

## TABLE DES MATIERES

Note préliminaire : la réforme institutionnelle

1. Quel commerce est visé par la loi sur les baux commerciaux ?

1.1. Existence d'un bail

1.2. Le commerce de détail

1.3. L'artisan

1.4. Exemples

1.5. Contact direct avec le public

1.6. Affectation principale

2. Les exclusions

2.1. Les autres baux professionnels

2.2. Baux d'une durée de moins d'un an

2.3. Les baux portant sur des immeubles exempts d'impôt foncier

3. Les extensions

3.1. Existence d'une clause expresse

3.2. Les locaux annexes et d'habitation

3.3. Le bail commercial wallon de courte durée

3.4. Le bail commercial flamand de courte durée

3.5. Le bail de courte durée en Région de Bruxelles-Capitale

4. Qui peut conclure un bail ?

4.1. Pluralité de preneurs

4.2. Pluralité de bailleurs

5. Durée du bail

5.1. Le bail commercial

5.2. Les autres baux professionnels

## 6. Les aspects financiers

### 6.1. Le loyer

### 6.2. L'indexation

### 6.3. Le pas-de-porte

### 6.4. La garantie locative

### 6.5. Les charges locatives

### 6.6. L'enregistrement

### 6.7. Impôts et taxes

### 6.8. Le précompte immobilier

### 6.9. La TVA

### 6.10. La révision du loyer

### 6.11. Les assurances

## 7. Droits et devoirs des parties, communs au bail professionnel et au bail commercial

### 7.1. Les obligations du bailleur

### 7.2. Les droits du bailleur

### 7.3. Les obligations du preneur

### 7.4. Les droits du preneur

## 8. Le droit d'aménager les lieux loués

### 8.1. Les autres baux professionnels (droit commun)

### 8.2. Le bail commercial

## 9. Cession et sous-location

### 9.1. Les autres baux professionnels (droit commun)

### 9.2. Le bail commercial

## 10. La vente du bien loué

### 10.1. Les autres baux professionnels (droit commun)

10.2. Le bail commercial

11. Le renouvellement du bail commercial

11.1. Introduction

11.2. Demande

11.3. Nature et durée du bail renouvelé

11.4. Réactions du bailleur et du preneur

11.5. Délais de l'action en paiement

12. La fin du bail

12.1. Les autres baux professionnels

12.2. Le bail commercial

13. Les centres commerciaux : quelques aspects de la question

13.1. Introduction

13.2. Un régime adapté

13.3. Phase précontractuelle importante

13.4. Le local semi-fini

13.5. Les parties communes

13.6. Un loyer progressif

13.7. La concurrence

14. Le certificat de performance énergétique

14.1. Définition

14.2. Objet de l'obligation

14.3. En Région wallonne

14.4. La Région de Bruxelles-Capitale

14.5. L'impact de la réglementation énergétique sur le contrat de bail

15. Le règlement collectif de dettes pour les locataires non commerçants (bail de bureau)

15.1. Introduction

15.2. Qui peut bénéficier du règlement collectif ?

15.3. Procédure

15.4. Le privilège du bailleur

15.5. Le bailleur peut-il demander la résolution du bail après la décision d'admissibilité ?