

Avant-projet d'ordonnance relative au bail commercial de courte durée	Ontwerpordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur
Chapitre 1er. - Disposition introductive	Hoofdstuk 1. - Inleidende bepaling
Article 1er. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.	Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.
Chapitre 2. - Champ d'application	Hoofdstuk 2. - Toepassingsgebied
Art. 2. Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent à la location de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers qui, conformément à une convention écrite entre parties, sont principalement utilisés par le preneur, au cours de la période de location, pour l'exercice d'un commerce au détail ou d'un artisanat, impliquant un contact direct entre le preneur et le public, et qui font l'objet d'un bail expressément conclu pour un délai égal à ou inférieur à un an.	Art. 2. De bepalingen van deze ordonnantie zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen partijen, in de loop van de huur door de huurder in hoofdzaak gebruikt worden voor kleinhandels- of ambachtelijke activiteit, waarbij er rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek en waarbij de huurovereenkomst uitdrukkelijk is gesloten voor een termijn van of korter dan een jaar.
Chapitre 3. – Durée et mise à terme	Hoofdstuk 3. – Duur en beëindiging
Art.3. La durée de la location est égale à ou inférieure à un an.	Art.3. De duurtijd van de huur is gelijk aan of korter dan een jaar.
Art.4. Les baux conclus en application de la présente ordonnance cessent de plein droit à leur date de fin, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire et sans que le preneur n'ait droit à une reconduction tacite du bail. Le bail peut toutefois être reconduit, sous les mêmes conditions et tant que la durée cumulée est conforme à l'article 3. Le bail est échu de plein droit un an après la l'entrée en vigueur du premier contrat, sauf accord écrit des parties. Dès que le bail de courte durée est prolongé de l'accord écrit des parties, celui-ci entre dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre	Art.4. De huurovereenkomsten die met toepassing van deze ordonnantie worden gesloten, eindigen van rechtswege op hun einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is en zonder dat de huurder recht heeft op een stilzwijgende verlenging van de huur. De huurovereenkomst kan evenwel onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, voor zover de samengevoegde duur van de huur conform artikel 3 is. De huurovereenkomst verstrijkt van rechtswege een jaar na de inwerkingtreding van de eerste overeenkomst, behoudens schriftelijk akkoord van de partijen. Zodra de huurovereenkomst van korte duur verlengd wordt door middel van het geschreven akkoord van de partijen, valt ze onder het

II, section <i>IIbis</i> du Code civil et est censé être conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.	toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling <i>IIbis</i> , 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.
Art.5. Le preneur peut néanmoins, en tout temps, mettre un terme à la location en cours, pourvu qu'il résilie le bail un mois au préalable par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.	Art.5. De huurder kan evenwel te allen tijde de lopende huur beëindigen, mits hij de huurovereenkomst een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij een ter post aangetekende brief.
Art.6. Les parties peuvent également en tout temps mettre un terme à la location en cours à condition que l'accord entre les parties soit établi par écrit. Elles peuvent également mettre un terme à la location en concertation mutuelle en vue de l'établissement d'un nouveau bail relevant de l'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section <i>IIbis</i> , du Code civil	Art.6. De partijen kunnen eveneens te allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschrift. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling <i>IIbis</i> , van het Burgerlijk Wetboek valt.
Art.7. Ni lors de la cessation contractuelle du bail en application de l'article 6, ni en cas d'une cessation anticipée, le preneur n'a droit à une indemnisation quelconque, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.	Art.7. Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst met toepassing van artikel 6, noch bij een voortijdige beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding, tenzij anders is overeengekomen.
Chapitre 4. – Etat du bien	Hoofdstuk 4. - Staat van het goed
Art. 8. §.1^{er}. L'état du bien doit être connu des parties. Un état de lieux d'entrée et de sortie est réalisé soit par les parties soit par un expert de leur choix. §.2. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés à parts égales entre les parties.	Art. 8. § 1. De staat waarin het goed zich bevindt, moet bekend zijn voor beide partijen. De partijen of een door hen gekozen expert stellen een intredende en uittredende plaatsbeschrijving op. § 2. In het geval dat er een beroep wordt gedaan op een expert, worden de kosten gelijk verdeeld tussen de partijen.
Chapitre 5. – Garantie locative	Hoofdstuk 5. - Huurwaarborg
Art. 9. - Si le bailleur réclame au preneur une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 1 mois de loyer.	Art. 9. - Indien de verhuurder een waarborg van de huurder eist om de naleving van diens verplichtingen te garanderen, mag het bedrag van die waarborg niet hoger zijn dan een maandhuur.

Chapitre 6. – Loyers	Hoofdstuk 6. - Huurprijs
<p>Art.10. §.1^{er}. Les impôts auxquels le bien immobilier est assujetti sont censés être compris dans le loyer, à moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit.</p> <p>§.2. Les charges de consommation propres à l'exploitation du bien immobilier sont à charge du preneur.</p>	<p>Art.10. § 1. De op het onroerende goed van toepassing zijnde belastingen worden geacht in de huurprijs begrepen te zijn, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen.</p> <p>§ 2. De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn voor rekening van de huurder.</p>
Chapitre 7. – Travaux de transformation	Hoofdstuk 7. - Verbouwingen
<p>Art.11. A moins qu'il n'en soit convenu autrement dans la convention, le preneur peut effectuer toute transformation au bien loué utile pour son entreprise, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité, ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises.</p> <p>Le preneur notifie le bailleur d'une décision de réaliser des travaux, avant le début –e ceux-ci et par recommandé. Le bailleur dispose d'un délai de 10 jours ouvrables pour s'y opposer.</p> <p>A défaut, il est réputé avoir émis accord sur la réalisation de ces travaux.</p>	<p>Art.11. Tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen, mag de huurder aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die nuttig is voor zijn onderneming, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de netheid, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen.</p> <p>De huurder moet de verhuurder bij aangetekende brief op de hoogte brengen van een beslissing om werken uit te voeren, en dit voor het begin van de werken. De verhuurder beschikt over een termijn van tien werkdagen om zich ertegen te verzetten.</p> <p>Bij gebrek daaraan wordt hij geacht zijn akkoord te hebben gegeven voor de uitvoering van deze werken.</p>
<p>Art.12. Au cas où des travaux seraient exécutés sans accord ni autorisation ou sans se conformer aux conditions visées à l'article 11, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.</p> <p>Il incombera au bailleur de préciser par écrit ce qu'il adviendra de la mise en état du bien en cas de cessation des travaux.</p>	<p>Art.12. Ingeval er werken zouden worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de in artikel 11 bedoelde voorwaarden in acht worden genomen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten op eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie.</p> <p>Het is aan de verhuurder om schriftelijk te verduidelijken hoe het goed in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld in geval van stopzetting van de werken.</p>
<p>Art.13. §.1^{er}. Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa</p>	<p>Art.13. § 1. De verhuurder kan ofwel voor, ofwel tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert,</p>

<p>propre responsabilité de même que celle du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par le preneur.</p> <p>§.2. A défaut dans le chef du preneur de justifier d'un contrat d'assurance suffisant et du paiement de la prime, à première mise en demeure du bailleur, celui-ci est fondé à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. l'arrêt des travaux ne peut être levé que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime.</p>	<p>alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, voor de door de huurder ondernomen werken.</p> <p>§ 2. Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, niet het bewijs levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling van de premie ervoor, is de verhuurder gerechtigd de werken te laten stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift, op de minuut uitvoerbaar en vóór registratie. De stopzetting van de werken kan enkel worden opgeheven wanneer het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.</p>
<p>Art.14. Lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, le bailleur peut exiger la restitution du bien dans son pristin état au départ de celui-ci, sauf convention contraire. S'il conserve les travaux de transformation ainsi effectués, il n'est pas redevable d'une compensation.</p>	<p>Art.14. Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de herstelling in oorspronkelijke staat eisen bij het vertrek van de huurder. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken in stand houdt, is hij geen vergoeding verschuldigd.</p>
<p>Chapitre 8. – Cession du bail et sous-location</p>	<p>Hoofdstuk 8. - Overdracht van huur en onderhuur</p>
<p>Art.15. §.1. La cession du bail et la sous-location ne sont pas autorisées.</p> <p>§.2. Par dérogation au §1^{er} la sous-location est autorisée en cas d'accord écrit entre le bailleur et le preneur.</p>	<p>Art.15. § 1. Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde verboden.</p> <p>§ 2. In afwijking van § 1 is onderhuur toegelaten in geval van schriftelijk akkoord tussen de verhuurder en huurder.</p>
<p>Chapitre 9. – Aliénation du bien loué</p>	<p>Hoofdstuk 9. - Vervreemding van het verhuurde goed</p>
<p>Art.16. L'acquéreur du bien loué tant à titre gratuit qu'à titre onéreux est tenu de respecter les obligations du bail qui a date certaine.</p>	<p>Art.16. Hij die het verhuurde goed verkrijgt om niet of onder bezwarende titel, moet de verplichtingen van de huurovereenkomst met zekere datum naleven.</p>
<p>Chapitre 10. – Procédure</p>	<p>Hoofdstuk 10. - Rechtspleging</p>
<p>Art.17. Les demandes fondées sur la présente ordonnance, ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de</p>	<p>Art.17. De rechtstvorderingen op grond van deze ordonnantie, evenals de daarmee samenhangende rechtstvorderingen die zouden</p>

commerce sont, nonobstant toute convention contraire conclue au choix du requérant, antérieurement à la naissance du litige, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal ou, en cas de pluralité d'immeubles indépendants, de celle du bien qui a le revenu cadastral le plus élevé.	kunnen ontstaan uit de huur van een handelszaak, behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangaan naar keuze van de eiser vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerende goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.
Chapitre 11. – Modifications au Code civil	Hoofdstuk 11. - Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek
Art.18. Dans l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, la disposition sous le point 1° est remplacée par ce qui suit : « 1° Les baux conclus par écrit pour un délai égal à ou inférieur à un an ; ».	Art.18. In artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek, wordt de bepaling onder het 1° vervangen door wat volgt: "1° Op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar;".
Chapitre 12. – Entrée en vigueur	Hoofdstuk 12. – Inwerkingtreding
Art.19. La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication. Elle s'applique aux baux contractés après son entrée en vigueur.	Art.19. Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de publicatie ervan. Zij is van toepassing op de na haar inwerkingtreding afgesloten huurovereenkomsten.
Bruxelles, le	Brussel,
Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,	De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,
Rudi Vervoort	
Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,	De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Economie, Werkgelegenheid, en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,
Didier Gosuin	

Avant-projet d'ordonnance relative au bail commercial de courte durée	Voorontwerp van ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur
Exposé des motifs	Memorie van toelichting
<p>La 6^{ème} Réforme de l'Etat a transféré aux régions la compétence relative aux règles spécifiques concernant le bail commercial. Dès lors, les régions ont toute liberté pour soumettre à leurs futures réglementations les baux matérialisant une activité de commerce traditionnelle mettant en relation le preneur avec au minimum une clientèle limitée et fermée.</p> <p>Cette régionalisation constitue une réelle opportunité d'adaptation des dispositions actuelles. En effet, les relations entre bailleurs et preneurs ont évolué faisant naître de nombreuses situations d'insécurité juridique.</p>	<p>Via de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid met betrekking tot de specifieke regels betreffende de handelshuur aan de gewesten overgedragen. De gewesten zijn dan ook vrij om de huurovereenkomsten voor een traditionele handelsactiviteit waarbij de huurder met minstens een beperkt en besloten clientèle handelt onder hun toekomstige reglementeringen te laten vallen.</p> <p>Die regionalisering is werkelijk een kans om de huidige bepalingen aan te passen. De relaties tussen verhuurders en huurders zijn immers geëvolueerd, wat talrijke situaties met juridische onzekerheden met zich bracht.</p>
<p>En effet, actuellement Bruxelles ne dispose pas de cadre juridique spécifique aux baux commerciaux de courte durée. L'esprit de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux ne correspond pas au climat économique qui nous concerne en ce qu'elle vise les contrats de 9 années. En outre, elle vise un autre type de commerce et de commerçants.</p> <p>Ce vide juridique oblige les parties à établir des baux de courte durée que l'on pourra qualifier de fragile vu l'insécurité juridique qui y préside. Dans l'état actuel du droit en Région bruxelloise, les parties recourent donc à la « convention d'occupation précaire » pour satisfaire aux besoins ponctuels de locations provisoires. Cette solution transitoire ne permet cependant pas de protéger correctement les parties.</p>	<p>Brussel beschikt momenteel immers niet over een specifiek juridisch kader voor de handelshuur van korte duur. De geest waarin de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten is opgesteld stemt niet overeen met ons economische klimaat, aangezien die overeenkomsten van negen jaar betreft. Ze beoogt bovendien een ander soort handelssector en handelaars.</p> <p>Door die juridische leemte moeten de partijen huurovereenkomsten van korte duur opstellen die als onzeker beschouwd kunnen worden, aangezien er juridische onzekerheid in vevat zit. Er wordt dan ook, rekening houdend met de huidige rechtsmogelijkheden in het Brussels Gewest, gebruikgemaakt van de 'overeenkomst voor preciaire bewoning' om gerichte behoeften aan tijdelijke huurovereenkomsten in te vullen. Via die tijdelijke oplossing kunnen de partijen echter niet correct beschermd worden.</p>
<p>Une réforme du bail commercial par l'introduction du bail de courte durée rencontre, outre les objectifs de modernité ci-avant exposés, les ambitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dynamiser le commerce ; - lutter contre la vacance commerciale ; - encadrer juridiquement une situation de fait ; 	<p>Met een hervorming van de handelshuur via de invoering van een huurovereenkomst van korte duur worden, naast de hiervoor toegelicht moderniseringsdoelstellingen, de volgende ambities waargemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de handelssector stimuleren; - leegstand van handelszaken tegengaan; - een feitelijke situatie een juridisch kader geven;

<ul style="list-style-type: none"> - encourager les jeunes entrepreneurs à se lancer ; - s'aligner sur les deux autres régions ; - permettre les concepts innovants. 	<ul style="list-style-type: none"> - jonge ondernemers aanmoedigen om een onderneming op te starten; - zich afstemmen op de twee andere gewesten; - vernieuwende concepten een plaats geven.
<p>Ce nouveau cadre juridique pourra constituer un levier visant le soutien au développement d'un commerce urbain. Indirectement, il encouragera l'esprit d'entreprendre et la régénération du commerce.</p>	<p>Dit nieuwe juridische kader zal een hefboom kunnen vormen met het oog op de ondersteuning van de ontwikkeling van de stedelijke handel. De ondernemingszin en de opleving van de handelssector zullen er onrechtstreeks mee gestimuleerd worden.</p>

Avant-projet d'ordonnance relative au bail commercial de courte durée	Voorontwerp van ordonnantie betreffende de handelshuur van korte duur
Commentaire	Commentaar
Chapitre 1er. - Disposition introductive	Hoofdstuk 1. - Inleidende bepaling
Article 1er. Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.	Artikel 1. Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.
Chapitre 2. - Champ d'application	Hoofdstuk 2. - Toepassingsgebied
<p>Art. 2. Cet article définit le champ d'application de l'ordonnance.</p> <p>La façon dont le contact entre le preneur et le public est établi et la question de savoir si le locataire est propriétaire du fonds de commerce qu'il exploite dans le bien loué sont indifférentes dans ce cadre.</p> <p>La cession du fonds de commerce est explicitement exclue du champ d'application de l'ordonnance.</p>	<p>Art. 2. In dit artikel wordt het toepassingsgebied van de ordonnantie bepaald.</p> <p>Hoe het contact tussen de huurder en het publiek wordt gelegd en hoe achterhaald wordt op de huurder de eigenaar is van de handelszaak die hij uitbaat in het verhuurde goed zijn ongewijzigd in dit kader.</p> <p>De stopzetting van de handelszaak wordt uitdrukkelijk uitgesloten uit het toepassingsgebied van de ordonnantie.</p>
Chapitre 3. – Durée et mise à terme	Hoofdstuk 3. – Duur en beëindiging
Art.3. Cet article vise la durée maximale du contrat de bail de courte durée.	Art.3. Dit artikel heeft betrekking op de maximumduur van de huurovereenkomst van korte duur.
<p>Art.4. Dans un souci de protection de chaque partie, l'ordonnance ne prévoit pas de reconduction tacite à l'échéance du contrat conclu.</p> <p>La reconduction nécessite en effet un accord écrit entre les deux parties sans toutefois que les conventions cumulées ne dépassent un an. Cette reconduction est possible aux mêmes conditions que la première convention.</p>	<p>Art.4. Om beide partijen te beschermen, voorziet de ordonnantie niet in een stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst bij de verstrijking van de gesloten overeenkomst.</p> <p>Voor een verlenging is immers een schriftelijk akkoord tussen beide partijen vereist. Daarbij mag de samengevoegde duur van de overeenkomsten echter niet langer zijn dan een jaar.</p> <p>Een dergelijke verlenging is mogelijk onder dezelfde voorwaarden als voor de eerste overeenkomst.</p>

Art.5. Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis d'un mois qui prendra court le 1 ^{er} jour du mois suivant la notification.	Art.5. De huurder mag de huurovereenkomst te allen tijde verbreken, mits een vooropzeg van een maand die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de bekendmaking ervan.
Art.6. Les parties peuvent à tout moment et de commun accord mettre un terme à la convention soit pour mettre fin définitivement au lien contractuel soit pour conclure une nouvelle convention, sous réserve de transcrire cet accord par écrit.	Art.6. De partijen kunnen, te allen tijde en in onderlinge overeenstemming, de overeenkomst beëindigen om het contractuele verband definitief stop te zetten of om een nieuwe overeenkomst te sluiten, op voorwaarde dat dit akkoord schriftelijk wordt opgetekend.
Art.7. Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.	Art.7. Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.
Chapitre 4. – Etat du bien	Hoofdstuk 4. - Staat van het goed
Art. 8. Cet article a vocation à protéger tant le preneur que le bailleur concernant l'état du bien à la sortie du preneur. Il permet d'éviter tout conflit quant à l'état du bien.	Art. 8. Die artikel is bestemd om zowel de huurder als de verhuurder te beschermen in verband met de staat van het goed bij vertrek van de huurder. Het laat toe om alle mogelijke conflicten met betrekking tot de staat van het goed te vermijden.
Chapitre 5. – Garantie locative	Hoofdstuk 5. - Huurwaarborg
Art. 9. Eu égard au caractère réduit de la convention visée, il est opportun de limiter à un mois de loyer la garantie locative. La constitution d'une telle garantie n'est pas une obligation légale. Sauf clause expresse dans la convention, elle n'est jamais obligatoire.	Art. 9. Gelet op de beperkte aard van de beoogde overeenkomst is het aangewezen de huurwaarborg te beperken tot een maandhuur. Het is niet wettelijk verplicht een dergelijke waarborg samen te stellen. Tenzij ze uitdrukkelijk bepaald wordt in de overeenkomst, is ze nooit verplicht.
Chapitre 6. – Loyers	Hoofdstuk 6. - Huurprijs
Art.10. §1^{er}. Le loyer est supposé comprendre tous les impôts fonciers et taxes locales qui	Art.10. § 1. De huurprijs wordt verondersteld alle grondbelastingen en lokale belastingen te omvatten die geheven worden op de eigendom

pèsent sur la propriété du bien, sous réserve d'un accord écrit entre les parties.	van het goed, behoudens schriftelijk akkoord tussen de partijen.
Chapitre 7. – Travaux de transformation	Hoofdstuk 7. - Verbouwingen
<p>Art.11. Contrairement à ce que prévoit le régime de bail commercial classique, le droit du preneur de réaliser des travaux est conditionné par un accord préalable et écrit du bailleur. Par ailleurs, il est admissible dans le chef du bailleur d'interdire toutes transformations dans la convention, compte tenu de la durée limitée de celle-ci.</p>	<p>Art.11. In tegenstelling tot bij de klassieke handelshuurregeling is het recht van de huurder om werken uit te voeren gekoppeld aan de voorwaarde van voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder mag overigens alle mogelijke verbouwingen verbieden in de overeenkomst, rekening houdend met de beperkte looptijd ervan.</p>
<p>Art.12. A l'instar du régime de bail commercial classique, en cas de réalisation des travaux sans autorisation, le bailleur peut les faire cesser par courrier recommandé dans un premier temps. En l'absence de réaction du preneur, il fera arrêter les travaux sur simple requête unilatérale devant le juge.</p>	<p>Art.12. Net zoals bij de klassieke handelshuurregeling mag de verhuurder in geval van uitvoering van werken zonder toestemming de werken laten in een eerste fase laten stopzetten bij aangetekende brief. Indien de huurder nalaat te reageren, zal de verhuurder de werken laten stopzetten op eenzijdige eenvoudige beschikking van de rechter.</p>
<p>Art 13 et 14 Ces articles précisent les droits et obligations des parties en cas de transformations.</p>	<p>Artikelen 13 en 14. In deze artikelen worden de rechten en plichten van de partijen in geval van verbouwingen verduidelijkt.</p>
Chapitre 8. – Cession du bail et sous-location	Hoofdstuk 8. - Overdracht van huur en onderhuur
<p>Art.15. La cession de bail, dans le régime classique, a pour vocation de préserver un équilibre entre les droits des parties, notamment le droit du preneur de céder son fonds de commerce et de le valoriser. Cependant, cette possibilité est dépourvue de sens dans le cadre de la présente ordonnance.</p> <p>Il est admissible, cependant, dans les chefs des parties de convenir des modalités d'une sous-location. La sous-location permet à une entreprise la gestion d'un projet éphémère.</p>	<p>Art.15. In de klassieke regeling is de overdracht van huur bestemd om een evenwicht te vrijwaren tussen de rechten van de partijen, in het bijzonder het recht van de huurder om zijn handelszaak over te dragen en ten gelde te maken. Deze mogelijkheid is echter zinloos in het kader van deze ordonnantie.</p> <p>Het is echter toelaatbaar dat de partijen modaliteiten overeenkomen voor onderhuur. Onderhuur maakt het mogelijk voor een onderneming om een project van heel korte duur te beheren.</p>

Chapitre 8. – Cession du bail et sous-location	Hoofdstuk 8. - Overdracht van huur en onderhuur
Art.16. Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.	Art.16. Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.
Chapitre 9. – Aliénation du bien loué	Hoofdstuk 9. - Vervreemding van het verhuurde goed
Art.17. Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.	Art.17. Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.
Chapitre 10. – Procédure	Hoofdstuk 10. - Rechtspleging
Art.18. Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.	Art.18. Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.
Chapitre 11. – Modifications au Code civil	Hoofdstuk 11. - Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek
Art.19. Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.	Art.19. Dit artikel vereist geen bijzondere commentaar.