



ADVIES

Voorontwerp van ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur

18 oktober 2018

Aanvrager	Minister Didier Gosuin
Aanvraag ontvangen op	20 september 2018
Aanvraag behandeld door	Commissie Economie - Werkgelegenheid - Fiscaliteit - Financiën (<i>in aanwezigheid van vertegenwoordigers van het Kabinet van Minister Gosuin</i>)
Aanvraag behandeld op	8 oktober 2018
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	18 oktober 2018

Vooraf

Dit voorontwerp van ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur past in het kader van de regionalisatie van de bevoegdheid inzake de specifieke regels betreffende de handelshuur.

Artikel 2 verduidelijkt het toepassingsgebied ervan : « *de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen, in de loop van de huur door de huurder in hoofdzaak gebruikt worden voor kleinhandels- of ambachtelijke activiteit, waarbij er rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek en waarbij de huurovereenkomst uitdrukkelijk is gesloten voor een termijn van of korter dan een jaar* ».

Deze hervorming van de handelshuur door de invoering van de huurovereenkomst van korte duur heeft tot doel de handel een nieuwe dynamiek te geven, de commerciële leegstand te bestrijden, een feitelijke situatie juridisch te omkaderen, jonge ondernemers aan te moedigen om van start te gaan, zich aan te sluiten bij de andere twee Gewesten en innovatieve concepten toe te staan.

Advies

1. Algemene beschouwingen

De Raad verheugt zich erover dat er een specifieke regelgeving is aangenomen voor de handelshuurovereenkomsten van korte duur, gelet op het grote aantal Brusselaars die een commerciële activiteit in de vorm van een pop-up store opstarten. Dit voorontwerp van ordonnantie maakt het mogelijk om een rechtvacuüm op te vullen en om een evenwichtige zekerheid te bieden tussen de partijen die bij de huurovereenkomst van korte duur zijn betrokken.

De Raad herinnert aan het initiatiefadvies¹ van 14 juni 2016 van de Kamer van de Middenstand betreffende de regionalisatie van de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten.

De Raad stelt voor dat de beperkingen die in het reglement van mede-eigendom worden bepaald voorafgaandelijk aan de huurder zouden worden medegedeeld.

De Raad vraagt om een monitoring van dergelijke huurovereenkomsten, teneinde een kijk op de evoluties ervan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te hebben.

Voor het overige formuleren **de representatieve werknemersorganisaties** geen bijzondere beschouwingen. **De representatieve werkgeversorganisaties** hebben echter enkele bijzondere beschouwingen willen delen.

2. Bijzondere beschouwingen

1. Hoofdstuk 2 - Artikel 2

In artikel 2 stelt **de Raad** voor om de term « *uitdrukkelijke* » door de term « *schriftelijke* » te vervangen, om zo naar de overeenkomst te verwijzen.

¹ [A-2016-001-KVM](#)

2. Hoofdstuk 3 - Artikel 4, lid 2

In ieder geval stelt **de Raad** voor om te verduidelijken dat indien de overeenkomst wordt verlengd, dit door middel van een door de beide partijen ondertekend schrijven wordt geconcretiseerd.

3. Hoofdstuk 3 - Artikel 4, lid 4

De Raad is van oordeel dat het begrip « *omvorming* » onvoldoende verduidelijkt en bepaald is. Teneinde elke verwarring met meer bepaald het gemene recht te voorkomen, vraagt **de Raad** om de term automatische « *omvorming* » van handelshuur van korte duur in handelshuur van lange duur niet te gebruiken. **De Raad** stelt voor om de paragraaf te vervangen door : « *Zodra de totale duur van de huur één jaar overschrijdt, als gevolg van opeenvolgende verlengingen, valt de huurovereenkomst, middels schriftelijk 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* ».

4. Hoofdstuk 3 - Artikel 5

Omwille van de zeer korte termijnen waarvan sprake, vraagt **de Raad** om duidelijk te zijn aangaande de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat en stelt hij voor om het volgende in artikel 5 op te nemen : « *De opzeggingstermijn zal ingaan op de 1^{ste} dag van de maand die volgt op de ontvangst van de aangetekende zending* ».

5. Hoofdstuk 5 - Artikel 9

De Raad vraagt om dit artikel 9 te behouden, met een maximum van 2 maanden waarborg teneinde eventueel de kosten te dekken die de huurder ten laste van de verhuurder heeft veroorzaakt.

6. Hoofdstuk 6 - Artikel 10, § 2

De Raad vraagt om de vertaling tussen de Franstalige en de Nederlandstalige versie te controleren.

7. Hoofdstuk 7 - Artikel 12

De Raad vraagt dat de verhuurder de verbouwingen zou kunnen doen stopzetten op eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie.

8. Hoofdstuk 7 - Artikel 13, § 2

Artikel 13, § 2 voorziet dat « *Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, niet het bewijs levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract of van de betaling van de premie ervoor, is de verhuurder (...)* ». **De Raad** vraagt dat men het verzekeringscontract en de betaling van de premie zou kunnen cumuleren. Hij vraagt dus om de « *of* » te schrappen en door « *en* » te vervangen.

In artikel 13, § 2, in fine, vraagt **de Raad** om de zin « *Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd* » te vervangen door « *De stopzetting van de werken wordt enkel opgeheven wanneer het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd* ».

9. Hoofdstuk 7 - Artikel 14

De Raad vraagt om de termen « *behoudt* » te vervangen door « *in stand houdt* ».

10. Hoofdstuk 9 - Artikel 16

De Raad stelt een verschil vast tussen de Nederlandstalige versie die spreekt van een « *geregistreerde huurovereenkomst* » en de Franstalige versie die spreekt van een « *bail qui a date certaine* ». Hij vraagt om de Nederlandstalige versie aan te passen, om het begrip van zekere datum te bewaren.

11. Hoofdstuk 10 - Artikel 17

De Raad stelt vast dat dit voorontwerp van ordonnantie niets voorziet met betrekking tot bemiddeling, terwijl dit kosteloos en nuttig is. Naar het voorbeeld van de teksten in Wallonië en in Vlaanderen, en in het belang van beide partijen, vraagt **de Raad** om het volgende artikel toe te voegen : « *Voorafgaand aan de handeling die op de onderhavige ordonnantie berust, kan de eiser, door middel van een verzoekschrift dat door hem, zijn raadsman of zijn bijzonder gevolmachtigde is ondertekend, de toekomstige verweerder om bemiddeling verzoeken. Ontvangst van het verzoekschrift wordt door de griffier afgeleverd ; de rechter roept de partijen binnen acht dagen na het verzoekschrift bijeen. Zo een overeenkomst wordt bereikt, worden de bewoordingen ervan opgetekend in het proces-verbaal, waarvan de uitgifte wordt voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging. Bij ontstentenis van overeenkomst, stelt de vrederechter een proces-verbaal op* ».

12. Hoofdstuk 11 - Artikel 18

Naar het voorbeeld van wat er in Wallonië werd gedaan, en in het belang van beide partijen, stelt **de Raad** voor om de uitwerking van dit voorontwerp van ordonnantie aan te grijpen om de formaliteit van de verklaring voor de rechter of notaris voor vervroegde beëindiging of verlenging van minder dan negen jaar te schrappen.

De Raad stelt voor om de volgende paragrafen toe te voegen :

« *In artikel 3, lid 3 van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis van hetzelfde Wetboek worden de woorden "een authentieke akte of een voor de rechter afgelegde verklaring" vervangen door de woorden "een ter registratie voorgelegde schriftelijke akte" ».*

« *In artikel 13, lid 1 van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis van hetzelfde Wetboek, gewijzigd door de wet van 27 maart 1970, worden de woorden "een authentieke akte of een voor de rechter afgelegde verklaring" vervangen door de woorden "een ter registratie voorgelegde schriftelijke akte" ».*

*
* *
*