

Table des matières

Sommaire	3
En guise d'introduction...	5
par Jean-Pierre DUMUR	
Les fondamentaux du bail commercial en France	9
par Françoise AUQUE	
I. Champ d'application	14
A. Quant aux personnes	14
B. Quant aux prérogatives contractuelles	15
II. Stabilité des relations contractuelles	16
A. Durée et fin du bail	16
B. Droit au renouvellement	17
C. Refus de renouvellement	18
III. Loyer et accessoires	19
A. Conclusion du contrat	19
B. Révision en cours de bail	20
C. Loyer de renouvellement	21
Les fondamentaux du bail commercial en Suisse	23
par Michael LEPPER	
I. Introduction	27
II. Champ d'application du statut	28
A. Notion de « local »	28
B. Activité commerciale	29

III. Durée et fin du contrat	30
A. Durée	30
B. Fin	30
1) Contrat de bail de durée déterminée.....	30
2) Contrat de bail de durée indéterminée.....	31
3) Impossibilité d'exécution.....	32
IV. Droit au renouvellement	32
A. Renouvellement	33
B. Prolongation en cas de résiliation de bail	34
V. Refus de renouvellement	34
A. Indemnité d'éviction	35
B. Maintien dans les lieux – indemnité d'occupation	35
1) Indemnité pour occupation illicite des locaux.....	35
2) Autres dommages-intérêts.....	36
VI. Loyer et accessoires	36
A. Mode de fixation du loyer initial	36
1) Formule officielle.....	36
2) Critère de calcul du loyer.....	37
3) Loyers usuels.....	37
B. Pas de porte – droit d'entrée – droit au bail	39
C. Dépôt de garantie – caution	40
D. Indexation du loyer	41
E. Révision périodique du loyer	42
F. Mode de fixation du loyer du bail renouvelé	44
VII. Rapports contractuels	44
A. Obligation de délivrance	44
1) Date de la remise des locaux.....	44
2) Retard de délivrance.....	44
3) Impossibilité de délivrer la chose louée.....	46
B. Charge des taxes, redevances, travaux et réparations	47
1) Frais accessoires.....	47
2) Travaux.....	47
a. Travaux d'entretien.....	48
b. Travaux de rénovation.....	48
3) Réparation.....	49
C. Charge des mises en conformité des locaux loués	49
D. Charges et taxes récupérables sur le locataire	49
E. Droit de préférence du locataire en cas de vente de l'immeuble	50
F. Travaux d'aménagements exécutés par locataire	50

VIII. Cession et sous-location	51
A. Cession du bail	51
B. Sous-location	52
1) Définition	52
2) Consentement du bailleur	53
3) Rapports entre le locataire et le sous-locataire	53
4) Rapports entre le bailleur et le sous-locataire	54
IX. Procédure – Compétence – Prescription	54
A. Procédure	54
1) Prolongation de bail	55
2) En annulation de la résiliation de bail	55
3) Contestation du loyer initial	55
B. Compétence	55
C. Prescription	55
Les fondamentaux du bail commercial en Belgique	57
par Françoise BLAISE	
I. Introduction : le cadre juridique de la matière des baux commerciaux	63
A. Contexte du présent exposé	63
B. Cadre juridique de la matière	63
1) Le Code civil belge	63
2) La loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux	68
3) Le transfert régional des compétences	69
4) La loi relative aux clauses abusives	70
II. La loi du 30 avril 1951	72
A. Analyse du champ d'application de la loi	72
1) Objet	72
2) Le droit de superficie conséquence	74
B. Durée et fin du contrat	76
1) Durée initiale	76
2) Locaux accessoires	76
3) Durée des baux renouvelés	77
4) Bail à durée indéterminée	77
5) Les baux de courte durée – La législation régionale des pop-up store	78
C. La fin du bail	79
1) Résiliation anticipée	79
a. Dans le chef du preneur : résiliation triennale impérative	79

b. Dans le chef du bailleur : facultés article 3 et article 12 de la loi relative aux baux commerciaux.....	80
c. Faculté de résiliation dans le chef des deux parties	82
2) Résolution du bail.....	83
a. Interdiction du pacte comissoire express	83
b. Le manquement grave justifiant la perte du fonds de commerce	84
D. Les correctifs à l'exercice du droit : l'abus de droit et la théorie de l'imprévision appliqués aux baux commerciaux.....	88
1) Principes.....	88
2) L'abus de droit.....	88
3) Le changement de circonstances.....	90
4) La jurisprudence Covid et l'impossibilité d'exécution	92
a. Les errements de la pandémie et la jurisprudence de la Cour	92
b. Le nouveau Code civil.....	93
E. Le droit au renouvellement du bail.....	95
1) Principes : droit impératif du preneur à obtenir le renouvellement du bail.....	95
2) La demande de renouvellement – Une appréciation particulière de la régularité de la demande au regard de la théorie de l'offre	96
3) L'attitude du bailleur	98
a. Le panel de réponse à l'usage du bailleur.....	98
b. Le délai de réponse du bailleur – L'acte réceptice	98
c. L'acceptation du renouvellement.....	99
d. Le refus de renouvellement	100
e. Irrégularité de la réponse du bailleur – Indemnisation de l'éviction du preneur.....	103
4) Les indemnités d'éviction.....	105
a. Le délai de six mois et la réalisation de l'intention : une application particulière en matière de travaux	107
b. Les circonstances graves	107
c. Le calcul de l'indemnité de réparation intégrale du préjudice causé.....	108
F. Loyer et Accessoires	109
1) Mode de fixation du loyer initial.....	109
a. Régime TVA : Loyer et redevance.....	109
b. Éléments d'appréciation de la notion de loyer	110
2) Notion de pas-de-porte.....	112
3) La garantie locative.....	112
4) Indexation du loyer.....	113
5) La révision triennale des loyers	114
6) Le loyer du bail renouvelé	116

G. Cession et sous-location	116
1) Dans le chef du bailleur : aliénation des lieux loués (voir faculté article 12 et les développements sous II., 1), a)	116
2) Dans le chef du preneur.....	117
a. <i>Le droit commun du bail</i>	117
b. <i>La cession ou la sous-location faite ensemble avec celle du fonds de commerce</i>	117
c. <i>Effets de la cession et de la sous-location</i>	119
H. Éléments de procédure – compétence – prescription	119
1) Procédure et compétence en matière de baux commerciaux.....	119
2) L'arbitrage.....	120
3) La Prescription.....	122
a. <i>Le loyer : l'article 2277 du Code civil</i>	122
b. <i>Les charges locatives : cinq ou dix ans ?</i>	122
c. <i>Prescription de l'indexation</i>	123
III. Les centres commerciaux – Une dynamique contractuelle particulière – Taux d'occupation, fréquentation et rentabilité	123
A. Généralités	123
B. Les différentes garanties sollicitées par le preneur : taux d'occupation, taux de fréquentation, rentabilité	124
1) Fondement légal	124
2) L'article 1719, 3° du Code civil.....	124
3) L'article 1721 du Code civil.....	125
Les fondamentaux du bail commercial au Luxembourg	127
par Franck GREFF	
I. Champ d'application de la loi	133
II. Durée	135
III. Les pratiques prohibées	136
IV. Cession et sous-location	137
V. Délai de résiliation	140
VI. Décès du preneur	141
VII. Sursis à déguerpissement	142
VIII. Renouvellement	144
IX. Résiliation et non-renouvellement	146
X. Indemnité d'éviction	150
XI. Droit de préemption	152

Le régime légal des baux commerciaux en Belgique, en Suisse et au Luxembourg... vu depuis la France 155

par Joël MONÉGER

- I. Des sources diversifiées : le droit français ou le modèle du carcan 158
- II. La quête des différences entre les droits français, belge, luxembourgeois et suisse 160
- III. La recherche des similitudes dans la diversité des normes 161

Le régime légal des baux commerciaux en France, en Suisse et au Luxembourg... vu depuis la Belgique 165

par Bernard LOUVEAUX

- I. Le pré est plus grand chez les voisins 167
- II. Unanimité : un immeuble 168
- III. Les domaines de protection 168
 - A. Un droit au maintien fort variable 168
 - 1) La durée du bail 168
 - 2) Le renouvellement du bail 168
 - a. *Principes* 168
 - b. *Un formalisme belge excessif et archaïque : l'herbe est moins sèche chez les voisins* 169
 - c. *Le maintien du bail en cas d'aliénation du bien loué* 169
 - B. Loyer : de la liberté initiale à une nécessaire modulation du loyer de renouvellement 170
 - 1) Le loyer de départ 170
 - 2) Le loyer de renouvellement 170
- IV. Un mécanisme original : la « déspécialisation » française 170
- V. Un bel échantillon qui pourrait inspirer les législateurs 170

Le régime légal des baux commerciaux en France, en Belgique et en Suisse... vu depuis le Luxembourg 173

par Marc THEWES

Le régime légal des baux commerciaux en France, en Belgique et au Luxembourg... vu depuis la Suisse 179

par François BOHNET

Statut des baux commerciaux France – Belgique – Luxembourg – Suisse. Tableau synoptique des dispositions législatives et réglementaires 183