

Livre 5. Les obligations;  
 Livre 6. Les contrats spéciaux;  
 Livre 7. Les sûretés;  
 Livre 8. La preuve;  
 Livre 9. La prescription.

### Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée

#### CONTRATS SPÉCIAUX

Location – Bail commercial – Durée – Bail commercial de courte durée

#### BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Huur – Handelshuur – Duur – Handelshuur van korte duur

Le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2018. Il vise les baux commerciaux conclus par écrit pour une durée de maximum un an. Si sa durée est inférieure, le bail peut être reconduit de commun accord pour autant que sa durée totale n'excède pas un an. Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme. Toutefois, si le preneur reste dans les lieux au-delà de l'année, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, le bail devient un bail commercial classique, régi par les dispositions du Code civil, et est donc réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans à compter de son entrée en vigueur initiale. Dans un bail de courte durée, le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois au moins, droit dont ne dispose pas le bailleur. Le décret contient en outre des dispositions concernant les travaux effectués par le preneur et les assurances.

### Waterzooiwet van 18 juni 2018

#### ALTERNATIEVE GESCHILLENREGELING

Bemiddeling (burgerlijke zaken) – Minnelijke schikking – Collaboratieve onderhandeling

#### RÈGLEMENT ALTERNATIF DES LITIGES

Médiation (en matière civile) – Conciliation – Négociation collaborative

In de zgn. waterzooiwet van 18 juni 2018 wordt het Gerechtelijk Wetboek aangepast om bemiddeling verder te bevorderen. De *memorie van toelichting* ziet de beslechting van een geschil door de hoven en rechtbanken voortaan als een “vangnet” wanneer minnelijke oplossingstrajecten niet mogelijk zijn. Het kritisch advies van de Raad van State merkte fijntjes op dat de logica van het voorontwerp er in feite in bestond om van de hoven en rechtbanken de “alternatieve geschillenbeslechting” te maken. Zo zal een rechter voortaan (het artikel trad in werking op 12 juli 2018) een beroep op bemiddeling kunnen bevelen zelfs tegen de wil van een partij (momenteel kan dat enkel met instemming van de partijen).

De *memorie van toelichting* stelt nochtans dat “*bemiddeling in se vrijwillig van aard is en nooit kan worden opgelegd*”. Dit was ook het advies van de Raad van State. Het advies werd niet gevolgd door de regering, met als motivering dat enkel een *bemiddelingsakkoord* niet kan worden opgelegd, maar een bemiddelingstraject opleggen wel kan. De rechter zal de bemiddeling kunnen bevelen tot de kalendermaand volgend op de neerlegging van de eerste conclusie van de verweerder.

Nieuw is ook de invoering (inwerkingtreding 1 januari 2019) van de collaboratieve onderhandeling, een vrijwillige en vertrouwelijke procedure van geschillenoplossing door onderhandeling, waarbij “collaboratieve advocaten” van de partijen optreden in het kader van een exclusief en beperkt mandaat met het oog op een minnelijke regeling. De opleidingen om als “collaboratieve advocaat” erkend te worden bestaan echter nog niet.

## Rechtspraak/Jurisprudence

### Hof van Cassatie 18 juni 2018

Zaak: C.17.0701.N

#### VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Nakoming/niet-nakoming verbintenis – Overmacht

#### OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Exécution/inexécution de l'obligation – Force majeure

In een arrest van 18 juni 2018 bevestigt het Hof van Cassatie dat financieel onvermogen geen overmacht kan uitmaken, ook al is het onvermogen te wijten aan externe omstandigheden die voor de schuldenaar overmacht uitmaken. Met andere woorden uit het onvermogen om een geldschuld te voldoen kan de schuldenaar logischerwijze niet afleiden dat hij bevrijd is van deze betalingsverbintenis. Ook de *memorie van toelichting* van het voorontwerp van het nieuwe Burgerlijk Wetboek vermeldt dat overmacht niet aan de orde is wanneer de verbintenis de betaling van een geldschuld tot voorwerp heeft, al wordt dit niet uitdrukkelijk opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Het Hof van Cassatie vernietigt een arrest van het hof van beroep te Antwerpen dat een onderneming van een kredietschuld had bevrijd. Het hof van beroep had geoordeeld dat bij soortzaken – en in het bijzonder geldschulden – een beroep op overmacht niet kan worden uitgesloten en de schuldenaar bevrijd was van zijn verbintenis tegenover de kredietverlenende bank omdat de definitieve onmogelijkheid tot betaling het gevolg was van een brand, en hij alle inspanningen ten spijt er niet in geslaagd was om de bank te betalen.