

## VLAAMSE OVERHEID

[C - 2016/36108]

## 17 JUNI 2016. — Decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht (1)

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt:

Decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht

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 onderverhuuring*

**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 geregistreerde 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 executoriala 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 Ibis, 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*.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 17 juni 2016.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport,

Ph. MUYTERS

Nota

(1) *Zitting 2015-2016.*

*Stukken.* — Voorstel van decreet, 598 - Nr. 1. — Advies van de Raad van State, 598 - Nr. 2. — Amendementen, 598 - Nr. 3 t.e.m. 5. — Verslag, 598 - Nr. 6. — Tekst aangenomen door de plenaire vergadering, 598 - Nr. 7.

*Handelingen.* — Bespreking en aanneming. Vergadering van 8 juni 2016.

## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

[C - 2016/36108]

## 17 JUIN 2016. — Décret relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat (1)

Le PARLEMENT FLAMAND a adopté et Nous, GOUVERNEMENT, sanctionnons ce qui suit :

Décret relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Disposition introductive*

**Article 1<sup>er</sup>.** Le présent décret règle une matière régionale.

CHAPITRE 2. — *Champ d'application*

**Art. 2.** Les dispositions du présent décret s'appliquent à la location de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers qui, conformément à une convention expresse entre parties, sont principalement utilisés par le locataire, 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 locataire et le public, et qui font l'objet d'un bail qui a été expressément conclu pour un délai égal à ou inférieur à un an. La façon dont le contact entre le locataire et le public est établi et la question de savoir si le locataire est propriétaire du commerce qu'il exerce dans le bien loué sont impertinentes dans ce contexte.

CHAPITRE 3. — *Durée et mise à terme*

**Art. 3.** La durée de la location ne peut pas atteindre ou dépasser la durée d'une année entière.

**Art. 4.** Les baux conclus en application du présent décret, cessent de plein droit à leur date de fin, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire et sans que le locataire n'ait droit à une reconduction du bail. Le bail peut toutefois être reconduit, quoiqu'uniquement par écrit et à condition que les parties y donnent leur assentiment, à titre unique ou multiple et sous les mêmes conditions sans que la durée totale de la location dépasse un an.

Dès que la durée totale de la location dépasse un an, suite aux reconductions successives, le bail entre dans le champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil et est censé être conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date à laquelle le bail original de courte durée est entré en vigueur.

**Art. 5.** Le locataire peut néanmoins à 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. 6.** Les parties peuvent également à 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 IIbis, du Code civil.

**Art. 7.** Ni lors de la cessation contractuelle du bail en application de l'article 6, ni en cas d'une cessation anticipée, le locataire n'a droit à une indemnisation quelconque en compensation de son expulsion, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

CHAPITRE 4. — *Loyer*

**Art. 8.** Les impôts auxquels le bien immobilier est assujéti sont censés être compris dans le loyer, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

Les charges des équipements d'utilité publique du bien immobilier sont à charge du locataire et peuvent être dûment attestées.

CHAPITRE 5. — *Travaux de transformation*

**Art. 9.** A moins qu'il n'en soit convenu autrement par écrit, le locataire a le droit d'effectuer toute transformation au bien loué qui soit utile pour son entreprise et dont les frais ne dépassent pas le loyer sur une année, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises et que le bailleur en soit informé par écrit avant le début des travaux.

**Art. 10.** Au cas où des travaux seraient exécutés sans accord ni autorisation ou sans s'y conformer, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Le bailleur a accès aux travaux. Il peut y déléguer tous mandataires de son choix.

Les travaux entrepris par le locataire s'effectuent à ses risques et périls.

**Art. 11.** Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le locataire assure sa 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 locataire.

Faute par le locataire de justifier de l'existence 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. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement de la prime.

**Art. 12.** Lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du locataire, le bailleur peut exiger leur suppression au départ du locataire, sauf convention contraire. S'il préserve les travaux de transformation ainsi effectués, il n'est pas redevable d'une compensation.

CHAPITRE 6. — *Cession du bail et sous-location*

**Art. 13.** La cession du bail et la sous-location sont interdites à tout temps.

CHAPITRE 7. — *Aliénation du bien loué*

**Art. 14.** 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.

CHAPITRE 8. — *Procédure*

**Art. 15.** Les demandes fondées sur le présent décret, ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de 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.

**Art. 16.** Préalablement à l'action fondée sur le présent décret, le demandeur peut, par requête signée de lui, de son conseil ou de son fondé de pouvoir spécial, faire appeler le futur défendeur en conciliation.

Il est délivré reçu de la requête par le greffier; le juge convoque les parties dans la huitaine de la requête.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la forme exécutoire.

A défaut d'accord, le juge de paix dresse procès-verbal.

**Art. 17.** Tous les jugements rendus par les juges de paix en application du présent chapitre sont susceptibles d'appel.

**Art. 18.** Les jugements intervenus en cours d'instance sont exécutoires par provision, nonobstant tout recours.

CHAPITRE 9. — *Modifications au Code civil*

**Art. 19.** 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 ; ".

CHAPITRE 10. — *Disposition d'entrée en vigueur*

**Art. 20.** Le présent décret n'est pas d'application aux baux en cours. Le présent décret entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 17 juin 2016.

Le Ministre-président du Gouvernement flamand,  
G. BOURGEOIS

Le Ministre flamand de l'Emploi, de l'Économie, de l'Innovation et des Sports,  
Ph. MUYTERS

—  
Note

(1) *Session 2015-2016.*

*Documents.* — Proposition de décret, 598 - N° 1. — Avis du Conseil d'Etat, 598 - N° 2. — Amendements, 598 - N° 3 à 5. — Rapport, 598 - N° 6. — Texte adopté en séance plénière, 598 - N° 7.

*Annales.* — Discussion et adoption. Séance du 8 juin 2016.

---

**VLAAMSE OVERHEID**

[C – 2016/35894]

**22 APRIL 2016. — Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het tijdelijke project "schoolbank op de werkplek" rond duaal leren in het secundair onderwijs**

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 9 december 2005 betreffende de organisatie van tijdelijke projecten in het onderwijs, artikel 3, 4, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, en artikel 6, § 2, gewijzigd bij het decreet van 22 juni 2007;

Gelet op het overleg met de afgevaardigden van de schoolbesturen op 20 november 2015;

Gelet op het overleg met de representatieve vakorganisaties op 25 november 2015;

Gelet op het advies van de Raad van Bestuur van Syntra Vlaanderen, gegeven op 15 februari 2016;

Gelet op het advies van de Vlaamse Onderwijsraad, gegeven op 18 februari 2016;

Gelet op het advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen, gegeven op 22 februari 2016;

Gelet op protocol nr. 26 van 11 maart 2016 houdende de conclusies van de onderhandelingen die werden gevoerd in de gemeenschappelijke vergadering van Sectorcomité X, van onderafdeling Vlaamse Gemeenschap van afdeling 2 van het Comité voor de provinciale en plaatselijke overheidsdiensten en van het overkoepelend onderhandelingscomité, vermeld in het decreet van 5 april 1995 tot oprichting van onderhandelingscomités in het vrij gesubsidieerd onderwijs;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 29 januari 2016;

Gelet op advies 59.110/1 van de Raad van State, gegeven op 13 april 2016, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Onderwijs en de Vlaamse minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — *Inleidende bepalingen*

**Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder :

- 1° betrokken personen : de personen die het ouderlijk gezag uitoefenen of in rechte of in feite de minderjarige leerling onder hun bewaring hebben, of de meerderjarige leerling zelf;
- 2° cluster : een samenhangend geheel van algemeenvormende competenties en/of beroepsgerichte competenties;
- 3° codex : de codex secundair onderwijs van 17 december 2010, bekrachtigd bij het decreet van 27 mei 2011;
- 4° decreet van 10 juli 2008 : het decreet van 10 juli 2008 betreffende het stelsel van leren en werken in de Vlaamse Gemeenschap;
- 5° klassenraad : de klassenraad in het voltijds buitengewoon secundair onderwijs, de klassenraad in het deeltijds beroepssecundair onderwijs en, naargelang van de opdracht waarmee hij wordt belast, de toelatingsklassenraad, de begeleidende klassenraad of de delibereerende klassenraad in het voltijds gewoon secundair onderwijs;
- 6° mentor : de persoon die binnen de onderneming wordt aangeduid om de opleiding van de leerling op de werkplek te begeleiden en op te volgen;
- 7° onderneming : een bedrijf of organisatie uit de publieke of private profit- of non-profitsector die, in voorkomend geval, voldoet aan de voorwaarden die door de decreetgever zijn vastgelegd voor ondernemingen in het systeem van duaal leren;
- 8° opleidingsplan : een plan dat het individuele leertraject van de leerling bevat;
- 9° school : een school voor voltijds secundair onderwijs of een centrum voor deeltijds beroepssecundair onderwijs;