

Restructuration d'entreprises : le bail commercial

Cession de bail – cession du fonds de commerce.

Le bail commercial est pour de nombreuses PME une valeur importante non valorisée au bilan. Tout comme la valeur de l'immobilier l'emplacement d'un commerce est d'une importance significative pour son exploitation

Cet actif est aussi essentiel lors d'une restructuration d'entreprise judiciaire ou non.

Les principes généraux des contrats s'appliquent au bail commercial en même temps qu'il est régulé par diverses dispositions légales particulières en dehors de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Sans être exhaustif quant aux principes généraux des clauses organisant la relation contractuelle nous pouvons citer à titre d'exemple, la relation intuitu personae c'est-à-dire la volonté de contracter avec une partie strictement définie ou encore les clauses relatives à la terminaison du contrat en cas de survenance d'évènement particulier (comme la faillite, une demande de PRJ, une fusion, fusion, une scission, un changement d'activité scission etc..) ou encore le privilège spécial du bailleur sur les biens occupant les lieux (y compris les stock de marchandises). Ces clauses soulèvent des questions délicates d'application et peuvent affecter la continuité de l'exploitation notamment lors d'une restructuration. Il faut au moins y être attentif.

Ces clauses si elles doivent s'évaluer notamment à l'aune des principes généraux du droit doivent aussi s'insérer dans le contexte légal particulier des baux commerciaux. Ce dernier est le reflet de la structure institutionnelle de la Belgique. Si, actuellement, l'essentiel de la matière est encore régi par la loi fédérale de 1951 cela ne sera dans l'avenir plus le cas ; En effet la compétence légale de la législation en matière de bail commercial est devenue régionale. A l'avenir chaque Région aura une législation spécifique. Comme l'illustre déjà les législations en matière de baux commerciaux de courte durée.

Actuellement les dispositions de la loi fédérale de 1951 trouvent encore à s'appliquer et seront vraisemblablement un exemple pour le législateur régional.

Les principales dispositions impératives de la loi de 1951 qui peuvent viser des situations de restructuration d'entreprise sont : la durée (y compris le renouvellement), la révision du loyer, l'organisation de la cession du bail, les dispositions spécifiques en cas de cession du fonds de commerce et du bail les indemnités de rupture, la terminaison unilatérale (clause résolutoire expresse – visée par le code civil-.

