

# Table des matières

SECTION 1 <sup>RE</sup> . <i>DÉFINITION GÉNÉRALE DU BAIL</i>	5
010. Intérêt du bail pour l'entreprise	5
020. Eléments de la définition du bail en général	5
030. Formation du bail en général	5
040. Bail conclu sous condition suspensive	6
050. Différentes espèces de baux	6
SECTION 2. <i>LA CONCLUSION DU BAIL COMMERCIAL ET LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 10 AVRIL 1951</i>	6
060. Quels sont les baux protégés par la loi sur les baux commerciaux ?	6
070. Quels sont les baux exclus de la protection de la loi sur les baux commerciaux ?	7
080. Comment un bail commercial se conclut-il ?	8
SECTION 3. <i>LES FORMALITÉS UTILES</i>	8
090. De l'intérêt d'établir un bail écrit	8
100. De l'importance de la rédaction du bail	9
110. Quelques points importants	9
120. De l'intérêt de l'enregistrement du bail	10
130. L'état des lieux	11
140. La garantie locative	11
SECTION 4. <i>DURÉE LÉGALE ET RENOUVELLEMENT</i>	11
150. La durée légale	11
160. Le droit au renouvellement	13
170. Le refus de renouvellement ou l'acceptation, mais à des conditions différentes	14
SECTION 5. <i>LES RÈGLES DE FOND RELATIVES À L'EXÉCUTION DU CONTRAT</i>	16
180. Introduction	16
190. Les obligations du bailleur quant à la chose louée	16
200. Les obligations du preneur	22
210. La révision triennale du loyer	25
220. Le droit du preneur d'aménager les lieux loués	26
SECTION 6. <i>LES CONSÉQUENCES DE L'INEXÉCUTION DE SES OBLIGATIONS PAR L'UNE DES PARTIES</i>	27
230. Le créancier se fait justice à lui-même: l'exception d'inexécution	27
240. Le créancier recourt à la justice	27

250. Les clauses contractuelles relatives à l'inexécution	30
SECTION 7. <i>LE REMPLACEMENT DE L'UNE DES PARTIES AU CONTRAT PAR UNE AUTRE PERSONNE</i>	31
260. L'aménagement par la loi sur les baux commerciaux des clauses d'interdiction de céder ou de sous-louer	31
270. L'aliénation du bien loué	32
SECTION 8. <i>DISSOLUTION DU BAIL</i>	34
280. Rappel de notions à ne pas confondre: Suspension et extinction des obligations – dissolution des contrats	34
290. La résolution judiciaire	34
300. La théorie des risques et l'article 1722 de l'ancien Code civil (cas où l'immeuble est détruit en tout ou en partie)	34
SECTION 9. <i>MODÈLE COMMENTÉ DE BAIL COMMERCIAL</i>	35
310. Avertissement	35
320. L'intitulé et l'identité	36
330. Les articles	37