



GEWONE ZITTING 2016-2017

12 JULI 2017

---

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**


---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**
**betreffende de handelshuur  
van korte duur**

(ingediend door mevrouw Marion LEMESRE (F),  
de heren Olivier de CLIPPELE (F) en Willem DRAPS (F))

---

**Toelichting****Wat is een pop-upstore?**

Eerst moet absoluut worden bepaald wat een pop-upstore is. Een goede definitie ervan vindt men terug in het onderzoek van Atrium van 2016, het gewestelijk handelsagentschap voor Brussel. In dat onderzoek, met als titel « *Waarom en hoe een pop-upstore openen in Brussel?* » wordt dat nieuwe soort winkels als volgt gedefinieerd : « *De pop-upstores zijn tijdelijke winkels, die voor een korte periode worden ingericht en pop-upstores worden genoemd naar analogie van de pop-upvensters op internet. De duur van een pop-upstore kan variëren van enkele dagen tot een jaar.* »<sup>1</sup>.

Met een bijzondere verankering in de moderniteit, zijn de pop-upstores een product van een tijd waarin alles snel gaat en men naar flexibiliteit, exclusiviteit en originaliteit streeft. Zij stuwen de « *traditionele* » winkels in de richting van een nieuw ecosysteem waarin de ervaring van de consument vernieuwd wordt, de eigenaar van een goed specifiek en volgens zijn behoeften kan verhuren en aan de kandidaat-ondernemers nieuwe instrumenten aangereikt worden om zich in een commercieel avontuur te storten.

1 Onderzoek van Atrium gepubliceerd in 2016 : « *Waarom en hoe een pop-upstore openen in Brussel?* ».

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

12 JUILLET 2017

---

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**


---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**
**relative à la  
location commerciale de courte durée**

(déposée par Mme Marion LEMESRE (F),  
MM. Olivier de CLIPPELE (F) et Willem DRAPS (F))

---

**Développements****Qu'est-ce qu'un pop-up store ? :**

D'emblée, il est primordial de définir ce qu'est un magasin éphémère, appelé plus couramment « *pop-up store* ». Une définition satisfaisante peut se trouver dans les lignes de l'étude réalisée en 2016 par Atrium, l'agence régionale du commerce pour Bruxelles. Celle-ci, intitulée « *Pourquoi et comment ouvrir un pop-up store à Bruxelles?* » définit ces magasins d'un nouveau genre comme ceci : « *Les pop-up stores sont des magasins éphémères, ouverts pour une période courte, et dénommés pop-up stores par analogie avec les fenêtres pop-up sur internet. Le temps d'ouverture peut aller de quelques jours à un an.* »<sup>1</sup>.

Particulièrement ancrés dans la modernité, les magasins éphémères sont le produit d'une époque où tout va vite, où l'on recherche la flexibilité, l'exclusivité, l'originalité. Ils participent à la transformation des commerces « *traditionnels* » vers un nouvel écosystème où l'expérience du consommateur est redéfinie, où le propriétaire d'un bien peut le louer plus ponctuellement et selon ses besoins et où l'on donne des nouveaux outils aux candidats entrepreneurs pour se lancer dans l'aventure commerciale.

1 Etude publiée en 2016 de l'organisme Atrium : « *Pourquoi et comment ouvrir un pop-up store à Bruxelles?* ».

Zoals men al kan raden, vervullen die nieuwe winkels verschillende rollen: ze zijn eerst en vooral een formidabel instrument om verloederde stadscentra en winkelstraten nieuw leven in te blazen door kleine ondernemers zoals ambachtslui en kunstenaars aan te trekken. Nu in België de stijging van de werkgelegenheid voor drie vierde te danken is aan de zeer kleine ondernemingen, kunnen de pop-upstores jobs creëren en tegelijk de commerciële achteruitgang counteren door leegstaande zaken tijdelijk in gebruik te nemen.

De pop-upstores kunnen ook een rol als incubator spelen door met name in de digitale wereld startups de kans te geven voet aan de grond te krijgen door concrete ervaring op te doen in contact met de bevolking, op een plaats die zij snel in gebruik kunnen nemen en weer verlaten. Zij kunnen klanten lokken naar winkels met een origineel concept, bedrijven helpen een nieuw product voor te stellen zonder de verplichting van een handelshuurovereenkomst van lange duur of een nieuw gamma producten lanceren op een originele plaats die het imago van grote merken op innoverende wijze bevordert en aantrekkelijker maakt. Die pop-upstores mikken rechtstreeks op het verlangen naar exclusiviteit van de consument omdat het voorlopige karakter van de verkoop het verlangen versterkt van mensen om die buitenkans niet te missen. De pop-upstores passen perfect in een nieuw soort marketing gericht op het onmiddellijke en het tijdelijke, zo legt Jean-Claude Jouret, hoogleraar marketing aan het IHECS uit. Alles gaat snel en bepaalde plaatsen krijgen nieuw leven ingeblazen door een verrassingseffect dat tijdelijk is. Daarna zoekt men iets anders. Het is typisch voor deze tijd en maakt deel uit van een gewoonte om veel nieuwe dingen te zien en verrast te worden<sup>2</sup>.

Maar wie vaart er vooral wel bij? Er zij eerst op gewezen dat het aanbod van de pop-upstores alle soorten handelaars kan overtuigen, van het internationale merk tot de kleine lokale ambachtsman. Sommige sectoren hebben wel bijzonder voordeel bij dat nieuwe handelsaanbod dat meer vrijheid en minder risico's inhoudt, zoals de kleine ondernemers en handelaars, de kunstenaars, stylisten, ambachtslui, die vaak te weinig middelen hebben voor een permanente zaak. Via de pop-upstores, kunnen zij hun werk bekendmaken, de pols van de markt voelen en een klantenbestand opbouwen. Die economische spelers kunnen zich zo ook gemakkelijker groeperen in een pop-upstore, de kosten delen en de risico's van een nieuwe handelsactiviteit beperken. De kosten dalen, net als de risico's. Er zijn minder kosten voor gebruiksvergoedingen (huur, lasten...), de inrichting, de reclame (mond tot mond, buzz...), de verbintenissen (geen kosten bij stopzetting van de huurovereenkomst) en de middelen worden gedeeld. Dat bevordert de vrijheid van ondernemen, geeft de kleine ondernemers meer armslag en een mislukking is niet fataal.

Comme nous pouvons le deviner, ces nouveaux types de commerces assument plusieurs rôles : tout d'abord ils sont un instrument formidable pour redynamiser des centres villes et des artères commerciales délaissés en attirant de petits entrepreneurs tels que les artisans et les artistes. À l'heure où l'on voit en Belgique que la croissance de l'emploi est due pour trois quarts aux très petites entreprises, les pop-up stores permettent de créer de l'emploi tout en contrant la déshérence des commerces et en permettant l'occupation temporaire de vitrines vides.

Les pop-up stores peuvent également jouer le rôle d'incubateurs en permettant à des start-ups, notamment du monde digital, de se mettre le pied à l'étrier en acquérant une expérience concrète au contact du public dans un lieu qu'ils peuvent investir et quitter rapidement. Ils peuvent servir à attirer une clientèle qui serait tentée de rentrer dans un magasin au concept original ; servir aux entreprises à présenter un nouveau produit sans la contrainte d'un bail à longue durée ; ou encore à faire la promotion d'une nouvelle gamme de produits dans un lieu original, qui peut refléter, pour les grandes enseignes, l'image de leur marque de manière novatrice et attractive. Ces pop-up stores font directement appel au désir d'exclusivité des consommateurs puisque le caractère provisoire de la vente renforce le désir de ceux-ci de pouvoir bénéficier d'une opportunité qui ne se représentera peut-être pas. Les pop-up stores s'intègrent bien dans une forme d'évolution marketing qui est « tout, tout de suite, maintenant et pas très longtemps » explique à ce propos Jean-Claude Jouret, professeur de marketing à l'IHECS. « On progresse très vite et donc ça permet de dynamiser des endroits avec un effet de surprise qui est relativement temporaire et puis on passe à autre chose. Je crois que ça entre dans l'air du temps, ça fait partie d'une habitude de voir beaucoup de nouveautés, d'être surpris »<sup>2</sup>.

Mais qui cela concerne-t-il principalement? Tout d'abord, il est important de préciser que l'offre des pop-up stores possède des arguments en mesure de convaincre tous types de commerçants, de la grande enseigne internationale au petit artisan local. Il existe cependant des secteurs qui bénéficieraient plus spécifiquement de ce nouveau type d'offres commerciales qui allient à la fois plus de liberté et moins de risques. Parmi ceux-ci, le plus important est celui des petits entrepreneurs, des petits commerçants, artisans, stylistes, artistes, qui possèdent souvent de trop faibles moyens pour se lancer dans un magasin permanent et trouvent dans le pop-up store l'opportunité parfaite pour faire découvrir leur travail, prendre le pouls du marché, et développer une clientèle. Ce secteur spécifique d'acteurs économiques, représenté par les artistes et artisans, trouverait également l'opportunité de se regrouper facilement pour tenter l'aventure d'un magasin éphémère à plusieurs, partageant alors les coûts et atténuant encore plus les risques liés au lancement d'une activité commerciale. À propos de ces coûts, il est évident de constater que ceux-ci sont diminués, au même titre que les risques, par le choix d'un magasin éphémère. En effet, le pop-up store permet de modérer les

2 <http://www.bxlbondyblog.be/pop-up-stores-a-decouverte-dun-concept-plein-essor/>.

2 <http://www.bxlbondyblog.be/pop-up-stores-a-decouverte-dun-concept-plein-essor/>.

In de 21<sup>ste</sup> eeuw hebben de pop-upstores een grote troef voor de onlinewinkels. Zij kunnen goedkoop en efficiënt, concreet en niet langer virtueel, hun publiek aanspreken en hun producten verkopen, in tegenstelling tot de steeds groter worden virtuele concurrentie. Potentiële klanten worden gebonden door efficiënte communicatie gebaseerd op originaliteit, exclusiviteit en een hip gevoel bij merken die men niet makkelijk buiten het internet vindt.

Die voordelen en lage kosten trekken zowel grote merken als lowcostmerken aan die de pop-upstores gebruiken om hun voorraden te slijten en zich snel aan de nieuwe seizoenen, de verkooppunten en het publiek aan te passen. De mobiliteit en de vrijheid van de pop-upstores bieden de bedrijven de kans om hun klanten zo goed mogelijk te bereiken via korte huur en door zich te verplaatsen samen met de grote evenementen en toeristische golven.

De activiteit van de pop-upstores is dus niet geografisch beperkt. Ze kan uitgeoefend worden in een lege ruimte in een winkelstraat, in een bestaande winkel, in een shopping center, een station, een luchthaven of zelfs tijdens een belangrijk evenement. Onveranderlijk kenmerk is de tijdelijkheid waarmee een sfeer van exclusief en origineel aanbod in een dito omgeving gecreëerd wordt.

### Waarom dient wetgevend opgetreden te worden?

Na de zesde staatshervorming, werd de bevoegdheid voor de handelshuurovereenkomsten een gewestelijke bevoegdheid. In België, gaan er elke dag drie pop-upstores open. Om regels op te leggen voor dat nieuwe soort ondernemen, heeft de Vlaamse wetgever in juni 2016 het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht aangenomen. De Waalse regering heeft dezelfde stap gezet door in eerste lezing, half oktober 2017, een voorontwerp van decreet goed te keuren betreffende de handelshuur van korte duur. De vorige Waalse regering had al een website « urbanretail.be » in het leven geroepen voor de promotie van de pop-upstores. Dat Waalse platform is gratis en strekt ertoe de verhuurders van tijdelijke leegstaande ruimtes in contact te brengen met huurders om hen te helpen hun activiteit uit te proberen en daarna verder te ontwikkelen. Dat Waalse platform maakt deel uit van het programma « Wallonie commerce » dat in het veld

frais liés aux indemnités d'occupation (loyers, charges...), à l'aménagement du magasin, à la communication (bouche à oreille, buzz...), à l'engagement (pas de frais de rupture du bail) ou encore la mutualisation des moyens. Cela conforte alors la liberté d'entreprendre en permettant une plus grande marge de manœuvre aux petits entrepreneurs tout en leur permettant de connaître un échec qui ne leur serait pas fatal.

A l'heure du 21<sup>e</sup> siècle, il est également intéressant de mentionner l'attrait tout particulier des magasins éphémères pour les entreprises « online », qui peuvent trouver là un moyen abordable et efficace pour rapprocher de manière concrète, et non plus virtuelle, leur public et leurs produits. Ceci constitue un argument de poids pour se démarquer d'une concurrence virtuelle qui se fait de plus en plus dure. Plus encore, cela permet de fidéliser des clients potentiels au moyen d'une communication efficace basée sur l'originalité, l'exclusivité et le côté « tendance » de marques que l'on ne trouve que peu facilement en dehors de la toile.

On remarque par ailleurs que cette attractivité et ces faibles coûts attirent également de grandes marques de luxe mais attire aussi à l'inverse des marques réputées 'low-cost' qui utilisent aussi les pop-up stores pour écouler facilement leurs stocks tout en s'adaptant rapidement aux saisons, aux endroits de vente et au public. La mobilité et la liberté liées au pop-up stores permettent aux entreprises de moduler au mieux leur manière de toucher des clients en pratiquant des locations courtes et en se déplaçant au gré des gros événements ou des vagues touristiques.

L'activité des pop-up stores n'est donc pas limitée géographiquement : elle peut s'exercer au sein d'un espace vide dans une rue commerçante, dans un magasin déjà existant, dans un centre commercial, dans une gare, un aéroport ou même durant un grand événement. Sa caractéristique immuable étant d'être éphémère et de jouer sur ce point pour créer une offre exclusive et originale dans un lieu qui l'est tout autant.

### Pourquoi il faut légiférer

À la suite de la sixième réforme de l'État, la compétence en matière de baux commerciaux a été régionalisée. Parallèlement, en Belgique, trois commerces éphémères ouvrent chaque jour. C'est pour encadrer cette nouvelle réalité entrepreneuriale que le législateur flamand a adopté en juin 2016 le décret « concernant la location de courte durée pour le commerce et l'artisanat ». Le même processus a alors été entamé par le gouvernement wallon qui a adopté, en première lecture, un avant-projet de décret relatif aux baux commerciaux de courte durée à la mi-octobre 2017. Le précédent gouvernement wallon avait par ailleurs d'ores et déjà lancé un site internet appelé « urbanretail.be », dédié à la promotion des « magasins éphémères ». Cette plateforme wallonne est gratuite et vise à mettre en relation des bailleurs de surfaces « éphémères » avec des locataires en vue de les aider à tester, puis à développer leur activité. Elle prend place

uitgevoerd wordt in samenwerking met de « Association du Management de Centre-Ville ».

Daartegenover staat dat er nu in Brussel geen rechtsregeling bestaat voor de handelshuur van korte duur. De wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten maakt enkel overeenkomsten van 3 tot 9 jaar mogelijk en verbiedt de gelegenheidsverhuring, wat, zoals wij gezegd hebben, absoluut niet overeenstemt met de nood aan diversiteit van de huidige handelsactiviteiten. Het feitelijke gebrek aan aangepaste juridische bepalingen schrikt de eigenaars van handelsgebouwen en de kandidaat-huurders af, want zij zijn verplicht een klassieke huurovereenkomst aan te gaan. Om van die regel af te wijken en voortijdig huurovereenkomsten die opgemaakt zijn om langer en tot het einde te duren te kunnen opzeggen, moeten de partijen die de overeenkomst willen stopzetten hun akkoord laten vaststellen in een akte bij de notaris of de vrederechter. Dat probleem kan evenwel snel en pragmatisch opgelost worden door, net als onze Vlaamse en Waalse collega's, de regelgeving voor de handelshuurovereenkomsten te herzien en overeenkomsten van een maand tot een jaar mogelijk te maken.

Ondanks al die vaststellingen, zelfs nog in 2017, en ondanks de mededeling van de minister voor Economie dat er 3.001 ruimtes leeg staan in Brussel<sup>3</sup> – i.e. 12,65 % van de Brusselse handelszaken –, wordt er niets gedaan om die groeiemarkt te ondersteunen. Het reeds vermelde onderzoek van Atrium herinnert aan die nieuwe realiteit en wijst erop dat 8 Brusselaars op de 10 al binnengestapt zijn in een pop-upstore en dat 62,5 % van hen daar iets gekocht hebben. Het onderzoek wijst er verder op dat 80 % van de Brusselaars meer pop-upstores willen in de handelswijken waar zij gewoonlijk naartoe gaan.

De pop-upstores hebben trouwens een groot voordeel dat wij al kort aangekaart hebben, te weten de herwaardering van de stad. Leegstaande winkels kunnen immers gebruikt worden voor die tijdelijke winkels, die vaak als experiment gebruikt worden door de exploitanten en een opstap kunnen zijn naar een permanente winkel in geval van succes. Indien de gekozen plaats een verkoopsucces is en het publiek op de afspraak is, worden sommige tijdelijke winkels permanente verkooppunten.

De aantrekkingskracht van de pop-upstores wordt grotendeels bepaald door hun resultaten op het vlak van jobcreatie en economisch gevolgen. Dezelfde vaststelling wordt gemaakt in het buitenland, aangezien een Brits onderzoek, gepubliceerd door het « Centre for Economics and Business Research », met als titel « Britain's Pop Up Retail Economy 2015 », in juni 2015 10.500 pop-upstores geteld heeft op het Brits grondgebied. Die stelden 26.200 personen

dans le programme « Wallonie commerce », programme qui est opérationnalisé sur le terrain en collaboration avec l'Association du Management de Centre-Ville.

À l'inverse, il n'existe pas actuellement à Bruxelles un cadre juridique autour des baux commerciaux de courte durée. La loi du 30 avril 1951, concernant les baux commerciaux, ne permet en effet que des locations de 3 à 9 ans et interdit la « location occasionnelle », ce qui, comme nous venons de le voir, ne reflète absolument pas tous les besoins de la diversité de l'activité commerciale actuelle. De facto, l'absence de dispositions juridiques adaptées effraie les propriétaires d'immeubles commerciaux et les candidats locataires qui sont obligés de signer un bail commercial classique. Pour déroger à cette règle, et résilier anticipativement des baux conçus pour durer plus longtemps et jusqu'à leur terme, les parties qui désirent mettre fin à leur contrat sont obligées de faire constater leur accord par un acte notarié ou devant un juge de paix. Cette situation pourrait pourtant être résolue de manière rapide et pragmatique en pratiquant, comme nos voisins flamands et wallons, une refonte des instruments juridiques concernant les baux commerciaux et en instaurant des baux pouvant aller d'un mois à un an.

Malgré tous ces constats, nous sommes en 2017 et, alors que le ministre de l'Économie mentionne l'existence de 3.001 cellules vides à Bruxelles<sup>3</sup>, soit 12,65 % des cellules commerciales bruxelloises, rien n'est fait pour encourager ce marché en pleine expansion. L'enquête d'Atrium citée plus haut rappelle cette nouvelle réalité et pourtant que 8 Bruxellois sur 10 ont déjà poussé les portes d'un pop-up store et que, parmi ceux-ci, 62,5 % y ont déjà effectué des achats. L'enquête relève même que 80 % des Bruxellois souhaitent voir davantage de pop-up stores dans les quartiers commerçants qu'ils fréquentent.

Les pop-up stores manifestent d'ailleurs un avantage fondamental que nous avons rapidement abordé : celui de redynamisation urbaine. En effet, l'utilisation d'espaces commerciaux laissés vides peut être affectée à ces magasins temporaires. Ces derniers, qui servent souvent de laboratoires pour leurs exploitants, peuvent alors parfois se transformer en magasins permanents si l'expérience réalisée est concluante. Comme nous l'avons souligné, si le lieu choisi est vendeur, que le public est au rendez-vous, certains magasins choisissent d'abandonner leur caractère éphémère pour se pérenniser.

De plus, l'attrait des magasins éphémères passe en grande partie par leurs résultats significatifs en termes de création d'emplois et de retombées économiques. Un constat qui se vérifie en dehors de nos frontières puisqu'une étude britannique, publiée par le « Centre for Economics and Business Research » et intitulée « Britain's Pop-Up Retail Economy 2015 », stipulait que les pop-up stores étaient, en juin 2015, au nombre de

3 « Bruxelles : 3.000 espaces commerciaux inoccupés », La Dernière Heure, 6 januari 2017.

3 « Bruxelles : 3.000 espaces commerciaux inoccupés », La Dernière Heure, le 6 janvier 2017.

te werk en in de 12 maanden vóór de publicatie, hebben die 2,3 miljard pond opgebracht. Daarrond komen dan nog nieuwe jobs, zoals gespecialiseerde vastgoedkantoren voor de huur op (zeer) korte termijn.

Gelet op al die redenen, is het dus vanzelfsprekend dat het Brussels Gewest die kans snel moet grijpen, niet enkel omdat het huidige status quo noch de handelaars noch de eigenaars ten goede komt maar ook omdat het Gewest, door geen wetgevende initiatieven te nemen, de bloei van een moderne handelsactiviteit verhindert. De hier voorgestelde ordonnantie zal dus als doel hebben een nieuwe en duidelijke wettelijke regeling in te voeren voor de handelshuurovereenkomsten van korte duur en zal enkele elementen voorstellen die in de artikelen beschreven worden. De huurovereenkomst zal bijvoorbeeld uitdrukkelijk en voor een maximale duur van een jaar worden gesloten. Bij een huurovereenkomst langer dan een jaar, geldt opnieuw de wet op de (normale) handelshuurovereenkomsten. De huurovereenkomst zal ook betrekking moeten hebben op de verhuring van een onroerend goed voor kleinhandel of ambachtelijke activiteiten.

10.500 sur le territoire britannique. Ils employaient alors 26.200 personnes et, durant les 12 mois qui ont précédé la publication, ils avaient généré 2.3 milliards de livres sterling de revenus. À cela, on peut rajouter que de nouveaux emplois satellitaires sont créés, comme il est possible de l'observer avec la création d'agences immobilières spécialisées dans la location de (très) courte durée.

Il devient donc évident, au regard de toutes les raisons évoquées plus haut, que la Région bruxelloise doit se saisir au plus vite de cette opportunité. Non seulement parce que le statu quo actuel ne permet pas de protéger efficacement les commerçants ou les propriétaires, mais aussi parce que la Région, en ne légiférant pas, empêche l'essor d'une activité commerciale moderne. L'ordonnance ici proposée aura donc pour but de redéfinir un cadre légal clair pour les baux de courte durée en incluant plusieurs éléments définis au sein des différents articles. Notamment, le bail sera conclu de manière expresse, et ce, pour une durée maximale d'un an ; si la durée de location va au-delà d'un an, c'est la loi sur les baux commerciaux (normaux) qui reprendra cours. Enfin, ledit bail devra porter sur la location d'un bien immobilier, location qui viserait à la poursuite d'un commerce de détail ou d'artisanat.

Marion LEMESRE (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)  
Willem DRAPS (F)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****betreffende de handelshuur  
van korte duur****Hoofdstuk 1. – Inleidende bepaling***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

**Hoofdstuk 2. – Toepassingsgebied***Artikel 2*

De bepalingen van deze ordonnantie zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen, in de loop van de huur door de huurder in hoofdzaak gebruikt worden voor kleinhandels- of ambachtelijke activiteit, waarbij er rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek en waarbij de huurovereenkomst uitdrukkelijk is gesloten voor een termijn van of korter dan één jaar. Daarbij is het niet belangrijk op welke wijze het contact tussen de huurder en het publiek tot stand komt en of de huurder al dan niet eigenaar is van de door hem in het gehuurde goed geëxploiteerde handelszaak.

**Hoofdstuk 3. – Duur en beëindiging***Artikel 3*

De huur mag niet langer lopen dan één jaar.

*Artikel 4*

De huurovereenkomsten die met toepassing van deze ordonnantie worden gesloten, eindigen van rechtswege op hun einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing. De huurovereenkomst kan evenwel, op voorwaarde dat de partijen daarmee akkoord gaan, eenmaal of meermaals enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur één jaar overschrijdt.

Zodra opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer maken dan één jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ilbis*, van het Burgerlijk Wetboek, en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur is ingegaan.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****relative à la  
location commerciale de courte durée****Chapitre 1<sup>er</sup>. - Disposition introductive***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

**Chapitre 2. - Champ d'application***Article 2*

Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent à la location de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers qui, conformément à une convention expresse entre parties, sont principalement utilisés par le locataire, au cours de la période de location, pour l'exercice d'un commerce au détail ou d'un artisanat, impliquant un contact direct entre le locataire et le public, et qui font l'objet d'un bail expressément conclu pour un délai égal à ou inférieur à un an. La façon dont le contact entre le locataire et le public est établi et la question de savoir si le locataire est propriétaire du fonds de commerce qu'il exploite dans le bien loué sont indifférentes dans ce cadre.

**Chapitre 3. – Durée et mise à terme***Article 3*

La durée de la location ne peut dépasser un an.

*Article 4*

Les baux conclus en application de la présente ordonnance cessent de plein droit à leur date de fin, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire et sans que le locataire n'ait droit à une reconduction du bail. Le bail peut toutefois être reconduit, quoiqu'uniquement par écrit et à condition que les parties y donnent leur assentiment, à titre unique ou multiple et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de la location ne dépasse un an.

Dès que la durée totale de la location dépasse un an, suite aux reconductions successives, le bail entre dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ilbis* du Code civil et est censé être conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail original de courte durée est entré en vigueur.

*Artikel 5*

De huurder kan evenwel te allen tijde de lopende huur beëindigen, mits hij de huurovereenkomst een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

*Artikel 6*

De partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschrift. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ilbis*, van het Burgerlijk Wetboek valt.

*Artikel 7*

Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst met toepassing van artikel 6 noch bij een voortijdige beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding ter compensatie van zijn uitzetting, tenzij anders is overeengekomen.

**Hoofdstuk 4. – Huurprijs***Artikel 8*

De op het onroerend goed van toepassing zijnde belastingen worden geacht in de huurprijs begrepen te zijn, tenzij anders wordt overeengekomen.

De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn voor rekening van de huurder, en kunnen met alle middelen bewezen worden.

**Hoofdstuk 5. – Verbouwingen***Artikel 9*

Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, heeft de huurder het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten een jaar huur niet overschrijden, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid noch de netheid noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en dat hij de verhuurder vóór de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

*Artikel 10*

Ingeval er werken zouden worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan in acht worden genomen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten op eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie.

*Article 5*

Le locataire peut néanmoins en tout temps mettre un terme à la location en cours, pourvu qu'il résilie le bail un mois au préalable par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

*Article 6*

Les parties peuvent également en tout temps mettre un terme à la location en cours à condition que l'accord entre les parties soit établi par écrit. Elles peuvent également mettre un terme à la location en concertation mutuelle en vue de l'établissement d'un nouveau bail relevant de l'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ilbis*, du Code civil.

*Article 7*

Ni lors de la cessation contractuelle du bail en application de l'article 6, ni en cas d'une cessation anticipée, le locataire n'a droit à une indemnisation quelconque en compensation de son expulsion, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

**Chapitre 4. – Loyer***Article 8*

Les impôts auxquels le bien immobilier est assujéti sont censés être compris dans le loyer, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

Les charges des équipements d'utilité publique du bien immobilier sont à charge du locataire et peuvent être dûment attestées.

**Chapitre 5. – Travaux de transformation***Article 9*

A moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit, le locataire a le droit d'effectuer toute transformation au bien loué utile pour son entreprise et dont les frais ne dépassent pas le loyer sur une année, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité, ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises et que le bailleur en soit informé par écrit avant le début des travaux.

*Article 10*

Au cas où des travaux seraient exécutés sans accord ni autorisation ou sans se conformer à ces dispositions, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

*Artikel 11*

De verhuurder kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, voor de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, niet het bewijs levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling van de premie, is de verhuurder gerechtigd de werken te laten stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

*Artikel 12*

Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de herstelling in oorspronkelijke staat eisen bij het vertrek van de huurder. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

**Hoofdstuk 6. – Overdracht van huur en onderverhuuring***Artikel 13*

Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde verboden.

**Hoofdstuk 7. - Vervreemding van het verhuurde goed***Artikel 14*

Hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, dient de geregistreerde huurovereenkomst na te leven.

**Hoofdstuk 8. – Rechtspleging***Artikel 15*

De rechtsvorderingen op grond van deze ordonnantie, evenals de daarmee samenhangende rechtsvorderingen die zouden kunnen ontstaan uit de huur van een handelszaak, behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangegaan naar keuze van de eiser vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

*Article 11*

Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le locataire assure sa propre responsabilité de même que celle du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par le locataire.

Faute par le locataire de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance suffisant et du paiement de la prime, à première mise en demeure du bailleur, celui-ci est fondé à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime.

*Article 12*

Lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du locataire, le bailleur peut exiger la restitution du bien dans son pristin état au départ du locataire, sauf convention contraire. S'il préserve les travaux de transformation ainsi effectués, il n'est pas redevable d'une compensation.

**Chapitre 6. – Cession du bail et sous-location***Article 13*

La cession du bail et la sous-location ne sont pas autorisées.

**Chapitre 7. – Aliénation du bien loué***Article 14*

L'acquéreur du bien loué tant à titre gratuit qu'à titre onéreux est tenu de respecter les obligations du bail enregistré.

**Chapitre 8. – Procédure***Article 15*

Les demandes fondées sur la présente ordonnance, ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce sont, nonobstant toute convention contraire conclue au choix du requérant, antérieurement à la naissance du litige, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal ou, en cas de pluralité d'immeubles indépendants, de celle du bien qui a le revenu cadastral le plus élevé.



**Hoofdstuk 9. – Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek***Artikel 16*

In artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ibis*, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de bepaling onder het 1° vervangen door wat volgt :

« 1° Op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar ; ».

**Hoofdstuk 10. – Evaluatie***Artikel 17*

Deze ordonnantie wordt om de drie jaar geëvalueerd. De Regering geeft daartoe opdracht. Die evaluatie beoordeelt de behaalde resultaten inzake werkgelegenheid en de eventuele juridische disfuncties als gevolg van deze ordonnantie.

**Hoofdstuk 11. – Inwerkingtreding***Artikel 18*

Deze ordonnantie is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten. Zij treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand volgend op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

**Chapitre 9. – Modifications au Code civil***Article 16*

Dans l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ibis* du Code civil, la disposition sous le point 1° est remplacée par ce qui suit :

« 1° Les baux conclus par écrit pour un délai égal à ou inférieur à un an ; ».

**Chapitre 10. – Mécanisme d'évaluation***Article 17*

La présente ordonnance fait l'objet d'une évaluation tous les trois ans. Celle-ci est activée par le Gouvernement et veille à constater les résultats engrangés en termes d'emplois, ainsi que les éventuels dysfonctionnements juridiques qui résulteraient de la présente ordonnance.

**Chapitre 11. – Entrée en vigueur***Article 18*

La présente ordonnance n'est pas d'application pour les baux en cours. Elle entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

Marion LEMESRE (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)  
Willem DRAPS (F)