



GEWONE ZITTING 2023-2024

9 OKTOBER 2023

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie van  
15 december 2022 tot regeling van de  
beperking van de indexering van de  
handelshuurprijzen**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Economische Zaken en de  
Tewerkstelling

door mevr. Marie BORSU (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

*Vaste leden:* de heren Hasan Koyuncu, Sevket Temiz, mevr. Clémentine Barzin, mevr. Anne-Charlotte d'Ursel, de heren Alain Vander Elst, Thomas Naessens, mevr. Farida Tahar, de heren Luc Vancauwenberge, Michaël Vossaert, mevr. Soetkin Hoessen.

*Plaatsvervangers:* mevr. Marie Borsu.

*Ander lid:* de heer Bruno Bauwens.

*Zie:*

**Stuk van het Parlement:**

**A-755/1 – 2023/2024:** Voorstel van ordonnantie

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

9 OCTOBRE 2023

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

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance du  
15 décembre 2022 organisant la limitation de  
l'indexation des baux commerciaux**

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
des Affaires économiques et de l'Emploi

par Marie BORSU (F)

Ont participé aux travaux de la commission:

*Membres effectifs:* MM. Hasan Koyuncu, Sevket Temiz, Mmes Clémentine Barzin, Anne-Charlotte d'Ursel, M. Alain Vander Elst, M. Thomas Naessens, Mme Farida Tahar, M. Luc Vancauwenberge, M. Michaël Vossaert, Mme Soetkin Hoessen.

*Membre suppléant:* Mme Marie Borsu.

*Autre membre:* M. Bruno Bauwens.

*Voir:*

**Document du Parlement:**

**A-755/1 – 2023/2024:** Proposition d'ordonnance

## I. Inleidende uiteenzetting van de heer Thomas Naessens (hoofdindiener) en mevrouw Soetkin Hoessen (eerste medeondertekenaar)

De heer Thomas Naessens legt uit dat het nieuwe voorstel van ordonnantie ertoe strekt bepaalde ongewenste gevolgen van de ordonnantie van 15 december 2022 tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuurprijzen te corrigeren. Hij brengt de context die tot de goedkeuring van de ordonnantie heeft geleid, in herinnering.

Meer dan een jaar geleden hebben de problemen met de energiebevoorrading ten gevolge van de oorlog in Oekraïne Europa in een periode van zeer hoge inflatie gestort. Handelaars en ambachtslieden, die al zwaar getroffen waren door de afname van de activiteiten en gedwongen sluitingen wegens de gezondheids crisis, werden geconfronteerd met een spectaculaire stijging van de energieprijzen (onder meer van gas) en van alle grondstoffen en goederen. De inflatie bedroeg 11,27% in september 2022 en 12,27% in oktober 2022. Voorts zaten velen krap bij kas, omdat ze tijdens de vorige crisis hun reserves hadden aangesproken. Uit een onderzoek van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) van juli 2022 over de kwetsbaarheid van de verschillende activiteitensectoren van het gewest voor de fors stijgende energieprijzen blijkt dat diegenen die het meest geneigd zijn een handelshuurovereenkomst te sluiten, een hoge energiegevoeligheid hebben: horeca, bakkers, kappers, ambachtslieden (maakindustrie), goederenhandelszaken, recreatieve activiteiten enz.

In antwoord op de benarde situatie en ter aanvulling van de reeks steunmaatregelen die de Brusselse Regering al had genomen voor ondernemingen in het gewest, heeft het parlement in december 2022 een ordonnantie aangenomen om de indexering van de handelshuurprijzen tijdelijk te beperken. De maatregel bestond in een tijdelijke wijziging van de referentie-index (de door Statbel opgestelde gezondheidsindex) die gebruikt wordt voor de berekening van de maximale indexering. Eind 2022 zat de gezondheidsindex op hetzelfde niveau als de gewone index van de consumptieprijzen. Dat betekende dat handelaars en ambachtslieden hun huurprijs met 12% konden zien stijgen op het moment van de nieuwe indexering!

De bij de ordonnantie van december 2022 ingevoerde regeling beperkte daarom de indexering door een maximum te bepalen dat niet gebaseerd was op de evolutie van de gezondheidsindex, maar op een index zonder energiecomponenten. De regeling voorzag eveneens in verschillende toepassingen volgens de datum waarop de huurovereenkomst was gesloten, om rekening te houden met het moment waarop de energieprijzen de hoogte ingingen.

De verschillende economische analyses die toen gemaakt werden, waaronder die van het Federaal Planbureau en de Europese Centrale Bank, voorspelden dat de inflatie nog een bepaalde periode op een hoog peil zou blijven en de energiekosten op een hoog peil zouden blijven. In tegenstelling tot alle voorspellingen is dat niet gebeurd.

## I. Exposé introductif de M. Thomas Naessens (auteur principal) et de Mme Soetkin Hoessen (première cosignataire)

M. Thomas Naessens explique que cette nouvelle proposition d'ordonnance vise à corriger certains effets non souhaités de l'ordonnance du 15 décembre 2022 organisant la limitation de l'indexation des baux commerciaux et rappelle le contexte qui avait conduit à l'adoption de ce texte.

Il y a plus d'un an, les problèmes d'approvisionnement en énergie découlant de la guerre en Ukraine avaient fait basculer l'Europe dans une période de très forte inflation. Les commerçants et artisans, déjà durement éprouvés par les chutes d'activités et obligations de fermeture liées à la crise sanitaire, faisaient face à l'envolée spectaculaire des prix de l'énergie (et notamment du gaz), ainsi que de l'ensemble des matières premières et marchandises. L'inflation s'élevait ainsi à 11,27 % en septembre 2022 et à 12,27 % en octobre 2022. Par ailleurs, beaucoup d'entre eux disposaient d'une trésorerie limitée, ayant puisé dans leurs réserves au cours de la crise précédente. Une étude de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) de juillet 2022, portant sur la vulnérabilité des différents secteurs d'activité de la Région face à la flambée des prix de l'énergie, a mis en évidence le fait que les acteurs les plus susceptibles de conclure un bail commercial sont à forte sensibilité énergétique : Horeca, boulangers, coiffeurs, artisans (industrie manufacturière), commerces de biens, activités récréatives, etc.

Face à l'urgence de la situation, et pour compléter la série de mesures de soutien déjà prises par le gouvernement bruxellois en faveur des entreprises de la Région, le Parlement a donc adopté en décembre 2022 une ordonnance permettant de limiter temporairement l'indexation des baux commerciaux. La mesure avait consisté à modifier temporairement l'indice de référence (l'indice santé, établi par Statbel) via lequel le plafonnement de cette indexation était calculé. Fin 2022, l'indice santé présentait le même niveau d'inflation que l'indice ordinaire des prix à la consommation. Cela signifiait que les commerçants et artisans pouvaient voir, au moment de la nouvelle indexation, leur loyer augmenter de 12 % !

Le dispositif instauré par l'ordonnance de décembre 2022 consistait donc à limiter l'indexation en établissant un plafond basé non plus sur l'évolution de l'indice santé, mais sur celui d'un indice des prix diminué des composantes énergétiques. Il prévoyait également des régimes d'application différents en fonction de la date à laquelle le bail avait été conclu, pour tenir compte du moment où les prix de l'énergie se sont emballés.

Les différentes analyses économiques de l'époque, en ce compris celles du Bureau fédéral du Plan et celles de la Banque centrale européenne, tablaient sur le maintien d'un niveau élevé d'inflation pour une certaine durée, avec des coûts de l'énergie qui devaient rester durablement élevés. Or, contrairement à toutes les prévisions, ce n'est pas ce qui s'est produit.

Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie zijn de energieprijzen gestaag gedaald. In juli van dit jaar was de elektriciteitsprijs gedaald tot opnieuw 161,64 euro/MWh en de prijs van aardgas tot 69,67 euro/MWh. In het geval van gas kunnen we zelfs spreken van een terugkeer naar de prijs van voor de energiecrisis. De prijs van de meeste andere producten is daarentegen fors blijven stijgen. Voor juli 2023 (berekend in augustus) bedroeg de stijging van de voedselprijzen 13,23% op jaarbasis. De onderliggende inflatie, namelijk de inflatie die geen rekening houdt met de prijsolutie van energieproducten en onbewerkte voedingsmiddelen, bedroeg 7,88% in juli 2023.

De prijsstijging van vele andere massaconsumptieproducten vormt dus een tegengewicht voor de forse en onverwachte daling van de energieprijzen. Het resultaat is een prijsindex en een gezondheidsindex die zich sinds de invoering van de tijdelijke maatregel hebben gestabiliseerd. De index zonder energiecomponenten van Statbel is ondertussen blijven stijgen door de algemene prijsstijging van niet energetische producten. Deze onverwachte evolutie van de gezondheidsindex en de index zonder energiecomponenten had tot gevolg dat het voordeel dat de tijdelijke maatregel aan de huurders van handelsruimten bood, geleidelijk uitgehold werd. Sinds de zomer is de tijdelijke beperking zelfs lichtjes ongunstig voor huurders van handelsruimten. De regeling is beduidend ongunstiger voor huurovereenkomsten die vanaf februari 2022 zijn gesloten. Die situatie moet onverwijld rechtgezet worden.

Om die situatie, die haaks staat op de doelstellingen van de ordonnantie die een jaar geleden werd aangenomen, te verhelpen, strekt het voorstel van ordonnantie ertoe de regeling in die zin te amenderen dat het gebruikelijke indexeringsplafond, vastgesteld als de gezondheidsindex door artikel 1728bis van het voormalige Burgerlijk Wetboek, tegelijk met de tijdelijke plafonneringsformules van toepassing is. Op die manier zal het gunstigste plafond van kracht blijven voor de huurders van handelsruimten, ongeacht de evolutie van de betrokken indexen voor de resterende periode.

Volgens de volksvertegenwoordiger is dit nieuwe voorstel van ordonnantie een noodzakelijke en verstandige maatregel. Hij wijst erop dat de handelshuurprijs enkel kan worden geïndexeerd als de indexeringsmethode in de huurovereenkomst is opgenomen. In de praktijk voorzien de meeste huurovereenkomsten echter in een indexing volgens de klassieke formule die gebaseerd is op artikel 1728bis van het voormalige Burgerlijk Wetboek of verwijzen ze ernaar:  $\text{basishuur} \times \frac{\text{nieuwe gezondheidsindex}}{\text{basisgezondheidsindex}}$ . In die gevallen zal de tijdelijke formule, als ze een hoger plafond oplevert, geen begrenzend effect hebben en zal de klassieke formule het geïndexeerde bedrag opleveren. Soms gebeurt het echter dat de in de huurovereenkomst opgenomen formule minder voordelig is voor de huurder. In die gevallen wordt de correctie toegepast.

Voor wie zich zou afvragen waarom de ordonnantie niet gewoon wordt opgeheven, preciseert de volksvertegenwoordiger tot slot dat de energieprijzen bij het

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, le prix de l'énergie n'a cessé de chuter. Ainsi, en juillet de cette année, le prix de l'électricité était redescendu à 161,64 euros/MWh et celui du gaz naturel à 69,67 euros/MWh. Dans le cas du gaz, on peut même parler d'un retour au prix antérieur à la crise de l'énergie. Par contre, le prix de la plupart des autres produits a continué de croître fortement. Pour juillet 2023 (calcul en août), l'augmentation du prix des produits alimentaires sur un an a été de 13,23 %. L'inflation sous-jacente, c'est-à-dire celle qui ne tient pas compte de l'évolution des prix des produits énergétiques et des produits alimentaires non transformés, s'élevait à 7,88 % en juillet 2023.

La décrie des prix de l'énergie, forte et imprévue, est donc contrebalancée par l'augmentation du prix de nombreux autres produits de grande consommation. En résulte un indice des prix et un indice santé stabilisés depuis l'adoption de la mesure temporaire. En revanche, l'indice sans les composantes énergétiques de Statbel, quant à lui, a poursuivi sa croissance en raison de l'augmentation globale des produits non énergétiques. Cette évolution inattendue des indices santé et sans les composantes énergétiques a eu pour effet d'éroder progressivement l'avantage offert aux locataires des baux commerciaux par la mesure temporaire. Depuis la période estivale, le dispositif temporaire de plafonnement est même parfois légèrement défavorable aux preneurs de baux commerciaux. Il est plus sensiblement défavorable dans le cas des baux conclus depuis février 2022. Il était donc impératif de corriger sans plus tarder cette situation.

Pour remédier à cette situation qui va à l'encontre des objectifs de l'ordonnance adoptée il y a un an, cette proposition d'ordonnance vise donc à amender le dispositif de sorte que le plafond habituel de l'indexation, défini comme l'indice santé par l'article 1728bis de l'ancien Code civil, s'applique en même temps que les nouvelles formules de plafonnement temporaires. Ainsi, quelle que soit l'évolution des indices concernés pour la période restante, le plafond le plus favorable sera d'application pour les preneurs de baux commerciaux.

Pour le député, cette nouvelle proposition d'ordonnance est donc une mesure nécessaire et de bon sens. L'orateur précise que le loyer d'un bail commercial ne peut être indexé que si la méthode d'indexation est prévue dans le contrat de bail. Or, dans la pratique, la majorité des baux prévoient une indexation selon la formule classique inspirée de l'article 1728bis de l'ancien Code civil ou s'y réfèrent :  $\text{loyer de base} \times \frac{\text{nouvel indice santé}}{\text{indice santé de base}}$ . Dans ces cas, si la formule temporaire donne un montant-plafond supérieur, elle n'aura pas d'effet de plafonnement et c'est la formule classique qui définira le montant final de l'indexation. Mais il arrive parfois que la formule contractuelle soit moins avantageuse pour le locataire. C'est pour ces cas-là que la correction s'impose.

Enfin, à ceux qui se demanderaient pourquoi ne pas tout simplement abroger l'ordonnance, le député précise qu'il est possible qu'à l'entame de l'hiver, ou à la faveur d'un

begin van de winter of door een gespannen politiek klimaat opnieuw fors kunnen stijgen. In dat geval zal de tijdelijke formule opnieuw haar beschermende rol spelen.

Mevrouw Soetkin Hoessen sluit zich aan bij de toelichting van de heer Naessens. De evolutie van de gezondheidsindex en van de index zonder energiecomponenten doorheen het voorbije jaar, holt het tijdelijke plafond voor huurders van handelsruimtes krachtens de ordonnantie van 15 december 2022, geleidelijk aan uit. In sommige gevallen blijkt deze zelfs ongunstiger te kunnen zijn voor handelaars. Deze geheel onverwachte evolutie was vorig jaar niet voorspeld. De volksvertegenwoordigster wenst de ongunstige neveneffecten ervan op de huurders van handelsruimten zo snel mogelijk recht te zetten.

Onderhavig voorstel van ordonnantie strekt er dan ook toe de ordonnantie van 15 december 2022 te wijzigen opdat de huur zowel wordt begrensd door het gebruikelijke indexplafond, zijnde de normale formule van artikel 1728bis van het voormalige Burgerlijk Wetboek, als door de tijdelijke formules, die geen van beide mogen worden overschreden. Op die manier zal het tijdelijke plafond van kracht blijven wanneer de conjunctuur verandert, bijvoorbeeld bij een stijging van de energiekosten bij het naderen van de winter. Een dergelijke evolutie valt heden niet uit te sluiten. Deze wetswijziging ter bescherming van een kwetsbare doelgroep is dringend nu veel handelaars worden getroffen worden door hoge handelshuurprijzen.

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Clémentine Barzin wijst erop dat als men de huurders wil beschermen, het risico bestaat dat er evenwichten op losse schroeven worden gezet en de vertrouwensrelatie met de verhuurder wordt verstoord. Op middellange termijn kan dat nefast zijn. Het zou beter zijn geweest om de onderhandelingen tussen verhuurders en huurders te vergemakkelijken om de huurkosten te verlagen of de eigenaars stimulansen te bieden.

De volksvertegenwoordigster betreurt dat geen rekening is gehouden met deze situatie toen de eerste tekst werd opgesteld. Nu de vorige ordonnantie is aangenomen, is de MR-fractie evenwel van mening dat deze wijziging van de ordonnantie zinvol is. In de huidige context is de gelijktijdige toepassing van de twee indexeringsformules immers van essentieel belang, want daarmee voorkomt men de mogelijke nadelen voor de handelaars die zouden kunnen voortvloeien uit het exclusieve gebruik van een enkele berekeningsformule. De markten en economieën evolueren voortdurend en het gebeurt vaak dat een indexeringsformule die op een bepaald moment relevant is, dat niet meer is, omdat de economische realiteit gewijzigd is. Door twee verschillende formules te gebruiken en op de juiste manier te combineren, kan men zich beter aanpassen aan complexe variaties van de kosten en prijzen en de handelaars aldus een efficiëntere bescherming tegen mogelijk nadelige schommelingen bieden. Het is van essentieel belang dat de indexeringsmethoden relevant blijven en aangepast kunnen

climat politique tendu, les prix de l'énergie s'emballent à nouveau. Dans ce cas, la formule temporaire jouera à nouveau son rôle protecteur.

Mme Soetkin Hoessen se joint à l'exposé de M. Thomas Naessens. L'évolution de l'indice santé et de l'indice sans les composantes énergétiques au cours de l'année écoulée érode progressivement le plafond temporaire pour les preneurs de baux commerciaux prévu par l'ordonnance du 15 décembre 2022. Dans certains cas, il semble même que cela soit plus défavorable pour les commerçants. Cette évolution était totalement inattendue l'année passée. La députée souhaite en rectifier le plus rapidement possible les effets secondaires subis par les preneurs de baux commerciaux.

Avec la présente proposition d'ordonnance, il s'agit de modifier l'ordonnance du 15 décembre 2022 afin que le loyer soit plafonné tant par le plafond habituel de l'indexation, défini par la formule normale de l'article 1728bis de l'ancien Code civil, que par les formules temporaires, sans qu'aucun des deux ne puisse être dépassé. De cette manière, le plafond temporaire restera en vigueur même en cas de hausse des coûts de l'énergie à l'approche de l'hiver, par exemple. Une telle évolution n'est pas à exclure aujourd'hui. Cette modification de la législation visant à protéger un groupe cible vulnérable est urgente, à l'heure où de nombreux commerçants sont touchés par des baux commerciaux élevés.

## II. Discussion générale

Mme Clémentine Barzin souligne qu'en voulant protéger les locataires, il existe un risque de rompre des équilibres et des relations de confiance avec le propriétaire, ce qui peut être néfaste à moyen terme. Il aurait été préférable de faciliter la négociation entre propriétaires et locataires pour diminuer le coût de la location ou des incitants pour les propriétaires.

La députée regrette que cette situation n'ait pas été anticipée dans l'élaboration du premier texte. Cependant, maintenant que la précédente ordonnance a été adoptée, le groupe MR estime que cette modification d'ordonnance a du sens. En effet, dans le contexte actuel, l'application simultanée des deux formules d'indexation est essentielle, car elle vise à prévenir les désavantages potentiels pour les commerçants qui pourraient résulter de l'utilisation exclusive d'une seule formule de calcul. Les marchés et les économies évoluent constamment, et il est fréquent qu'une formule d'indexation qui était pertinente à un moment donné perde de son adéquation avec la réalité économique actuelle. L'utilisation de deux formules différentes et leur combinaison de manière appropriée permettra de mieux s'adapter aux variations complexes des coûts et des prix et offrira ainsi une protection plus efficace aux commerçants contre les fluctuations potentiellement dommageables. Il est essentiel d'assurer que les méthodes d'indexation restent pertinentes et

worden in een constant veranderende economische omgeving.

Is er een evaluatie van de huidige maatregel gemaakt? Van hoeveel handelshuurovereenkomsten werd de indexering beperkt door de huidige maatregel? Wat vinden de handelaars van de huidige maatregel? Wat is hun standpunt over het voorliggende voorstel? Zijn er raadplegingen of enquêtes gehouden bij de stakeholders van de commerciële sector om hun reacties en suggesties te kennen? Wanneer en volgens welke rechtsregels zal de correctie worden opgelegd? Wie kiest welke formule gebruikt moet worden en hoe? Zal er terugwerkende kracht zijn?

De MR-fractie zal de wijziging van de ordonnantie steunen.

De heer Hasan Koyuncu wijst op de alarmerende toestand van de handel in België, met onder meer een inkrimping van de reële lonen en koopkracht en een stijging van de energieprijzen. De stijging van de prijzen van grondstoffen en energie en van de sociale bijdragen kan zeer zware gevolgen hebben voor het voortbestaan van alle handelsondernemingen in Brussel. Geen enkele blijft gespaard. Om de koopkracht van de consumenten te beschermen, kunnen handelaars niet elke prijsstijging doorrekenen. De werking en economische ontwikkeling van bepaalde ondernemingen worden in vraag gesteld, met gevolgen voor de alternatieve waardecreatie en de kwaliteit van de werkgelegenheid waarmee men rekening moet houden.

De volksvertegenwoordiger vindt het meer dan opportuun om een maatregel tot beperking van de indexering van de handelshuurovereenkomsten te verlengen bovenop de verschillende steunmaatregelen die het gewest heeft getroffen, zoals directe steun bij het betalen van de facturen en versterking van de sociale bijstand, teneinde de kleine handelaars, ambachtslieden en horeca (het merendeel van de huurders van handelsruimten) te helpen. De maatregel strekt er bijgevolg toe de handelaars in ademnood extra zuurstof toe te dienen door de vaste kosten, waarvan de huurprijs een groot deel uitmaakt, te verlagen.

Toen de regeling werd ontworpen en aangenomen in 2022, voorspelden de financiële instellingen en analisten een lange periode van hoge energiekosten en inflatie. Die is er niet gekomen. Vandaag benaderen de energiekosten het peil van voor de energiecrisis en heeft de gezondheidsindex zich opnieuw gestabiliseerd. De ordonnantie strekt er dan ook toe deze wijziging aan te brengen, opdat het tijdelijke plafond van kracht blijft in geval van wijziging van de conjunctuur, onder meer wanneer de energiekosten stijgen naarmate de winter nadert. Op die manier biedt de tekst de handelaars zekerheid bij problemen.

De heer Luc Vancauwenberge deelt mee dat de PTB-fractie het voorstel van ordonnantie zal steunen, omdat we het ons niet kunnen veroorloven nieuwe lasten te creëren voor de handelaars en kleine zelfstandigen, die de laatste jaren al verschillende crisissen hebben moeten doorstaan en weinig hulp van de regering hebben gekregen.

adaptables dans un environnement économique en constante évolution.

Un bilan de la mesure actuelle est-il disponible ? Combien de baux commerciaux ont-ils été limités dans leur indexation par la mesure actuelle ? Quels sont les retours des commerçants sur la mesure actuelle ainsi que leur point de vue sur la proposition en cours d'examen ? Des consultations ou des enquêtes ont-elles été menées auprès des parties prenantes du secteur commercial pour recueillir leurs réactions et leurs suggestions ? À quel moment et selon quelles modalités juridiques, la correction va-t-elle s'imposer ? Qui choisit la formule à utiliser et de quelle manière ? Y aura-t-il un effet rétroactif ?

Le groupe MR se positionnera en faveur de cette modification d'ordonnance.

M. Hasan Koyuncu rappelle l'état alarmant du commerce en Belgique, avec notamment une contraction des salaires réels, du pouvoir d'achat, et l'augmentation des prix de l'énergie. La hausse des prix des matières premières et de l'énergie ainsi que les cotisations sociales peuvent peser très lourdement sur la pérennité de toutes les entreprises du commerce à Bruxelles. Aucune n'est épargnée. Pour protéger le pouvoir d'achat des consommateurs, les commerçants ne peuvent pas non plus répercuter chaque augmentation. Le fonctionnement et le développement économique de certaines entreprises sont remis en question, avec des conséquences à prévoir au niveau de la création alternative de valeur et d'emploi de qualité.

Pour le député, il paraît plus qu'opportuun de prolonger une mesure de limitation de l'indexation des baux commerciaux en plus des différentes mesures bouclier mises en place par la Région, telles que des mesures d'intervention directe sur les factures et de renforcement de l'aide sociale, afin d'offrir une mesure de soutien aux petits commerçants, aux artisans, et à l'Horeca (principaux locataires des baux commerciaux). Cette mesure vise donc à créer une bulle d'air pour ces commerçants asphyxiés en diminuant les coûts fixes, dont le loyer est une part importante.

Au moment de la conception et de l'adoption de ce dispositif en 2022, les institutions et analystes financiers prédisaient une période de coûts de l'énergie élevés et d'inflation longue. Ce n'est pas ce qui s'est produit. Les coûts de l'énergie sont, aujourd'hui déjà, proches de ce qu'ils étaient avant la crise de l'énergie, et l'indice santé s'est à nouveau stabilisé. La présente ordonnance entend donc procéder à cette modification qui vise à garantir la pérennité du plafond temporaire en cas de changement de conjoncture, notamment lors d'une augmentation des coûts énergétiques à l'approche de la saison hivernale. Le texte donne ainsi des gages de sécurité aux commerçants en cas d'éventuels pépins.

M. Luc Vancauwenberge annonce que le groupe PTB soutiendra la proposition d'ordonnance parce qu'on ne peut se permettre de créer de nouvelles charges potentielles sur les commerçants et les petits indépendants, alors que ces derniers ont déjà dû faire face à de multiples crises ces dernières années et qu'ils ont obtenu peu d'aides du gouvernement.

De heer Thomas Naessens dankt alle sprekers voor hun steun.

In antwoord op de vraag van mevrouw Clémentine Barzin wijst de volksvertegenwoordiger erop dat de handelaars zeer weinig rechtstreekse feedback hebben gegeven en dat er, aangezien het om een tijdelijke maatregel gaat, geen grondige analyse is gemaakt van het aantal handelshuurovereenkomsten waarop de maatregel van toepassing was. Natuurlijk zal men ruchtbaarheid blijven geven aan de regeling.

Het parlamentslid verduidelijkt dat de twee berekeningen cumulatief zullen zijn, opdat voor de handelaar steeds de meest voordelige formule wordt gebruikt. Dat geldt uiteraard voor de handelshuurovereenkomsten die verwijzen naar artikel 1728bis van het voormalige Burgerlijk Wetboek.

De volksvertegenwoordiger wijst erop dat de toepassing van de ordonnantie in december 2023 stopt. Dat verklaart waarom er dringend over het voorstel dient te worden gestemd. Er is op dit moment geen sprake van terugwerkende kracht. Tot slot wijst hij erop dat het onmogelijk is om een uiterst onvoorspelbare situatie te voorzien, in tegenstelling tot alle voorspellingen van verschillende instanties.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

#### Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

#### Artikelen 2 en 3

Deze artikelen behoeven geen commentaar.

#### Stemmingen

De artikelen 2 en 3 worden aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

### IV. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

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

*De rapporteur*

Marie BORSU

*De voorzitter*

Michaël VOSSAERT

M. Thomas Naessens remercie tous les intervenants pour leur soutien.

En réponse à Mme Clémentine Barzin, le député signale que très peu de retours directs de commerçants ont été obtenus et que, la mesure étant temporaire, il n'y a pas eu d'analyse approfondie quant au nombre de baux impactés. Le mécanisme continuera bien sûr à faire l'objet d'une publicité.

Le député précise que les deux calculs vont être cumulatifs, afin que ce soit toujours la formule la plus avantageuse pour le commerçant qui soit utilisée, ceci bien sûr pour les baux commerciaux qui renvoient à l'article 1728bis de l'ancien Code civil.

En ce qui concerne la fin de l'ordonnance, le député rappelle que celle-ci se termine en décembre 2023, ce qui explique l'urgence dans laquelle le présent texte est voté. Il n'est pas question d'effets rétroactifs à ce jour. Enfin, le député rappelle qu'il était impossible de prévoir une situation extrêmement imprévisible, contraire à toutes les prévisions des différents organes.

### III. Discussion des articles et votes

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### Vote

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

#### Articles 2 et 3

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

#### Votes

Les articles 2 et 3 sont adoptés à l'unanimité des 12 membres présents.

### IV. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

La proposition d'ordonnance, dans son ensemble, est adoptée à l'unanimité des 12 membres présents.

- *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse*

Marie BORSU

*Le Président*

Michaël VOSSAERT

|