

## Obligations

### Le point de départ de la prescription en matière de sociétés

Deux hautes juridictions se sont récemment prononcées sur des questions liées à la prescription en droit des sociétés. Cette matière est régie par l'article 2:143 du Code des sociétés et des associations, dont le texte est très similaire à son prédécesseur, l'article 198 du Code des sociétés. En résumé, ces articles prévoient une prescription de cinq ans pour la plupart des actions contre les protagonistes des sociétés (fondateurs, actionnaires, administrateurs, liquidateurs, etc.), et de six mois pour les actions en annulation des fusions, scissions et décisions des organes.

La prescription de l'action en responsabilité contre les dirigeants de sociétés pour des faits de leurs fonctions commence à courir à partir des faits qui leur sont reprochés « ou, s'ils ont été celés par dol, à partir de la découverte de ces faits ». Dans l'affaire tranchée par la Cour de cassation le 20 juin 2025<sup>\*1</sup>, les administrateurs de la société, déclarée en faillite, avaient volontairement omis de transmettre aux curateurs une comptabilité complète, malgré des demandes insistantes s'étendant sur plus de deux ans. Ce faisant, ils avaient caché les pièces comptables dont pouvait être déduite l'existence du fait générateur de leur responsabilité. Dans ces circonstances, la Cour de cassation estime que c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu la date de la transmission d'une comptabilité complète (permettant la découverte des faits) comme point de départ de la prescription quinquennale.

Le point de départ de la prescription ici discutée, à savoir les faits reprochés ou, en cas de dol, leur découverte, diffère de celui de la prescription du droit commun (article 2262*bis* de l'ancien Code civil), lequel dépend de la connaissance par la victime de son dommage et de l'identité du responsable. Une différence de traitement existe donc si la victime n'a pas connaissance de son dommage le jour du fait générateur. Dans son arrêt n° 116/2025 du 18 septembre 2025\*, la Cour constitutionnelle estime que cette différence de traitement n'est pas discriminatoire. Elle se justifie en substance par le souci du législateur de ne pas laisser trop longtemps les dirigeants de sociétés dans l'incertitude quant à l'éventualité d'une action en responsabilité pour les faits de leurs fonctions. Elle peut certes avoir pour effet que, si une faillite intervient plusieurs années après les faits fautifs, le curateur n'ait qu'une courte période à sa disposition pour lancer citation. Cependant, le curateur n'agit pas pour son propre compte, mais comme mandataire de justice dans l'intérêt des créanciers et du failli. Le fait que le législateur, compte tenu de l'objectif qu'il poursuit, n'ait pas prévu une exception en cas de faillite ou d'action intentée par le curateur, ne rend pas les effets de la règle disproportionnés.

Henri Culot ■

*Professeur à l'UCLouvain  
Avocat au barreau de Bruxelles*

<sup>1</sup> Cass., 20 juin 2025, C.24.0187.N, R.E.D.I., 2025/3, p. 129.

## Contrats

### Bail commercial : un renouvellement manqué mais aucun préjudice indemnisable...

L'arrêt rendu par la cour d'appel d'Anvers le 10 mars 2025<sup>2</sup> illustre la rigueur des exigences formelles en matière de renouvellement du bail commercial et la prudence des juges face à l'indemnisation de la perte d'une chance.

La SRL A., exploitant une discothèque à Anvers, souhaitait obtenir le renouvellement de son bail commercial conclu le 1<sup>er</sup> décembre 2010. Son avocat fit signifier la demande par huissier le 30 mars 2018, mais sans respecter l'ensemble du formalisme rigoureux imposé par la loi sur les baux commerciaux<sup>3</sup>. Le bailleur a soulevé la nullité de la demande, nullité qui sera confirmée judiciairement, tant en première instance qu'en appel.

La SRL A. fut, entre-temps, déclarée en faillite. Le curateur, reprochant au conseil de la SRL A. une faute professionnelle, a introduit une action en responsabilité devant le tribunal de première instance d'Anvers, sollicitant notamment l'indemnisation de la perte d'une chance liée à une éventuelle cession du fonds de commerce avec un bail commercial (renouvelé). Par un jugement du 13 octobre 2023, le curateur fut débouté de toutes ses demandes et interjeta appel devant la cour d'appel d'Anvers.

Cette dernière confirma, tout d'abord, la faute du conseil de la SRL A. : le respect des formalités légales pour la demande de renouvellement du bail commercial est une obligation de résultat<sup>4</sup>, et l'annulation judiciaire de la demande suffit à en établir la violation. L'avocat ne pouvait, en outre, se retrancher derrière l'huissier : le modèle de demande de renouvellement fourni par l'huissier ne dispensait pas l'avocat de le contrôler et de l'adapter le cas échéant.

La cour d'appel d'Anvers rappelle ensuite que seule la perte d'une chance<sup>5</sup> certaine et non purement hypothétique peut donner lieu à indemnisation<sup>6</sup>. Or, en l'espèce, la SRL A. accusait d'importants arriérés de loyers et l'immeuble loué devait être démolí, puis reconstruit avec une autre affectation, excluant toute poursuite d'activité commerciale. Ainsi, le renouvellement du bail apparaissait hautement improbable, même en présence d'une demande régulière sur la forme. Dès lors, faute pour le curateur d'établir l'existence d'une chance réelle de voir les motifs de refus de renouvellement écartés devant un juge<sup>7</sup>, la perte d'une chance demeure, en l'espèce, purement hypothétique et ne peut ouvrir droit à indemnisation. La curatelle est ainsi déboutée de son appel.

Guillaume Schultz ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>2</sup> Anvers, 10 mars 2025, D.A.O.R., 2025/3, n°115, p. 95.

<sup>3</sup> Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, M.B., 10 mai 1951, art. 14. Voy. B. KOHL et C. BARÉ, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 230 et s.

<sup>4</sup> Voy., à ce jour, C. civ., art. 5.72, al. 2.

<sup>5</sup> Voy., à ce jour, C. civ., art. 6.22.

<sup>6</sup> Cass., 13 janvier 2022, R.G. n° C.19.0153.N., disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be). Voy. Proposition de loi portant le livre 6 "La responsabilité extracontractuelle" du Code civil, Doc., Ch., 2022-2023, n°3213, p. 112 : « [i]l n'est pas requis que la chance atteigne un seuil minimal, mais elle ne peut pas être purement hypothétique et reposer uniquement sur des suppositions ».

<sup>7</sup> Dans l'hypothèse où la demande de renouvellement eut été régulière en la forme, de tels motifs de refus auraient, selon nous, trouvé leur fondement dans l'article 16, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, 3° et 4° de la loi du 30 avril 1951 précitée.

## Contrats

# Le bail commercial et le fonds de commerce : portée de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement

Par son arrêt du 30 mai 2025\*<sup>8</sup>, la Cour de cassation confirme l'interprétation restrictive du droit à l'indemnité d'éviction prévu à l'article 16, IV, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en rappelant que cette protection n'a de sens qu'en présence d'une **véritable perte de fonds de commerce** appartenant au locataire.

En l'espèce, une société, locataire principale d'un immeuble commercial qu'elle avait intégralement sous-loué, se voyait refuser par le bailleur le renouvellement de son bail commercial. Invoquant la protection de la loi sur les baux commerciaux, elle réclamait l'indemnité d'éviction de trois années de loyer prévue par l'article 16, IV, en cas de refus non motivé de renouvellement. La juridiction d'appel refusa cette demande, estimant que cette société locataire ne possédait pas de fonds de commerce propre dans les lieux loués, les activités commerciales étant exclusivement exercées par ses sous-locataires.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation rappelle, appliquant l'article 16, IV, précité, que la **finalité de la loi sur les baux commerciaux** est de **protéger la stabilité du fonds de commerce** — c'est-à-dire (selon la définition donnée par la juridiction d'appel) l'ensemble des éléments corporels et incorporels que le commerçant réunit pour attirer et conserver une clientèle (enseigne, matériel, bail, clientèle, achalandage, etc.). Cette protection vise à compenser la perte du fonds de commerce **effectivement exploité dans les lieux loués**.

La Cour consacre dès lors le principe suivant : **seul le titulaire du fonds de commerce exploité dans le bien loué** peut prétendre à l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail commercial notifié par le bailleur. Ce dernier ne doit aucune indemnité d'éviction à son locataire qui n'exerce aucune activité commerciale personnelle et se borne à sous-louer les lieux à des exploitants distincts. Dans ce cas, la **qualité de commerçant et la titularité du fonds** appartiennent exclusivement au(x) sous-locataire(s), qui dispose(nt), par l'intermédiaire du locataire principal, d'un droit propre à l'indemnisation en cas de perte de son (leur) fonds de commerce.

En confirmant la décision d'appel, la Cour de cassation écarte l'application du régime protecteur de la loi sur les baux commerciaux au profit d'opérateurs immobiliers ou de sociétés de gestion locative qui ne sont pas titulaires de fonds de commerce et se contentent de sous-louer les lieux loués pris en location (principale).

Mathieu Higny ■

*Collaborateur scientifique à l'UCLouvain  
Avocat au barreau du Brabant wallon*

<sup>8</sup> Cass., 30 mai 2025, C.24.0087.N