capitaux et occupation personnelle	123
Titre VIII. Renouvellement	123
Section 1. Conditions nouvelles	123
Section 2. Pouvoir du juge sur la fixation du loyer	126
Section 3. Désistement du preneur quant à sa demande de renouvellement	128
Section 4. Offre d'un tiers	128
Section 5. Validité et sincérité de l'offre du tiers	130
Titre IX. Refus de renouvellement invalidé par le juge	130
Titre X. Indemnités d'éviction	131
Section 1. Caractère supplétif de l'indemnité d'éviction	131
Section 2. Indemnité d'éviction et intérêt légitime	132
Section 3. Indemnité en cas de non-réalisation des motifs	133
Section 4. Exercice d'un commerce similaire	135
Section 5. Bailleur et propriétaire du fonds de commerce	135
Section 6. Délai d'action en paiement de l'indemnité d'éviction	136

HUURPRIJS(HERZIENING)

Stijn CLAEYS	139
I. Partijen bepalen vrij de huurprijs	141
1. Wilsvrijheid	141
2. Bepaald of bepaalbaar	142

II.	Aanpassing aan gewijzigde omstandigheden/stijgende huurmarkt	143
	1. Wettelijke indexatieformule	143
	2. Progressief stijgende huur	143
	3. Minnelijke aanpassing	144
III.	Huurprijsherziening uit artikel 6 Handelshuurwet als pasmunt voor minimumduur: toepassing van imprevisieer?	144
IV.	Voorwaarden voor huurprijsherziening (art. 6 Handelshuurwet)	145
	1. Termijn	145
	2. Drempel	146
	2.1. Huurwaarde wijzigt minstens 15 %	146
	2.2. Door wijziging in omstandigheden	147
	§ 1. De wijziging moet nieuw zijn...	147
	§ 2. Maar moet niet 'onvoorzienbaar' zijn?	148
	§ 3. De wijziging moet objectief zijn	149
	§ 4. Met een duurzame invloed	150
V.	Bepalen van huurprijs bij huurhernieuwing	151
VI.	De rechtspraak heeft moeite met het toepassen in de praktijk van bovenstaande mechanismen	151
	1. Beroep op een expert	151
	2. Bepalen van nieuwe huurprijs bij huurprijsherziening of bij discussie bij huurhernieuwing	153
VII.	Conclusie	156

LES CLAUSES ABUSIVES EN MATIÈRE DE BAIL COMMERCIAL

Stéphanie LAGASSE	157
-------------------	-----

Titre I. En bref : retour sur les trois régimes existants et réglementant les clauses abusives en matière contractuelle	159
Chapitre 1. Le régime général interdisant les clauses abusives	159
Chapitre 2. Le régime des clauses abusives entre une entreprise et un particulier	164
Chapitre 3. Le régime des clauses abusives entre entreprises, soit le régime « B2B »	166
Titre II. Application de ces différentes législations spécifiquement au contrat de bail commercial	169
Chapitre 1. Les parties en présence dans le cadre d'un bail commercial	169
Chapitre 2. L'articulation entre elles des différentes législations	170
Titre III. Incidences concrètes de ces législations sur les clauses du bail commercial	174
Chapitre 1. La clause de destination des lieux loués	175
Chapitre 2. Les clauses relatives à la preuve	177
Chapitre 3. Les clauses relatives à l'inexécution	179
§ 1. Les clauses relatives aux sanctions de l'inexécution et d'exonération de responsabilité	179
§ 2. Les clauses indemnitaires	182
Chapitre 4. Les clauses permettant les modifications unilatérales par le bailleur	186
Conclusion	187

LE RÈGLEMENT DES LITIGES EN MATIÈRE DE BAUX COMMERCIAUX PAR LA VOIE DE L'ARBITRAGE

Maxime BERLINGIN et Esther LANOTTE

189

1.	Introduction	191
2.	Les principes en matière d'arbitrabilité des différends	191
3.	Validité de la clause compromissoire prévue dans un contrat de bail commercial au regard de l'article 29 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux	194
3.1	Contexte	194
3.2	Position du problème	195
3.3	Analyse	195
3.4	Comparaison avec le régime du bail commercial régional – de courte durée	198
3.5	Comparaison avec le régime du bail d'habitation	199
4.	Validité de la clause compromissoire du contrat de bail commercial dans les relations B2B	201
5.	Validité de la clause compromissoire du contrat de bail commercial dans les relations B2C	206
6.	Conclusion	211

HET DOEL HEILIGT HET MIDDEL NIET: KRITISCHE EVALUATIE VAN DE VERRUIMDE TOEPASSING VAN ARTIKEL 1722 OUD BW DOOR HET HOF VAN CASSATIE

Jacob RENIERS

213

I.	Inleiding: rechtsonzekerheid over toepassing artikel 1722 oud BW naar aanleiding van de coronapandemie	215
II.	Leeswijzer	217
III.	Inzet van het debat	217
	A. Maatschappelijke inzet van het debat	217
	B. Wetenschappelijke inzet van het debat	218
	i. Toepassingsbereik overmachtsleer	218
	ii. Toepassingsbereik leer van verandering van omstandigheden	221
	iii. Functie goede trouw	223
IV.	Artikel 1722 oud BW	224
	A. Verbintenissen verhuurder	224
	i. Leveringsverplichting	224
	ii. Vrijwaringsverplichting	227
	iii. Wat zegt boek 7?	228
	B. Verhouding tussen overmacht en tenietgaan van het verhuurde goed	229
V.	Uitspraken Hof van Cassatie	234
	A. Arrest van 26 mei 2023	234
	B. Arrest van 7 september 2023	235
	C. Arrest van 13 september 2024	236

D. Evaluatie	237
i. Artikel 1722 oud BW en tijdelijke overmacht	237
ii. Artikel 1722 oud BW en draagwijdte vrijwaringsverbintentenis verhuurder	239
VI. Besluit	243

COVID-19, LES ARRÊTS DE CASSATION

Sophie LEBEAU	247
I. Présentation	249
II. Les arrêts rendus par la Cour de cassation	250
Chapitre 1. Arrêt de la Cour de cassation du 26 mai 2023 : l'article 1722 s'applique même en cas de perte temporaire	250
Chapitre 2. Arrêt de la Cour de cassation du 7 septembre 2023 : la force majeure et l'absence de faute du bailleur	252
Chapitre 3. Arrêt de la Cour de cassation du 4 mars 2024 : résiliation ou suspension à appliquer si le contrat conserve un effet utile lorsque la force majeure prend fin	254
III. La force majeure	255
Chapitre 1. La notion de force majeure	255
Section 1. La définition de force majeure	255
Section 2. La cause étrangère libératoire	255
Section 3. La force majeure et la théorie des risques	257
Chapitre 2. Certains éléments caractéristiques	257
Section 1. La convention des parties peut exclure ou adapter l'application de la force majeure	257
Section 2. Les limites des clauses dérogatoires	258
Section 3. La force majeure ne s'applique pas à des choses de genre	259
IV. La théorie des risques et l'article 1722 de l'ancien Code civil qui en est l'application	259
Chapitre 1. La théorie des risques et l'égalité entre les prestations	259
Chapitre 2. L'analyse de l'article 1722 de l'ancien Code civil en matière de Covid-19 et de l'article 5.266 du Code civil	261
Section 1. Les conditions d'application de l'article 1722 de l'ancien Code civil	261
Section 2. Le fait du prince peut entraîner la perte juridique du bien loué	262
§ 1. La perte juridique du bien	262
§ 2. L'impossibilité d'assurer la jouissance paisible du bien donné en location ou l'impossibilité d'exploiter le commerce dans les lieux	263
§ 3. Les motifs personnels du preneur et l'appréciation in concreto par rapport à la destination convenue	265
§ 4. L'obligation d'assurer la jouissance du bien donné en location	266
§ 5. La destination pourrait dépasser le cadre d'un commerce de détail	266
Section 3. La perte peut être totale ou partielle	267
Section 4. La perte peut être définitive ou temporaire	268
§ 1. L'appréciation du caractère définitif ou temporaire : le critère de l'utilité	268
§ 2. La poursuite du contrat n'est possible que dans le cadre d'une perte temporaire	269

§ 3. La Cour de cassation admet que la suspension du contrat peut avoir pour effet de reporter le terme du contrat	269
Section 4. L'inexécution n'est pas fautive et les confusions à éviter	270
Section 5. Les indemnités qui auraient été perçues par l'une ou l'autre des parties	271
V. La prolongation du contrat et les risques d'insécurité juridique	272
VI. L'exécution de bonne foi et l'équité	275
VII. Conclusions	277