



Les pages n° 201 – 16 décembre 2025

Chères Lectrices et chers Lecteurs,

Responsabilité civile et bail commercial au menu de ce numéro. En solo ou en duo !

Henri Culot fait, tout d'abord, le point sur ... le point de départ du délai de prescription de l'action en responsabilité contre les dirigeants de sociétés pour des faits de leurs fonctions. Un arrêt de la Cour de cassation du 20 juin 2025 et un arrêt de la Cour constitutionnelle du 18 septembre 2025 lui en donnent l'occasion.

Mathieu Higny, quant à lui, nous fait part d'un arrêt de la Cour de cassation du 30 mai 2025 dont l'un des moyens concernait le régime de l'indemnité d'éviction parfois due par le bailleur au preneur dont le bail commercial n'est pas renouvelé. La Cour de cassation ne se départit pas de sa jurisprudence constante : la législation sur les baux commerciaux protège le fonds de commerce tel qu'exploité dans les lieux loués. En l'espèce, les lieux loués étaient exploités par un sous-locataire, titulaire du fonds de commerce.

Enfin, à la jonction des deux premiers billets, Guillaume Schultz nous relate l'histoire judiciaire d'un avocat piégé – comme bien d'autres – par le formalisme rigoureux de la loi sur les baux commerciaux. Bien que ce dernier n'ait pas respecté, à la lettre, le formalisme requis pour introduire une demande de renouvellement d'un bail, il ne vit pas engagée sa responsabilité car, comme on le sait, qui dit faute – ici une faute professionnelle avérée – ne dit pas nécessairement dommage !

Bonne lecture !

Isabelle Durant

Responsable du numéro

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, les administrateurs de la société, déclarée en faillite, avaient (...) [Lire l'article complet](#)

Henri Culot

Professeur à l'UCLouvain

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter l'arrêt](#)

[Consulter la décision](#)

Contrats

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

L'arrêt rendu par la cour d'appel d'Anvers le 10 mars 2025 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 1er 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. 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, (...) [Lire l'article complet](#)

Guillaume Schultz

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

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, 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Mathieu Higny

Collaborateur scientifique à l'UCLouvain

Avocat au barreau du Brabant wallon

[Consulter la décision](#)