



GEWONE ZITTING 2023-2024

1 MAART 2024

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT
VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Handelshuurwet
met het oog op een betere bescherming
van de handelshuurder**

(ingediend door mevrouw Els ROCHETTE (NL) en
de heer Pascal SMET (NL))

Toelichting

De handelshuur wordt geregeld door de bepalingen van de wet van 30 april 1951, opgenomen in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *2bis* van het oud Burgerlijk Wetboek (hierna: 'de Handelshuurwet').

Deze wetgeving werd indertijd in het leven geroepen om een stabiele huurovereenkomst te voorzien voor de (klein)handelaar en de ambachtsman. In de praktijk wordt evenwel vastgesteld dat er een onvoldoende evenwicht is tussen de huurder en verhuurder.

De concrete aanleiding voor dit voorstel is de problematiek van de brouwerijcontracten. Dit voorstel strekt er evenwel toe om elke handelshuurder – ongeacht het type van uitbating – een betere bescherming te bieden.

1.1. Gewestbevoegdheid

Op grond van artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn de gewesten bevoegd voor de specifieke regels betreffende de handelshuur.

Op grond hiervan kan volgens de Raad van State worden aangenomen dat brouwerijcontracten, voor het deel ervan dat betrekking heeft op de huur van het onroerend goed

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

1^{ER} MARS 2024
PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE
PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant la loi sur les baux commerciaux
en vue d'améliorer la protection
du locataire commercial**

(déposée par Mme Els ROCHETTE (NL) et
M. Pascal SMET (NL))

Développements

Les baux commerciaux sont régis par les dispositions de la loi du 30 avril 1951 contenue dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section *IIbis*, de l'ancien Code civil (ci-après «loi sur les baux commerciaux»).

Cette législation a été adoptée à l'époque pour doter le commerçant (de détail) et l'artisan d'un bail stable. Dans la pratique, cependant, on constate un équilibre insuffisant entre le locataire et le bailleur.

La problématique liée aux contrats de brasserie constitue le motif concret de la présente proposition. Celle-ci a toutefois pour objet de garantir une meilleure protection à chaque locataire commercial, quel que soit le type d'exploitation.

1.1. Compétence régionale

En vertu de l'article 6, § 1, VI, premier alinéa, 7°, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, les Régions sont compétentes pour fixer les règles spécifiques concernant le bail commercial.

Il est dès lors permis de considérer, selon le Conseil d'État, que les contrats de brasserie, pour la partie qui concerne la location du bien immeuble destinée à des

bestemd voor horeca-activiteiten, kunnen worden beschouwd als een vorm van handelshuur in de zin van voormelde wetsbepaling^[1].

Bij een federaal initiatief tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de opzegging van een handelshuur-overeenkomst ingevolge het niet naleven van een afnameverplichting betreft (i.k.v. de Covid crisis), werd overigens door zowel door federale als gewestelijke overheden aan de opstellers gesignaleerd dat het betreffende wetsvoorstel (DOC 55 1458/001) een gewestbevoegdheid betrof. Het Vlaamse Gewest vroeg dan ook om de behandeling van het wetsvoorstel stop te zetten en de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest in deze materie te respecteren^[2].

1.2. Loskoppeling handelshuur en andere verbintenissen

Heel wat horeca-uitbaters zijn via de handelshuur op één of andere manier gebonden aan een contract voor drankafname. Dit houdt in dat de huurovereenkomst, naast een opsomming van de rechten en plichten die te maken hebben met de huur van het pand, steeds ook afnameverplichtingen bevat. Het kan hier dan gaan om exclusieve afnameverplichtingen en/of minimale afnameverplichtingen.

Afnameverplichtingen betreffen steeds eenzijdige verbintenissen ten laste van de huurder. De afnameverplichtingen en de huurovereenkomst worden op deze manier aan elkaar gekoppeld en de horecaondernemer loopt hierdoor steeds het risico dat de verhuurder de huurovereenkomst opzegt indien de afnameverplichtingen niet worden nageleefd. Bovendien is er voor de huurder-uitbater quasi geen onderhandelingsmarge wat betreft de contractuele bepalingen in verband met de afnameverplichtingen.

Hoewel afnameverplichtingen niets te maken hebben met de wijze waarop de caféhouder het pand zal mogen of moeten gebruiken, maken ze onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. De koppeling van deze verplichtingen aan de huurovereenkomst gaat zelfs zo ver dat in de huurovereenkomst niet zelden gestipuleerd wordt dat de verhuurder de huurovereenkomst mag opzeggen, indien de caféhouder tekortkomt aan zijn afnameverplichtingen. Op die manier volgt de huurovereenkomst het lot van de afnameverplichtingen en wordt ze hieraan ondergeschikt gesteld. Dit wordt verklaard door het feit dat de winst uit de afnameverplichtingen voor de eigenaar van het pand (brouwer en/of drankenhandel) veel groter is dan de huuropbrengst. De huurovereenkomst is op die manier

[1] Advies nr. 68.423/3 van 11 december 2020 van de Raad van State n.a.v. een bijzonderemachtenbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering over het toekennen van handelshuurleningen.

[2] Advies d.d. 26 maart 2021 namens de Vlaamse minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale economie en Landbouw. Ref: TG/2021/003HC-2021.

activités horeca, constituent une forme de bail commercial au sens de la disposition légale précitée^[1].

Par ailleurs, dans le cadre d'une initiative fédérale visant à modifier le Code civil en ce qui concerne la résiliation d'un bail commercial pour non-respect d'une obligation d'achat (dans le contexte de la crise du Covid), les autorités tant fédérales que régionales ont signalé aux auteurs que la proposition de loi en question (DOC 55 1458/001) avait trait à une compétence régionale. La Région flamande a dès lors demandé d'interrompre l'examen de la proposition de loi et de respecter sa compétence en la matière^[2].

1.2. Dissociation du bail commercial et d'autres obligations

De nombreux exploitants horeca sont liés, d'une manière ou d'une autre, au travers d'un bail commercial, à un contrat d'achat d'alcool. Cela implique qu'outre une énumération des droits et des obligations liés à la location de l'immeuble, le contrat de bail contient également toujours des obligations d'achat. Il peut s'agir d'obligations d'achat exclusif et/ou d'obligations d'achat minimal.

Les obligations d'achat sont toujours des engagements unilatéraux à charge du locataire. De cette manière, les obligations d'achat et le bail sont liés et, de ce fait, l'entrepreneur du secteur horeca court toujours le risque que le bailleur résilie le bail si les obligations d'achat ne sont pas respectées. En outre, il n'y a pratiquement aucune marge de négociation pour le locataire-exploitant sur les dispositions contractuelles relatives aux obligations d'achat.

Bien que ces obligations d'achat soient totalement étrangères à la manière dont le cafetier pourra ou devra utiliser l'immeuble, elles font partie intégrante du bail. L'association de ces obligations et du bail est parfois telle qu'il n'est pas rare que ce dernier stipule que le bailleur peut le résilier si le cafetier manque à ses obligations d'achat. Le sort du bail est ainsi lié à celui des obligations d'achat et y est subordonné. Cela s'explique par le fait que le bénéfice provenant des obligations d'achat est nettement plus important pour le propriétaire de l'immeuble (brasseur et/ou débit de boissons) que le produit de la location. Le contrat de bail ne constitue ainsi qu'un moyen de vendre au cafetier un volume aussi important que possible de boissons, d'autres produits et même de services.

[1] Avis n° 68.423/3 du Conseil d'État du 11 décembre 2020 au sujet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux concernant l'octroi d'un prêt sur le loyer commercial.

[2] Avis du 26 mars 2021 au nom du ministre flamand de l'Économie, de l'Innovation, du Travail, de l'Économie sociale et de l'Agriculture. Réf.: TG/2021/003HC-2021.

slechts een middel om een zo groot mogelijk volume aan dranken, andere producten en zelfs diensten te verkopen aan de caféhouder.

Door middel van deze zogenaamde ‘brouwerijcontracten’ wordt er voorbijgegaan aan de essentie van de huur, d.i. het ter beschikking stellen door de verhuurder, tegen betaling van een bepaalde prijs door de huurder, van het genot en gebruik van een onroerend goed dienstig voor de specifieke activiteiten die vallen onder de handelshuur (uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek).

De Handelshuurwet is een wetgeving die van dwingend recht is ter bescherming van de ene en andere partij afhankelijk van de bepaling die aan de orde is. Het strijdt met de bescherming van de dwingende bepalingen ten voordele van de huurder, dat deze teniet gedaan zouden worden, minstens negatief beïnvloed zou kunnen worden door bepalingen van “gekoppelde” overeenkomsten die niet aan die dwingende bescherming van de handelshuurder krachtens de Handelshuurwet zijn onderworpen^[3].

Specifiek wat de horeca betreft, werd er in 2015 een ‘gedragscode voor goede relaties tussen de brouwers, drankenhandelaars en de horecasector’ opgesteld. Deze gedragscode doet dienst als referentie bij het afsluiten en uitvoeren van drankafnameovereenkomsten. Eén van de in deze gedragscode verboden clausules en praktijken is “de bepaling dat de huurovereenkomst, behoudens grove tekortkomingen van de huurder, ook verbroken kan worden wegens het niet voldoen aan de minimale afnameverplichtingen”.

Deze gedragscode – die momenteel door de bevoegde federale ministers aan een evaluatie onderworpen wordt – betekende voor heel wat uitbaters een stap vooruit, maar men kan niet om enkele van de zwaktes heen, namelijk:

- 1) niet alle sectororganisaties en beroepsverenigingen hebben deze code onderschreven, waardoor er een ongelijkheid werd gecreëerd tussen uitbaters naargelang of hun verhuurder al dan niet aan de code onderworpen is;
- 2) een gedragscode biedt niet dezelfde rechtszekerheid als een wet.

Wanneer de handelshuurder zijn verbintenissen uit de Handelshuurwet en de handelshuurovereenkomst nakomt, dan dient hij de zekerheid te hebben van behoud van zijn handelshuur.

Dit voorstel van ordonnantie heeft dan ook tot doel om een scheiding in te voeren tussen handelshuurcontracten enerzijds en ieder ander contract dat de handelshuurder wil aangaan met de verhuurder anderzijds in het kader van de uitbatingsactiviteiten stricto sensu.

[3] Gwendolyn VAN KERCKVOORDE, advies d.d. 23 maart 2021 over wetsvoorstel nr. 1458.

Les contrats dits de brasserie font fi de l'essence de la location, à savoir la mise à disposition, par le bailleur, contre le paiement d'un certain prix par le locataire, de la jouissance et de l'utilisation d'un bien utile à des activités spécifiques qui relèvent du bail commercial (l'exploitation d'un commerce de détail ou l'activité d'un artisan en contact direct avec le public).

La loi sur les baux commerciaux est une législation de droit impérative qui protège l'une ou l'autre partie selon la disposition en cause. Il est contraire à la protection des dispositions impératives en faveur du locataire qu'elles soient annihilées, ou du moins affectées négativement, par les dispositions de contrats «liés» qui ne sont pas soumis à la protection impérative du locataire commercial en vertu de la loi sur les baux commerciaux^[3].

En ce qui concerne spécifiquement l'horeca, un «code de conduite pour de bonnes relations entre les brasseurs, les négociants en boissons et le secteur horeca» a été rédigé en 2015. Ce code de conduite sert de référence lors de la conclusion et l'exécution de contrats d'achat de boissons. L'une des clauses contractuelles et pratiques interdites est «la détermination que le contrat de location, sauf en cas de manquements graves du locataire, peut également être rompu si les obligations minimales d'achat ne sont pas remplies».

Si ce code de conduite – qui est actuellement évalué par les ministres fédéraux compétents – a constitué une avancée pour de nombreux exploitants, on ne saurait passer outre certaines de ses faiblesses, à savoir que:

- 1) toutes les organisations sectorielles et associations professionnelles n'ont pas souscrit à ce code, ce qui a créé une inégalité entre les exploitants, selon que leur bailleur est soumis ou non au code;
- 2) un code de conduite n'offre pas la même sécurité juridique qu'une loi.

Lorsque le locataire commercial remplit les obligations qui lui incombent en vertu de la loi sur les baux commerciaux et du bail commercial, il doit avoir la garantie que son bail commercial sera maintenu.

La présente proposition d'ordonnance vise dès lors à introduire une séparation entre les baux commerciaux, d'une part, et tout autre contrat que le locataire commercial souhaite conclure avec le bailleur, d'autre part, dans le cadre des activités d'exploitation stricto sensu.

[3] Gwendolyn VAN KERCKVOORDE, avis du 23 mars 2021 sur la proposition de loi n° 1458.

De handelshuurder moet een wettelijke zekerheid hebben dat mits naleving van zijn verplichtingen op grond van de handelshuur, zijn uitbatingslocatie wordt gevrijwaard. Die uitbatingslocatie is immers cruciaal voor zijn mogelijkheid om verder in zijn broodwinning te voorzien.

De partijen bij de handelshuurovereenkomst blijven uiteraard nog steeds vrij om contractuele verbintenissen aan te gaan die specifiek betrekking hebben op de uitbatingswijze en de uitbatingsmodaliteiten. De niet naleving van deze verbintenissen zal nog steeds gesanctioneerd kunnen worden op basis van het overeengekomen schade-of boetebeding. Dit is immers de essentie van art. 5.69 van het Burgerlijk Wetboek^[4]. Evenwel zal de huurder, na deze wetswijziging, niet langer meteen ook zijn uitbatingslocatie kunnen kwijtspelen.

1.3 Gedeeltelijke doorstorting van het 'drempelgeld' aan de voormalige huurder

Bij het afsluiten van een handelshuurovereenkomst wordt door de verhuurder vaak een zogenaamd 'drempelgeld' bedongen, d.i. het bedrag dat door de nieuwe huurder betaald wordt om het genot over te nemen van een reeds opgebouwde handelszaak en/of de naam en faam die gecreëerd werd tijdens eerdere uitbatingen.

Er is geen wettelijk kader voor het drempelgeld. Partijen kunnen dus vrij kiezen of dit zal betaald worden, welke benaming zij eraan geven en wat eronder valt. Dit kan om uiteenlopende zaken gaan zoals cliënteel, meubilair, leveranciers, voorraden, etc.

Aangezien hetgeen tegenover dit 'drempelgeld' staat (en dus een bedrag is dat bovenop de huurprijs wordt betaald) in grote mate een verdienste is van de vorige uitbater / huurder wordt voorgesteld om de helft van dit bedrag aan hem door te storten indien aan een aantal criteria voldaan is.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2

Dit voorstel wil het opzeggen van de handelshuurovereenkomst verbieden als sanctie voor het tekort komen aan een in de overeenkomst opgenomen verplichting die niet raakt aan de handelshuur zelf, zoals bijvoorbeeld een exclusieve en/of minimale afnameverplichting.

Op deze manier blijft het huurcontract gevrijwaard indien een andere verbintenis niet wordt nagekomen. Dit uiteraard in de mate dat de huurdersverbintenissen wel worden nagekomen.

[4] Een contract dat geldig tot stand is gekomen, strekt degenen die het hebben gesloten tot wet.

Le locataire commercial doit avoir la garantie juridique que, pour autant qu'il respecte les obligations qui lui incombent en vertu du bail commercial, son lieu d'exploitation sera préservé. Celui-ci est en effet essentiel pour lui permettre de continuer à gagner sa vie.

Bien entendu, les parties au bail commercial demeurent libres de souscrire des engagements contractuels portant spécifiquement sur le mode et les modalités d'exploitation. Le non-respect de ces obligations pourra toujours être sanctionné sur la base de la clause d'indemnisation ou de la clause pénale correspondante. C'est en effet l'essence même de l'article 5.69 du Code civil^[4]. Toutefois, après cette modification de la loi, le locataire ne pourra plus perdre aussi, dans la foulée, son lieu d'exploitation.

1.3 Transfert partiel du «pas-de-porte» à l'ancien locataire

Lorsqu'un bail commercial est conclu, le bailleur négocie souvent ce qu'on appelle un «pas-de-porte», c'est-à-dire un montant payé par le nouveau locataire pour reprendre la jouissance d'un fonds de commerce déjà constitué et/ou le nom et la notoriété créés au cours de précédentes exploitations.

Il n'existe pas de cadre juridique pour le pas-de-porte. Les parties peuvent donc choisir librement s'il sera payé, comment elles l'appellent et ce qu'il recouvre. Il peut s'agir d'éléments variés tels que la clientèle, le mobilier, les fournisseurs, les stocks, etc.

Étant donné que ce «pas-de-porte» (qui est donc un montant payé en plus du loyer) est en grande partie un mérite du précédent exploitant/locataire, il est proposé que la moitié de ce montant lui soit versée si un certain nombre de critères sont remplis.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

La présente proposition vise à interdire la résiliation du bail commercial à titre de sanction pour le non-respect d'une obligation contractuelle qui ne touche pas au bail commercial en tant que tel, comme par exemple une obligation d'achat exclusif et/ou minimal.

De cette manière, le bail est préservé si une autre obligation n'est pas remplie, dans la mesure, bien sûr, où les obligations des locataires sont respectées.

[4] Le contrat valablement formé tient lieu de loi à ceux qui l'ont fait.

Artikel 3

Dit artikel zorgt ervoor dat discussies over (al dan niet exclusieve) afnameverplichtingen niet meer in acht kunnen worden genomen bij de kwalificatie 'grove tekortkoming' die een verhuurder een weigeringsgrond biedt i.k.v. de hernieuwing van de handelshuur.

Tevens wordt er een aanvulling gedaan aan artikel 16, I, 3°, om meer rechtszekerheid te bieden indien de huurovereenkomst omwille van een geplande wederopbouw niet wordt hernieuwd.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat het bedrag dat in voorkomend geval door de nieuwe huurder betaald wordt om het genot over te nemen van elementen die verbonden zijn aan de betreffende uitbating (dit kan om uiteenlopende zaken gaan zoals cliënteel, meubilair, leveranciers, voorraden, etc.), maar buiten de huurprijs vallen, voor 50 % wordt doorgestort aan de vorige uitbater/huurder indien aan een aantal criteria voldaan is.

De voormalige huurder heeft geen recht op deze doorstorting indien hem, ook in het geval van een beëindiging op grond van artikel 3 van de wet, een grove tekortkoming kan verweten worden in de zin van artikel 16, I, 4° van de wet.

Het percentage kan door de rechter worden verhoogd indien de huurder kan aantonen dat het met de 50% verkregen bedrag manifest ontoereikend is gelet op de meerwaarde die hij gecreëerd heeft tijdens de uitbating van de handelszaak.

Artikel 5

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Els ROCHETTE (NL)
Pascal SMET (NL)

Article 3

Cet article garantit que les discussions sur les obligations d'achat (exclusif ou non exclusif) ne peuvent plus être prises en compte dans la qualification de «manquement grave» qui offre au bailleur un motif de refuser le renouvellement du bail commercial.

L'article 16, I, 3°, est également complété afin de renforcer la sécurité juridique en cas de non-renouvellement du bail en raison d'un projet de reconstruction.

Article 4

Cet article dispose que 50 % du montant éventuellement payé par le nouveau locataire pour reprendre la jouissance des éléments liés à l'exploitation en question (il peut s'agir d'éléments variés tels que la clientèle, le mobilier, les fournisseurs, les stocks, etc.), mais en dehors du loyer, sera versé à l'ancien exploitant/locataire si un certain nombre de critères sont remplis.

L'ancien locataire n'a pas droit à ce versement si, même en cas de résiliation en vertu de l'article 3 de la loi, un manquement grave au sens de l'article 16, I, 4°, de la loi peut lui être reproché.

Le pourcentage peut être augmenté par le juge si le locataire peut prouver que le montant de 50 % est manifestement insuffisant au regard de la plus-value qu'il a créée durant l'exploitation du commerce.

Article 5

Cet article n'appelle aucun commentaire.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Handelshuurwet met het oog op een betere bescherming van de handelshuurder

Artikel 1

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

Artikel 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ibis*, van het oud Burgerlijk Wetboek, het laatst gewijzigd bij de ordonnantie van 25 april 2019, wordt een artikel *3bis* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. *3bis*. Elk beding dat de verhuurder het recht geeft de huur te beëindigen wegens niet-nakoming door de huurder van enige verbintenis andere dan deze opgenomen in deze afdeling wordt als ongeschreven beschouwd.”.

Artikel 3

In artikel 16, I, van dezelfde wet, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 3° wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

“Wanneer de verhuurder zich op deze reden beroept, bezorgt hij aan de huurder de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en een omstandig bestek of een omschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst;”;

2° er wordt een tweede lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Verplichtingen die verband houden met een verbintenis tot exclusieve en/of minimale afname van goederen worden niet in aanmerking genomen.”.

Artikel 4

In paragraaf 7 van dezelfde wet wordt een nieuw artikel *24bis* ingevoegd dat luidt als volgt:

“Art. *24bis*. De verhuurder is gehouden om, met behoud van de toepassing van artikel 25, zesde lid, het bedrag dat in voorkomend geval door de nieuwe huurder betaald wordt om het genot over te nemen van elementen die verbonden zijn aan de betreffende uitbating, maar buiten de huurprijs vallen, onverwijld voor 50 % door te storten naar de afgaande huurder indien aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de huur duurde minstens één driejarige periode;
- 2° de huur kwam ten einde wegens één van de volgende redenen:

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant la loi sur les baux commerciaux en vue d'améliorer la protection du locataire commercial

Article 1^{er}

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

Article 2

Au livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ibis*, de l'ancien Code civil, modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 25 avril 2019, il est inséré un article *3bis* libellé comme suit:

«Art. *3bis*. Est réputée non écrite toute clause donnant au bailleur le droit de résilier le bail pour non-respect, par le locataire, d'une obligation autre que celles reprises dans la présente section.».

Article 3

À l'article 16, I, de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

1° au point 3°, la phrase suivante est ajoutée:

«Lorsque le bailleur invoque ce motif, il fournit au locataire le permis d'environnement qui lui a été octroyé pour les travaux d'urbanisme et un devis détaillé ou une description des travaux ainsi qu'une estimation détaillée du coût ou un contrat d'entreprise;»;

2° un deuxième paragraphe est ajouté, libellé comme suit:

«Les obligations liées à une obligation d'achat exclusif et/ou minimal de biens ne sont pas prises en considération.».

Article 4

Au paragraphe 7 de la même loi, il est inséré un nouvel article *24bis* libellé comme suit:

«Art. *24bis*. Sans préjudice de l'article 25, alinéa 6, le bailleur est tenu de verser immédiatement au locataire sortant 50 % du montant payé, le cas échéant, par le nouveau locataire afin de reprendre la jouissance d'éléments liés à l'exploitation en question, mais en dehors du loyer, si toutes les conditions suivantes sont réunies:

- 1° la location a duré au moins trois ans;
- 2° la location a pris fin pour l'une des raisons suivantes:

- a) beëindiging bij toepassing van artikel 3;
- b) uitzetting bij toepassing van de gronden tot weigering van de hernieuwing vermeld in artikel 16, I, 1°, 3° en 5°;

3° de nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten binnen de drie jaar na de beëindiging of de uitzetting.

In geval van handelonderhuur kan de rechter het door de verhuurder door te storten bedrag verdelen tussen de afgaande hoofdhuurder en onderhuurder.

Het eerste lid is niet van toepassing indien de verhuurder, ongeacht de basis waarop de huur ten einde komt, kan bewijzen dat er sprake is van een grove tekortkoming van de huurder zoals bedoeld in artikel 16, I, 4°.

Het in het eerste lid vermelde percentage kan door de rechter worden verhoogd indien de huurder kan aantonen dat dit manifest ontoereikend is gelet op de meerwaarde die hij gecreëerd heeft tijdens de uitbating van de handelszaak.”

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Els ROCHETTE (NL)
Pascal SMET (NL)

- a) résiliation en application de l'article 3;
- b) expulsion en application des motifs de refus de renouvellement mentionnés à l'article 16, I, 1°, 3° et 5°;

3° le nouveau bail a été conclu dans les trois ans suivant la résiliation ou l'expulsion.

En cas de sous-location commerciale, le juge peut partager le montant à verser par le bailleur entre le locataire principal sortant et le sous-locataire.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas si, quel que soit le motif pour lequel la location prend fin, le bailleur peut prouver un manquement grave du locataire tel que visé à l'article 16, I, 4°.

Le pourcentage mentionné à l'alinéa 1^{er} peut être augmenté par le juge si le locataire est en mesure de prouver qu'il est manifestement insuffisant au regard de la plus-value qu'il a créée durant l'exploitation du commerce.»

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.