

Table des matières

Sommaire	5
Introduction	7

Partie 1

Le régime des clauses abusives entre entreprises (B2B): enseignements pratiques

Section 1. L'interdiction des clauses abusives étendue aux contrats conclus entre entreprises	11
1. Dispositions pertinentes et entrée en vigueur	11
2. Champ d'application du régime	12
3. La notion de clause abusive	14
4. La sanction particulière en cas de clause abusive	20
5. En guise de conclusion : méthode de contrôle en pratique	22
Section 2. L'influence de la législation des clauses abusives B2B sur les contrats immobiliers	23
Introduction	23
1. Le champ d'application de la législation	24
2. L'interdiction des clauses abusives B2B	24
3. L'impact du Livre 5 du Code civil	26
4. Les sanctions	27
Conclusion	28
Section 3. La consécration d'une interdiction générale des clauses abusives dans le livre 5	28
Introduction	28
1. Les conditions et sanction prévues	29
2. Champ d'application – Une portée résiduelle	30
3. Champ d'application – Une application en creux des législations particulières interdisant les clauses abusives	30
Conclusion	31
ANTHEMIS	313

Section 4. Rappel du régime d'interdiction des clauses abusives entre entreprises. Points essentiels pour le secteur immobilier	32
1. Contexte	32
2. Champ d'application	32
3. Février 2025 : exercice d'évaluation de la loi du 4 avril 2019	33
4. Régime de clauses abusives entre entreprises	33
5. Sanctions	34
6. Article 5.52 du Code civil : une application résiduelle difficile à appréhender	34
Conclusion	35
Section 5. Rappel du régime d'interdiction des clauses abusives entre entreprises. Points essentiels pour le secteur immobilier – Zoom sur la «liste noire»	35
Section 6. Régime d'interdiction des clauses abusives entre entreprises. Aperçu de la liste grise pour le secteur de l'immobilier (1^{re} partie)	38
1. Droit de modification unilatérale du contrat (article VI.91/5, 1 ^o , du CDE)	38
2. Prorogation ou renouvellement tacite sans faculté de «résiliation» (article VI.91/5, 2 ^o , du CDE)	39
3. Transfert du risque économique normal sans contrepartie (article VI.91/5, 3 ^o , du CDE)	40
4. Limitation inappropriée des droits du créancier en cas d'inexécution (article VI.91/5, 4 ^o , du CDE)	40
Conclusion intermédiaire	42
Section 7. Régime d'interdiction des clauses abusives entre entreprises. Aperçu de la liste grise pour le secteur immobilier (2^e partie)	43
1. Engagement des parties sans spécification d'un délai raisonnable de résiliation (article VI.91/5, 5 ^o , du CDE)	43
2. Exonération du dol, de la faute grave ou d'un engagement essentiel (article VI.91/5, 6 ^o , du CDE)	44
3. Limitation des moyens de preuve (article VI.91/5, 7 ^o , du CDE)	45
4. Clause indemnitaire excessive (article VI.91/5, 8 ^o , du CDE)	46
Conclusion générale	47
Section 8. Aperçu du rapport d'évaluation de la loi B2B publié par le SPF Économie le 3 avril 2026	47
1. Diagnostic : ni déséquilibre manifeste ni équilibre parfait pour la loi B2B	48
2. Le champ d'application : les exemptions et le rôle résiduel du Code civil	48

3. Transparence (article VI.91/2 du CDE) : un pilier déterminant de la loi B2B, au-delà du formalisme	48
4. Liste noire (article VI.91/4 du CDE) : un mécanisme globalement satisfaisant	49
5. Liste grise (article VI.91/5, 1 ^o à 8 ^o , du CDE) : le cœur des ajustements recommandés	49
Conclusion : une réforme attendue, sous réserve de consensus politique	49

Partie 2

Panorama jurisprudentiel

Section 1. Tableau synthétique	53
Section 2. Recueil	56
1. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division de Tongres, 9 mai 2022	56
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Tongeren, 9 mei 2022	56
2. Cour d'appel d'Anvers, 30 mai 2022	58
Hof van beroep Antwerpen, 30 mei 2022	58
3. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Hasselt, 22 juin 2022	63
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Hasselt, 22 juni 2022	63
4. Tribunal de l'entreprise de Gand, division de Courtrai, 30 novembre 2022	68
Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk, 30 november 2022	68
5. Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, 1 ^{er} décembre 2022	75
Ondernemingsrechtbank Brussel, 1 ^{ste} december 2022	75
6. Cour d'appel d'Anvers, 21 décembre 2022	84
Hof van Beroep Antwerpen, 21 december 2022	84
7. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division de Tongres, 23 janvier 2023	94
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Tongeren, 23 januari 2023	94
8. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, 13 février 2023	98
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 13 februari 2023	98
9. Cour d'appel d'Anvers, 15 février 2023	106
Hof van Beroep Antwerpen, 15 februari 2023	106
10. Tribunal de l'entreprise de Louvain, 28 février 2023	111
Ondernemingsrechtbank Leuven, 28 februari 2023	111
11. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Hasselt, 3 mars 2023	118
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Hasselt, 3 maart 2023	118
12. Cour d'appel d'Anvers, 20 mars 2023	125
Hof van Beroep Antwerpen, 20 maart 2023	125
ANTHEMIS	315

13. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, 30 mars 2023	135
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 30 maart 2023	135
14. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, 19 juin 2023	147
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 19 juni 2023	147
15. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, 2 novembre 2023	154
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 2 november 2023	154
16. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, 19 décembre 2023	172
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 19 december 2023	172
17. Tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles, 7 mai 2024	178
Franstalige ondernemingsrechtbank Brussel, 7 mei 2024	178
18. Justice de Paix de Saint-Gilles, 3 juillet 2024	188
Vrederegerecht Sint-Gillis, 3 juli 2024	188
19. Cour d'appel d'Anvers, 15 juillet 2024	211
Hof van Beroep Antwerpen, 15 juli 2024	211
20. Cour d'appel d'Anvers, 30 octobre 2024	219
Hof van Beroep Antwerpen, 30 oktober 2024	219
21. Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, 28 novembre 2024	224
Rechtbank van eerste aanleg Brussel, 28 november 2024	224
22. Tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles, 13 janvier 2025	229
Ondernemingsrechtbank Brussel, 13 januari 2025	229
23. Cour d'appel d'Anvers, 20 janvier 2025	248
Hof van Beroep Antwerpen, 20 januari 2025	248
24. Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Charleroi, 6 mai 2025	259
Ondernemingsrechtbank Henegouwen, afdeling Charleroi, 6 mei 2025	259
25. Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Charleroi, 25 juin 2025	272
Ondernemingsrechtbank Henegouwen, afdeling Charleroi, 25 juni 2025	272
26. Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Tournai, 14 janvier 2026	281
Ondernemingsrechtbank Henegouwen, afdeling Doornik, 14 januari 2026	281
27. Tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, 2 février 2026	288
Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 2 februari 2026	288
28. Tribunal de l'entreprise de Liège, division de Liège, 25 avril 2025 et 6 mars 2026	296
Ondernemingsrechtbank Luik, afdeling Luik, 25 april 2025 en 6 maart 2026	296

Annexe

Extrait de la loi du 4 avril 2019 modifiant le Code de droit économique

TITEL 3/1. – Overeenkomsten gesloten tussen ondernemingen	307
TITRE 3/1. – Contrats conclus entre entreprises	309