

VERTALING

MINISTERIE VAN DE DUITSTALIGE GEMEENSCHAP

[2018/201418]

2 FEBRUARI 2018. — Besluit van de Regering tot vaststelling van de samenstelling van de directieraad van het Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap

De Regering van de Duitstalige Gemeenschap,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20;

Gelet op de wet van 31 december 1983 tot hervorming der instellingen voor de Duitstalige Gemeenschap, artikel 7;

Gelet op het decreet van 27 juni 1986 betreffende het Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap, artikel 17, tweede lid, en artikel 19, ingevoegd bij het decreet van 20 februari 2017;

Gelet op het decreet van 25 mei 2009 houdende het financieel reglement van de Duitstalige Gemeenschap, artikel 102, § 1, eerste lid;

Gelet op het besluit van de Regering van 10 maart 1999 tot vastlegging van het administratief en geldelijk statuut van het personeel van het "Belgisches Rundfunk- und Fernsehzentrum der Deutschsprachigen Gemeinschaft" (Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap);

Gelet op protocol nr. S6/2017 van sectorcomité XIX van de Duitstalige Gemeenschap van 11 september 2017;

Gelet op de akkoordbevinding van de Minister-President, bevoegd voor Begroting, d.d. 10 november 2017;

Gelet op advies 62.587/1 van de Raad van State, gegeven op 21 december 2017, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op de voordracht van de Minister bevoegd voor Media;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1 - De directieraad van het Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap is samengesteld als volgt :1^o de ambtenaar met de graad van directeur;2^o het personeelslid dat de functie van hoofdredacteur bekleedt;3^o het personeelslid dat de functie van hoofd Programmering bekleedt;4^o het personeelslid dat de functie van hoofd Administratie en Personeel bekleedt;5^o het personeelslid dat de functie van hoofd Productie en Techniek bekleedt.**Art. 2** - De directeur bekleedt het voorzitterschap. Wanneer hij afwezig is, kan hij zich laten vertegenwoordigen door een ander, door hem aangewezen lid van de directieraad voor de uitoefening van het voorzitterschap.**Art. 3** - In artikel 4 van het besluit van de Regering van 10 maart 1999 tot vastlegging van het administratief en geldelijk statuut van het personeel van het "Belgisches Rundfunk- und Fernsehzentrum der Deutschsprachigen Gemeinschaft" (Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap) worden de volgende wijzigingen aangebracht :1^o paragraaf 1 wordt vervangen als volgt :

" § 1 - Het BRF heeft een directieraad, waarvan de samenstelling en de werkwijze wordt vastgesteld bij het besluit van de Regering van 2 februari 2018 tot vaststelling van de samenstelling van de directieraad van het Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap."

2^o paragraaf 3, tweede lid, wordt vervangen als volgt :"De directieraad legt, binnen het kader van dit statuut, zijn huishoudelijk reglement vast; daarin worden op zijn minst de aspecten vermeld in artikel 19, tweede lid, van het decreet van 27 juni 1986 betreffende het Belgisch Radio- en Televisiecentrum van de Duitstalige Gemeenschap geregeld. Het huishoudelijk reglement wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*."**Art. 4** - De minister bevoegd voor Media is belast met de uitvoering van dit besluit.

Eupen, 2 februari 2018.

Voor de Regering van de Duitstalige Gemeenschap :

De Minister-President,

O. PAASCH

De Viceminister-President, Minister van Cultuur, Werkgelegenheid en Toerisme,

I. WEYKMANS

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2018/201406]

15 MARS 2018. — Décret relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil (1)

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

CHAPITRE I^{er}. — *Bail commercial de courte durée***Article 1^{er}**. Le présent décret s'applique au bail, conclu par écrit pour une durée égale ou inférieure à un an, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble expressément affecté principalement par le preneur ou un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, ci-après dénommé « le bail ».

La sous-location et la cession de bail sont, sauf volonté contraire des parties expressément exprimée par écrit, interdites.

Art. 2. Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le bail peut être reconduit :

- 1° de l'accord des parties expressément exprimé par écrit;
- 2° aux mêmes conditions de loyer que le bail initial;
- 3° sans que la durée totale de la location n'excède un an.

Si à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le preneur reste dans les lieux, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, de sorte qu'il les occupe pour une durée totale supérieure à un an à compter de la conclusion du bail initial, le bail est régi par les dispositions du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, et est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale.

Art. 3. Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant notification d'un préavis d'un mois au moins par envoi recommandé. Le préavis débute le premier jour du mois qui suit la réception de l'envoi recommandé.

Les parties peuvent également à tout moment, d'un commun accord établi par écrit, mettre fin au bail.

Art. 4. Sauf convention contraire écrite, le loyer comprend les impôts, taxes redevances et charges auxquels l'immeuble est assujéti.

Art. 5. Sauf convention contraire écrite, le preneur ou un sous-locataire peut effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont les coûts ne dépassent pas le loyer d'une année, si :

- 1° la sécurité, la salubrité et la valeur esthétique du bâtiment n'en sont pas compromises;
- 2° le bailleur et, le cas échéant, le preneur en sont informés par envoi recommandé avant le début des travaux.

Art. 6. Le bailleur et, le cas échéant, le preneur peuvent s'opposer aux travaux pour justes motifs dans les dix jours de la réception de l'envoi recommandé visé à l'article 5. A défaut, lesdits travaux sont réputés acceptés.

Le bailleur a accès aux travaux à tout moment. Il peut y déléguer toute personne de son choix.

Les travaux entrepris par le preneur, ou un sous-locataire, s'effectuent à ses risques et périls.

Art. 7. Le bailleur peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution de ceux-ci, que le preneur ou un sous-locataire assure sa propre responsabilité, celle de ses sous-traitants et du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris.

Faute pour le preneur ou le sous-locataire de justifier d'un contrat d'assurance et du paiement de la prime, le bailleur peut, sur simple mise en demeure, faire arrêter les travaux. A défaut pour le preneur ou un sous-locataire de s'exécuter, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

L'arrêt des travaux est levé uniquement sur présentation par le preneur ou un sous-locataire au bailleur d'un contrat d'assurance et de la preuve du paiement de la prime.

Art. 8. Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur ou du sous-locataire, le bailleur peut exiger leur suppression au départ du preneur, mais ne peut pas s'y opposer.

Sauf convention contraire, si le bailleur conserve les travaux de transformation ainsi effectués, ils lui sont acquis sans indemnités.

Art. 9. L'acquéreur, à titre gratuit ou onéreux d'un bien loué, respecte le bail enregistré et n'expulse pas le preneur, sauf application de l'article 2.

Art. 10. 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 antérieure 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. 11. 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.

CHAPITRE II. — *Dispositions modificatives*

Art. 12. Dans l'article 2 du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, le 1° est remplacé par ce qui suit :

« 1° les baux conclus par écrit, pour une durée égale à ou inférieure à un an; ».

Art. 13. Dans l'article 3, alinéa 4, du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du même Code, les mots " un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge " sont remplacés par les mots « un acte écrit présenté à l'enregistrement ».

Art. 14. Dans l'article 13, alinéa 1^{er}, du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du même Code, modifié par la loi du 27 mars 1970, les mots « un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge » sont remplacés par les mots " un acte écrit présenté à l'enregistrement ».

CHAPITRE III. — *Dispositions finales*

Art. 15. Les articles 1^{er} à 11 du présent décret ne sont pas d'application aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent décret, telle que fixée par l'article 16, alinéa 1^{er}.

Art. 16. Le présent décret entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les articles 13 et 14 entrent en vigueur le dixième jour qui suit la publication du présent décret au *Moniteur belge*.

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

Namur, le 15 mars 2018.

Le Ministre-Président,
W. BORSUS

La Ministre de l'Action sociale, de la Santé, de l'Égalité des chances,
de la Fonction publique et de la Simplification administrative,
A. GREOLI

Le Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de la Recherche, de l'Innovation, du Numérique, de l'Emploi et de la Formation,
P.-Y. JEHOLET

Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire,
des Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings,
C. DI ANTONIO

Le Ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports,
J.-L. CRUCKE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité,
du Tourisme, du Patrimoine et délégué à la Grande Région,
R. COLLIN

La Ministre des Pouvoirs locaux,
du Logement et des Infrastructures sportives,
V. DE BUE

(1) Session 2017-2018.

Documents du Parlement wallon, 1008 (2017-2018) N^{os} 1 à 4.

Compte rendu intégral, séance plénière du 14 mars 2018.

Discussion.

Vote.

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2018/201406]

15. MÄRZ 2018 — Dekret über den kurzfristigen Geschäftsmietvertrag und zur Abänderung des Zivilgesetzbuches (1)

Das Wallonische Parlament hat Folgendes angenommen und, Wir, Regierung sanktionieren es:

KAPITEL I — *Kurzfristiger Geschäftsmietvertrag*

Artikel 1 - Das vorliegende Dekret findet Anwendung auf schriftlich für eine Dauer von einem Jahr oder weniger abgeschlossene Mietverträge über Immobilien oder Teile von Immobilien, die ausdrücklich vom Mieter oder von einem Untermieter hauptsächlich für das Betreiben eines Einzelhandels oder für die Tätigkeit eines in direktem Kontakt mit der Öffentlichkeit stehenden Handwerkers genutzt werden, nachstehend "Mietvertrag" genannt.

Die Untervermietung und die Abtretung eines Mietvertrags sind verboten, außer bei ausdrücklicher schriftlicher Willenserklärung der Parteien.

Art. 2 - Der Mietvertrag endet von Rechts wegen am Ablauf seiner Laufzeit.

In Abweichung von Absatz 1 kann der Mietvertrag verlängert werden:

1° in gegenseitigem Einvernehmen der Parteien, das ausdrücklich schriftlich erklärt wurde;

2° unter denselben Bedingungen wie denjenigen des ursprünglichen Mietvertrags;

3° ohne das die Gesamtdauer der Miete ein Jahr überschreitet.

Wenn der Mieter bei Ablauf der vereinbarten ggf. verlängerten Laufzeit, die Räumlichkeiten ohne innerhalb des Monats nach dem Ablaufdatum mitgeteilten schriftlichen Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, so dass er sie während einer Gesamtdauer von mehr als einem Jahr ab dem Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags bewohnt, unterliegt der Mietvertrag den Bestimmungen von Buch III; Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt *Ibis* des Zivilgesetzbuches und es wird davon ausgegangen, dass er für eine Dauer von neun Jahren ab dem ursprünglichen Inkrafttreten abgeschlossen wurde.

Art. 3 - Der Mieter kann den Mietvertrag vorbehaltlich der Zustellung einer Kündigung von mindestens einem Monat per Einschreiben jederzeit beenden. Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats, der auf den Empfang des Einschreibens folgt.

Die Parteien können ebenfalls jederzeit in gegenseitigem, schriftlich festgelegtem Einvernehmen den Mietvertrag beenden.

Art. 4 - Außer bei anders lautender schriftlicher Vereinbarung umfasst die Miete die Steuern, Abgaben und Gebühren und Lasten, denen das Immobilien unterworfen ist.

Art. 5 - Außer bei anders lautender Vereinbarung kann der Mieter oder ein Untermieter jeden Umbau der Mietsache, den er für sein Geschäft als dienlich betrachtet und deren Kosten ein Jahr Miete nicht übersteigen, durchführen, unter der Bedingung, dass:

1° dadurch weder die Sicherheit, noch die gesundheitliche Zutraglichkeit, noch die Ästhetik des Gebäudes gefährdet werden;

2° der Vermieter und ggf. der Mieter per Einschreibebrief vor dem Beginn der Arbeiten benachrichtigt werden.

Art. 6 - Der Vermieter und ggf. der Mieter können sich aus rechtmäßigen Gründen innerhalb von zehn Tagen nach Empfang des in Artikel 5 genannten Einschreibens den Umbauarbeiten widersetzen. Mangels dessen gelten die Arbeiten als angenommen.

Der Vermieter hat jederzeit Zugang zu den Arbeiten. Er kann jede Person seiner Wahl dorthin abordnen.

Die vom Mieter oder von einem Untermieter unternommenen Arbeiten erfolgen auf eigene Gefahr.

Art. 7 - Der Vermieter kann entweder vor oder im Laufe der Durchführung der Arbeiten verlangen, dass der Mieter oder ein Untermieter für die von ihm unternommenen Arbeiten eine Haftpflichtversicherung für sich selbst, für seine Nachunternehmer und für den Vermieter sowohl Dritten gegenüber als auch einer dem anderen gegenüber abschließt.

Falls der Mieter oder der Untermieter nicht nachweist, dass ein Versicherungsvertrag vorliegt und die Prämie gezahlt worden ist, ist der Vermieter berechtigt, die Arbeiten durch eine einfache Anmahnung einstellen zu lassen. Falls der Mieter oder ein Untermieter seinen Verpflichtungen nicht nachgeht, kann der Vermieter die Arbeiten mit einem Beschluss des Friedensrichters, der auf Antrag erlassen wird und bei Vorlage der Urschrift und vor deren Registrierung vollstreckbar ist, einstellen lassen.

Die Einstellung der Arbeiten wird erst aufgehoben werden, wenn der Mieter oder ein Untermieter dem Vermieter einen Versicherungsvertrag und den Nachweis der Zahlung der Prämie vorlegt.

Art. 8 - Falls Umbauten auf Kosten des Mieters oder des Untermitiers durchgeführt worden sind, kann er Vermieter beim Wegzug des Mieters deren Beseitigung verlangen, kann aber keinen Einspruch dagegen erheben, es sei denn Gegenteiliges ist vereinbart.

Falls er die derart durchgeführten Umbauten beibehält, schuldet er für die erworbenen Arbeiten keinerlei Entschädigung, es sei denn Gegenteiliges ist vereinbart.

Art. 9 - Der Erwerber, der das gemietete Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat beachtet den registrierten Mietvertrag und zwingt den Mieter außer in Anwendung von Artikel 2 nicht zur Räumung.

Art. 10 - Klagen, die auf der Grundlage des vorliegenden Dekrets eingereicht werden, sowie damit zusammenhängende Klagen, die aus der Vermietung eines Handelsgeschäfts entstehen könnten, fallen - ungeachtet irgendeiner anderslautenden, vor dem Entstehen der Streitigkeit erfolgten Vereinbarung - in die Zuständigkeit des Friedensrichters des Orts, in dem die Hauptimmobilie gelegen ist oder - im Falle verschiedener getrennter Immobilien - des Orts, in dem die Immobilie mit dem höchsten Katastereinkommen gelegen ist.

Art. 11 - Der Kläger kann, bevor er auf der Grundlage des vorliegenden Dekrets eine Klage einreicht, durch einen Antrag, der von ihm, von seinem Beistand oder von seinem Sonderbevollmächtigten unterzeichnet ist, den zukünftigen Beklagten in ein Güteverfahren heranziehen.

Der Greffier stellt eine Bestätigung über den Empfang des Antrags aus; der Richter lädt die Parteien binnen acht Tagen nach Einreichung des Antrags vor.

Falls eine Einigung erzielt wird, wird der Wortlaut in einem Protokoll festgehalten und die Ausfertigung erfolgt in vollstreckbarer Form.

Falls keine Einigung erzielt wird, erstellt der Friedensrichter ein Protokoll.

KAPITEL II — *Abänderungsbestimmungen*

Art. 12 - In Artikel 2 von Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt *Ibis* des Zivilgesetzbuches wird Ziffer 1° durch Folgendes ersetzt:

"1. Mietverträge, die normalerweise für eine Dauer von einem Jahr oder weniger schriftlich abgeschlossen werden,"

Art. 13 - In Artikel 3, Absatz 4 von Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt *Ibis* desselben Gesetzbuches werden die Wörter "durch eine authentische Urkunde oder durch eine vor dem Richter abgegebene Erklärung" durch die Wörter "durch eine schriftliche Urkunde, die zur Registrierung vorgelegt wird," ersetzt.

Art. 14 - In Artikel 13, Absatz 1 von Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt *Ibis* desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Gesetz vom 27. März 1970, werden die Wörter "in einer authentischen Urkunde oder in einer vor dem Richter abgegebenen Erklärung" durch die Wörter "in einer schriftlichen Urkunde, die zur Registrierung vorgelegt wird" ersetzt.

KAPITEL III — *Schlussbestimmungen*

Art. 15 - Die Artikel 1 bis 11 des vorliegenden Dekrets finden keine Anwendung auf die am Tag des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets, wie dieser in Artikel 16, Absatz 1 festgesetzt wird, laufenden Mietverträge.

Art. 16 - Das vorliegende Dekret tritt am ersten Tage des zweiten Monats nach seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

In Abweichung von Absatz 1 treten die Artikel 13 und 14 am zehnten Tag nach der Veröffentlichung des vorliegenden Dekrets im *Belgischen Staatsblatt* in Kraft.

Wir fertigen das vorliegende Dekret aus und ordnen an, dass es im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht wird.

Namur, den 15. März 2018

Der Ministerpräsident
W. BORSUS

Die Ministerin für soziale Maßnahmen, Gesundheit, Chancengleichheit,
den öffentlichen Dienst und die administrative Vereinfachung
A. GREOLI

Der Minister für Wirtschaft, Industrie, Forschung, Innovation,
digitale Technologien, Beschäftigung und Ausbildung
P.-Y. JEHOLET

Der Minister für Umwelt, den ökologischen Wandel, Raumordnung,
öffentliche Arbeiten, Mobilität, Transportwesen, Tierschutz, und Gewerbegebiete

C. DI ANTONIO

Der Minister für Haushalt, Finanzen, Energie, Klima und Flughäfen

J.-L. CRUCKE

Der Minister für Landwirtschaft, Natur, Forstwesen, ländliche Angelegenheiten,
Tourismus, Denkmalschutz, und Vertreter bei der Großregion

R. COLLIN

Die Ministerin für lokale Behörden,
Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen

V. DE BUE

(1) Sitzungsperiode 2017-2018

Dokumente des Wallonischen Parlaments, 1008 (2017-2018) Nrn. 1 bis 4.

Ausführliches Sitzungsprotokoll, Plenarsitzung vom 14. März 2018.

Diskussion.

Abstimmung.

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2018/201406]

15 MAART 2018. — Decreet betreffende de handelshuur van korte duur en houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek (1)

Het Waals Parlement heeft aangenomen en Wij, Waalse Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

HOOFDSTUK I. — *Handelshuur van korte duur*

Artikel 1. Dit decreet is van toepassing op de huurovereenkomst, schriftelijk gesloten voor een duur gelijk aan of korter dan één jaar, betreffende een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed dat uitdrukkelijk door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek, hierna "de huurovereenkomst" genoemd.

De onderhuur en de overdracht van huur zijn verboden, tenzij de partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders beschikken.

Art. 2. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege na afloop van haar termijn.

In afwijking van het eerste lid kan de huurovereenkomst worden verlengd:

1° mits uitdrukkelijke en schriftelijke instemming van de partijen;

2° onder dezelfde huurvoorwaarden dan die van de aanvankelijke huurovereenkomst;

3° zonder dat de totale duur van de huur één jaar overschrijdt.

Indien de huurder bij het verstrijken van de eventueel verlengde overeengekomen termijn het goed blijft bewonen, zonder schriftelijk verzet van de verhuurder betekend binnen de maand volgend op de vervaldatum, zodat hij het goed voor een totale duur hoger dan één jaar te rekenen van het sluiten van de aanvankelijke huurovereenkomst bewoont, valt de huurovereenkomst onder de bepalingen van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis van het Burgerlijk Wetboek, en wordt geacht gesloten te zijn voor een duur van 9 jaar te rekenen van de aanvankelijke inwerkingtreding ervan.

Art. 3. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, mits opzeg van minstens één maand bij aangetekende brief. De opzeg gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de ontvangst van de aangetekende brief.

De partijen kunnen ook te allen tijde in onderling schriftelijk akkoord een einde maken aan de huurovereenkomst.

Art. 4. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, bevat de huurprijs de inkomstenbelastingen, belastingen, retributies en lasten waaraan het onroerend goed onderworpen is.

Art. 5. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, heeft de huurder of een onderhuurder het recht aan het verhuurde goed elke verbouwing uit te voeren die hij dienstig acht voor zijn onderneming en waarvan de kosten een jaar huur niet te boven gaan, als :

1° de veiligheid, de salubriteit en de esthetische waarde van het gebouw niet in het gedrang komen;

2° de verhuurder en, in voorkomend geval, de huurder voor de aanvang van de werken schriftelijk daarvan in kennis worden gesteld.

Art. 6. De verhuurder en, in voorkomend geval, de huurder kunnen zich binnen tien dagen na ontvangst van de in artikel 5 bedoelde aangetekende brief om wettige redenen tegen de werken verzetten. Bij gebreke daarvan worden bedoelde werken geacht aanvaard te zijn.

Te allen tijde heeft de verhuurder toegang tot de werken. Hij kan elke persoon naar zijn keus daarheen afvaardigen.

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

Art. 7. De verhuurder kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder of een onderhuurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van zijn onderaannemers en van de verhuurder, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de ondernomen werken.

Indien de huurder of de onderhuurder het bewijs niet kan leveren van het bestaan van een verzekeringscontract en van de betaling van de premie, is de verhuurder gerechtigd de werken te laten stopzetten door eenvoudige ingebrekestelling. Indien de huurder of een onderhuurder aan de verplichting niet voldoet, 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.

De stopzetting van de werken wordt enkel opgeheven na overlegging door de huurder of een onderhuurder van een verzekeringcontract en van het bewijs van de betaling van de premie aan de verhuurder.

Art. 8. Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder of van de onderhuurder, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder vorderen, maar hij kan zich er niet tegen verzetten.

Indien de verhuurder de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij, behoudens andersluidende overeenkomst, geen vergoeding verschuldigd.

Art. 9. De aankoper 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 2.

Art. 10. 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 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. 11. 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 executorialie vorm.

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

HOOFDSTUK II. — *Wijzigingsbepalingen*

Art. 12. In artikel 2 van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ibis* van het Burgerlijk Wetboek, wordt punt 1° vervangen door wat volgt :

“1° op de huur die schriftelijk is gesloten voor een duur die gelijk is aan of korter is dan één jaar;”.

Art. 13. In artikel 3, vierde lid, van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek, worden de woorden “ een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd ” vervangen door de woorden “ een ter registratie aangeboden schriftelijk document ”.

Art. 14. In artikel 13, eerste lid, van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 27 maart 1970, worden de woorden “ een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd ” vervangen door de woorden “ een ter registratie aangeboden schriftelijk document ”.

HOOFDSTUK III. — *Slotbepalingen*

Art. 15. De artikelen 1 tot 11 van dit decreet zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten die op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, zoals bepaald bij artikel 16, eerste lid, lopend zijn.

Art. 16. Dit decreet treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

In afwijking van het eerste lid treden de artikelen 13 en 14 in werking op de 10e dag volgend op de bekendmaking van dit decreet in het *Belgisch Staatsblad*.

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

Namen, 15 maart 2018.

De Minister-President,
W. BORSUS

De Minister van Sociale Actie, Gelijke Kansen,
Ambtenarenzaken en Administratieve Vereenvoudiging,
A. GREOLI

De Minister van Economie, Industrie, Onderzoek, Innovatie,
Digitale Technologieën, Tewerkstelling en Vorming,
P.-Y. JEHOLET

De Minister van Leefmilieu, Ecologische Overgang, Ruimtelijke Ordening,
Openbare Werken, Mobiliteit, Vervoer, Dierenwelzijn en Industriezones,
C. DI ANTONIO

De Minister van Begroting, Financiën, Energie, Klimaat en Luchthavens,
J.-L. CRUCKE

De Minister van Landbouw, Natuur, Bossen, Landelijke Aangelegenheden,
Toerisme, Erfgoed en afgevaardigd bij de Grote Regio,
R. COLLIN

De Minister van de Plaatselijke Besturen,
Huisvesting en Sportinfrastructuur,
V. DE BUE

(1) Zitting 2017-2018.

Stukken van het Waalse Parlement 1008 (2017-2018) Nrs 1 tot 4.

Volledig verslag, plenaire zitting van 14 maart 2018.

Bespreking.

Stemming.