



GEWONE ZITTING 2018-2019

14 MAART 2019

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**betreffende de handelshuur van korte duur**

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**betreffende de handelshuur  
van korte duur**  
(Stuk nr. A-552/1 – 2016/2017)

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Economische Zaken en de  
Tewerkstelling  
belast met het Economisch Beleid,  
het Werkgelegenheidsbeleid en  
de Beroepsopleiding

door de heer **Éric BOTT (F)**

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

*Vaste leden:* de heer Bea Diallo, mevr. Isabelle Emmery, de heer Emin Özkara, mevr. Jacqueline Rousseaux, de heren Éric Bott, Bernard Clerfayt, Matteo Segers, Stefan Cornelis, mevr. Hannelore Goeman.

*Plaatsvervangers:* de heren Emmanuel De Bock, Ahmed El Khannouss.

*Ander lid:* de heren Olivier de Clippele, Willem Draps, mevr. Simone Susskind, de heer Johan Van den Driessche.

*Zie:*

**Stukken van het Parlement:**

**A-800/1** – 2018/2019: Ontwerp van ordonnantie.

**A-552/1** – 2016/2017: Voorstel van ordonnantie.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

14 MARS 2019

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

**PROJET D'ORDONNANCE**

**relative au bail commercial de courte durée**

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**relative à la  
location commerciale de courte durée**  
(Doc n° A-552/1 – 2016/2017)

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
des Affaires économiques et  
de l'Emploi  
chargée de la Politique économique,  
de la Politique de l'Emploi et  
de la Formation professionnelle

par M. **Éric BOTT (F)**

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs :* M. Bea Diallo, Mme Isabelle Emmery, M. Emin Özkara, Mme Jacqueline Rousseaux, MM. Éric Bott, Bernard Clerfayt, Matteo Segers, Stefan Cornelis, Mme Hannelore Goeman.

*Membres suppléants :* MM. Emmanuel De Bock, Ahmed El Khannouss.

*Autres membres :* MM. Olivier de Clippele, Willem Draps, Mme Simone Susskind, M. Johan Van den Driessche.

*Voir :*

**Documents du Parlement :**

**A-800/1** – 2018/2019 : Projet d'ordonnance.

**A-552/1** – 2016/2017 : Proposition d'ordonnance.

## I.a Inleidende uiteenzetting van minister Didier Gosuin

De minister heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

### « Doelstellingen op commercieel vlak »

Het ontwerp van ordonnantie heeft als voornaamste doel een juridisch afdoende oplossing te vinden en een eenvoudig en aangepast kader te scheppen om handelsruimten kort te huren.

Momenteel wordt, rekening houdend met de huidige rechtsmogelijkheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, namelijk gebruikgemaakt van de 'overeenkomst voor preciaire bewoning' om gerichte behoeften aan huurovereenkomsten van korte duur in te vullen. Via die tijdelijke oplossing kunnen de partijen echter niet correct beschermd worden. Zij zijn dan ook vragende partij voor een nieuw kader.

De huurovereenkomst van korte duur die ik aan u ter goedkeuring voorleg, moet het voor niet gevestigde ondernemers in de toekomst mogelijk maken nieuwe ideeën of producten uit te testen, een klantenbestand uit te bouwen, nieuwe verkooptechnieken uit te proberen, ervaring op te doen en een goede reputatie op te bouwen dankzij hun fysieke aanwezigheid in de stad. Bij dit alles genieten ze van een beperkt risico, engagement en kosten.

We merken ook een recente evolutie op, waarbij grote merken of groepen het concept gebruiken om een nieuw concept of een nieuw product te lanceren, een nieuwe markt of doelgroep aan te boren ... Voor sommige verkopers is dit ook een mogelijkheid om oude voorraden uit te verkopen zonder met een tussenpersoon te moeten werken of een seizoensgebonden product te verkopen. De huurovereenkomst van korte duur moet hen ook helpen de hinderpalen voor het ondernemerschap te beperken.

De verhuurder krijgt dan weer de mogelijkheid zijn ruimte te verhuren tussen twee verhuringen in en vermijdt dat zijn verhuurpand leegstaat. Of zijn handelsruimte wordt opgewaardeerd dankzij een dynamisch concept, mét alle garanties van een huurovereenkomst. Momenteel twijfelen ze nog vaak om hun leegstaande eigendom tijdelijk te verhuren wegens de huidige rechtsonzekerheid.

Op de schaal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het ook een manier om de leegstand van handelszaken tegen te gaan en handelswijken nieuw leven in te blazen door een interessant nieuw aanbod te creëren. Leegstand werkt immers besmettelijk en verspreidt zich naar omliggende handelszaken. Straten waar lege etalages de norm worden verliezen aan waarde en aantrekkingskracht. Tijdelijke huur kan deze neerwaartse spiraal doorbreken en een nieuwe dynamiek op gang trekken. Consumenten – wiens smaak en gedrag evolueren – krijgen op die manier ook hun zin door een vernieuwing van het aanbod, waar steeds meer vraag naar is.

Deze maatregel gaat alle problemen niet in een klap

## I.a Exposé introductif du ministre Didier Gosuin

Le ministre a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

### « Objectifs sur le plan commercial »

Le projet d'ordonnance a pour objectif principal de trouver une solution juridiquement satisfaisante et un cadre simple adapté à la location de courte durée de locaux commerciaux.

Dans l'état actuel du droit en Région bruxelloise, les parties recourent à la « convention d'occupation précaire » pour satisfaire aux besoins ponctuels de locations à court terme. Cette solution transitoire ne permet pas de protéger correctement les parties, demandeuses d'un nouveau cadre.

Le bail de courte durée – que je vous propose d'adopter – permettra demain aux entrepreneurs qui n'ont pas pignon sur rue de tester de nouvelles idées, un produit, se frotter à une clientèle, expérimenter de nouvelles techniques de vente et d'acquérir une expérience, une réputation grâce à leur présence physique en ville et ce, pour un risque, un engagement et un coût réduit.

On note également une évolution récente et l'utilisation du concept par des grandes marques ou groupes qui veulent lancer un nouveau concept ou un nouveau produit, tester un nouveau marché ou un groupe cible,... Pour certains vendeurs, c'est aussi l'occasion d'écouler un ancien stock sans passer par un intermédiaire ou de vendre un produit saisonnier. Le bail de courte durée les aidera ainsi à réduire les obstacles vers l'entrepreneuriat.

Le bailleur, quant à lui, y verra la possibilité de louer son espace entre deux locations et d'éviter un vide locatif, ou la revalorisation de sa cellule commerciale avec un concept dynamique, avec toutes les garanties offertes par un bail. Aujourd'hui, ils hésitent encore souvent à louer temporairement leur propriété vacante en raison de l'incertitude juridique qui existe.

A l'échelle de la Région, c'est également un moyen de lutter contre la vacance commerciale et d'insuffler du dynamisme dans un quartier commerçant en créant un renouvellement de l'offre parfois intéressant. Or, la vacance attire la vacance dans un phénomène de contagion. Des rues où des vitrines vides prennent le dessus perdent de la valeur et de l'attractivité. La location temporaire peut casser cette spirale négative et amener une nouvelle dynamique. Les clients – dont les goûts et les comportements évoluent- y trouvent également leur compte avec un renouvellement de l'offre toujours plus demandé.

Ce n'est pas cette mesure qui va régler tous les problèmes

oplossen. Hij zal er echter wel toe bijdragen, samen met de andere initiatieven die ik invoerde of uitbreidde tijdens deze legislatuur (Open Soon, de vernieuwde steun aan ondernemingen, begeleiding en steun tijdens werken, de aantrekking van grote ketens en overheidsbegeleiding en -coaching).

Pop-ups zijn geen mirakeloplossing, en het is altijd beter om een solide basis van duurzame handelszaken te hebben dan een veelvoud aan tijdelijke oplossingen voor leegstand.

Ik zie de ondersteuning van pop-ups eerder als een manier om ondernemers toe te laten klein te starten of vernieuwende concepten uit te testen.

De doelstelling bestaat er uiteraard in hun commerciële ervaring te verlengen en te bestendigen. Huur van korte duur kan ook bijdragen tot de commerciële dynamiek van een wijk of centrum. Het kan nieuwe bezoekers aantrekken en de kortetermijnhuurders overtuigen van het potentieel van een bepaalde plek voor de duurzame vestiging van hun handelszaak.

#### **Voorlegging van het ontwerp van ordonnantie**

Naar het voorbeeld van de teksten uit het Waals en Vlaams Gewest die eraan voorafgingen creëert deze ordonnantie een specifiek wettelijk kader dat afwijkt van de wet betreffende de 'klassieke' handelshuur zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

De tekst stemt overeen met de teksten uit het Waals en Vlaams Gewest. Het sluit aan bij het juridische kader ervan en maakt het tegelijk vollediger en minder dubbelzinnig.

U zult immers kunnen merken dat het leesbaarder is geworden dankzij bewust ingevoerde duidelijke principes en een methodische opbouw van de hoofdstukken, die elk interpretatieconflict voorkomt dat zou kunnen leiden tot misbruiken of onevenwichtigheid. Doordat ze beter gestuurd zullen worden door de verbeterde tekst, zullen potentiële verhuurders en huurders voortaan kunnen profiteren van een nieuw juridisch kader, waarbij ze zeker weten wat hun tussenkomst inhoudt.

Concreet bestaat de handelshuurovereenkomst van korte duur uit een uitdrukkelijk gesloten overeenkomst met een maximumduur van een jaar voor de huur van vastgoed of een deel ervan die hoofdzakelijk bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsactiviteit of een ambacht, waarbij er rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek.

Aangezien die huurovereenkomst voor een korte of zelfs heel korte duur wordt gesloten, is de mogelijkheid tot huuroverdracht zinloos in het kader van deze ordonnantie. Als de partijen dat zouden overeenkomen, zou men wel onderverhuur kunnen overwegen.

Merk op dat de vervreemding van het verhuurde goed de nieuwe koper niet vrijstelt van de naleving van de huurovereenkomst en hem dus verhindert de huurder uit te

en deux coups de cuillère à pot, mais elle y contribuera, de concert avec les initiatives que j'ai mises en place ou renforcées sous cette législature (Open Soon, nouvelles aides aux entreprises, accompagnement et aides en cas de chantiers, attraction d'enseignes et accompagnement et coaching public).

Les magasins éphémères ne représentent pas la panacée universelle et il vaut toujours mieux favoriser un socle solide de commerces pérennes plutôt que de multiplier les solutions temporaires au vide locatif.

J'envisage le soutien à des initiatives de pop-up stores dans cette logique de pied à l'étrier ou de laboratoire d'innovation.

L'objectif est évidemment de prolonger l'expérience commerciale et la pérenniser. Les locations de courte durée peuvent ainsi contribuer à la dynamique commerciale d'un quartier ou d'un centre. Elles peuvent attirer de nouveaux visiteurs et convaincre les locataires à courte durée du potentiel d'un emplacement pour une implantation durable de leur commerce.

#### **Présentation du projet d'ordonnance**

À l'instar des textes des régions wallonne et flamande qui l'ont précédée, la présente ordonnance constitue un cadre légal spécifique et dérogoratoire à la loi relative aux baux commerciaux dits « classiques » reprise dans le Code civil.

Le texte se veut concordant par rapport aux textes des régions wallonne et flamande. Il s'aligne sur leur cadre juridique tout en le rendant plus complet et moins ambigu.

En effet, vous pourrez constater une lecture plus aisée grâce à des principes clairs expressément établis et une articulation méthodique des chapitres, évinçant ainsi tout conflit d'interprétation susceptible d'abus et de déséquilibre. Mieux orientés par un texte affiné, les potentiels bailleurs et preneurs peuvent dorénavant s'engager dans un nouveau cadre juridique dont ils connaissent assurément leur paysage d'intervention.

Concrètement, le bail commercial de courte durée consiste en la convention expressément conclue pour une durée de maximum un an portant sur la location de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers destinée principalement à l'exercice d'un commerce au détail ou d'un artisanat impliquant un contact direct entre le preneur et le public.

Dans la mesure où ce bail est conclu pour une courte durée voire même une très courte durée, la possibilité de cession de bail est dépourvue de sens dans le cadre de la présente ordonnance tandis que la sous-location peut être envisagée si les parties en conviennent.

A noter que l'aliénation du bien loué n'exempt pas le nouvel acquéreur de respecter le bail et l'empêche dès lors d'expulser le preneur avant l'échéance du terme, ce qui est

zetten voor de afloop van de termijn. Dat laatste is in sommige gevallen wel mogelijk bij de klassieke handelshuur.

Uit een voorzorg van bescherming van elke partij en in tegenstelling tot wat bij de klassieke handelshuurovereenkomst het geval is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden na afloop van de termijn ervan, zonder nood aan een uitdrukkelijke ontbinding en zonder mogelijkheid tot stilzwijgende verlenging. De partijen kunnen slechts, met volledige kennis van zaken, voorzien in een verlenging via een schriftelijk akkoord, met dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke overeenkomst en zolang de gecumuleerde duur niet langer is dan een jaar. Het is immers specifiek bepaald dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt stopgezet een jaar na het begin van de oorspronkelijke overeenkomst. Het is echter mogelijk voor hen die langer te verlengen dan een jaar als er een schriftelijk akkoord is tussen de partijen.

In dat geval is het de intentie van de verhuurder en de huurder dat de huurovereenkomst dan overgaat in een klassieke handelshuurovereenkomst, die zal beschouwd worden als zijnde gesloten voor negen jaar vanaf de begindatum van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

Die voorziet immers in een automatische omzetting van de handelshuurovereenkomst in een klassieke huurovereenkomst van negen jaar, los van de wens van de partijen, indien de huurder na afloop van de oorspronkelijke overeenkomst de ruimte in kwestie blijft betrekken zonder schriftelijk verzet van de verhuurder.

Alleen de huurder kan vervroegd en uit eigen wil een einde stellen aan de handelshuurovereenkomst van korte duur, terwijl bij de klassieke handelshuurovereenkomst die mogelijkheid hem enkel geboden wordt aan het einde van elke driejarige periode en de verhuurder die ook heeft. Indien een handelaar niet het succes krijgt waarop hij hoopte, garandeert deze ordonnantie hem de mogelijkheid de huurovereenkomst te allen tijde stop te zetten, wat hem de nutteloze kosten bespaart die hij zou moeten maken als hij de verstrijking van de oorspronkelijk voorziene termijn zou moeten afwachten.

Eens te meer geeft men in dit ontwerp van ordonnantie de voorkeur aan onderlinge overeenstemming tussen de partijen. Ze bepaalt immers dat zij, mits een schriftelijk akkoord, te allen tijde kunnen overeenkomen hun huidige huurovereenkomst stop te zetten, ongeacht of het gaat om een definitieve ontbinding of om een omzetting in een klassieke handelshuurovereenkomst van negen jaar. Die tweede optie kan overwogen worden door een handelaar die de levensvatbaarheid van zijn concept tijdelijk heeft uitgetest via de handelshuur van korte duur en die – nadat hij gemerkt heeft dat die uitmondde een duurzame activiteit – meer permanent en veiliger wil investeren in zijn zaak via een klassieke handelshuurovereenkomst. Om een teveel aan formaliteiten te vermijden, legt deze ordonnantie de partijen niet op dat ze de vereisten van de klassieke handelshuurovereenkomst moeten naleven, namelijk een authentieke akte opstellen of een intentieverklaring afleggen voor een rechter.

pourtant possible dans certains cas dans le cadre du bail commercial classique.

Dans un souci de protection de chaque partie et contrairement au bail commercial classique, le bail est résilié de plein droit à l'échéance de son terme sans besoin de résiliation expresse ni possibilité de reconduction tacite. En toute connaissance de cause, les parties ne pourront prévoir de reconduction que par accord écrit, sous les mêmes conditions que la convention initiale et tant que la durée cumulée ne dépasse un an puisqu'il est spécifiquement prévu que le bail cessera de plein droit un an après le début du contrat initial. Il leur est cependant possible de le prolonger au-delà d'une année s'il existe un accord écrit des parties.

Dans cette hypothèse, c'est dans l'intention du bailleur et du preneur que le bail basculera alors dans le champ d'application du bail commercial classique, qui sera considéré comme conclu pour neuf ans à partir de la date du début du bail initial.

Cette reconduction concertée mutuellement permet d'éviter un effet pervers existant dans le texte wallon qui prévoit une transformation automatique en bail commercial classique de neuf ans échappant à la volonté des parties si, à l'expiration de la durée du bail d'origine, le preneur reste dans les lieux sans opposition écrite du bailleur.

De manière anticipée, seul le preneur peut de son plein gré mettre fin au bail commercial de courte durée tandis que dans le cadre du bail commercial classique, cette possibilité ne lui est offerte qu'à la fin de chaque triennat et est également ouverte au bailleur. Dans l'hypothèse où le commerçant ne rencontre pas le succès escompté, la présente ordonnance lui garantit la possibilité de mettre un terme au bail à tout moment, lui épargnant ainsi des coûts inutiles s'il devait attendre l'échéance initialement prévue.

Une fois encore, le projet d'ordonnance tend à privilégier l'entente commune des parties en prévoyant qu'elles puissent, moyennant un accord écrit, convenir en tout temps de la fin de leur bail actuel, que ce soit pour une résiliation définitive ou bien pour le faire basculer sous le régime du bail commercial classique de neuf ans. Cette deuxième option peut être envisagée par le commerçant qui a testé provisoirement la viabilité de son concept via le bail de courte durée et qui, constatant que ce dernier débouche sur une activité pérenne, souhaite s'y investir de façon plus permanente et sécurisée dans le temps via le bail commercial classique. Afin d'éviter un formalisme trop lourd, la présente ordonnance épargne les parties de respecter les exigences prévues pour le bail commercial classique consistant à établir un acte authentique ou à déclarer leur intention devant un juge.

Deze ordonnantie verschafft de partijen bijkomende bescherming ten opzichte van de klassieke handelshuurovereenkomst en de handelshuurovereenkomst van korte duur in het Waals en Vlaams Gewest, in die zin dat ze voorziet in de opstelling van een intredende en uitredende plaatsbeschrijving. Ze vestigt een vertrouwensband tussen de verhuurder en de huurder en maakt het mogelijk elk eventueel toekomstig conflict over de staat van het goed te vermijden, waarmee men overigens ook beantwoordt aan een andere bepaling uit de tekst, die – in geval van werken – voor de verhuurder in de mogelijkheid voorziet om te eisen dat de huurder het goed in zijn oorspronkelijke staat herstelt.

Met betrekking tot dergelijke werken: in tegenstelling tot de klassieke handelshuurovereenkomst, laat de tekst de partijen toe een schriftelijk akkoord te bereiken over welke transformatiewerken aanvaardbaar zijn. Ze kunnen namelijk bepalen welke werken verboden zijn, welke toegelaten zijn mits de naleving van bepaalde voorwaarden of welke verplicht ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de verhuurder. De waaier aan mogelijkheden die zo ontstaat, laat toe elk mogelijk misverstand te voorkomen dat moeilijk ongedaan gemaakt kan worden eens werken van een bepaalde omvang zijn aangevat.

Voor het overige verwijs ik naar de analyse van de artikelen en het commentaar. In het licht van de hierboven uiteengezette elementen, kan men echter al besluiten dat deze tekst tot doel heeft een veilig juridisch kader te bieden voor een feitelijke toestand tussen eigenaars en handelaars, waarvoor tot nu toe een vaag afgebakend toepassingsgebied gold of men een beroep moest doen op de overeenkomst voor preciaire bewoning, met alle gevaren van dien. Bovendien beantwoordde die laatste niet aan hun legitieme behoeften.

Toch heeft deze tekst niet als doel de partijen juridisch te beperken; hij verschafft hen autonomie door hen meermaals toe te laten hem aan te passen aan hun eigen realiteit, mits schriftelijk akkoord. Veiligheid en flexibiliteit, dat is de kern van de ordonnantie die ik hier aan u ter goedkeuring voorleg.

Dit ontwerp van ordonnantie maakte het voorwerp uit van breed overleg en van een consensus. Mijn kabinet werkte het namelijk uit in overleg met alle belanghebbende partijen: de Federatie van het Notariaat, die van de eigenaars, de middenstandsorganisaties, hub.brussels en de sociale partners, maar ook met een deel van de oppositie ».

### **I.b. Inleidende uiteenzetting van de heer Willem Draps, mede-indiener van voorstel van ordonnantie**

Het verheugt de heer Willem Draps dat het ontwerp van ordonnantie op heel wat punten overeenkomt met het voorstel van ordonnantie. Het ontwerp dient te worden aangenomen, want het moderniseert de handelshuurwet van 30 april 1951, die gekenmerkt wordt door haar imperatieve draagwijdte en haar groot formalisme. Daardoor kan ze tot tal van gedingen leiden. In ieder geval is de wet niet langer aangepast aan de pop-upstores die naar ieders mening gesteund moeten worden.

La présente ordonnance apporte aux parties une protection supplémentaire par rapport au bail commercial classique et aux baux commerciaux de courte durée en régions wallonne et flamande en ce qu'elle prévoit l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie. Elle instaure une relation de confiance entre le bailleur et le preneur et permet d'éviter tout éventuel conflit futur concernant l'état du bien, ce qui répond d'ailleurs à une autre disposition du texte prévoyant, en cas de travaux, la possibilité pour le bailleur d'exiger que le preneur remette le bien dans son pristin état.

Concernant justement les travaux, contrairement au bail commercial classique, le texte permet aux parties de s'accorder par écrit sur ce qui peut être envisagé comme transformations : celles qui sont interdites, celles qui sont autorisées moyennant certaines conditions ou bien celles qui sont obligatoirement soumises à l'accord du bailleur. L'éventail de possibilités ainsi clairement établi permet de prévenir tout malentendu difficilement rattrapable une fois que sont entrepris des travaux d'une certaine envergure.

Pour le reste, je renvoie à l'analyse des articles et à leurs commentaires, mais il peut déjà être conclu, à la lumière des éléments exposés ci-avant, que ce texte a vocation à offrir un cadre juridique sécurisé à une situation de fait vécue par un propriétaire et un commerçant jusqu'alors dangereusement abandonnés dans un périmètre d'actions aux contours non définis ou, à défaut, dans celui de la convention d'occupation précaire ne répondant pas à leurs besoins légitimes.

Cependant, le texte n'entend pas pour autant enfermer les parties dans un carcan juridique et leur reconnaît une autonomie en leur permettant à plusieurs reprises de l'adapter à leur propre réalité par accord écrit. Sécurité et souplesse, tels sont les mots d'ordre de la présente ordonnance soumise à votre approbation.

Le projet d'ordonnance que je vous sou mets aujourd'hui a été largement concerté et fait l'objet d'un consensus – puisque mon cabinet l'a élaboré en consultation avec toutes les parties prenantes : la Fédération des Notaires, celles des propriétaires, les classes moyennes, hub.brussels, ainsi que les partenaires sociaux – mais également avec une partie de l'opposition ».

### **I.b. Exposé introductif M. Willem Draps, coauteur de la proposition d'ordonnance**

M. Willem Draps se félicite que le projet d'ordonnance corresponde en bien des points à la proposition d'ordonnance. Il faut approuver ce projet, qui vient moderniser la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, qui se caractérise par sa portée impérative et son grand formalisme. Cette rigueur fait de cette loi un nid à procès. Elle est en tout cas devenue totalement inadaptée aux commerces temporaires, que chacun s'accorde à soutenir.

Die nieuwe vorm van handeldrijven is een middel in de strijd tegen leegstaande handelszaken en onderbrekingen in de rij etalages in een handelswijk. De pop-upstores zorgen ervoor dat een jonge ondernemer van het reële economische leven kan proeven, maar niet van meet af aan voor een lange periode gebonden is aan een verhuurder. De overgrote meerderheid van de Brusselaars wensen trouwens meer pop-upstores.

Het middel waarvan de partijen tot nu toe gebruikmaakten om de toepassing van de handelshuurwet te omzeilen, was de overeenkomst voor preciaire bewoning. Deze overeenkomst was niet bevredigend voor beide partijen, gelet op het gebrek aan rechtszekerheid dat ermee gepaard gaat.

## II. Algemene bespreking

De heer Willem Draps steunt het ontwerp van ordonnantie, dat terecht gebaseerd is op het Waals en Vlaams decreet over deze aangelegenheid. De tekst doet de huurovereenkomst onder het gemeen recht vallen, zodra de uitvoering ervan langer dan één jaar duurt. Dat is de juiste werkwijze. Er zijn echter twee jaar verloren gegaan sinds de indiening van het voorstel van ordonnantie, wat de heer Draps betreurt. De meerderheid stond erop dit initiatief op haar naam te kunnen schrijven. Toch zal de spreker voor het ontwerp van ordonnantie stemmen.

De heer Eric Bott is van oordeel dat het ontwerp van ordonnantie in een duidelijke behoefte van de handelssector voorziet en zal bijdragen tot de dynamiek van de Brusselse handel. De wetgeving diende aangepast te worden aan de trend van de pop-upstores. Dat zou de koudwatervrees om een dergelijk bedrijf op te starten wegnemen. Dit duidelijk en flexibel juridisch kader zal elk van de partijen beschermen. Leegstaande handelszaken zijn een plaag die bestreden moet worden.

De heer Matteo Segers is eveneens voorstander van het ontwerp van ordonnantie. Het gaat echter slechts om een eerste stap. Men moet verder gaan in het gemengd gebruik van de leegstaande handelsruimten, met name door er tentoonstellingen van kunstwerken te laten houden. Dat zou ertoe bijdragen dat bepaalde wijken aantrekkelijker worden voor de klanten.

De heer Ahmed El Khannouss steunt het ontwerp van ordonnantie, dat de Brusselse handel nieuw leven zal helpen inblazen, aangezien de leegstand van handelszaken toeneemt. Het is hoog tijd om de wet van 30 april 1951 te herzien. De handelshuur van korte duur zal kandidaat-ondernemers stimuleren om hun kans te grijpen. Onze economie is echter grotendeels gebaseerd op de zelfstandigen. Hoeveel huurovereenkomsten van korte duur zouden als gevolg van de ontworpen ordonnantie worden gesloten? Zal daarover een voorlichtingscampagne worden gevoerd?

Mevrouw Isabelle Emmery staat volledig achter het ontwerp van ordonnantie. Het agentschap hub.brussels heeft trouwens een initiatief opgezet om handelsruimten ter beschikking te stellen van start-ups voor een lage huurprijs

Cette nouvelle forme de commerce est un moyen de lutter contre les fonds de commerce vides et l'interruption du cordon de vitrines d'un quartier commerçant. Ces commerces permettent aussi à un jeune entrepreneur de se frotter aux réalités de la vie économique sans être lié d'emblée pour une longue période avec un bailleur. La grande majorité des Bruxellois souhaitent d'ailleurs davantage de « pop-up stores ».

Le palliatif auquel les parties avaient recours jusqu'ici, pour éviter l'application de la loi relative aux baux commerciaux, était la convention d'occupation précaire. Celle-ci n'était satisfaisante pour aucune des deux parties, étant donné l'insécurité juridique qu'elle comportait.

## II. Discussion générale

M. Willem Draps soutient le projet d'ordonnance, qui s'inspire à bon droit des décrets wallon et flamand en cette matière. Ce texte fait passer le contrat de bail dans le droit commun dès que son exécution excède un an. C'est la bonne façon de procéder. Certes, deux ans ont été perdus depuis le dépôt de la proposition d'ordonnance, ce que M. Draps regrette. La majorité tenait à se parer du mérite de cette initiative. Néanmoins, l'intervenant votera en faveur du projet d'ordonnance.

M. Eric Bott considère que le projet d'ordonnance répond à un besoin évident du commerce et participera au dynamisme du commerce bruxellois. Il fallait adapter la législation à la vogue des boutiques éphémères, ce qui devrait aussi stimuler les hésitants à se lancer dans l'aventure de l'entreprise. Ce cadre juridique clair et souple protégera chacune des parties. Le vide locatif commercial est un fléau à combattre.

M. Matteo Segers est également en faveur du projet d'ordonnance. Il ne s'agit néanmoins que d'une première étape. Il faut aller plus loin dans la mixité des affectations des espaces commerciaux vides, en particulier en permettant d'y exposer des œuvres artistiques. Ceci devrait contribuer à relancer l'attrait de certains quartiers auprès des chaland.

M. Ahmed El Khannouss adhère au projet d'ordonnance, qui contribuera à redynamiser le commerce bruxellois, alors que le taux de vacance commerciale est en hausse. Il est grand temps de remanier la loi du 30 avril 1951. Le bail de courte durée encouragera les candidats entrepreneurs à tenter leur chance. Or, notre économie repose pour une bonne part sur les indépendants. Combien de baux de courte durée devraient voir le jour grâce à l'ordonnance en projet ? Y aura-t-il une campagne d'information à ce sujet ?

Mme Isabelle Emmery approuve pleinement le projet d'ordonnance. L'agence Hub a d'ailleurs lancé une initiative de mise à disposition d'espaces commerciaux pour des jeunes pousses, pour un loyer bas de 350 euros par mois. On

van 350 euro per maand. Het is een goede zaak dat de regering via dit ontwerp van ordonnantie de resolutie “betreffende de oprichting van een openbare commerciële vastgoedmaatschappij (OCVM)” (doc. A-380/3 - 17/18), die op 14 juli 2017 werd aangenomen door het Parlement, gedeeltelijk ten uitvoer heeft gelegd. De jobs die in de handelssector worden geschapen, zijn weliswaar geen stabiele betrekkingen. De pop-upstores moeten dan ook worden beschouwd als een springplank.

Net als de Economische en Sociale Raad vraagt mevrouw Emmery of er een monitoring van deze huurovereenkomsten is gepland. Waarom heeft men de vereiste formaliteit dat men voor rechter of notaris moet verschijnen om een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst of een verlenging van minder dan 9 jaar te verkrijgen, niet afgeschaft? Waarom wordt, tot slot, niet van een mede eigendom geëist dat ze de huurder in kennis stelt van de beperkingen die in het reglement van mede-eigendom staan?

Het verheugt de heer Johan Van den Driessche dat de minister, die in 2017 nog gekant was tegen de handelshuur van korte duur, vandaag van mening is veranderd. Volgens de Raad van State zou het begrip "handelshuur", zoals gedefinieerd in de bijzondere wet tot hervorming der instellingen, ruimer zijn dan de definitie in het Burgerlijk Wetboek. De eerste definitie bepaalt de omvang van de bevoegdheden die in het kader van de zesde staatsvorming zijn overgedragen aan de Gewesten. Op welke van de twee definities van handelshuur is het ontwerp van ordonnantie gebaseerd? Deze vraag is onder meer relevant voor de bedrijven met een beperkte clientèle, zoals bedrijven die kantoren of opslagplaatsen te huur stellen: zullen ze binnen het toepassingsgebied van de ontworpen ordonnantie vallen?

De heer Emmanuel De Bock is van oordeel dat artikel 2 van het ontwerp het gebruik van de handelshuur voor tentoonstellingen van kunstwerken al toestaat. Kunstgalerieën werken trouwens in het algemeen met een dergelijke huurovereenkomst. De vraag rijst ook in hoeverre een handelshuurovereenkomst interessanter is voor een kunstenaar dan een overeenkomst voor preciaire bewoning.

De heer Stefan Cornelis sluit zich aan bij de felicitaties aan het adres van de minister. Het probleem van de leegstaande handelsruimten moet krachtig aangepakt worden. Ook al is het delicaat om de handelshuurwet van 30 april 1951 te wijzigen, zal dat in de toekomst wellicht toch moeten gebeuren om onder meer de minimumduur van de huurovereenkomsten van gemeen recht te verkorten.

Minister Didier Gosuin legt allereerst uit dat de wet van 30 april 1951 het sluiten van overeenkomsten voor preciaire bewoning toestaat, maar dat dergelijke overeenkomsten verschillende nadelen hebben, waaronder een zekere omslachtigheid. Het ontwerp van ordonnantie strekt er dan ook toe dat te verhelpen. Het ontwerp is weliswaar een eerste stap, maar wellicht in de richting die de heer Cornelis heeft aangegeven, namelijk een hervorming van de handelshuurwet om ze aan te passen aan de nieuwe economische realiteit. De minister zou er niet mee akkoord gaan dat in deze aangelegenheid elementen worden opgenomen die niets van

peut se féliciter que, par le biais de ce projet d'ordonnance, le gouvernement ait mis en œuvre partiellement la résolution « relative à la création d'un service immobilier commercial public (SICP) » (doc. A-380/3 – 17/18), adoptée par le Parlement le 14 juillet 2017. Certes, les emplois créés dans le commerce ne sont pas marqués par leur stabilité ; le commerce éphémère doit donc être perçu comme un tremplin.

A l'instar du Conseil économique et social, Mme Emmery demande si un monitoring de ces baux est prévu. Pourquoi ne pas avoir abrogé la formalité requise d'un passage devant le juge ou devant le notaire pour obtenir une résiliation anticipée du bail ou un renouvellement de moins de 9 ans? Enfin, pourquoi ne pas exiger d'une copropriété qu'elle communique au preneur les restrictions contenues dans le règlement de copropriété ?

M. Johan Van den Driessche se félicite de constater que le ministre, qui se disait encore opposé en 2017 au bail commercial de courte durée, a aujourd'hui changé d'avis. Il semblerait, d'après l'avis du Conseil d'Etat, que la notion de bail commercial, telle qu'elle est définie dans la loi spéciale de réformes institutionnelles, est plus large que la définition qui en est donnée en vertu du Code civil. La première définition détermine le périmètre des compétences transférées aux régions en application de la sixième réforme de l'Etat. Sur laquelle des deux définitions du bail commercial le projet d'ordonnance repose-t-il ? Cette question a une certaine acuité pour les entreprises ayant une clientèle limitée, telles que celles qui mettent en location des bureaux ou des entrepôts : tomberont-elles sous le coup de l'ordonnance en projet ?

M. Emmanuel De Bock estime que l'article 2 du projet permet déjà le recours au bail commercial pour des expositions d'art. Les galeries d'art sont d'ailleurs généralement les preneurs d'un tel bail. On peut aussi s'interroger sur l'intérêt pour un artiste de privilégier un bail commercial, par rapport à une convention d'occupation précaire.

M. Stefan Cornelis se rallie aux félicitations adressées au ministre. Il s'agit de prendre à bras le corps le problème des cellules commerciales vides. Même s'il est délicat d'entreprendre une modification de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, il faudra sans doute s'y atteler dans le futur, entre autres afin de réduire la durée minimale des baux de droit commun.

Le ministre Didier Gosuin explique tout d'abord que la loi du 30 avril 1951 permet la conclusion de conventions d'occupation précaire, mais que ce type de convention comporte plusieurs désavantages, dont une certaine lourdeur. Le projet d'ordonnance entend donc remédier à cela. S'il est vrai que ce projet marque un premier pas, c'est sans doute dans le sens indiqué par M. Cornelis, c'est-à-dire celui d'une refonte de la loi précitée, pour l'adapter aux nouvelles réalités du commerce. Le ministre s'opposerait à intégrer dans cette matière des éléments qui sont étrangers au bail commercial. Une activité commerciale est requise

doen hebben met de handelshuurovereenkomst. Er is een handelsactiviteit vereist om binnen het toepassingsgebied van het ontwerp van ordonnantie te vallen, wat een eigenaar niet belet om zijn pand tijdelijk te bestemmen voor culturele of sociale activiteiten.

In antwoord op de vraag van de heer El Khannouss wijst de minister erop dat het aantal huurovereenkomsten waarop het ontwerp van ordonnantie betrekking heeft, marginaal is ten opzichte van het totale aantal handelshuurcontracten. Toch is deze tekst van groot belang om een nieuwe dynamiek in de Brusselse handel op gang te brengen. De handelsruimten staan in de eerste plaats leeg, omdat ze niet aangepast zijn aan de huidige behoeften van de handel. De wettelijke voorschriften voor de opslag van vlees hebben bijvoorbeeld tot gevolg dat een slager zijn zaak niet langer in kleine ruimten mag vestigen, zoals dat vroeger wel kon. HUB heeft aangetoond dat veel leegstaande handelsruimten gewoonweg te klein zijn en voortaan een andere bestemming dan handel moeten krijgen. In heel wat gevallen is er een kloof tussen de stedenbouwkundige bestemming en de realiteit van de markt.

In het kader van het schema voor handelsontwikkeling monitort HUB voortdurend de evolutie van de behoeften van de handelaars en consumenten. Tegelijkertijd zet HUB een nieuw experiment op om handelsruimten ter beschikking te stellen, met name in de Beenhouwersstraat, om jonge chefs in staat te stellen hun projecten uit te proberen.

De minister verduidelijkt vervolgens ter attentie van de heer Van den Driessche dat het begrip 'handelshuur' in het ontwerp van ordonnantie hetzelfde is als in de wet van 30 april 1951. Het zou riskant geweest zijn om een bredere definitie van het begrip te hanteren, zelfs als de bijzondere wet tot hervorming der instellingen dat toestaat. De specifieke afwijking waarin het ontwerp van ordonnantie voorziet, is volledig in overeenstemming met het vigerende wettelijke kader inzake handelshuurovereenkomsten. Enkel hetgeen dat van de wet van 30 april 1951 afwijkt, wordt in het ontwerp opgenomen. Voor het overige is het gemeen recht van toepassing. Daarom heeft de regering trouwens de suggestie van de Economische en Sociale Raad inzake verzoening niet gevolgd: dat recht is al geregeld bij de wet van 30 april 1951. Men dient het risico op verwarring ten gevolge van herhalingen van wat die wet al bepaalt, te vermijden.

De heer Emmanuel De Bock is het eens met de minister. De handelshuurovereenkomst moet voorbehouden worden voor de handel.

Mevrouw Jacqueline Rousseaux is het eens met de minister dat het wettelijke referentiekader de wet van 30 april 1951 moet zijn, die goed wordt afgebakend door een overvloed aan rechtspraak. Voor het overige steunt ze het ontwerp van ordonnantie, aangezien de huurovereenkomsten van korte duur veel vaker voorkomen dan vroeger.

pour entrer dans le champ d'application du projet d'ordonnance, ce qui n'empêche pas un propriétaire d'affecter temporairement ses locaux à des activités culturelles ou sociales.

En réponse à M. El Khannouss, le ministre indique que le nombre de baux concernés par le projet d'ordonnance est marginal par rapport à l'ensemble des baux commerciaux. Ce texte a néanmoins toute son importance, pour instiller une dynamique nouvelle dans le commerce bruxellois. Cela dit, la vacance des cellules commerciales est d'abord due à leur inadaptation aux besoins actuels du commerce. Par exemple, les exigences réglementaires de stockage de la viande ont pour conséquence qu'un boucher ne peut plus installer son fonds de commerce dans de petits locaux, comme c'était le cas jadis. HUB a bien montré que beaucoup de cellules vides sont tout simplement trop exigües et doivent recevoir désormais une autre affectation que le commerce. Dans bien des cas, il y a un hiatus entre l'affectation urbanistique et la réalité du marché.

Dans le cadre du schéma de développement commercial, HUB suit en tout cas en permanence l'évolution des besoins des commerçants et des consommateurs. Parallèlement, HUB se lance dans une nouvelle expérience de mise à disposition de locaux commerciaux, notamment à la rue des Bouchers, pour permettre à de jeunes cuisiniers de mettre leurs projets à l'épreuve.

Le ministre précise ensuite à M. Van den Driessche que la notion de bail commercial contenue dans le projet d'ordonnance est identique à celle qui prévaut dans le cadre de la loi du 30 avril 1951. Il aurait été hasardeux d'adopter une acception plus large de cette notion, même si la loi spéciale de réformes institutionnelles le permet. La dérogation spécifique apportée par le projet d'ordonnance s'inscrit pleinement dans le cadre légal en vigueur en matière de bail commercial. Seul ce qui déroge à la loi du 30 avril 1951 est inscrit dans le projet. Au surplus, le droit commun est d'application. C'est d'ailleurs pour cette raison que le gouvernement n'a pas suivi la suggestion du Conseil économique et social relative à la conciliation : ce droit est déjà organisé par la loi du 30 avril 1951. Il faut se garder de tout risque de confusion en répétant ce que cette loi prévoit déjà.

M. Emmanuel De Bock abonde dans le sens du ministre. Le bail commercial doit être réservé au commerce.

Mme Jacqueline Rousseaux convient avec le ministre que le cadre légal de référence doit être la loi du 30 avril 1951, qui est bien circonscrite par une jurisprudence abondante. Du reste, elle souscrit au projet d'ordonnance, car les baux de courte durée sont bien plus fréquents que par le passé.



### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### Artikelen 1 tot 3

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

#### Stemming

Artikelen 1 tot 3 worden aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

#### Artikel 4

De heer Willem Draps licht amendement nr. 1 toe.

De heer Emmanuel De Bock vraagt wat de gevolgen zijn van het feit dat de overeenkomst onder het gemeen recht valt, zodra de termijn van een jaar is overschreden met instemming van de partijen. Zal de beperkte huurwaarborg van een maand huur, die door de huurder werd gestort voor de huurovereenkomst van korte duur, ongewijzigd blijven? Zou dat geen bedreiging voor de verhuurder zijn?

De minister antwoordt van niet. Zoals het laatste lid van het artikel preciseert, zijn alle rechten en plichten vervat in de wet van 30 april 1951 van toepassing ingeval de overeenkomst wordt verlengd.

De heer Willem Draps bevestigt dat de partijen dan een verlenging overeenkomen binnen een ander wettelijk kader dan dat van het ontwerp van ordonnantie. Er moet evenwel een schriftelijk bewijs van de verlenging zijn: dat is de strekking van het amendement.

De heer Bernard Clerfayt wijst erop dat artikel 4 al verplicht dat de verlenging "onder dezelfde voorwaarden" gebeurt. Een van de bij artikel 2 gestelde voorwaarden is echter dat de huurovereenkomst "uitdrukkelijk gesloten is". Het is dan ook overbodig om de in amendement 1 gestelde voorwaarde toe te voegen.

De minister voegt eraan toe dat artikel 4 werd herwerkt op vraag van de Raad van State, die aanbeveelt om zich te baseren op het Vlaamse decreet van 17 juni 2016. Bovendien zou de nummering van de voorwaarden, zoals het amendement voorstelt, de indruk kunnen wekken dat er een volgorde van prioriteit is. Voorts is het mogelijk om de huurovereenkomst meerdere keren te verlengen, voor zover de gecumuleerde duur van de opeenvolgende huurovereenkomsten niet langer dan één jaar is.

Bijgevolg trekt de heer Willem Draps amendement nr. 1 in.

#### Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

### III. Discussion des articles et votes

#### Articles 1<sup>er</sup> à 3

Ces articles n'appellent aucun commentaire.

#### Vote

Les articles 1<sup>er</sup> à 3 sont adoptés à l'unanimité des 11 membres présents.

#### Article 4

M. Willem Draps expose l'amendement n°1.

M. Emmanuel De Bock s'interroge sur les effets du basculement du contrat dans le régime de droit commun, une fois le terme d'un an dépassé avec le consentement des parties. La garantie locative réduite un mois de loyer, qui avait été versée par le preneur pour le bail de courte durée, restera-t-elle inchangée ? Cela ne constituerait-il pas une menace pour le bailleur ?

Le ministre répond que non. Comme le précise le dernier alinéa de l'article, tous les droits et obligations de la loi du 30 avril 1951 sont d'application en cette hypothèse de prolongation.

M. Willem Draps affirme qu'une novation s'opère alors entre les parties, dans un autre cadre juridique que celui du projet d'ordonnance. Mais il faut une trace écrite de la reconduction : tel est l'objet de l'amendement.

M. Bernard Clerfayt indique que l'article 4 impose déjà que la reconduction se fasse « sous les mêmes conditions ». Or, l'une des conditions, établie par l'article 2, est que le bail soit « expressément conclu ». Il est donc superflu d'ajouter la condition prévue par l'amendement n°1.

Le ministre ajoute que l'article 4 a été remanié à la demande du Conseil d'Etat, qui a recommandé de s'inspirer du décret flamand du 17 juin 2016. En outre, numéroter les conditions, comme le fait l'amendement, pourrait donner une impression d'ordre de priorité. Par ailleurs, reconduire le bail à plusieurs reprises est possible, pour autant que la durée cumulée des baux successifs n'excède pas un an.

En conséquence, M. Willem Draps retire l'amendement n°1.

#### Vote

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

*Artikel 5*

De heer Willem Draps verdedigt amendement nr. 2.

De minister wijst erop dat deze toelichting in het commentaar bij het artikel staat. Het zou nuttig kunnen zijn om ze rechtstreeks in het dispositief te integreren.

Mevrouw Jacqueline Rousseaux preciseert dat de datum van ontvangst van de aangetekende brief niet de datum kan zijn die in aanmerking wordt genomen in het ontwerp, want het kan gebeuren dat een dergelijke brief nooit door de ontvanger wordt ontvangen. Nalatigheid mag niet aangemoedigd worden. Het is dus noodzakelijk te verwijzen naar het gemeen recht van de wet van 30 april 1951, die voorziet in "een gerechtsdeurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief". Het is dus de datum van verzending van de aangetekende brief, waarbij het poststempel als bewijs geldt, die telt.

**Stemmingen**

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 5, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden

*Artikelen 6 tot 11*

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

**Stemmingen**

De artikelen 6 tot 11 worden aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

*Artikel 12*

De Willem Draps licht amendement nr. 3 toe.

De minister repliceert dat de rechten die door het amendement aan de verhuurder worden toegekend, hem reeds gewaarborgd zijn krachtens de wet van 30 april 1951 (artikelen 7 en 8). Deze toelichting is bijgevolg overbodig.

Bijgevolg trekt de heer Willem Draps amendement nr. 3 in.

**Stemming**

Artikel 12 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

*Artikelen 13 tot 19*

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

*Article 5*

M. Willem Draps défend l'amendement n°2.

Le ministre explique que cette précision est apportée par le commentaire de l'article. Cela étant, il pourrait être utile de l'inscrire directement dans le dispositif.

Mme Jacqueline Rousseaux précise que la date de réception de l'envoi recommandé ne peut être celle qui sera retenue dans le projet, car il peut arriver qu'un tel envoi ne soit jamais réceptionné par le destinataire. La négligence ne peut être encouragée. Il faut donc se référer au droit commun de la loi du 30 avril 1951, qui dispose « par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste ». C'est donc la date de l'envoi du recommandé, attestée par le cachet de la poste, qui fait foi.

**Votes**

L'amendement n°2 est adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'article 5, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

*Articles 6 à 11*

Ces articles n'appellent aucun commentaire.

**Votes**

Les articles 6 à 11 sont adoptés à l'unanimité des 12 membres présents.

*Article 12*

M. Willem Draps expose l'amendement n°3.

Le ministre rétorque que les droits accordés par l'amendement au bailleur lui sont déjà garantis en vertu de la loi du 30 avril 1951 (articles 7 et 8). Il est donc inutile d'ajouter cette précision superflue.

M. Willem Draps retire dès lors l'amendement n°3.

**Vote**

L'article 12 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

*Articles 13 à 19*

Ces articles n'appellent aucun commentaire.

**Stemmingen**

De artikelen 13 tot 19 worden aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

**IV. Stemming over het geheel van ontwerp van ordonnantie**

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Bijgevolg wordt het voorstel van ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur (nr. A-552/1 – 2016/2017) doelloos.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur*

Éric BOTT

*De Voorzitter*

Bernard CLERFAYT

**Votes**

Les articles 13 à 19 sont adoptés à l'unanimité des 12 membres présents.

**IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance**

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

En conséquence, la proposition d'ordonnance relative à la location commerciale de courte durée (n° A-552/1 – 2016/2017) devient sans objet.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le Rapporteur*

Éric BOTT

*Le Président*

Bernard CLERFAYT

**V. Door de commissie aangenomen tekst****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.

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 *Ibis*, 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. De vooropzeg gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot of de aangetekende zending.

**V. Texte adopté par la commission****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.

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 *Ibis* 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. Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant la signification de l'exploit d'huissier ou l'envoi recommandé.

*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 *Ibis*, 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 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

*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 *Ibis*, 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 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

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.

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.

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

bailleur dispose d'un délai de dix jours ouvrables pour s'y opposer pour juste motifs.

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. 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, 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**  
**Wijziging 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.

**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**  
**Modification 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.

## VI. Amendementen

Nr. 1 (van de heren Olivier de CLIPPELE, Willem DRAPS, mevr. Jacqueline ROUSSEAUX, de heer Matteo SEGERS).

### Artikel 4

#### Het artikel als volgt te vervangen:

*“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.*

*In afwijking van het eerste lid kunnen de voornoemde huurovereenkomsten eenmaal of meermaals worden verlengd:*

1. *met uitdrukkelijke instemming van de partijen vastgesteld bij geschrift;*
2. *onder dezelfde huurvoorwaarden als de oorspronkelijke huurovereenkomst;*
3. *zonder dat de totale duur van de huur langer is dan een jaar.*

*Zodra de totale duur van de huurovereenkomst langer is dan een jaar ten gevolge van de eventuele opeenvolgende verlengingen, valt de huurovereenkomst, mits geschreven akkoord van de partijen, onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, 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.”.*

### VERANTWOORDING

Zoals het geval is in ons voorstel van ordonnantie nr. A-552/1, dient te worden gepreciseerd hoe de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder kan worden verlengd. Met het oog op de tegenstelbaarheid lijkt het ons opportuun om het belang van de schriftelijke bevestiging te onderstrepen. Bovendien verhoogt deze nieuwe formulering de rechtszekerheid en de duidelijkheid en komt ze eveneens tegemoet aan een vraag vanuit de vastgoedsector.

Nr. 2 (van de heren Olivier de CLIPPELE, Willem DRAPS, mevr. Jacqueline ROUSSEAUX, de heer Matteo SEGERS).

### Artikel 5

#### Het artikel aan te vullen met de volgende zin:

*“De vooropzeg gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot of de aangetekende zending.”.*

## VI. Amendements

N° 1 (de MM. Olivier de CLIPPELE, Willem DRAPS, Mme Jacqueline ROUSSEAUX, M. Matteo SEGERS).

### Article 4

#### Remplacer l'article par ce qui suit :

*« Les baux conclus en application de la présente ordonnance cessent de plein droit à l'échéance de leur terme, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire et sans que le preneur n'ait droit à une reconduction tacite.*

*Par dérogation à l'alinéa 1er, lesdits baux peuvent être reconduits une ou plusieurs fois :*

1. *de l'accord exprès des parties exprimé par écrit ;*
2. *aux mêmes conditions de loyer que le bail initial ;*
3. *sans que la durée totale de la location n'excède un an.*

*Dès que la durée totale de la location excède un an, suite aux éventuelles reconductions successives, le bail entre, moyennant accord écrit des parties, dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil et est censé avoir été conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail original de courte durée est entré en vigueur. ».*

### JUSTIFICATION

Il appartient, comme cela était fait dans notre proposition d'ordonnance n° A-552/1, de préciser de quelle manière le bail peut être reconduit entre le locataire et le bailleur. Dans un souci d'opposabilité, il nous semble opportuun d'insister sur l'importance de la confirmation écrite. De plus, cette nouvelle formulation amène plus de sécurité juridique, de clarté et répond également à une demande du secteur immobilier.

N° 2 (de MM. Olivier de CLIPPELE, Willem DRAPS, Mme Jacqueline ROUSSEAUX, M. Matteo SEGERS).

### Article 5

#### Compléter l'article par ce qui suit :

*« Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant la signification de l'exploit d'huissier ou l'envoi recommandé. ».*



## VERANTWOORDING

Het verdient de voorkeur, wanneer men met zo'n korte termijnen werkt, de datum te preciseren waarop de vooropzeg ingaat. Het gaat ook om een verzoek van de vastgoedsector.

Nr. 3 (van de heren Olivier de CLIPPELE, Willem DRAPS, mevr. Jacqueline ROUSSEAUX, de heer Matteo SEGERS).

*Artikel 12*

De volgende paragraaf in te voegen vóór de eerste paragraaf:

*“De verhuurder heeft te allen tijde toegang tot de werken. Hij kan gelijk welke persoon die hij kiest daartoe afvaardigen. De door de huurder ondernomen werken worden op zijn risico uitgevoerd.”.*

## VERANTWOORDING

Het is raadzaam de rechten van de verhuurder inzake toegang tot de door de huurder uitgevoerde werken duidelijker en grondiger te preciseren. Dat wordt ook gedaan in de Vlaamse en Waalse wetgeving.

## JUSTIFICATION

Il est préférable, lorsque l'on opère dans des délais si restreints, de préciser la date à laquelle le préavis prend cours. Il s'agit également d'une demande du secteur immobilier.

N° 3 (de MM. Olivier de CLIPPELE, Willem DRAPS, Mme Jacqueline ROUSSEAUX, M. Matteo SEGERS).

*Article 12*

Insérer, avant le premier paragraphe, le paragraphe suivant :

*« Le bailleur a accès aux travaux à tout moment. Il peut y déléguer toute personne de son choix. Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls. ».*

## JUSTIFICATION

Il convient de préciser de manière plus précise et approfondie les droits du bailleur quant à l'accès aux travaux réalisés par le preneur. Cela est également présent dans les législations flamandes et wallonnes.