

# Table des matières

## Partie 1 : Modèles & clauses

<b>Avertissements</b>	23
1. Précautions générales dans l'utilisation de n'importe quel modèle	23
2. Établi en fonction de la législation et de la jurisprudence publiée au 31 mai 2022	23
3. Application des législations fédérales au bail commercial	24
4. Clause de non-responsabilité	25
5. Légende	25

## Le bail commercial

<b>Bail commercial</b>	29
Article 1 <sup>er</sup> – Objet	31
Article 2 – Destination des lieux loués	32
Article 3 – Durée	34
Article 4 – Loyer	35
Article 5 – Indexation	36
Article 6 – Garantie	37
Article 7 – Impôts, taxes, redevances, charges et autres montants	38
A. <i>Impôts, taxes, redevances, charges et autres montants dus par le Preneur</i>	38
B. <i>Provisions</i>	39
Article 8 – Charges – consommations privées	39
A. <i>Charges privatives</i>	39
B. <i>Charges communes</i>	40

Article 9 – Cession et sous-location	41
Article 10 – Travaux et transformations	41
A. Autorisation d'exécuter des travaux et aménagements	41
B. Sort des travaux en fin de bail	43
Article 11 – Entretien – réparations – travaux et aménagements imposés par les autorités	44
A. Obligations du Preneur	44
B. Obligations du Bailleur	44
C. Travaux et aménagements imposés par les autorités	45
D. Travaux urgents ou économiseurs d'énergie et pertes de jouissance	45
E. Interruption des services du Bien loué	46
Article 12 – Assurances	46
A. Assurances à souscrire par le Preneur	47
B. Assurance souscrite par le Bailleur	48
C. Abandons réciproques de recours	49
Article 13 – Vente de l'immeuble	49
Article 14 – États des lieux	50
A. État des lieux d'entrée	51
B. Restitution des lieux et état des lieux de sortie	51
C. Provisions et honoraires des experts	52
Article 15 – Expropriation du bien loué	52
Article 16 – Affichage – visite des lieux loués	53
A. Affichage	53
B. Droit de visite du Bailleur	53
Article 17 – Enseignes	53
Article 18 – Privilège du bailleur	54
Article 19 – Sanctions	55
Article 20 – Notification	55
Article 21 – Enregistrement – transcription	55
Article 22 – Loi applicable – attribution de juridiction	56
Article 23 – Préalables à la délivrance des lieux loués	56
Article 24 – Clauses particulières éventuelles	56
A. Condition suspensive	56
B. État du sol du Bien loué	57
C. Indemnité d'éviction	57
D. Clause Coronavirus	57
Article 25 – Intégralité du contrat	58

## **Les baux commerciaux de courte durée**

<b>Avertissements</b>	61
1. Localisation du bien loué	61
2. Bon usage des articles suivants	61
<b>I. Bail commercial de courte durée – région Wallonne</b>	63
Article 3 – Durée ( <i>au maximum un an</i> )	63
Article 4 – Loyer	63
Article 9 – Cession et sous-location	64
Article 10 – Travaux et transformations	64
A. <i>Autorisation d'exécuter des travaux et aménagements</i>	65
B. <i>Sort des travaux en fin de bail</i>	65
<b>II. Bail commercial de courte durée – région de Bruxelles-Capitale</b>	66
Article 3 – Durée ( <i>au maximum un an</i> )	66
Article 4 – Loyer	67
Article 6 – Garantie	67
Article 9 – Cession et sous-location	67
Article 10 – Travaux et transformations	68
A. <i>Autorisation d'exécuter des travaux et aménagements</i>	68
B. <i>Sort des travaux en fin de bail</i>	69
<b>III. Bail commercial de courte durée – région Flamande</b>	70
Article 3 – Durée ( <i>au maximum un an</i> )	70
Article 4 – Loyer	70
Article 9 – Cession et sous-location	71
Article 10 – Travaux et transformations	71
A. <i>Autorisation d'exécuter des travaux et aménagements</i>	71
B. <i>Sort des travaux en fin de bail</i>	72

## **Le renouvellement**

<b>I. Demande de renouvellement du locataire par lettre recommandée</b>	75
<b>II. Demande de renouvellement du locataire par exploit d'huissier de justice</b>	77

<b>III. Demande de renouvellement du sous-locataire au locataire principal</b>	79
<b>IV. Dénonciation au bailleur principal</b>	81
<b>V. Réponses du bailleur à une demande de renouvellement : en-tête et début de lettre communs</b>	82
<b>VI. Réponses du bailleur à son locataire : réponse d'acceptation</b>	83
<b>VII. Réponse d'acceptation du renouvellement mais à d'autres conditions</b>	84
<b>VIII. Offre d'un tiers : transmission par le bailleur au preneur de l'offre du tiers</b>	85
<b>IX. Offre d'un tiers</b>	86
<b>X. Refus de renouvellement</b>	88
<b>XI. Fin de lettre commune à toutes les réponses de refus de renouvellement</b>	90
<b>XII. Réponse du locataire principal à son sous-locataire</b>	91
<b>XIII. Dénonciation du bailleur au sous-locataire</b>	92
<b>XIV. Réponse du locataire à une acceptation conditionnelle du bailleur en cas d'accord du locataire sur ces conditions</b>	93
<b>XV. Réponse du locataire à la transmission de l'offre d'un tiers en cas d'offre égale du locataire</b>	95
<b>XVI. Convention de renouvellement de bail commercial</b>	97
Article 1 <sup>er</sup> – _____ (le premier – deuxième – troisième : biffer les mentions inutiles) Renouvellement du bail du _____ ( <i>date du bail initial</i> )	98
Article 2 – Durée	99
Article 3 – Loyer	99
Article 4 – Garantie	100
Article 5 – Charges et impôts	100
Article 6 – Enregistrement	100
Article 7 – Maintien des clauses du bail	100

## **Conventions et cession de bail**

<b>I.</b>	<b>Notification du projet par le locataire au bailleur</b>	103
<b>II.</b>	<b>Opposition du bailleur à la cession ou sous-location</b>	105
<b>III.</b>	<b>Convention de sous-location</b>	107
	Article 1 <sup>er</sup> – Objet	109
	Article 2 – Destination des lieux loués	111
	Article 3 – Durée	111
	Article 4 – Loyer	111
	Article 5 – Indexation	111
	Article 6 – Garantie	111
	Articles 7 à 25	111
	Article 26 – Condition suspensive de non-opposition du Bailleur	112
<b>IV.</b>	<b>Cession de bail commercial</b>	113
	Article 1 <sup>er</sup> – Objet	115
	Article 2 – Destination des lieux loués	115
	Article 3 – Durée	115
	Article 4 – Loyer et charges	115
	Article 5 – Garantie	116
	Article 6 – Frais – enregistrement	116
	Article 7 – Condition suspensive de non-opposition du bailleur	116
	Article 8 – Intervention du bailleur	117

## **Travaux et transformation**

<b>I.</b>	<b>Notification du projet par le locataire au bailleur</b>	121
<b>II.</b>	<b>Opposition du bailleur</b>	123

## **Résiliation**

<b>I.</b>	<b>Préavis du locataire pour l'expiration du triennat</b>	127
<b>II.</b>	<b>Préavis d'un an donné par le bailleur lorsque la faculté de résiliation est incluse dans le bail</b>	128
<b>III.</b>	<b>Préavis de 18 mois donné par le bailleur en cas de tacite reconduction</b>	130

<b>IV. Résiliation par l'acquéreur lorsque la faculté de résiliation est incluse dans le bail</b>	131
<b>V. Résiliation de commun accord – convention de résiliation de bail commercial</b>	133
Article 1 <sup>er</sup> – Résiliation du bail commercial	134
Article 2 – Indemnité	134
Article 3 – État des lieux de sortie	135
Article 4 – Formalité obligatoire	135

### **Les actes de procédure**

<b>I. Le renouvellement</b>	139
1. Contestation des conditions proposées par le bailleur – citation (art. 18 de la loi sur les baux commerciaux)	139
A. <i>La convention</i>	139
B. <i>La demande de renouvellement et la réponse du bailleur</i>	139
C. <i>Objet de la présente procédure</i>	140
2. Contestation des manquements graves invoqués par le bailleur (art. 16, I, 4 <sup>o</sup> , al. 3, loi du 30 Avril 1951)	142
A. <i>La convention des parties</i>	142
B. <i>Action en renouvellement du bail commercial</i>	142
C. <i>Contestation du refus de renouvellement</i>	143
D. <i>Assignment du bailleur et demande de renouvellement aux conditions demandées par les requérants</i>	143
E. <i>Compétence du tribunal</i>	143
3. Action en renouvellement du sous-locataire (art. 14, al. 2, loi du 30 Avril 1951)	145
A. <i>Les conventions des parties</i>	145
B. <i>Action en renouvellement du bail commercial</i>	145
C. <i>Objet de la présente procédure</i>	146
D. <i>Compétence du tribunal</i>	146
4. Proposition de mission d'expertise judiciaire dans le cadre d'une procédure de renouvellement	149
<b>II. Action en révision de loyer</b>	150
1. Citation en révision de loyer commercial à l'initiative du locataire (art. 6 de la loi du 30 avril 1951)	150
A. <i>Exposé des faits et conventions</i>	150
B. <i>Rapport d'évaluation et d'expertise</i>	150

C. Tentative de révision amiable	151
D. Mesure avant-dire droit – Expertise	151
2. citation en révision de loyer commercial à l’initiative du bailleur (art. 6 de la loi du 30 avril 1951)	154
<b>III. Action en autorisation de travaux (art. 7, al. 3, de la loi sur les baux commerciaux)</b>	156
A. La convention	156
B. L’annonce des travaux et l’opposition du bailleur	156
C. Objet de la présente procédure	157
D. Article 735 du Code judiciaire	157
<b>IV. Action en autorisation de cession de bail/sous-location (art. 10, al. 5, de la loi sur les baux commerciaux)</b>	159
A. La convention	159
B. L’annonce de la cession OU sous-location et l’opposition du bailleur	159
C. Objet de la présente procédure	160
D. Article 735 du Code judiciaire	160
<b>V. Citation en paiement d’une indemnité d’éviction (art. 10, al. 5, de la loi sur les baux commerciaux)</b>	162

## Partie 2 : Commentaires

<b>Chapitre 1 : Le bail commercial : modèle général</b>	169
Section 1. Considérations générales	169
Section 2. Commentaire article par article	179
Article 1 <sup>er</sup> – Objet du contrat	181
Article 2 – Destination des lieux loués	182
Article 3 – Durée	184
Article 4 – Le loyer	192
Article 5 – Indexation	193
Article 6 – Garantie	193
Article 7 – Impôts et taxes	194
Article 8 – Charges – Consommations privées	194
Article 9 – Cession de bail et sous-location	194
Article 10 – Travaux et transformations	199

Article 11 – Entretien – Réparations – Travaux et aménagements imposés par les autorités	201
Article 12 – Assurances	201
Article 13 – La vente de l'immeuble	201
Article 14 – État des lieux	203
Article 15 – Expropriation	203
Article 16 – Affichage – Visite des lieux loués	203
Article 17 – Enseignes	204
Article 18 – Privilège du bailleur	204
Article 19 – Sanctions	204
Article 20 – Notification	205
Article 21 – Enregistrement du bail	205
Article 22 – Loi applicable – Attribution de juridiction	207
Article 23 – Préalables à la délivrance des lieux loués	207
Article 24 – Clauses particulières	207
<b>Chapitre 2 : Réglementation relative aux clauses abusives</b>	211
Section 1. Principes	211
Section 2. Examen de certaines clauses	212
Article 2 – Destination des lieux	212
Article 5 – Indexation	213
Article 19 – Sanctions	213
<b>Chapitre 3 : Les baux commerciaux de courte durée</b>	215
Section 1. Principes	215
Section 2. Région wallonne	215
Article 4 – Loyer ; article 7 – Impôts ; article 8 – Charges	217
Article 9 – Cession et sous-location	217
Article 10 – Travaux et transformations	217
Section 3. Région de Bruxelles-Capitale	219
Article 3 – Durée (au maximum un an)	219
Article 4 – Loyer	220
Article 6 – Garantie	220
Article 9 – Cession et sous-location	221
Article 10 – Travaux et transformations	221
Article 14 – États des lieux	222

Section 4. Région flamande	222
Article 3 – Durée (moins d'un an)	223
Article 4 – Loyer et impôts	224
Article 9 – Cession et sous-location	224
Article 10 – Travaux et transformations	224
<b>Chapitre 4 : Convention de sous-location</b>	227
Section 1. Considérations générales	227
Section 2. Commentaires du contrat de sous-location	230
Article 1 <sup>er</sup> – Objet	230
Article 3 – Durée	231
Article 4 – Loyer	231
Article 5 – Indexation	231
Article 6 – Garantie	231
Article 26 – Condition suspensive	231
<b>Chapitre 5 : Convention de cession de bail</b>	233
Section 1. Considérations générales	233
Section 2. Commentaires du contrat de cession de bail commercial	234
Article 4 – Loyer et charges	235
Article 5 – Garantie	235
Article 7 – Condition suspensive de non-opposition du bailleur	235
<b>Chapitre 6 : Modèles de lettres</b>	237
Section 1. Considérations générales applicables à toutes les correspondances	237
Section 2. Le renouvellement	238
Section 3. Cession de bail et sous-location	249
Section 4. Travaux et transformations	250
Section 5. Résiliation	251
<b>Chapitre 7 : Procédure</b>	255
Avertissement	255
Section 1. Renouvellement	255
Section 2. Action en révision de loyer à l'initiative du locataire	257
Section 3. Action en autorisation de travaux (Actes de procédure 7)	257

Section 4. Action en autorisation de cession de bail/sous-location (Actes de procédure 8)	258
Section 5. Citation en paiement d'une indemnité d'éviction (Actes de procédure 9)	258
Section 7. Requête en conciliation	258