

5. Bijlage: ontwerptekst voor een voorstel tot decreet

Dit decreet behandelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied

Artikel 1

De bepalingen van dit decreet zijn van toepassing op de huur van gebouwde onroerende goederen of gedeelten van gebouwde 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 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, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken wordt toegestaan voor minder dan een jaar. Hierbij 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 2. Duur

Artikel 2

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

Hoofdstuk 3. Beëindiging

Artikel 3

De huurovereenkomsten welke onder de toepassing van dit decreet worden afgesloten eindigen van rechtswege op hun einddatum, zonder dat hiervoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing.

Artikel 4

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.

Artikel 5

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschreven overeenkomst. Zij kunnen deze huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen, welke onder de toepassing van de Wet van 30 april 1951 betreffende de Handelshuurwet, valt.

Artikel 6

Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst, noch bij een tussentijdse beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding voor zijn uitzetting.

Hoofdstuk 4. Huurprijs

Artikel 7

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

§2. 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

Artikel 8

Tenzij partijen hieromtrent een andersluidende geschreven overeenkomst sluiten, 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, mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en mits hij hiervan de verhuurder voor de aanvang van de werken in kennis stelt.

Artikel 9

§1. Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht 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.

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

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

Artikel 10

§1. 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.

§2. Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, is deze gerechtigd de werken te doen 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 der premie wordt geleverd.

Artikel 11

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 onderverhuuring

Artikel 12

Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde verboden.

Hoofdstuk 7. Vervreemding van het verhuurde goed

Artikel 13

Hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, dient de geregistreerde huurovereenkomst na te leven, en kan de huurder er niet uit zetten, behoudens de toepassing van artikel 4 van dit decreet.

Hoofdstuk 8. Geschillen

Artikel 14

De rechtsvorderingen op grond van deze afdeling 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.

Artikel 15

§1. Alvorens op grond van deze afdeling 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.

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

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

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

Artikel 16

Alle vonnissen, door de vrederechters gewezen bij toepassing van de bepalingen van deze afdeling, zijn vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 17

De vonnissen in de loop der instantie gewezen zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enige daartegen gerichte voorziening.

Artikel 18

Dit decreet is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.