

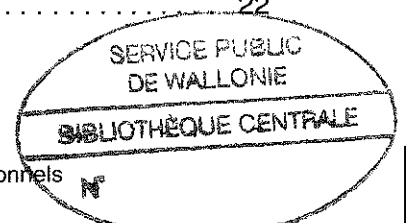
Table des matières

Introduction	1
Note préliminaire : la réforme institutionnelle	2
1. Quel commerce est visé par la loi sur les baux commerciaux ?	5
1.1. Existence d'un bail	5
1.2. Le commerce de détail	6
1.2.1. Définition	6
1.2.2. Conditions	6
1.3. L'artisan	6
1.4. Exemples	6
1.5. Contact direct avec le public	7
1.6. Affectation principale	8
2. Les exclusions	9
2.1. Les autres baux professionnels	9
2.2. Baux d'une durée de moins d'un an	9
2.3. Les baux portant sur des immeubles exempts d'impôt foncier	10
3. Les extensions	11
3.1. Existence d'une clause expresse	11
3.2. Les locaux annexes et d'habitation	11
3.3. Le bail commercial wallon de courte durée	12
3.4. Le bail commercial flamand de courte durée	13
3.5. Le bail de courte durée en Région de Bruxelles-Capitale	15
4. Qui peut conclure un bail ?	18
4.1. Pluralité de preneurs	18
4.1.1. Les autres baux professionnels (le droit commun)	18
4.1.2. Le bail commercial	18
4.2. Pluralité de bailleurs	19
4.2.1. Les époux	19
4.2.2. Bailleurs en indivision	19
5. Durée du bail	21
5.1. Le bail commercial	21
5.1.1. La durée de neuf ans	21
5.1.2. Les exceptions	21
5.1.3. Renouvellements	22

Bibliothèque centrale - SPW



BC00000003672



5.1.4.	Clause prévoyant la reconduction tacite à l'expiration de la convention	22
5.1.5.	Le bail à durée indéterminée	23
5.2.	Les autres baux professionnels	23
5.2.1.	Liberté des parties	23
5.2.2.	Tacite reconduction	23
6.	Les aspects financiers	24
6.1.	Le loyer	24
6.2.	L'indexation	24
6.3.	Le pas-de-porte	24
6.4.	La garantie locative	25
6.5.	Les charges locatives	25
6.6.	L'enregistrement	26
6.7.	Impôts et taxes	27
6.8.	Le précompte immobilier	27
6.9.	La TVA	28
6.10.	La révision du loyer	28
6.10.1.	Le bail commercial	28
6.10.2.	Les autres baux professionnels	31
6.11.	Les assurances	31
6.11.1.	Le bail commercial	31
7.	Droits et devoirs des parties, communs au bail professionnel et au bail commercial	34
7.1.	Les obligations du bailleur	34
7.1.1.	Obligation de délivrance	34
7.1.2.	Obligation d'entretenir et de réparer	35
7.1.3.	Obligation d'assurer la jouissance paisible	37
7.1.4.	Obligation d'établir un état des lieux d'entrée	38
7.1.5.	Obligation d'information	39
7.1.6.	Obligation de fournir un certificat PEB	41
7.2.	Les droits du bailleur	41
7.2.1.	Droit de visite	41
7.2.2.	Droit d'effectuer des réparations urgentes	41
7.2.3.	Privilège du bailleur	41
7.3.	Les obligations du preneur	42
7.3.1.	Le locataire doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination	42
7.3.2.	Le locataire doit payer le prix du loyer et des charges	43

7.3.3.	Le preneur est obligé de garnir les lieux loués ou de verser une garantie locative	43
7.3.4.	Le preneur est obligé de restituer les lieux loués	43
7.3.5.	Responsabilité en cas d'incendie	44
7.4.	Les droits du preneur	44
8.	Le droit d'aménager les lieux loués	45
8.1.	Les autres baux professionnels (droit commun)	45
8.1.1.	Liberté des parties	45
8.1.2.	Que se passe-t-il si le contrat ne prévoit rien ?	45
8.1.3.	Le sort des travaux en fin de bail	46
8.2.	Le bail commercial	46
8.2.1.	Les conditions générales	47
8.2.2.	La procédure	48
8.2.3.	Le sort des travaux à la fin du bail	49
8.2.4.	Les travaux imposés par les pouvoirs publics	51
9.	Cession et sous-location	52
9.1.	Les autres baux professionnels (droit commun)	52
9.1.1.	Définition de la cession	52
9.1.2.	Le bailleur accepte la cession	52
9.1.3.	Le bailleur n'accepte pas la cession	53
9.1.4.	Clause interdisant la cession	53
9.1.5.	La sous-location	54
9.2.	Le bail commercial	55
9.2.1.	Principe	55
9.2.2.	Mise en échec des clauses d'interdiction et régime instauré	56
9.2.3.	Effets de la cession	59
9.2.4.	La sous-location	61
10.	La vente du bien loué	62
10.1.	Les autres baux professionnels (droit commun)	62
10.1.1.	Principe	62
10.1.2.	Le maintien du bail	62
10.1.3.	La clause d'entretien ou de maintien du bail	64
10.1.4.	La clause de résiliation unilatérale	64
10.1.5.	Quid si le bail n'est pas opposable au nouvel acquéreur ?	66
10.2.	Le bail commercial	67
10.2.1.	Introduction	67
10.2.2.	Le sort du bail commercial en cas d'aliénation du bien	67
10.2.3.	Conséquences de l'aliénation	68

11. Le renouvellement du bail commercial	73
11.1. Introduction	73
11.2. Demande	73
11.2.1. Délais	73
11.2.2. Forme de la demande	74
11.2.3. Les auteurs de la demande	75
11.2.4. Les destinataires de la demande	75
11.3. Nature et durée du bail renouvelé	75
11.3.1. Durée	75
11.3.2. Nature du bail renouvelé	76
11.4. Réactions du bailleur et du preneur	76
11.4.1. Sept possibilités	77
11.4.2. Pluralité des motifs	80
11.4.3. Tous les recours possibles du preneur	82
11.4.4. Le locataire ne demande pas régulièrement le renouvellement de son bail	85
11.4.5. Bail verbal à durée indéterminée	86
11.5. Délais de l'action en paiement	86
12. La fin du bail	87
12.1. Les autres baux professionnels	87
12.1.1. Les événements ne mettant pas fin au bail	87
12.1.2. Baux venant à expiration avant leur échéance	87
12.1.3. Dommages et intérêts selon la cause de résiliation	92
12.2. Le bail commercial	93
12.2.1. Résiliation par le bailleur	94
12.2.2. Résiliation par le preneur	94
13. Les centres commerciaux : quelques aspects de la question	96
13.1. Introduction	96
13.2. Un régime adapté	96
13.3. Phase précontractuelle importante	97
13.3.1. Informer	97
13.3.2. Existe-t-il une garantie de rentabilité ?	97
13.4. Le local semi-fini	98
13.5. Les parties communes	98
13.6. Un loyer progressif	99
13.7. La concurrence	100

14. Le certificat de performance énergétique	101
14.1. Définition	101
14.2. Objet de l'obligation	101
14.3. En Région wallonne	101
14.3.1. Bâtiments existants	101
14.3.2. Bâtiments neufs	102
14.4. La Région de Bruxelles-Capitale	102
14.4.1. Bâtiments existants	102
14.4.2. Bâtiments neufs	104
14.5. L'impact de la réglementation énergétique sur le contrat de bail	104
14.5.1. La nature des règles de polices administratives régionales	104
14.5.2. Quid de la violation de la réglementation énergétique ?	104
14.5.3. Pondération	105
14.5.4. Couverture de la nullité	106
14.5.5. Quid si le bien ne répond pas aux critères énergétiques du certificat PEB ?	106
15. Le règlement collectif de dettes pour les locataires non commerçants (bail de bureau)	107
15.1. Introduction	107
15.2. Qui peut bénéficier du règlement collectif ?	107
15.3. Procédure	108
15.4. Le privilège du bailleur	110
15.5. Le bailleur peut-il demander la résolution du bail après la décision d'admissibilité ?	110

Introduction

La loi du 30 avril 1951 régit les baux commerciaux. Elle régit un certain type de location commerciale et est loin de s'appliquer à l'ensemble des baux qui présentent un caractère commercial.

Ainsi, tous les autres baux professionnels qui ne peuvent entrer dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux seront régis par les dispositions du Code civil.

La circonstance que les parties reprennent, dans leur contrat, des termes ou modalités de la loi sur les baux commerciaux n'implique pas automatiquement son application. Il faudra avant tout vérifier si le commerce faisant objet du contrat tombe bien sous son application.

Par ailleurs, la loi sur les baux commerciaux ne reprend pas l'ensemble des droits et obligations des parties engagées dans un contrat commercial. En effet, les baux commerciaux sont, avant tout, des contrats de location, de sorte qu'ils sont soumis aux dispositions générales du Code civil relatives à cette matière (on parlera du droit commun). Cependant, la loi sur les baux commerciaux énonce un certain nombre de dispositions – le plus souvent impératives – qui dérogent ou s'ajoutent au droit commun.

Un certain nombre de règles de droit commun (Code civil) sont applicables purement et simplement aux baux commerciaux et, notamment, la notion même de bail, les règles relatives à la formation des contrats, les règles qui régissent les droits et obligations des parties quant à la délivrance et prise de possession des lieux, l'état des lieux, la garantie locative, le bon usage de la chose louée, l'entretien et les réparations, le droit de visite du bailleur, la faillite de la restitution des lieux, etc.

Mais, attention, les parties peuvent toujours déroger à ces règles de droit commun en insérant des clauses de leur choix.

Les règles de la loi sur les baux commerciaux s'inscrivent dans la perspective de la stabilité du commerce et la protection du commerçant et de l'artisan.