



Vlaams
Parlement

ingediend op **598** (2015-2016) – Nr. 7
8 juni 2016 (2015-2016)

Tekst aangenomen door de plenaire vergadering

van het voorstel van decreet

van Lorin Parys, An Christiaens, Willem-Frederik Schiltz,
Jos Lantmeeters, Katrien Partyka en Andries Gryffroy

houdende huur van korte duur
voor handel en ambacht

Documenten in het dossier:

- 598** (2015-2016) – Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Advies van de Raad van State
- Nr. 3 t.e.m. 5: Amendementen
- Nr. 6: Verslag

verzendcode: ECO

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 2. De bepalingen van dit decreet zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of het bedrijf van de ambachtsman, waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek en die uitdrukkelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar. Daarbij is het zonder belang op welke wijze het contact tussen de huurder en het publiek tot stand komt en of de huurder al dan niet eigenaar is van de door hem in het gehuurde goed uitgeoefende handelszaak.

Hoofdstuk 3. Duur en beëindiging

Art. 3. De duur van de huur mag de duur van een geheel jaar niet bereiken of overtreffen.

Art. 4. De huurovereenkomsten die onder de toepassing van dit decreet worden afgesloten, eindigen van rechtswege op hun einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing. De huurovereenkomst kan evenwel, op voorwaarde dat partijen daarmee akkoord gaan, eenmaal of meermaals enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan één jaar mag zijn.

Zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan één jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek, en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Art. 5. De huurder kan evenwel te allen tijde de lopende huur beëindigen, mits hij een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 6. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens 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 IIbis, van het Burgerlijk Wetboek valt.

Art. 7. Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst in toepassing van artikel 6, noch bij een voortijdige beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding voor zijn uitzetting, tenzij anders is overeengekomen.

Hoofdstuk 4. Huurprijs

Art. 8. De op het onroerend goed van toepassing zijnde belastingen worden geacht in de huurprijs begrepen te zijn, tenzij anders wordt overeengekomen.

De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn ten laste van de huurder, en kunnen met alle middelen bewezen worden.

Hoofdstuk 5. Verbouwingen

Art. 9. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, heeft de huurder het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten een jaar huur niet te boven gaan, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en op voorwaarde dat hij de verhuurder voor de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

Art. 10. Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan in acht worden genomen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder heeft toegang tot de werken. Hij kan alle lasthebbers naar hun keus daarheen afvaardigen.

De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

Art. 11. De verhuurder kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling van de premie, is de verhuurder gerechtigd de werken te laten stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

Art. 12. Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder vorderen. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

Hoofdstuk 6. Overdracht van huur en onderverhuring

Art. 13. Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde verboden.

Hoofdstuk 7. Vervreemding van het verhuurde goed

Art. 14. Hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, leeft de geregistreeerde huurovereenkomst na, en kan de huurder er niet uitzetten, behoudens de toepassing van artikel 4.

Hoofdstuk 8. Rechtspleging

Art. 15. De rechtsvorderingen op grond van dit decreet ingesteld, evenals de daaraan verknochte rechtsvorderingen die mochten ontstaan uit de huur van een handelszaak, behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangegaan naar keuze van de eiser vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen, wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

Art. 16. Alvorens op grond van dit decreet een vordering in te stellen, kan de eiser, bij een verzoekschrift, door hem, door zijn raadsman of door zijn bijzonder gevolmachtigde ondertekend, de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking doen oproepen.

De griffier geeft een ontvangstbewijs van het verzoekschrift; de rechter roept de partijen op binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift.

Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen in een proces-verbaal vastgelegd en geschiedt de uitgifte in executoriale vorm.

Indien geen akkoord tot stand komt, maakt de vrederechter proces-verbaal op.

Art. 17. Alle vonnissen, door de vrederechters gewezen bij toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk, zijn vatbaar voor hoger beroep.

Art. 18. De vonnissen in de loop der instantie gewezen zijn uitvoerbaar bij voorraad, niet tegenstaande enige daartegen gerichte voorziening.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen aan het Burgerlijk Wetboek

Art. 19. In artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek wordt de bepaling onder punt 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;”.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepaling

Art. 20. Dit decreet is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten. Dit decreet treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand, volgend op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.