



GEWONE ZITTING 2018-2019

15 FEBRUARI 2019

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK**  
**PARLEMENT**
**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**
**betreffende de handelshuur van korte duur**
**Memorie van toelichting**

Via de zesde Staatshervorming werd de bevoegdheid met betrekking tot de specifieke regels betreffende de handelshuur aan de gewesten overgedragen. De gewesten zijn dan ook vrij om de huurovereenkomsten voor een traditionele handelsactiviteit waarbij de huurder met minstens een beperkt en besloten clientèle handelt onder hun toekomstige reglementeringen te laten vallen.

Die regionalisering is werkelijk een kans om de huidige bepalingen aan te passen. De relaties tussen verhuurders en huurders zijn immers geëvolueerd, wat talrijke situaties met juridische onzekerheden met zich bracht.

Brussel beschikt momenteel immers niet over een specifiek juridisch kader voor de handelshuur van korte duur. De geest waarin de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten is opgesteld stemt niet overeen met ons economische klimaat, aangezien die overeenkomsten van negen jaar betreft. Ze beoogt bovendien een ander soort handelssector en handelaars.

Door die juridische leemte moeten de partijen huurovereenkomsten van korte duur opstellen die als onzeker beschouwd kunnen worden, aangezien er juridische onzekerheid in vervat zit. Er wordt dan ook, rekening houdend met de huidige rechtsmogelijkheden in het Brussels Gewest, gebruikgemaakt van de «overeenkomst voor preciaire bewoning» om gerichte behoeften aan tijdelijke huurovereenkomsten in te vullen. Via die tijdelijke oplossing kunnen de partijen echter niet correct beschermd worden.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

15 FÉVRIER 2019

**PARLEMENT DE LA RÉGION**  
**DE BRUXELLES-CAPITALE**
**PROJET D'ORDONNANCE**
**relative au bail commercial de courte durée**
**Exposé des motifs**

La sixième réforme de l'État a transféré aux Régions la compétence relative aux règles spécifiques concernant le bail commercial. Dès lors, les Régions ont toute liberté pour soumettre à leurs futures réglementations les baux matérialisant une activité de commerce traditionnelle mettant en relation le preneur avec au minimum une clientèle limitée et fermée.

Cette régionalisation constitue une réelle opportunité d'adaptation des dispositions actuelles. En effet, les relations entre bailleurs et preneurs ont évolué, faisant naître de nombreuses situations d'insécurité juridique.

En effet, actuellement Bruxelles ne dispose pas de cadre juridique spécifique aux baux commerciaux de courte durée. L'esprit de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux ne correspond pas au climat économique qui nous concerne en ce qu'elle vise les contrats de neuf années. En outre, elle vise un autre type de commerce et de commerçants.

Ce vide juridique oblige les parties à établir des baux de courte durée que l'on pourra qualifier de fragile vu l'insécurité juridique qui y préside. Dans l'état actuel du droit en Région bruxelloise, les parties recourent donc à la «convention d'occupation précaire» pour satisfaire aux besoins ponctuels de locations provisoires. Cette solution transitoire ne permet cependant pas de protéger correctement les parties.

Met een hervorming van de handelshuur via de invoering van een huurovereenkomst van korte duur worden, naast de hiervoor toegelicht moderniseringsdoelstellingen, de volgende ambities waargemaakt :

- de handelssector stimuleren ;
- leegstand van handelszaken tegengaan ;
- een feitelijke situatie een juridisch kader geven ;
- jonge ondernemers aanmoedigen om een onderneming op te starten ;
- zich afstemmen op de twee andere gewesten ;
- vernieuwende concepten een plaats geven.

Dit nieuwe juridische kader zal een hefboom kunnen vormen met het oog op de ondersteuning van de ontwikkeling van de stedelijke handel. De ondernemingszin en de opleving van de handelssector zullen er onrechtstreeks mee gestimuleerd worden.

Er moet op worden gewezen dat dit juridische kader eveneens de bepalingen voor de procedure bevat die, naar het voorbeeld van de klassieke handelshuurregeling die voortkomt uit boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *2bis* van het Burgerlijk Wetboek, voorzien dat de eisen op basis van deze ordonnantie tot de bevoegdheid behoren van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, of, in geval van meerdere afzonderlijke onroerende goederen, van die van het goed met het hoogste kadastraal inkomen.

Overeenkomstig het advies 64.663/1 van 21 december 2018 van de Raad van State over deze ordonnantie moet de bevoegdheid van de gewestelijke wetgever aangetoond worden op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

In dit opzicht lijkt het noodzakelijk de bevoegdheid van de vrederechter specifiek te vermelden, zodat de verhuurder en de huurder aldus, met volledige kennis van zaken, de bevoegde jurisdictie kunnen kennen tot dewelke zij zich, indien nodig, kunnen richten, in een context waar de handelshuurovereenkomst van korte duur zich leent tot een verschillende regeling in vergelijking met de klassieke handelshuurregeling. De gevolgen van de bepalingen ter zake zijn marginaal, aangezien het om de getrouwe weergave van de bepalingen gaat die voorzien zijn voor de klassieke handelshuurregeling. Het werd inderdaad logischer geacht om bij deze gelegenheid geen nieuwe procedureregels te creëren, aangezien deze laatste niet het essentiële element vormen ter onderscheid tussen de handelshuurovereenkomst van korte duur en de klassieke handelshuurregeling, wat de ontwikkeling van procedureregels zou rechtvaardigen die specifiek aangepast zijn aan het kortstondige karakter van deze huurovereenkomst.

Une réforme du bail commercial par l'introduction du bail de courte durée rencontre, outre les objectifs de modernité ci-avant exposés, les ambitions suivantes :

- dynamiser le commerce ;
- lutter contre la vacance commerciale ;
- encadrer juridiquement une situation de fait ;
- encourager les jeunes entrepreneurs à se lancer ;
- s'aligner sur les deux autres régions ;
- permettre les concepts innovants.

Ce nouveau cadre juridique pourra constituer un levier visant le soutien au développement d'un commerce urbain. Indirectement, il encouragera l'esprit d'entreprendre et la régénération du commerce.

À noter que ce cadre juridique comprend également des dispositions de procédure prévoyant, à l'instar du régime de bail commercial classique émanant du livre III, titre VIII, chapitre II, section *2bis* du Code civil, que les demandes fondées sur la présente ordonnance relèvent 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.

Conformément à l'avis 64.663/1 du 21 décembre 2018 du Conseil d'État sur la présente ordonnance, il est requis de justifier la compétence du législateur régional au regard de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

À cet égard, il semble nécessaire de mentionner expressément la compétence du juge de paix dans la mesure où le bailleur et le preneur peuvent ainsi, en toute connaissance de cause, connaître la juridiction compétente à laquelle ils peuvent s'adresser en cas de besoin, dans un contexte où la matière du bail commercial de courte durée se prête à un régime différencié par rapport au bail commercial classique. L'incidence des dispositions y relatives est marginale étant donné qu'il s'agit de la reproduction fidèle des dispositions prévues pour le bail commercial classique. En effet, il a été jugé plus cohérent de ne pas créer à cette occasion de nouvelles règles de procédure dans la mesure où ces dernières ne constituent pas l'élément essentiel de distinction entre le bail commercial de courte durée et le bail commercial classique qui justifierait la création de règles de procédures spécifiquement adaptées au caractère éphémère de ce bail.

## Commentaar bij de artikelen

### HOOFDSTUK 1 Inleidende bepaling

#### *Artikel 1*

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

### HOOFDSTUK 2 Toepassingsgebied

#### *Artikel 2*

In dit artikel wordt het toepassingsgebied van de ordonnantie bepaald.

Hoe het contact tussen de huurder en het publiek wordt gelegd en hoe achterhaald wordt op de huurder de eigenaar is van de handelszaak die hij uitbaat in het verhuurde goed zijn ongewijzigd in dit kader.

De stopzetting van de handelszaak wordt uitdrukkelijk uitgesloten uit het toepassingsgebied van de ordonnantie.

### HOOFDSTUK 3 Duur en beëindiging

#### *Artikel 3*

Dit artikel heeft betrekking op de maximumduur van de huurovereenkomst van korte duur.

#### *Artikel 4*

Om beide partijen te beschermen, voorziet de ordonnantie niet in een stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst bij de verstrijking van de gesloten overeenkomst.

Voor een verlenging is immers een schriftelijk akkoord tussen beide partijen vereist. Daarbij mag de samengevoegde duur van de overeenkomsten echter niet langer zijn dan een jaar.

Een dergelijke verlenging is mogelijk onder dezelfde voorwaarden als voor de eerste overeenkomst.

## Commentaire des articles

### CHAPITRE 1<sup>ER</sup> Disposition introductive

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

### CHAPITRE 2 Champ d'application

#### *Article 2*

Cet article définit le champ d'application de l'ordonnance.

La façon dont le contact entre le preneur 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.

La cession du fonds de commerce est explicitement exclue du champ d'application de l'ordonnance.

### CHAPITRE 3 Durée et mise à terme

#### *Article 3*

Cet article vise la durée maximale du contrat de bail de courte durée.

#### *Article 4*

Dans un souci de protection de chaque partie, l'ordonnance ne prévoit pas de reconduction tacite à l'échéance du contrat conclu.

La reconduction nécessite en effet un accord écrit entre les deux parties sans toutefois que les conventions cumulées ne dépassent un an.

Cette reconduction est possible aux mêmes conditions que la première convention.

*Artikel 5*

De huurder mag de huurovereenkomst te allen tijde verbreken, mits een vooropzeg van een maand die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de bekendmaking ervan.

*Artikel 6*

De partijen kunnen, te allen tijde en in onderlinge overeenstemming, de overeenkomst beëindigen om het contractuele verband definitief stop te zetten of om een nieuwe overeenkomst te sluiten, op voorwaarde dat dit akkoord schriftelijk wordt opgetekend.

*Artikel 7*

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

**HOOFDSTUK 4**  
**Staat van het goed**

*Artikel 8*

Die artikel is bestemd om zowel de huurder als de verhuurder te beschermen in verband met de staat van het goed bij vertrek van de huurder. Het laat toe om alle mogelijke conflicten met betrekking tot de staat van het goed te vermijden.

**HOOFDSTUK 5**  
**Huurwaarborg**

*Artikel 9*

Gelet op de beperkte aard van de beoogde overeenkomst is het aangewezen de huurwaarborg te beperken tot een maandhuur.

Het is niet wettelijk verplicht een dergelijke waarborg samen te stellen. Tenzij ze uitdrukkelijk bepaald wordt in de overeenkomst, is ze nooit verplicht.

**HOOFDSTUK 6**  
**Huurprijs**

*Artikel 10*

§ 1. De huurprijs wordt verondersteld alle grondbelastingen en lokale belastingen te omvatten die geheven worden op de eigendom van het goed, behoudens schriftelijk akkoord tussen de partijen.

*Article 5*

Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis d'un mois qui prendra court le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la notification.

*Article 6*

Les parties peuvent à tout moment et de commun accord mettre un terme à la convention soit pour mettre fin définitivement au lien contractuel soit pour conclure une nouvelle convention portant, sous réserve de transcrire cet accord par écrit.

*Article 7*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

**CHAPITRE 4**  
**État du bien**

*Article 8*

Cet article a vocation à protéger tant le preneur que le bailleur concernant l'état du bien à la sortie du preneur. Il permet d'éviter tout conflit quant à l'état du bien.

**CHAPITRE 5**  
**Garantie locative**

*Article 9*

Eu égard au caractère réduit de la convention visée, il est opportun de limiter à un mois de loyer la garantie locative.

La constitution d'une telle garantie n'est pas une obligation légale. Sauf clause expresse dans la convention, elle n'est jamais obligatoire.

**CHAPITRE 6**  
**Loyer**

*Article 10*

§ 1<sup>er</sup>. Le loyer est supposé comprendre tous les impôts fonciers et taxes locales qui pèsent sur la propriété du bien, sous réserve d'un accord écrit entre les parties.

## HOOFDSTUK 7 Verbouwingen

### *Artikel 11*

In tegenstelling tot bij de klassieke handelshuurregeling is het recht van de huurder om werken uit te voeren gekoppeld aan de voorwaarde van voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Aangezien de verhuurder aldus op de hoogte werd gebracht, kan hij zich er binnen de tien werkdagen om wettige redenen tegen verzetten. Dat wil zeggen gronden die, mits ze voldoende gerechtvaardigd zijn, een inbreuk op de veiligheid, de gezondheid of de esthetische waarde van het goed kunnen inhouden, maar zonder dat deze opsomming beperkend is, aangezien de formulering « wettige redenen » in dit kader begrepen kan worden als een algemene mogelijkheid tot verzet vanwege de verhuurder.

Rekening houdend met de korte duur van de huurovereenkomst, leek het relevant deze marge te voorzien in de vermelding van de gronden, zodat aldus situaties vermeden kunnen worden zoals geplande verbouwingen die het goed onbruikbaar zouden kunnen maken voor een ander commercieel gebruik in het kader van een toekomstige huurovereenkomst. Deze precisering zorgt er ook voor dat de huurder beschermd kan worden die, op vraag van de verhuurder, verplicht kan worden het goed in zijn vorige staat te herstellen, wat onmogelijk zou kunnen zijn bij werken van een zekere omvang.

De verhuurder mag overigens alle mogelijke verbouwingen in de overeenkomst verbieden, rekening houdend met de beperkte looptijd ervan.

### *Artikel 12*

De verhuurder mag de aangevatte werken laten stopzetten, indien deze laatste werden uitgevoerd zonder dat van tevoren de voorwaarden in artikel 11 werden vervuld of indien ze werden uitgevoerd zonder akkoord, zonder toelating of zonder zich daarnaar te voegen.

### *Artikelen 13 en 14*

In deze artikelen worden de rechten en plichten van de partijen in geval van verbouwingen verduidelijkt.

## HOOFDSTUK 8 Overdracht van huur en onderhoud

### *Artikel 15*

In de klassieke regeling is de overdracht van huur bestemd om een evenwicht te vrijwaren tussen de rechten van de partijen, in het bijzonder het recht van de huurder

## CHAPITRE 7 Travaux de transformation

### *Article 11*

Le droit du preneur de réaliser des travaux est conditionné par une notification préalable au bailleur. Le bailleur étant ainsi averti, il peut s'y opposer dans les dix jours ouvrables pour juste motifs, c'est-à-dire des motifs qui, pourvu qu'ils soient suffisamment justifiés, peuvent comprendre l'atteinte à la sécurité, la salubrité ou la valeur esthétique du bien mais sans en être limités puisque les termes « justes motifs » peuvent dans ce cadre être entendus comme une possibilité d'opposition générale de la part du bailleur.

Compte tenu de la courte durée du bail, il a semblé pertinent de prévoir cette marge dans l'indication des motifs permettant ainsi d'éviter des situations telles que les transformations envisagées risquent de dénaturer le bien et de le rendre inadapté à un autre usage commercial dans le cadre d'un futur bail. Cette précision permet également de protéger le preneur qui, à la demande du bailleur, peut être tenu de remettre le bien dans son pristin état, ce qui pourrait relever de l'impossible pour des travaux d'une certaine envergure.

Par ailleurs, il est admissible dans le chef du bailleur d'interdire dans la convention toutes transformations dans la convention, compte tenu de la durée limitée de celle-ci.

### *Article 12*

Le bailleur peut faire arrêter les travaux entrepris si ces derniers ont été exécutés sans que les conditions de l'article 11 aient été remplies au préalable ou s'ils ont été effectués sans accord ni autorisation ou sans s'y conformer.

### *Articles 13 et 14*

Ces articles précisent les droits et obligations des parties en cas de transformations.

## CHAPITRE 8 Cession du bail et sous-location

### *Article 15*

La cession de bail, dans le régime classique, a pour vocation de préserver un équilibre entre les droits des parties, notamment le droit du preneur de céder son

om zijn handelszaak over te dragen en ten gelde te maken. Deze mogelijkheid is echter zinloos in het kader van deze ordonnantie.

Het is echter toelaatbaar dat de partijen modaliteiten overeenkomen voor onderhuur. Onderhuur maakt het mogelijk voor een onderneming om een project van heel korte duur te beheren.

**HOOFDSTUK 9**  
**Vervreemding van het verhuurde goed**

*Artikel 16*

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

**HOOFDSTUK 10**  
**Rechtspleging**

*Artikel 17*

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

**HOOFDSTUK 11**  
**Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek**

*Artikel 18*

Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.

De Minister belast met Tewerkstelling, Economie en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

Didier GOSUIN

fonds de commerce et de le valoriser. Cependant, cette possibilité est dépourvue de sens dans le cadre de la présente ordonnance.

Il est admissible, cependant, dans les chefs des parties de convenir des modalités d'une sous-location. La sous-location permet à une entreprise la gestion d'un projet éphémère.

**CHAPITRE 9**  
**Aliénation du bien loué**

*Article 16*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

**CHAPITRE 10**  
**Procédure**

*Article 17*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

**CHAPITRE 11**  
**Modifications au Code civil**

*Article 18*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Le Ministre chargé de l'Emploi, de l'Économie et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

Didier GOSUIN

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE  
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES  
VAN DE RAAD VAN STATE**

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**betreffende de handelshuur van korte duur**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de minister van Tewerkstelling, Economie en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

**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 schriftelijke 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 een jaar.

**HOOFDSTUK 3  
Duur en beëindiging**

*Artikel 3*

De duurtijd van de huur is gelijk aan of korter dan een 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 stilzwijgende verlenging van de huur.

De huurovereenkomst kan evenwel onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, voor zover de samengevoegde duur van de huur conform artikel 3 is.

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE  
SOUMIS À L'AVIS  
DU CONSEIL D'ÉTAT**

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE**

**relative au bail commercial de courte durée**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre chargé de l'Emploi, de l'Économie et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

Après délibération,

ARRÊTE :

**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 écrite entre parties, sont principalement utilisés par le preneur, 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 preneur et le public, et qui font l'objet d'un bail expressément conclu pour un délai égal à ou inférieur à un an.

**CHAPITRE 3  
Durée et mise à terme**

*Article 3*

La durée de la location est égale à ou inférieure à 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 preneur n'ait droit à une reconduction tacite du bail.

Le bail peut toutefois être reconduit, sous les mêmes conditions et tant que la durée cumulée est conforme à l'article 3.

De huurovereenkomst verstrijkt van rechtswege een jaar na de inwerkingtreding van de eerste overeenkomst, behoudens schriftelijk akkoord van de partijen.

Zodra de huurovereenkomst van korte duur verlengd wordt door middel van het geschreven akkoord van de partijen, valt ze onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ilbis*, van het Burgerlijk Wetboek, en wordt ze geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur is ingegaan.

*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 een ter post aangetekende brief.

*Artikel 6*

De partijen kunnen eveneens te allen tijde de lopende huur 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, tenzij anders is overeengekomen.

**HOOFDSTUK 4**  
**Staat van het goed**

*Artikel 8*

§ 1. De staat waarin het goed zich bevindt, moet bekend zijn voor beide partijen. De partijen of een door hen gekozen expert stellen een intredende en uitredende plaatsbeschrijving op.

§ 2. In het geval dat er een beroep wordt gedaan op een expert, worden de kosten gelijk verdeeld tussen de partijen.

**HOOFDSTUK 5**  
**Huurwaarborg**

*Artikel 9*

Indien de verhuurder een waarborg van de huurder eist om de naleving van diens verplichtingen te garanderen, mag het bedrag van die waarborg niet hoger zijn dan een maandhuur.

**HOOFDSTUK 6**  
**Huurprijs**

*Artikel 10*

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

§ 2. De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn voor rekening van de huurder.

Le bail est échu de plein droit un an après la l'entrée en vigueur du premier contrat, sauf accord écrit des parties.

Dès que le bail de courte durée est prolongé de l'accord écrit des parties, celui-ci 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 initial de courte durée est entré en vigueur.

*Article 5*

Le preneur 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 preneur n'a droit à une indemnisation quelconque, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

**CHAPITRE 4**  
**État du bien**

*Article 8*

§ 1<sup>er</sup>. L'état du bien doit être connu des parties. Un état de lieux d'entrée et de sortie est réalisé soit par les parties soit par un expert de leur choix.

§ 2. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés à parts égales entre les parties.

**CHAPITRE 5**  
**Garantie locative**

*Article 9*

Si le bailleur réclame au preneur une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 1 mois de loyer.

**CHAPITRE 6**  
**Loyers**

*Article 10*

§ 1<sup>er</sup>. Les impôts auxquels le bien immobilier est assujéti sont censés être compris dans le loyer, à moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit.

§ 2. Les charges de consommation propres à l'exploitation du bien immobilier sont à charge du preneur.



## HOOFDSTUK 7 Verbouwingen

### Artikel 11

Tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen, mag de huurder aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die nuttig is voor zijn onderneming, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de netheid, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen.

De huurder moet de verhuurder bij aangetekende brief op de hoogte brengen van een beslissing om werken uit te voeren, en dit voor het begin van de werken. De verhuurder beschikt over een termijn van tien werkdagen om zich ertegen te verzetten.

Bij gebrek daaraan wordt hij geacht zijn akkoord te hebben gegeven voor de uitvoering van deze werken.

### Artikel 12

Ingeval er werken zouden worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de in artikel 11 bedoelde voorwaarden 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.

Het is aan de verhuurder om schriftelijk te verduidelijken hoe het goed in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld in geval van stopzetting van de werken.

### Artikel 13

§ 1. De verhuurder kan ofwel voor, ofwel 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.

§ 2. Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, niet het bewijs levert van het bestaan van een toereikend verzekerings-contract en van de betaling van de premie ervoor, 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. De stopzetting van de werken kan enkel worden opgeheven wanneer het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

### Artikel 14

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 in stand houdt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

## HOOFDSTUK 8 Overdracht van huur en onderhoud

### Artikel 15

§ 1. Overdracht van huur en onderhoud zijn te allen tijde verboden.

§ 2. In afwijking van § 1 is onderhoud toegelaten in geval van schriftelijk akkoord tussen de verhuurder en huurder.

## CHAPITRE 7 Travaux de transformation

### Article 11

A moins qu'il n'en soit convenu autrement dans la convention, le preneur peut effectuer toute transformation au bien loué utile pour son entreprise, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité, ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises.

Le preneur notifie le bailleur d'une décision de réaliser des travaux, avant le début –e ceux-ci et par recommandé. Le bailleur dispose d'un délai de 10 jours ouvrables pour s'y opposer.

À défaut, il est réputé avoir émis accord sur la réalisation de ces travaux.

### Article 12

Au cas où des travaux seraient exécutés sans accord ni autorisation ou sans se conformer aux conditions visées à l'article 11, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Il incombera au bailleur de préciser par écrit ce qu'il adviendra de la mise en état du bien en cas de cessation des travaux.

### Article 13

§ 1<sup>er</sup>. Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur 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 preneur.

§ 2. À défaut dans le chef du preneur de justifier 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. L'arrêt des travaux ne peut être levé que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime.

### Article 14

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

## CHAPITRE 8 Cession du bail et sous-location

### Article 15

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

§ 2. Par dérogation au § 1<sup>er</sup> la sous-location est autorisée en cas d'accord écrit entre le bailleur et le preneur.

HOOFDSTUK 9  
**Vervreemding van het verhuurde goed**

*Artikel 16*

Hij die het verhuurde goed verkrijgt om niet of onder bezwarende titel, moet de verplichtingen van de huurovereenkomst met zekere datum naleven.

HOOFDSTUK 10  
**Rechtspleging**

*Artikel 17*

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 onroerende goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

HOOFDSTUK 11  
**Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek**

*Artikel 18*

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 12  
**Inwerkingtreding**

*Artikel 19*

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de publicatie ervan.

Zij is van toepassing op de na haar inwerkingtreding afgesloten huurovereenkomsten.

De Minister belast met Tewerkstelling, Economie en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

Didier GOSUIN

CHAPITRE 9  
**Aliénation du bien loué**

*Article 16*

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

CHAPITRE 10  
**Procédure**

*Article 17*

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.

CHAPITRE 11  
**Modifications au Code civil**

*Article 18*

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 12  
**Entrée en vigueur**

*Article 19*

La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication.

Elle s'applique aux baux contractés après son entrée en vigueur.

Le Ministre chargé de l'Emploi, de l'Économie et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

Didier GOSUIN

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 12 november 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Economie en Tewerkstelling verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « betreffende de handelshuur van korte duur ».

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 20 december 2018. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamer-voorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Wouter PAS, staatsraden, Michel TISON, assessor, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'KINDT, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraad.

Het advies (nr. 64.663/1), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 21 december 2018.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond,<sup>(1)</sup> alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

### STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt ertoe een regeling tot stand te brengen voor de handelshuur van korte duur.

Artikel 1 van het voorontwerp bepaalt dat de ordonnantie een gewestaangelegenheid regelt. Artikel 2 bepaalt het toepassingsgebied van de regeling. De artikelen 3 tot 7 betreffen de duur, de verlenging en de beëindiging van de huurovereenkomst. Artikel 8 heeft betrekking op de staat van het goed bij aanvang van die overeenkomst. Artikel 9 handelt over de huurwaarborg. Artikel 10 regelt de huurprijs. De artikelen 11 tot 14 bevatten regels inzake verbouwingen. Artikel 15 stelt een principieel verbod in op overdracht van huur en onderhuur. Artikel 16 voorziet in de overname van de verplichtingen van de huurovereenkomst bij verkrijging van het verhuurde goed door een derde. Artikel 17 betreft de rechtspleging in het kader van de ordonnantie. Artikel 18 wijzigt artikel 2, 1°, van de federale handelshuurwet. Artikel 19 regelt de inwerkingtreding van de ordonnantie.

### BEVOEGDHEID

3.1. In advies 58.804/1 van 18 februari 2016 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende opgemerkt met betrekking tot een voorstel dat heeft geleid tot het Vlaamse decreet van 17 juni 2016 « houdende huur van korte duur voor handel en ambacht »<sup>(2)</sup>:

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

(2) *Parl. St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/2, p. 5-10, nr. 3-6.2.

## AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 12 novembre 2018, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Économie et de l'Emploi à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « relative au bail commercial de courte durée ».

L'avant-projet a été examiné par la première chambre le 20 décembre 2018. La chambre était composée de Marnix VAN DAMME, président de chambre, Wilfried VAN VAERENBERGH et Wouter PAS, conseillers d'État, Michel TISON, assesseur, et Wim GEURTS, greffier.

Le rapport a été présenté par Pierrot T'KINDT, auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Wilfried VAN VAERENBERGH, conseiller d'État.

L'avis (n° 64.663/1), dont le texte suit, a été donné le 21 décembre 2018.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique<sup>(1)</sup> et l'accomplissement des formalités prescrites.

### PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis a pour objet d'instaurer un règlement relatif au bail commercial de courte durée.

L'article 1<sup>er</sup> de l'avant-projet dispose que l'ordonnance règle une matière régionale. L'article 2 définit le champ d'application du dispositif. Les articles 3 à 7 concernent la durée, la prolongation et la résiliation du bail. L'article 8 concerne l'état du bien à la prise de cours de ce bail. L'article 9 traite de la garantie locative. L'article 10 règle les loyers. Les articles 11 à 14 contiennent des dispositions concernant les travaux de transformation. L'article 15 instaure une interdiction de principe concernant la cession du bail et la sous-location. L'article 16 prévoit la reprise des obligations du bail en cas d'acquisition, par un tiers, du bien loué. L'article 17 concerne la procédure appliquée dans le cadre de l'ordonnance. L'article 18 modifie l'article 2, 1°, de la législation fédérale sur les baux commerciaux. L'article 19 règle l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

### COMPÉTENCE

3.1. Dans son avis 58.804/1 du 18 février 2016, le Conseil d'État, section de législation, a observé ce qui suit concernant une proposition devenue le décret flamand du 17 juin 2016 « relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat »<sup>(2)</sup>:

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

(2) *Doc. parl.*, Parl. fl., 2015-16, n° 598/2, pp. 5-10, n° 3-6.2.

« 3. Op grond van artikel 6, § 1, VI, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » (hierna : BWHI) zijn de gewesten bevoegd, wat de economie betreft, voor :

« 7° De specifieke regels betreffende de handelshuur.

3.1. Deze bepaling werd ingevoegd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 « met betrekking tot de zesde Staatshervorming ». In de memorie van toelichting bij het voorstel dat tot deze bijzondere wet heeft geleid, werd hieromtrent gesteld :<sup>(3)</sup>

« Het handelshuurrecht behoort thans tot de residuaire bevoegdheid van de Federale Staat. Net als de regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen, de pacht en de veepacht, wordt de bevoegdheid met betrekking tot de specifieke regels betreffende het handelshuurrecht overgedragen aan de gewesten.

Aangezien deze bevoegdheid verband houdt met de economische bevoegdheid van de gewesten, wordt deze bevoegdheid ingeschreven in artikel 6, § 1, VI, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht betreft immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.

Door de precisering dat het enkel gaat over « de specifieke regels » wordt bevestigd dat de algemene bepalingen van het burgerlijk recht betreffende de verbintenissen en de contracten tot de federale bevoegdheid blijven behoren. Zo zou de federale wetgever nog steeds kunnen beslissen de interpretatieregels voor contracten te wijzigen, door amendering van de artikelen 1156 tot 1164 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke amendering zou betrekking hebben op alle contracten, inclusief de huurcontracten, tenzij de bevoegde decreetgever specifieke regels bepaalt.

De totaliteit van de specifieke regelen betreffende de handelshuur wordt overgedragen aan de gewesten.

[...]. ».

3.2. In haar advies over het voorstel van bijzondere wet merkte de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende op :<sup>(4)</sup>

« [...] ».

Aangezien het de bedoeling is van de indieners van het voorstel om de hele bevoegdheid inzake handelshuurovereenkomsten over te dragen aan de gewesten, is het van belang om de exacte draagwijdte te kennen van dat begrip. Het begrip handelshuurovereenkomsten wordt thans in artikel 1 van de voornoemde wet van 30 april 1951 gedefinieerd als volgt :

« de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding

(3) Voetnoot 2 uit het geciteerde advies : Parl. St. Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 95.

(4) Voetnoot 3 uit het geciteerde advies : Adv.RvS 53.932/AV van 27 augustus 2013 over een voorstel dat heeft geleid tot de bijzondere wet van 6 januari 2014 « met betrekking tot de zesde Staatshervorming », Parl. St. Senaat 2012-13, nr. 5-2232/3, 29-30.

« 3. Op grond van artikel 6, § 1, VI, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » (hierna : BWHI) zijn de gewesten bevoegd, wat de economie betreft, voor :

« 7° De specifieke regels betreffende de handelshuur.

3.1. Deze bepaling werd ingevoegd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 « met betrekking tot de zesde Staatshervorming ». In de memorie van toelichting bij het voorstel dat tot deze bijzondere wet heeft geleid, werd hieromtrent gesteld :<sup>(3)</sup>

« Het handelshuurrecht behoort thans tot de residuaire bevoegdheid van de Federale Staat. Net als de regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen, de pacht en de veepacht, wordt de bevoegdheid met betrekking tot de specifieke regels betreffende het handelshuurrecht overgedragen aan de gewesten.

Aangezien deze bevoegdheid verband houdt met de economische bevoegdheid van de gewesten, wordt deze bevoegdheid ingeschreven in artikel 6, § 1, VI, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht betreft immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.

Door de precisering dat het enkel gaat over « de specifieke regels » wordt bevestigd dat de algemene bepalingen van het burgerlijk recht betreffende de verbintenissen en de contracten tot de federale bevoegdheid blijven behoren. Zo zou de federale wetgever nog steeds kunnen beslissen de interpretatieregels voor contracten te wijzigen, door amendering van de artikelen 1156 tot 1164 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke amendering zou betrekking hebben op alle contracten, inclusief de huurcontracten, tenzij de bevoegde decreetgever specifieke regels bepaalt.

De totaliteit van de specifieke regelen betreffende de handelshuur wordt overgedragen aan de gewesten.

[...]. ».

3.2. In haar advies over het voorstel van bijzondere wet merkte de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende op :<sup>(4)</sup>

« [...] ».

Aangezien het de bedoeling is van de indieners van het voorstel om de hele bevoegdheid inzake handelshuurovereenkomsten over te dragen aan de gewesten, is het van belang om de exacte draagwijdte te kennen van dat begrip. Het begrip handelshuurovereenkomsten wordt thans in artikel 1 van de voornoemde wet van 30 april 1951 gedefinieerd als volgt :

« de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding

(3) Note 2 de l'avis cité : Parl. St. Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 95.

(4) Note 3 de l'avis cité : Adv.RvS 53.932/AV van 27 augustus 2013 over een voorstel dat heeft geleid tot de bijzondere wet van 6 januari 2014 « met betrekking tot de zesde Staatshervorming », Parl. St. Senaat 2012-13, nr. 5-2232/3, 29-30.

van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek ».

Daar deze bepaling het toepassingsgebied definieert van het begrip « handelshuur », bakt ze de bevoegdheidsoverdracht af die artikel 17 van het voorstel van bijzondere wet beoogt tot stand te brengen.

De aandacht van de bijzondere wetgever wordt in dat verband gevestigd op het feit dat het toepassingsgebied van het begrip handelshuur, zoals dat voortvloeit uit het voornoemde artikel 1 van de voormelde wet van 30 april 1951, door het Hof van Cassatie aldus wordt geïnterpreteerd dat, opdat van een handelshuur gesproken kan worden, het vereist is dat de huurder « in hoofdzaak zijn prestaties in het klein verstrekt aan het publiek »<sup>(5)</sup>. Deze definitie van het begrip handelshuur omvat weliswaar ook de bioscoop- en schouwburgondernemingen, de garagehouders, de horlogemakers, de kappers, de hotelhouders, alsook de verhuurders van auto's, fietsen, spelen en vermakelijkheden<sup>(6)</sup> maar bijvoorbeeld niet de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of voorts de plaatsen waar de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek). De beoefenaars van een zelfstandig beroep die geen handelsactiviteiten uitoefenen, zoals advocaten, vallen thans overigens buiten het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur. Aldus vallen notarissen of advocaten die een gebouw huren waarin hun kantoor gehuisvest is, niet onder de toepassing van de wet op de handelshuur, maar ressorteren zij onder het gemeen huurrecht, dat geregeld wordt in de artikelen 1714 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dat een federale bevoegdheid blijft. Hetzelfde geldt voor het merendeel van de medische beroepen en de verenigingen zonder winstoogmerk.

De vraag rijst evenwel of de voorgestelde scheidslijn tussen enerzijds de handelshuurovereenkomsten, welke bevoegdheid aan de gewesten zal worden overgedragen, en anderzijds de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten, die een federale bevoegdheid zullen blijven, in de lijn ligt van de doelstelling van de bijzondere wetgever, die erin bestaat aan de gewesten de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten over te dragen, teneinde hun greep op economisch vlak te vergemakkelijken<sup>(7)</sup>.

De toelichting bij het voorstel van bijzondere wet stelt weliswaar in het algemeen voorop dat, bij de overdracht van aangelegenheden door de bijzondere wet, « [d]e actuele inhoud van wetgevende en reglementaire teksten kan worden opgeheven, aangevuld, gewijzigd of vervangen ». Vanuit dit oogpunt zal het de gewesten mogelijk zijn om bijzondere regelen uit te vaardigen voor huurovereenkomsten die thans buiten het toepassingsgebied van de federale wetgeving betreffende handelshuur vallen, voor zover ze beantwoorden aan de generieke begripsinhoud van de overgedragen aangelegenheid « handelshuur ». Daarentegen valt te betwijfelen of de huur buiten de traditionele sfeer van de (klein) handel en de ambachtsondernemingen, die eveneens verbonden is aan een economische bedrijvigheid (bijvoorbeeld: vrije beroepen, medische

(5) *Voetnoot 4 uit het geciteerde advies*: Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie inzonderheid Cass. 22 februari 1980, Arr.Cass. 1979-80, I, 753-756.

(6) *Voetnoot 5 uit het geciteerde advies*: Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie voor al de aangehaalde voorbeelden *Parl. St. Kamer*, 1950-51, nr. 124, 4 (verslag namens de Commissie voor de economische zaken van de Kamer over het wetsontwerp dat aanleiding gegeven heeft tot de voornoemde wet van 30 april 1951).

(7) *Voetnoot 6 uit het geciteerde advies*: Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie in dat verband de toelichting bij het voorliggende voorstel van bijzondere wet (*Parl. St. Senaat* 2012-13, 5-2232/1, 95). Naar analogie wordt in het voorstel van bijzondere wet voorzien in de overdracht naar de gewesten van de bijzondere regelen inzake pacht en veepacht, met het oog op een « doelmatig landbouwbeleid » (toelichting, loc. cit., p. 87).

van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek ».

Daar deze bepaling het toepassingsgebied definieert van het begrip « handelshuur », bakt ze de bevoegdheidsoverdracht af die artikel 17 van het voorstel van bijzondere wet beoogt tot stand te brengen.

De aandacht van de bijzondere wetgever wordt in dat verband gevestigd op het feit dat het toepassingsgebied van het begrip handelshuur, zoals dat voortvloeit uit het voornoemde artikel 1 van de voormelde wet van 30 april 1951, door het Hof van Cassatie aldus wordt geïnterpreteerd dat, opdat van een handelshuur gesproken kan worden, het vereist is dat de huurder « in hoofdzaak zijn prestaties in het klein verstrekt aan het publiek »<sup>(5)</sup>. Deze definitie van het begrip handelshuur omvat weliswaar ook de bioscoop- en schouwburgondernemingen, de garagehouders, de horlogemakers, de kappers, de hotelhouders, alsook de verhuurders van auto's, fietsen, spelen en vermakelijkheden<sup>(6)</sup> maar bijvoorbeeld niet de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of voorts de plaatsen waar de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek). De beoefenaars van een zelfstandig beroep die geen handelsactiviteiten uitoefenen, zoals advocaten, vallen thans overigens buiten het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur. Aldus vallen notarissen of advocaten die een gebouw huren waarin hun kantoor gehuisvest is, niet onder de toepassing van de wet op de handelshuur, maar ressorteren zij onder het gemeen huurrecht, dat geregeld wordt in de artikelen 1714 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dat een federale bevoegdheid blijft. Hetzelfde geldt voor het merendeel van de medische beroepen en de verenigingen zonder winstoogmerk.

De vraag rijst evenwel of de voorgestelde scheidslijn tussen enerzijds de handelshuurovereenkomsten, welke bevoegdheid aan de gewesten zal worden overgedragen, en anderzijds de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten, die een federale bevoegdheid zullen blijven, in de lijn ligt van de doelstelling van de bijzondere wetgever, die erin bestaat aan de gewesten de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten over te dragen, teneinde hun greep op economisch vlak te vergemakkelijken<sup>(7)</sup>.

De toelichting bij het voorstel van bijzondere wet stelt weliswaar in het algemeen voorop dat, bij de overdracht van aangelegenheden door de bijzondere wet, « [d]e actuele inhoud van wetgevende en reglementaire teksten kan worden opgeheven, aangevuld, gewijzigd of vervangen ». Vanuit dit oogpunt zal het de gewesten mogelijk zijn om bijzondere regelen uit te vaardigen voor huurovereenkomsten die thans buiten het toepassingsgebied van de federale wetgeving betreffende handelshuur vallen, voor zover ze beantwoorden aan de generieke begripsinhoud van de overgedragen aangelegenheid « handelshuur ». Daarentegen valt te betwijfelen of de huur buiten de traditionele sfeer van de (klein) handel en de ambachtsondernemingen, die eveneens verbonden is aan een economische bedrijvigheid (bijvoorbeeld: vrije beroepen, medische

(5) *Note 4 de l'avis cité*: Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie inzonderheid Cass. 22 februari 1980, Arr.Cass. 1979-80, I, 753-756.

(6) *Note 5 de l'avis cité*: Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie voor al de aangehaalde voorbeelden *Parl. St. Kamer*, 1950-51, nr. 124, 4 (verslag namens de Commissie voor de economische zaken van de Kamer over het wetsontwerp dat aanleiding gegeven heeft tot de voornoemde wet van 30 april 1951).

(7) *Note 6 de l'avis cité*: Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie in dat verband de toelichting bij het voorliggende voorstel van bijzondere wet (*Parl. St. Senaat* 2012-13, 5-2232/1, 95). Naar analogie wordt in het voorstel van bijzondere wet voorzien in de overdracht naar de gewesten van de bijzondere regelen inzake pacht en veepacht, met het oog op een « doelmatig landbouwbeleid » (toelichting, loc. cit., p. 87).

sector, ondernemingen uit de non-profitsector) geacht kan worden binnen de naar de gewesten overgedragen bevoegdheid inzake « handelshuur » te vallen.

Het komt aan de bijzondere wetgever toe om te beoordelen of de thans voorgestelde bevoegdheidsoverdracht in voldoende mate beantwoordt aan de beoogde doelstelling van doelmatig economisch beleid en om, in voorkomend geval, de contouren van de overgehevde aangelegenheid duidelijker af te bakenen of gebeurlijk te verruimen<sup>(8)</sup>.

[...]».

3.3. In het verslag van de betrokken Senaatscommissie werd hieromtrent gesteld :<sup>(9)</sup>

«Zowel de staatssecretaris als de indieners wensen naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State te benadrukken dat het begrip « handelshuur » in de bijzondere wet een autonoom begrip is dat niet beperkt is tot het begrip van de handelshuur zoals het wordt gebruikt in het boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *2bis*, van het Burgerlijk Wetboek.

Zelfs indien de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek), valt de huur die betrekking heeft op de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of andere gelijkaardige locaties verhuurd voor de uitoefening van daden van koophandel onder het begrip « handelshuur » dat wordt overgedragen naar de gewesten en dat betrekking heeft op de specifieke regels inzake de huur voor handelsdoeleinden.

Zoals de Raad van State aanduidt, is dit echter niet het geval voor de huur die eveneens een band heeft met een economische activiteit, maar is gesloten buiten het traditioneel kader van de handel en de ambachtsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld de vrije beroepen, de medische sector en de ondernemingen van de non-profit sector. De gewesten worden volledig bevoegd inzake « de handelshuur » en worden dus bevoegd voor de wetgeving, uitvoering, controle en financiering van deze aangelegenheid. ».

4. Luidens de toelichting beoogt het om advies voorgelegde voorstel van decreet een huurregeling tot stand te brengen die zich onderscheidt van de handelshuur zoals geregeld in afdeling *IIbis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de handelshuurwet).

Het toepassingsgebied razione materiae is beperkt tot « de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek ». Anders dan bij de handelshuurwet is daarnaast vereist dat het gaat om huur « die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken wordt toegestaan voor minder dan een jaar » (artikel 2 van het voorstel). De duur van de huur mag de duur van een geheel jaar niet bereiken of overtreffen (artikel 3). Indien op grond van opeenvolgende verlengingen de totale huur langer is dan een jaar, valt de huurovereenkomst van rechtswege onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet (artikel 4, tweede lid).

(8) Voetnoot 7 uit het geciteerde advies : Voetnoot uit het geciteerde advies : Zo valt te denken aan het vervangen van de huidige term « handelshuur » door een meer algemene term die refereert aan de economische of beroepsmatige finaliteit van de huurovereenkomst.

(9) Voetnoot 8 uit het geciteerde advies : *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/5, 271-272.

sector, ondernemingen uit de non-profitsector) geacht kan worden binnen de naar de gewesten overgedragen bevoegdheid inzake « handelshuur » te vallen.

Het komt aan de bijzondere wetgever toe om te beoordelen of de thans voorgestelde bevoegdheidsoverdracht in voldoende mate beantwoordt aan de beoogde doelstelling van doelmatig economisch beleid en om, in voorkomend geval, de contouren van de overgehevde aangelegenheid duidelijker af te bakenen of gebeurlijk te verruimen<sup>(8)</sup>.

[...]».

3.3. In het verslag van de betrokken Senaatscommissie werd hieromtrent gesteld :<sup>(9)</sup>

«Zowel de staatssecretaris als de indieners wensen naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State te benadrukken dat het begrip « handelshuur » in de bijzondere wet een autonoom begrip is dat niet beperkt is tot het begrip van de handelshuur zoals het wordt gebruikt in het boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *2bis*, van het Burgerlijk Wetboek.

Zelfs indien de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek), valt de huur die betrekking heeft op de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of andere gelijkaardige locaties verhuurd voor de uitoefening van daden van koophandel onder het begrip « handelshuur » dat wordt overgedragen naar de gewesten en dat betrekking heeft op de specifieke regels inzake de huur voor handelsdoeleinden.

Zoals de Raad van State aanduidt, is dit echter niet het geval voor de huur die eveneens een band heeft met een economische activiteit, maar is gesloten buiten het traditioneel kader van de handel en de ambachtsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld de vrije beroepen, de medische sector en de ondernemingen van de non-profit sector. De gewesten worden volledig bevoegd inzake « de handelshuur » en worden dus bevoegd voor de wetgeving, uitvoering, controle en financiering van deze aangelegenheid. ».

4. Luidens de toelichting beoogt het om advies voorgelegde voorstel van decreet een huurregeling tot stand te brengen die zich onderscheidt van de handelshuur zoals geregeld in afdeling *IIbis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de handelshuurwet).

Het toepassingsgebied razione materiae is beperkt tot « de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek ». Anders dan bij de handelshuurwet is daarnaast vereist dat het gaat om huur « die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken wordt toegestaan voor minder dan een jaar » (artikel 2 van het voorstel). De duur van de huur mag de duur van een geheel jaar niet bereiken of overtreffen (artikel 3). Indien op grond van opeenvolgende verlengingen de totale huur langer is dan een jaar, valt de huurovereenkomst van rechtswege onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet (artikel 4, tweede lid).

(8) Note 7 de l'avis cité : Voetnoot uit het geciteerde advies : Zo valt te denken aan het vervangen van de huidige term « handelshuur » door een meer algemene term die refereert aan de economische of beroepsmatige finaliteit van de huurovereenkomst.

(9) Note 8 de l'avis cité : *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/5, 271-272.



5. Rekening houdend met de hiervoor sub 3.3 aangehaalde toelichting uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014, waaruit blijkt dat het begrip « handelshuur » in artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7°, BWHI een ruimere draagwijdte heeft dan het toepassingsgebied van de actueel geldende handelshuurwet, kan het voorstel vanuit bevoegdheidsrechtelijk oogpunt doorgang vinden.

6. Het voorstel bevat een aantal bepalingen die de « geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur » regelen (hoofdstuk 8).

6.1. Artikel 15 van het voorstel bepaalt dat de rechtsvorderingen die op grond van dit hoofdstuk (lees : decreet) worden ingesteld, tot de bevoegdheid behoren van de vrederechter.

Voor zover deze bevoegdheidstoewijzing niet reeds voortvloeit uit artikel 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek, en het derhalve nog nodig is om deze bevoegdheid uitdrukkelijk toe te wijzen aan de vrederechter, dient te worden opgemerkt dat het bepalen van de bevoegdheid van de rechtscollèges in beginsel behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever. De gemeenschappen en de gewesten kunnen dit terrein slechts betreden mits zij een beroep kunnen doen op artikel 10 BWHI. Daartoe is vereist dat een dergelijke regeling noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de bevoegdheden van de gemeenschap of het gewest, dat de aangelegenheid waarvoor de federale overheid bevoegd is zich tot een gedifferentieerde regeling leent, en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.<sup>(10)</sup>

Hetzelfde geldt voor het regelen van de territoriale bevoegdheid van de vrederechter<sup>(11)</sup> (artikel 15 van het voorstel)<sup>(12)</sup>, en voor het regelen van de rechtspleging (artikelen 16 tot 18 van het voorstel), dat in beginsel aan de federale wetgever toekomt op grond van zijn residuaire bevoegdheid.

6.2. De indieners van het voorstel lichten de bepalingen van hoofdstuk 8 toe als volgt :<sup>(13)</sup>

« Deze bepalingen regelen de geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur, op analoge wijze met de handelshuur in het algemeen<sup>(14)</sup>.

In het kader van de uitoefening van de bevoegdheid inzake handelshuur, is het aannemen van analoge regels inzake de regeling van de rechtspleging inzake de kortetermijnhandelshuur, die behoort tot de totaliteit van de regels inzake handelshuur die krachtens de zesde Staatshervorming zijn overgedragen naar de gewesten, noodzakelijk, onder meer om het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel te respecteren.

Indien die regels niet zouden worden aangenomen, dreigt immers een niet- verantwoord onderscheid te ontstaan tussen huurders en verhuurders

(10) *Voetnoot 9 uit het geciteerde advies* : Zie o.m. GwH 14 mei 2003, nr. 58/2003, B.5.2 en B.5.3 ; GwH 1 oktober 2003, nr. 126/2003, B.5.2 en B.5.3 ; GwH 26 november 2003, nr. 154/2003, B.5.2 ; GwH 17 december 2003, nr. 171/2003, B.3.3 ; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B. 4.2 ; GwH 19 maart 2008, nr. 59/2008, B.5.3. ; GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3.

(11) *Voetnoot 10 uit het geciteerde advies* : Overeenkomstig artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek geldt in beginsel de keuzevrijheid van de eiser behoudens wanneer de wetgever zelf uitdrukkelijk de territoriaal bevoegde rechter heeft aangewezen.

(12) *Voetnoot 11 uit het geciteerde advies* : Zie in het bijzonder GwH 26 november 2003, nr. 154/2003, B.7.1 en B.7.2.

(13) *Voetnoot 12 uit het geciteerde advies* : *Parl. St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1, 12-13.

(14) *Voetnoot 13 uit het geciteerde advies* : Voetnoot 1 in de geciteerde tekst : Cf. artikel 29 tot 36, Handelshuurwet.

5. Rekening houdend met de hiervoor sub 3.3 aangehaalde toelichting uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014, waaruit blijkt dat het begrip « handelshuur » in artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7°, BWHI een ruimere draagwijdte heeft dan het toepassingsgebied van de actueel geldende handelshuurwet, kan het voorstel vanuit bevoegdheidsrechtelijk oogpunt doorgang vinden.

6. Het voorstel bevat een aantal bepalingen die de « geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur » regelen (hoofdstuk 8).

6.1. Artikel 15 van het voorstel bepaalt dat de rechtsvorderingen die op grond van dit hoofdstuk (lees : decreet) worden ingesteld, tot de bevoegdheid behoren van de vrederechter.

Voor zover deze bevoegdheidstoewijzing niet reeds voortvloeit uit artikel 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek, en het derhalve nog nodig is om deze bevoegdheid uitdrukkelijk toe te wijzen aan de vrederechter, dient te worden opgemerkt dat het bepalen van de bevoegdheid van de rechtscollèges in beginsel behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever. De gemeenschappen en de gewesten kunnen dit terrein slechts betreden mits zij een beroep kunnen doen op artikel 10 BWHI. Daartoe is vereist dat een dergelijke regeling noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de bevoegdheden van de gemeenschap of het gewest, dat de aangelegenheid waarvoor de federale overheid bevoegd is zich tot een gedifferentieerde regeling leent, en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.<sup>(10)</sup>

Hetzelfde geldt voor het regelen van de territoriale bevoegdheid van de vrederechter<sup>(11)</sup> (artikel 15 van het voorstel)<sup>(12)</sup>, en voor het regelen van de rechtspleging (artikelen 16 tot 18 van het voorstel), dat in beginsel aan de federale wetgever toekomt op grond van zijn residuaire bevoegdheid.

6.2. De indieners van het voorstel lichten de bepalingen van hoofdstuk 8 toe als volgt :<sup>(13)</sup>

« Deze bepalingen regelen de geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur, op analoge wijze met de handelshuur in het algemeen<sup>(14)</sup>.

In het kader van de uitoefening van de bevoegdheid inzake handelshuur, is het aannemen van analoge regels inzake de regeling van de rechtspleging inzake de kortetermijnhandelshuur, die behoort tot de totaliteit van de regels inzake handelshuur die krachtens de zesde Staatshervorming zijn overgedragen naar de gewesten, noodzakelijk, onder meer om het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel te respecteren.

Indien die regels niet zouden worden aangenomen, dreigt immers een niet- verantwoord onderscheid te ontstaan tussen huurders en verhuurders

(10) *Note 9 de l'avis cité* : Zie o.m. GwH 14 mei 2003, nr. 58/2003, B.5.2 en B.5.3 ; GwH 1 oktober 2003, nr. 126/2003, B.5.2 en B.5.3 ; GwH 26 november 2003, nr. 154/2003, B.5.2 ; GwH 17 december 2003, nr. 171/2003, B.3.3 ; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B. 4.2 ; GwH 19 maart 2008, nr. 59/2008, B.5.3. ; GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3.

(11) *Note 10 de l'avis cité* : Overeenkomstig artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek geldt in beginsel de keuzevrijheid van de eiser behoudens wanneer de wetgever zelf uitdrukkelijk de territoriaal bevoegde rechter heeft aangewezen.

(12) *Note 11 de l'avis cité* : Zie in het bijzonder GwH 26 november 2003, nr. 154/2003, B.7.1 en B.7.2.

(13) *Note 12 de l'avis cité* : *Parl. St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1, 12-13.

(14) *Note 13 de l'avis cité* : Voetnoot 1 in de geciteerde tekst : Cf. artikel 29 tot 36, Handelshuurwet.

met een geschil inzake een handelshuur in het algemeen enerzijds, en anderzijds huurders en verhuurders met een geschil inzake een kortetermijnhandelshuur. Voor de eersten zouden immers bijzondere bepalingen gelden inzake de rechtspleging, die niet zouden gelden voor de laatsten. Het onderscheid dat door deze wetgeving wordt teweeggebracht tussen beide categorieën huurders en verhuurders heeft tot doel een aangepast evenwicht tussen de rechten en verplichtingen van de respectieve huurders en verhuurders ten opzichte van elkaar tot stand te brengen afhankelijk van hun specifieke rechtssituatie. Evenwel is hun situatie onvoldoende verschillend om de berechting van eventuele geschillen van die categorieën van personen op een gedifferentieerde wijze te laten behandelen door de hoven en rechtbanken. Daarom worden de bepalingen die nu gelden voor de handelshuur in het algemeen, *mutatis mutandis* overgenomen voor de kortetermijnhandelshuur. [...]».

Hoewel in die verantwoording niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 10 BWHI, kan op basis daarvan worden aangenomen dat voldaan is aan de noodzakelijkheidsvereiste zoals vervat in artikel 10 BHWI. Die verantwoording bevat echter geen elementen waaruit zou moeten blijken dat de betrokken federale aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheden slechts marginaal is. De indieners van het voorstel doen er dan ook goed aan om tijdens het verdere verloop van de parlementaire procedure eveneens een verantwoording inzake de toepassing van die voorwaarden te verstrekken. ».

3.2. De hiervoor geciteerde opmerkingen uit het advies 58.804/1 kunnen *mutatis mutandis* ook worden betrokken op het voorliggende voorontwerp. De tekst ervan is immers sterk vergelijkbaar met de tekst die het Vlaamse decreet van 17 juni 2016 is geworden.

3.2.1. De regeling en de gevolgen van de handelshuur van korte duur kunnen worden gebracht onder de bevoegdheid voor de specifieke regels betreffende de handelshuur, die op grond van artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » juncto artikel 4, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 « met betrekking tot de Brusselse instellingen » toekomt aan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

3.2.2. Voor artikel 10 van het voorontwerp, met betrekking tot de huurprijs, is tevens de bevoegdheid relevant betreffende de prijzen in de aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten behoren (artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

3.2.3. Voorts geldt hetgeen in dat advies is opgemerkt over de procesrechtelijke bepalingen van de regeling<sup>(15)</sup>, namelijk dat deze een verantwoording behoeven uit het oogpunt van de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, ook met betrekking tot het voorliggende voorontwerp, te meer een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt in de memorie van toelichting.

## VORMVEREISTEN

4. Overeenkomstig artikel 4, § 3, van de ordonnantie van 8 december 2016 « betreffende de integratie van de handicapdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » evalueert elke minister en staatssecretaris elk ontwerp van wetgevende of regelgevende akte uit

(15) In het voorontwerp zijn die terug te vinden in de artikelen 12, eerste lid, en 13, § 2, (« op eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie ») en in artikel 17.

met een geschil inzake een handelshuur in het algemeen enerzijds, en anderzijds huurders en verhuurders met een geschil inzake een kortetermijnhandelshuur. Voor de eersten zouden immers bijzondere bepalingen gelden inzake de rechtspleging, die niet zouden gelden voor de laatsten. Het onderscheid dat door deze wetgeving wordt teweeggebracht tussen beide categorieën huurders en verhuurders heeft tot doel een aangepast evenwicht tussen de rechten en verplichtingen van de respectieve huurders en verhuurders ten opzichte van elkaar tot stand te brengen afhankelijk van hun specifieke rechtssituatie. Evenwel is hun situatie onvoldoende verschillend om de berechting van eventuele geschillen van die categorieën van personen op een gedifferentieerde wijze te laten behandelen door de hoven en rechtbanken. Daarom worden de bepalingen die nu gelden voor de handelshuur in het algemeen, *mutatis mutandis* overgenomen voor de kortetermijnhandelshuur. [...]».

Hoewel in die verantwoording niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 10 BWHI, kan op basis daarvan worden aangenomen dat voldaan is aan de noodzakelijkheidsvereiste zoals vervat in artikel 10 BHWI. Die verantwoording bevat echter geen elementen waaruit zou moeten blijken dat de betrokken federale aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheden slechts marginaal is. De indieners van het voorstel doen er dan ook goed aan om tijdens het verdere verloop van de parlementaire procedure eveneens een verantwoording inzake de toepassing van die voorwaarden te verstrekken. ».

3.2. Les observations citées de l'avis 58.804/1 peuvent également s'appliquer *mutatis mutandis* à l'égard de l'avant-projet à l'examen. Le texte de ce dernier est au demeurant fortement comparable au projet devenu le décret flamand du 17 juin 2016.

3.2.1. Le règlement et les effets du bail commercial de courte durée relèvent de la compétence touchant aux règles spécifiques concernant le bail commercial qui est attribuée à la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 1<sup>er</sup>, 7°, de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles », combiné avec l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 « relative aux Institutions bruxelloises ».

3.2.2. L'article 10 de l'avant-projet, qui concerne les loyers, s'inscrit également dans le cadre de la réglementation des prix dans les matières qui relèvent de la compétence des régions (article 6, § 1<sup>er</sup>, VI, alinéa 5, 3°, de la loi spéciale du 8 août 1980).

3.2.3. Les observations formulées dans cet avis à propos des dispositions de droit procédural du régime<sup>(15)</sup>, à savoir que celles-ci requièrent une justification au regard de l'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, sont également valables pour l'avant-projet à l'examen, d'autant plus que l'exposé des motifs ne contient absolument aucune justification de l'espèce.

## FORMALITÉS

4. Conformément à l'article 4, § 3, de l'ordonnance du 8 décembre 2016 « portant sur l'intégration de la dimension du handicap dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale », chaque ministre et secrétaire d'État évalue tout projet d'acte législatif ou réglementaire au

(15) Celles-ci figurent aux articles 12, alinéa 1<sup>er</sup>, et 13, § 2, (« sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement ») et à l'article 17 de l'avant-projet.



het oogpunt van handstreaming,<sup>(16)</sup> geeft de minister of staatssecretaris, als een dergelijk ontwerp een weerslag heeft op de situatie van personen met een handicap, dat aan in een nota aan de regering en stelt hij indien nodig correctiemaatregelen voor, waardoor de volwaardige en effectieve deelname van de genoemde personen aan de maatschappij mogelijk wordt.

Met betrekking tot het voorliggende voorontwerp blijkt uit het dossier dat is bezorgd aan de Raad van State niet dat die evaluatie al is uitgevoerd, zodat deze in voorkomend geval alsnog zal moeten worden vervuld.

Indien de voorliggende tekst ten gevolge daarvan zou worden gewijzigd of aangevuld, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, overeenkomstig artikel 3, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, eveneens worden voorgelegd aan de afdeling Wetgeving.

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### INDIENINGSBESLUIT

5. Het voorontwerp van ordonnantie dient te worden voorzien van een indieningsbesluit.

#### *Artikel 4*

6. Niettegenstaande de bepalingen van artikel 4 van het voorontwerp een logische opbouw vertonen, zou de verstaanbaarheid ervan gebaat zijn bij een redactie die de onderlinge samenhang van die bepalingen beter tot uiting brengt. Wat dat betreft kan inspiratie worden gezocht in het parallelle artikel 4 van het Vlaamse decreet van 17 juni 2016.

#### *Artikel 5*

7. Aan het einde van artikel 5 van het voorontwerp schrijve men ter wille van de eenvormigheid (vgl. artikel 11, tweede lid) en in overeenstemming met de tegenwoordig gebruikelijke terminologie, « bij een aangetekende brief » (niet : « bij een ter post aangetekende brief »).

#### *Artikel 9*

8. Aan het einde van de Nederlandse tekst van artikel 9 van het voorontwerp schrijve men « een maand huurgeld » (niet : « een maanduur »).

#### *Artikelen 11 en 12*

9. In artikel 11, tweede lid, van het voorontwerp dient te worden verduidelijkt op welke gronden de verhuurder zich kan verzetten tegen het uitvoeren van de door de huurder geplande werken. Meer bepaald rijst de vraag of deze gronden overeenstemmen met de voorwaarden die in artikel 11, eerste lid, van het voorontwerp aan de huurder worden opgelegd voor het uitvoeren van werken, dan wel of de verhuurder beschikt over een algemene mogelijkheid van verzet die niet beperkt is tot de voornoemde voorwaarden. Mede in het licht van de aldus aangebrachte verduidelijking, dient ook artikel 12 van het voorontwerp te worden herbekeken. Meer bepaald rijst voor dat artikel de vraag of het voorzien in twee hypothesen (« ingeval er werken zouden worden uitgevoerd

(16) De definitie van dat begrip in artikel 2, 6°, van de voornoemde ordonnantie van 8 december 2016 luidt als volgt : « het betrekken van de handicapdimensie en de bescherming en bevordering van de mensenrechten van personen met een handicap in alle beleidslijnen door personen die verantwoordelijk zijn voor de uitwerking, uitvoering en evaluatie van dat beleid ».

regard du principe de handstreaming<sup>(16)</sup> et si un tel projet a une incidence sur la situation des personnes handicapées, le ministre ou le secrétaire d'État l'expose dans une note au Gouvernement et propose des mesures de correction si nécessaire, permettant la pleine et effective participation des personnes précitées à la société.

En ce qui concerne l'avant-projet à l'examen, il ne ressort pas du dossier communiqué au Conseil d'État que cette évaluation a déjà été effectuée, de sorte qu'elle devra, le cas échéant, encore être réalisée.

Si le texte à l'examen devait encore être modifié ou complété consécutivement à cette évaluation, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient également être soumises à l'avis du Conseil d'État, conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

## EXAMEN DU TEXTE

### ARRÊTÉ DE PRÉSENTATION

5. L'avant-projet d'ordonnance doit être précédé d'un arrêté de présentation.

#### *Article 4*

6. Nonobstant la structure logique des dispositions de l'article 4 de l'avant-projet, celles-ci gagneraient en lisibilité si elles étaient énoncées de manière à mieux exprimer leur articulation. Pour ce faire, on pourrait s'inspirer de l'article 4, parallèle, du décret flamand du 17 juin 2016.

#### *Article 5*

7. À la fin de l'article 5 de l'avant-projet, on écrira, dans un souci d'uniformité (comparer avec l'article 11, alinéa 2) et conformément à la terminologie utilisée actuellement, « par recommandé » (et non : « par lettre recommandée à la poste »).

#### *Article 9*

8. À la fin du texte néerlandais de l'article 9 de l'avant-projet, on écrira « een maand huurgeld » (et non : « een maanduur »).

#### *Articles 11 et 12*

9. À l'article 11, alinéa 2, de l'avant-projet, on précisera pour quels motifs le bailleur peut s'opposer à l'exécution des travaux envisagés par le preneur. La question se pose plus précisément de savoir si ces motifs sont compatibles avec les conditions imposées au preneur par l'article 11, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet pour effectuer des travaux, ou bien si le bailleur dispose d'une possibilité générale d'opposition qui n'est pas limitée aux conditions précitées. L'article 12 de l'avant-projet sera également réexaminé à la lumière des précisions ainsi apportées. S'agissant de cet article, la question se pose plus particulièrement de savoir si le fait de prévoir deux hypothèses (« au cas où des travaux seraient exécutés sans accord ni autorisation ou sans se conformer aux conditions visées

(16) La définition de cette notion qui est donnée à l'article 2, 6°, de l'ordonnance précitée du 8 décembre 2016 s'énonce comme suit : « la prise en compte de la dimension du handicap et de la protection et de la promotion des droits de l'homme des personnes handicapées dans toutes les politiques par les personnes responsables de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de ces politiques ».

zonder instemming of machtiging of zonder dat de in artikel 11 bedoelde voorwaarden in acht worden genomen») wel op logische wijze aansluit bij het bepaalde in artikel 11 van het voorontwerp, zoals het desgevallend zal worden aangepast in het licht van de gewenste verduidelijking.

#### Artikel 16

10. Met betrekking tot het gebod voor de derde die het verhuurde goed verkrijgt om de verplichtingen na te leven van de huurovereenkomst met zekere datum, in artikel 16 van het voorontwerp, kan worden gewezen op de opmerking die in advies 62.643/2 van 8 januari 2018 is gemaakt betreffende de tegenhanger van dat artikel in het voorontwerp dat heeft geleid tot het Waalse decreet van 15 maart 2018.<sup>(17)</sup>

« L'interdiction formulée par l'article 9 revêt une portée trop absolue : au regard du principe d'égalité, l'acquéreur du bien loué ne peut avoir moins de droits que le propriétaire et bailleur initial.

Le texte en projet sera revu en conséquence<sup>(18)</sup>. ».

Rekening houdend met die opmerking, en naar het voorbeeld van artikel 14 van het Vlaamse decreet van 17 juni 2016 en van (het als gevolg van die opmerking aangepaste) artikel 9 van het Waalse decreet van 15 maart 2018, zou aan het einde van artikel 16 van het voorontwerp kunnen worden toegevoegd dat de erin opgenomen bepaling geldt «... , behoudens toepassing van artikel 4 (van het voorontwerp) ».

#### Artikel 17

11. De woorden « naar keuze van de eiser » zijn overbodig en worden het best uit artikel 17 van het voorontwerp weggelaten.<sup>(19)</sup>

#### Artikel 19

12. Artikel 19 van het voorontwerp bepaalt dat de tot stand te brengen ordonnantie in werking treedt op de dag van de publicatie (lees in de Nederlandse tekst : « bekendmaking ») ervan.

Tenzij er een bijzondere reden bestaat om af te wijken van de gebruikelijke termijn van inwerkingtreding van ordonnanties bepaald bij artikel 33, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 (tien dagen na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*), dient te worden afgezien van de onmiddellijke inwerkingtreding, teneinde eenieder een redelijke termijn te geven om kennis te nemen van de nieuwe bepalingen.

De Griffier,

De Voorzitter,

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME

(17) *Parl. St.* W.Parl. 2017-18, nr. 1008/1, p. 11.

(18) *Voetnoot 3 uit het geciteerde advies* : Comp. avec l'article 14 du décret flamand du 17 juin 2016 « relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat », qui dispose comme suit : « Celui qui acquiert le bien loué à titre gratuit ou onéreux, respecte le bail enregistré et ne peut pas en expulser le locataire, sauf application de l'article 4 ». L'article 4 du décret flamand trouve son pendant dans l'article 2 de l'avant-projet à l'examen.

(19) Vgl. artikel 15 van het Vlaamse decreet van 17 juni 2016 en artikel 10 van het Waalse decreet van 15 maart 2018, waarin die woorden niet voorkomen.

à l'article 11») s'articule logiquement avec le dispositif de l'article 11 de l'avant-projet, tel qu'il sera éventuellement adapté à la lumière des éclaircissements souhaités.

#### Article 16

10. En ce qui concerne l'obligation faite par l'article 16 de l'avant-projet au tiers qui acquiert le bien loué de respecter les conditions du bail qui a date certaine, on peut se reporter à l'observation faite dans l'avis 62.643/2 du 8 janvier 2018 à l'égard de l'équivalent de cet article dans l'avant-projet devenu le décret wallon du 15 mars 2018.<sup>(17)</sup>

« L'interdiction formulée par l'article 9 revêt une portée trop absolue : au regard du principe d'égalité, l'acquéreur du bien loué ne peut avoir moins de droits que le propriétaire et bailleur initial.

Le texte en projet sera revu en conséquence<sup>(18)</sup>. ».

Compte tenu de cette observation, et à l'instar de l'article 14 du décret flamand du 17 juin 2016 et de l'article 9 du décret wallon du 15 mars 2018 (adapté consécutivement à cette observation), on pourrait ajouter à la fin de l'article 16 de l'avant-projet que la disposition qu'il contient est applicable «... , sans préjudice de l'article 4 (de l'avant-projet) ».

#### Article 17

11. Les mots « au choix du requérant » sont superflus et il serait préférable de les distraire de l'article 17 de l'avant-projet<sup>(19)</sup>.

#### Article 19

12. L'article 19 de l'avant-projet dispose que l'ordonnance à adopter entre en vigueur le jour de sa publication (lire dans le texte néerlandais : « bekendmaking »).

À moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur des ordonnances, fixé par l'article 33, alinéa 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 (dix jours après la publication au *Moniteur belge*), il faut renoncer à l'entrée en vigueur immédiate, et ce afin d'accorder à chacun un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles dispositions.

Le Greffier,

Le Président,

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME

(17) *Doc. parl.*, Parl. wall., 2017-18, n° 1008/1, p. 11.

(18) *Note 3 de l'avis cité* : Comp. avec l'article 14 du décret flamand du 17 juin 2016 « relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat », qui dispose comme suit : « Celui qui acquiert le bien loué à titre gratuit ou onéreux, respecte le bail enregistré et ne peut pas en expulser le locataire, sauf application de l'article 4 ». L'article 4 du décret flamand trouve son pendant dans l'article 2 de l'avant-projet à l'examen.

(19) Comparer avec l'article 15 du décret flamand du 17 juin 2016 et l'article 10 du décret wallon du 15 mars 2018, dans lesquels ces mots n'apparaissent pas.

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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de minister van Tewerkstelling, Economie en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van Economie wordt ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

**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 schriftelijke 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 een jaar.

**HOOFDSTUK 3**  
**Duur en beëindiging**

*Artikel 3*

De duurtijd van de huur is gelijk aan of korter dan een jaar.

**PROJET D'ORDONNANCE**  
**relative au bail commercial de courte durée**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre chargé de l'Emploi, de l'Économie et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre de l'Économie est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**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 écrite entre parties, sont principalement utilisés par le preneur, 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 preneur et le public, et qui font l'objet d'un bail expressément conclu pour un délai égal à ou inférieur à un an.

**CHAPITRE 3**  
**Durée et mise à terme**

*Article 3*

La durée de la location est égale à ou inférieure à un an.

*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 stilzwijgende verlenging van de huur.

De huurovereenkomst kan evenwel onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, voor zover de samengevoegde duur van de huur conform artikel 3 is.

De huurovereenkomst verstrijkt van rechtswege een jaar na de inwerkingtreding van de eerste overeenkomst, behoudens schriftelijk akkoord van de partijen.

Zodra de huurovereenkomst van korte duur verlengd wordt door middel van het geschreven akkoord van de partijen, valt ze onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *I**bis***, van het Burgerlijk Wetboek, en wordt ze geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur is ingegaan.

*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 per aangetekende brief.

*Artikel 6*

De partijen kunnen eveneens te allen tijde de lopende huur 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 *I**bis***, 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, tenzij anders is overeengekomen.

*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 preneur n'ait droit à une reconduction tacite du bail.

Le bail peut toutefois être reconduit, sous les mêmes conditions et tant que la durée cumulée est conforme à l'article 3.

Le bail est échu de plein droit un an après l'entrée en vigueur du premier contrat, sauf accord écrit des parties.

Dès que le bail de courte durée est prolongé de l'accord écrit des parties, celui-ci entre dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section *I**bis*** du Code civil et est censé être conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

*Article 5*

Le preneur 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 recommandé.

*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 *I**bis***, 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 preneur n'a droit à une indemnisation quelconque, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

**HOOFDSTUK 4**  
**Staat van het goed**

*Artikel 8*

§ 1. De staat waarin het goed zich bevindt, moet bekend zijn voor beide partijen. De partijen of een door hen gekozen expert stellen een intredende en uittredende plaatsbeschrijving op.

§ 2. In het geval dat er een beroep wordt gedaan op een expert, worden de kosten gelijk verdeeld tussen de partijen.

**HOOFDSTUK 5**  
**Huurwaarborg**

*Artikel 9*

Indien de verhuurder een waarborg van de huurder eist om de naleving van diens verplichtingen te garanderen, mag het bedrag van die waarborg niet hoger zijn dan één maand huurgeld.

**HOOFDSTUK 6**  
**Huurprijs**

*Artikel 10*

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

§ 2. De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn voor rekening van de huurder.

**HOOFDSTUK 7**  
**Verbouwingen**

*Artikel 11*

Tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen, mag de huurder aan het gehuurde goed elke verbouwing uitvoeren die nuttig is voor zijn onderneming, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de netheid, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen.

De huurder moet de verhuurder bij aangetekende brief op de hoogte brengen van een beslissing om werken uit te voeren, en dit voor het begin van de werken. De verhuurder beschikt over een termijn van tien werkdagen om zich er om wettige redenen tegen te verzetten.

**CHAPITRE 4**  
**État du bien**

*Article 8*

§ 1<sup>er</sup>. L'état du bien doit être connu des parties. Un état de lieux d'entrée et de sortie est réalisé soit par les parties, soit par un expert de leur choix.

§ 2. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés à parts égales entre les parties.

**CHAPITRE 5**  
**Garantie locative**

*Article 9*

Si le bailleur réclame au preneur une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à un mois de loyer.

**CHAPITRE 6**  
**Loyers**

*Article 10*

§ 1<sup>er</sup>. Les impôts auxquels le bien immobilier est assujéti sont censés être compris dans le loyer, à moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit.

§ 2. Les charges de consommation propres à l'exploitation du bien immobilier sont à charge du preneur.

**CHAPITRE 7**  
**Travaux de transformation**

*Article 11*

À moins qu'il n'en soit convenu autrement dans la convention, le preneur peut effectuer toute transformation au bien loué utile pour son entreprise, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité, ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises.

Le preneur notifie le bailleur d'une décision de réaliser des travaux, avant le début de ceux-ci et par recommandé. Le bailleur dispose d'un délai de dix jours ouvrables pour s'y opposer pour juste motifs.

Bij gebrek daaraan wordt hij geacht zijn akkoord te hebben gegeven voor de uitvoering van deze werken.

#### *Artikel 12*

Ingeval er werken zouden worden uitgevoerd zonder dat de in artikel 11 bedoelde voorwaarden van tevoren in acht worden genomen, of zonder akkoord, zonder toelating of zonder zich daarnaar te voegen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten op eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie.

Het is aan de verhuurder om schriftelijk te verduidelijken hoe het goed in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld in geval van stopzetting van de werken.

#### *Artikel 13*

§ 1. De verhuurder kan ofwel voor, ofwel 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.

§ 2. 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 ervoor, 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. De stopzetting van de werken kan enkel worden opgeheven wanneer het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

#### *Artikel 14*

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 in stand houdt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

### **HOOFDSTUK 8 Overdracht van huur en onderhoud**

#### *Artikel 15*

§ 1. Overdracht van huur en onderhoud zijn te allen tijde verboden.

À défaut, il est réputé avoir émis accord sur la réalisation de ces travaux.

#### *Article 12*

Au cas où des travaux seraient exécutés sans avoir respecté les conditions préalables visées à l'article 11 ou sans accord ni autorisation ou sans s'y conformer, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Il incombera au bailleur de préciser par écrit ce qu'il adviendra de la mise en état du bien en cas de cessation des travaux.

#### *Article 13*

§ 1<sup>er</sup>. Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur 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 preneur.

§ 2. À défaut dans le chef du preneur de justifier 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. L'arrêt des travaux ne peut être levé que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime.

#### *Article 14*

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

### **CHAPITRE 8 Cession du bail et sous-location**

#### *Article 15*

§ 1<sup>er</sup>. La cession du bail et la sous-location ne sont pas autorisées.

§ 2. In afwijking van § 1 is onderhuur toegelaten in geval van schriftelijk akkoord tussen de verhuurder en de huurder.

## HOOFDSTUK 9 Vervreemding van het verhuurde goed

### *Artikel 16*

Hij die het verhuurde goed verkrijgt om niet of onder bezwarende titel, moet de verplichtingen van de huurovereenkomst met zekere datum naleven, onverminderd artikel 4.

## HOOFDSTUK 10 Rechtspleging

### *Artikel 17*

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 vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerende goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

## HOOFDSTUK 11 Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek

### *Artikel 18*

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 12 Inwerkingtreding

### *Artikel 19*

Deze ordonnantie is van toepassing op de na haar inwerkingtreding afgesloten huurovereenkomsten.

§ 2. Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, la sous-location est autorisée en cas d'accord écrit entre le bailleur et le preneur.

## CHAPITRE 9 Aliénation du bien loué

### *Article 16*

L'acquéreur du bien loué tant à titre gratuit qu'à titre onéreux est tenu de respecter les obligations du bail qui a date certaine, sans préjudice de l'article 4.

## CHAPITRE 10 Procédure

### *Article 17*

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 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.

## CHAPITRE 11 Modifications au Code civil

### *Article 18*

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 12 Entrée en vigueur

### *Article 19*

La présente ordonnance s'applique aux baux contractés après son entrée en vigueur.

Brussel, 14 februari 2019.

De Minister belast met Tewerkstelling, Economie en  
Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

Didier GOSUIN

Bruxelles, le 14 février 2019.

Le Ministre chargé de l'Emploi, de l'Économie et de la  
Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

Didier GOSUIN