



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 64.663/1
van 21 december 2018

avis 64.663/1
du 21 décembre 2018

over

sur

een voorontwerp van
ordonnantie 'betreffende de
handelshuur van korte duur'

un avant-projet d'ordonnance
'relative au bail commercial de
courte durée'

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

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

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

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 21 december 2018.

*

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

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

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

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 21 décembre 2018.

*

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

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

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

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

BEVOEGDHEID

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

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

‘7° De specifieke regels betreffende de handelshuur’.

3.1. Deze bepaling werd ingevoegd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 ‘met betrekking tot de Zesde Staatshervorming’. In de memorie van toelichting bij het voorstel dat tot deze bijzondere wet heeft geleid, werd hieromtrent gesteld:³

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

¹ Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

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

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

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

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

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

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

(...).

3.2. In haar advies over het voorstel van bijzondere wet merkte de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende op:⁴

‘(...)

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

'de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek'.

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

De aandacht van de bijzondere wetgever wordt in dat verband gevestigd op het feit dat het toepassingsgebied van het begrip handelshuur, zoals dat voortvloeit uit het voornoemde artikel 1 van de voormelde wet van 30 april 1951, door het Hof van Cassatie aldus wordt geïnterpreteerd dat, opdat van een handelshuur gesproken kan worden, het vereist is dat de huurder 'in hoofdzaak zijn prestaties in

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

het klein verstrekt aan het publiek'⁵. Deze definitie van het begrip handelshuur omvat weliswaar ook de bioscoop- en schouwburgondernemingen, de garagehouders, de horlogemakers, de kappers, de hotelhouders, alsook de verhuurders van auto's, fietsen, spelen en gemakkelijkheden⁶ maar bijvoorbeeld niet de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of voorts de plaatsen waar de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek). De beoefenaars van een zelfstandig beroep die geen handelsactiviteiten uitoefenen, zoals advocaten, vallen thans overigens buiten het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur. Aldus vallen notarissen of advocaten die een gebouw huren waarin hun kantoor gehuisvest is, niet onder de toepassing van de wet op de handelshuur, maar ressorteren zij onder het gemeen huurrecht, dat geregeld wordt in de artikelen 1714 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dat een federale bevoegdheid blijft. Hetzelfde geldt voor het merendeel van de medische beroepen en de verenigingen zonder winstoogmerk.

De vraag rijst evenwel of de voorgestelde scheidslijn tussen enerzijds de handelshuurovereenkomsten, welke bevoegdheid aan de gewesten zal worden overgedragen, en anderzijds de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten, die een federale bevoegdheid zullen blijven, in de lijn ligt van de doelstelling van de bijzondere wetgever, die erin bestaat aan de gewesten de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten over te dragen, teneinde hun greep op economisch vlak te vergemakkelijken⁷.

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

Het komt aan de bijzondere wetgever toe om te beoordelen of de thans voorgestelde bevoegdheidsoverdracht in voldoende mate beantwoordt aan de beoogde doelstelling van doelmatig economisch beleid en om, in voorkomend

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

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

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

geval, de contouren van de overgehevelde aangelegenheid duidelijker af te bakenen of gebeurlijk te verruimen⁸.

(...)'

3.3. In het verslag van de betrokken Senaatscommissie werd hieromtrent gesteld:⁹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hetzelfde geldt voor het regelen van de territoriale bevoegdheid van de vrederechter¹¹ (artikel 15 van het voorstel)¹², en voor het regelen van de rechtspleging (artikelen 16 tot 18 van het voorstel), dat in beginsel aan de federale wetgever toekomt op grond van zijn residuaire bevoegdheid.

6.2. De indieners van het voorstel lichten de bepalingen van hoofdstuk 8 toe als volgt:¹³

‘Deze bepalingen regelen de geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur, op analoge wijze met de handelshuur in het algemeen¹⁴.

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

Indien die regels niet zouden worden aangenomen, dreigt immers een niet-verantwoord onderscheid te ontstaan tussen huurders en verhuurders met een geschil inzake een handelshuur in het algemeen enerzijds, en anderzijds huurders en verhuurders met een geschil inzake een kortetermijnhandelshuur. Voor de eersten zouden immers bijzondere bepalingen gelden inzake de rechtspleging, die niet zouden gelden voor de laatsten. Het onderscheid dat door deze wetgeving wordt teweeggebracht tussen beide categorieën huurders en verhuurders heeft tot doel een aangepast evenwicht tussen de rechten en verplichtingen van de respectieve huurders en verhuurders ten opzichte van elkaar tot stand te brengen

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

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

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

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

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

afhankelijk van hun specifieke rechtssituatie. Evenwel is hun situatie onvoldoende verschillend om de berechting van eventuele geschillen van die categorieën van personen op een gedifferentieerde wijze te laten behandelen door de hoven en rechtbanken. Daarom worden de bepalingen die nu gelden voor de handelshuur in het algemeen, *mutatis mutandis* overgenomen voor de kortetermijnhandelshuur. (...)’

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

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

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

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

3.2.3. Voorts geldt hetgeen in dat advies is opgemerkt over de procesrechtelijke bepalingen van de regeling¹⁵, namelijk dat deze een verantwoording behoeven uit het oogpunt van de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, ook met betrekking tot het voorliggende voorontwerp, te meer een dergelijke verantwoording geheel ontbreekt in de memorie van toelichting.

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

VORMVEREISTEN

4. Overeenkomstig artikel 4, § 3, van de ordonnantie van 8 december 2016 ‘betreffende de integratie van de handicapdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ evalueert elke minister en staatssecretaris elk ontwerp van wetgevende of regelgevende akte uit het oogpunt van handistreaming,¹⁶ geeft de minister of staatssecretaris, als een dergelijk ontwerp een weerslag heeft op de situatie van personen met een handicap, dat aan in een nota aan de regering en stelt hij indien nodig correctiemaatregelen voor, waardoor de volwaardige en effectieve deelname van de genoemde personen aan de maatschappij mogelijk wordt.

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

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

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Indieningsbesluit

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

Artikel 4

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

Artikel 5

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

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

Artikel 9

8. Aan het einde van de Nederlandse tekst van artikel 9 van het voorontwerp schrijven men “een maand huurgeld” (niet: “een maandhuur”).

Artikelen 11 en 12

9. In artikel 11, tweede lid, van het voorontwerp dient te worden verduidelijkt op welke gronden de verhuurder zich kan verzetten tegen het uitvoeren van de door de huurder geplande werken. Meer bepaald rijst de vraag of deze gronden overeenstemmen met de voorwaarden die in artikel 11, eerste lid, van het voorontwerp aan de huurder worden opgelegd voor het uitvoeren van werken, dan wel of de verhuurder beschikt over een algemene mogelijkheid van verzet die niet beperkt is tot de voornoemde voorwaarden. Mede in het licht van de aldus aangebrachte verduidelijking, dient ook artikel 12 van het voorontwerp te worden herbekeken. Meer bepaald rijst voor dat artikel de vraag of het voorzien in twee hypothesen (“ingeval er werken zouden worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de in artikel 11 bedoelde voorwaarden in acht worden genomen”) wel op logische wijze aansluit bij het bepaalde in artikel 11 van het voorontwerp, zoals het desgevallend zal worden aangepast in het licht van de gewenste verduidelijking.

Artikel 16

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

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

Le texte en projet sera revu en conséquence¹⁸.”

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

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

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

Artikel 17

11. De woorden “naar keuze van de eiser” zijn overbodig en worden het best uit artikel 17 van het voorontwerp weggelaten.¹⁹

Artikel 19

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

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

*

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

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

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

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

COMPÉTENCE

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

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

'7° De specifieke regels betreffende de handelshuur'.

3.1. Deze bepaling werd ingevoegd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 'met betrekking tot de Zesde Staatshervorming'. In de memorie van toelichting bij het voorstel dat tot deze bijzondere wet heeft geleid, werd hieromtrent gesteld:³

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

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

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

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

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

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

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

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

(...).'

3.2. In haar advies over het voorstel van bijzondere wet merkte de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende op:⁴

‘(...)

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

‘de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingentreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek’.

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

De aandacht van de bijzondere wetgever wordt in dat verband gevestigd op het feit dat het toepassingsgebied van het begrip handelshuur, zoals dat voortvloeit uit het voornoemde artikel 1 van de voormelde wet van 30 april 1951, door het Hof van Cassatie aldus wordt geïnterpreteerd dat, opdat van een handelshuur gesproken kan worden, het vereist is dat de huurder ‘in hoofdzaak zijn prestaties in het klein verstrekt aan het

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

publiek'⁵. Deze definitie van het begrip handelshuur omvat weliswaar ook de bioscoop- en schouwburgondernemingen, de garagehouders, de horlogemakers, de kappers, de hotelhouders, alsook de verhuurders van auto's, fietsen, spelen en vermakelijkheden⁶ maar bijvoorbeeld niet de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of voorts de plaatsen waar de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek). De beoefenaars van een zelfstandig beroep die geen handelsactiviteiten uitoefenen, zoals advocaten, vallen thans overigens buiten het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur. Aldus vallen notarissen of advocaten die een gebouw huren waarin hun kantoor gehuisvest is, niet onder de toepassing van de wet op de handelshuur, maar ressorteren zij onder het gemeen huurrecht, dat geregeld wordt in de artikelen 1714 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dat een federale bevoegdheid blijft. Hetzelfde geldt voor het merendeel van de medische beroepen en de verenigingen zonder winstoogmerk.

De vraag rijst evenwel of de voorgestelde scheidslijn tussen enerzijds de handelshuurovereenkomsten, welke bevoegdheid aan de gewesten zal worden overgedragen, en anderzijds de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten, die een federale bevoegdheid zullen blijven, in de lijn ligt van de doelstelling van de bijzondere wetgever, die erin bestaat aan de gewesten de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten over te dragen, teneinde hun greep op economisch vlak te vergemakkelijken⁷.

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

Het komt aan de bijzondere wetgever toe om te beoordelen of de thans voorgestelde bevoegdheidsoverdracht in voldoende mate beantwoordt aan de beoogde doelstelling van doelmatig economisch beleid en om, in voorkomend geval, de contouren van de overgehevelde aangelegenheid duidelijker af te bakenen of gebeurlijk te verruimen⁸.

(...)

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

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

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

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

3.3. In het verslag van de betrokken Senaatscommissie werd hieromtrent gesteld:⁹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hetzelfde geldt voor het regelen van de territoriale bevoegdheid van de vrederechter¹¹ (artikel 15 van het voorstel)¹², en voor het regelen van de rechtspleging (artikelen 16 tot 18 van het voorstel), dat in beginsel aan de federale wetgever toekomt op grond van zijn residuaire bevoegdheid.

6.2. De indieners van het voorstel lichten de bepalingen van hoofdstuk 8 toe als volgt:¹³

‘Deze bepalingen regelen de geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur, op analoge wijze met de handelshuur in het algemeen¹⁴.

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

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

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

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

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

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

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

het algemeen, mutatis mutandis overgenomen voor de kortetermijnhandelshuur. (...)’

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

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

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

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

3.2.3. Les observations formulées dans cet avis à propos des dispositions de droit procédural du régime¹⁵, à savoir que celles-ci requièrent une justification au regard de l’application de l’article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, sont également valables pour l’avant-projet à l’examen, d’autant plus que l’exposé des motifs ne contient absolument aucune justification de l’espèce.

FORMALITÉS

4. Conformément à l’article 4, § 3, de l’ordonnance du 8 décembre 2016 ‘portant sur l’intégration de la dimension du handicap dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale’, chaque ministre et secrétaire d’État évalue tout projet d’acte législatif ou réglementaire au regard du principe de handistreaming¹⁶ et si un tel projet a une incidence sur la situation des personnes handicapées, le ministre ou le secrétaire d’État l’expose dans une note au Gouvernement et propose des mesures de correction si nécessaire, permettant la pleine et effective participation des personnes précitées à la société.

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

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

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

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

EXAMEN DU TEXTE

Arrêté de présentation

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

Article 4

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

Article 5

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

Article 9

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

Articles 11 et 12

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

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

Article 16

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

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

Le texte en projet sera revu en conséquence ¹⁸ ».

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

Article 17

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

Article 19

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

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

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

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

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

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME