

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

26 janvier 2006

PROPOSITION DE LOI

**interdisant la résiliation d'un bail
commercial pour non-respect
d'une obligation d'achat**

(déposée par Mm. David Geerts et
Dirk van der Maelen)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

26 januari 2006

WETSVOORSTEL

**houdende verbod op de mogelijkheid een
handelshuurovereenkomst op te zeggen
ingevolge het niet naleven van
een afnameverplichting**

(ingediend door de heren David Geerts en
Dirk van der Maelen)

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à priver le bailleur d'un établissement horeca de la possibilité de résilier unilatéralement le contrat de bail au motif que le preneur ne respecte pas une obligation d'achat exclusif ou minimal. En protégeant l'exploitant d'un établissement horeca contre l'arbitraire du bailleur, les auteurs entendent mettre fin au déséquilibre qui caractérise souvent les baux du secteur horeca.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de verhuurder van een horecazaak de mogelijkheid te ontnemen de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen enkel omdat de huurder een exclusieve of minimale afnameverplichting niet nakomt. De indieners willen hiermee een vaak voorkomend onevenwicht in huurcontracten in de horecasector herstellen door de uitbater van de horecazaak te beschermen tegen de willekeur van de verhuurder.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT :</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La plupart des cafetiers ne sont pas propriétaires de l'immeuble dans lequel ils exploitent leur commerce. Nombre d'entre eux louent cet immeuble à une brasserie ou à un négoce de bières qui est propriétaire ou locataire principal de l'immeuble. Les contrats de bail contiennent toujours, en plus d'une énumération des droits et devoirs afférents à la location de l'immeuble, des obligations d'achat.

Les obligations d'achat sont des engagements unilatéraux à charge du locataire. Le cafetier s'engage à acheter certaines boissons, certains produits et, éventuellement, certains services auprès de la brasserie ou du négoce de bières qui lui loue l'immeuble ou auprès d'un tiers désigné par le bailleur.

Bien que ces obligations d'achat soient totalement étrangères à la manière dont le cafetier pourra ou devra utiliser l'immeuble, elles font partie intégrante du contrat de bail. La liaison de ces obligations au contrat de bail va parfois si loin qu'il est stipulé dans celui-ci que le bailleur peut résilier le bail si le cafetier manque à ses obligations d'achat.

Le sort du bail est ainsi lié à celui des obligations d'achat et y est subordonné. Cela s'explique par le fait que le bénéfice économique provenant des obligations d'achat est nettement plus important que le produit de la location. Pour une brasserie et un négociant en bières, un bail ne constitue qu'un moyen d'imposer des obligations d'achat, afin de vendre de cette manière un volume aussi important que possible de boissons, d'autres produits et même de services au cafetier.

La doctrine souscrit également à ce point de vue. «Un bail conclu avec un brasseur n'a, initialement, pas tant pour but de faire naître des obligations locatives que d'imposer un contrat d'approvisionnement exclusif.». (Traduction) (Pauwels P. et Raes P., «*Bestendig handboek huishuur en handelshuur*», tome 3, 1989, p. 3).

En liant les obligations d'achat au bail, on crée une situation très dangereuse pour le cafetier. S'il ne respecte pas ou ne peut pas respecter les obligations d'achat, il court le risque de voir le bailleur mettre fin au bail et de perdre de ce fait le capital qu'il a investi et la source de ses revenus. Le cas échéant, le cafetier doit

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De meeste caféhouders zijn zelf geen eigenaar van het pand waarin zij hun zaak uitbaten. Velen onder hen huren dit pand van een brouwerij of een bierhandel die eigenaar of hoofdhuurder van het pand is. De huurovereenkomsten bevatten naast een opsomming van de rechten en plichten die te maken hebben met de huur van het pand ook steeds afnameverplichtingen.

Afnameverplichtingen zijn eenzijdige verbintenissen ten laste van de huurder. De caféhouder verbindt er zich toe om bepaalde dranken, producten en, eventueel, diensten uitsluitend af te nemen bij de brouwerij of bierhandel die hem het pand verhuurt of bij de door hem aangewezen derde.

Hoewel afnameverplichtingen niets te maken hebben met de wijze waarop de caféhouder het pand zal mogen of moeten gebruiken, maken ze onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. De koppeling van deze verplichtingen aan de huurovereenkomst gaat zelfs zo ver dat in de huurovereenkomst gestipuleerd wordt dat de verhuurder de huurovereenkomst mag opzeggen, indien de caféhouder tekort komt aan zijn afnameverplichtingen.

Op die manier volgt de huurovereenkomst het lot van de afnameverplichtingen en wordt ze hieraan ondergeschikt gesteld. Dit wordt verklaard door het feit dat de economische winst uit de afnameverplichtingen veel groter is dan de huuropbrengst. Voor een brouwerij en een bierhandel is een huurovereenkomst slechts een middel om afnameverplichtingen op te leggen, om op die manier een zo groot mogelijk volume aan dranken, andere producten en zelfs diensten te verkopen aan de caféhouder.

Deze zienswijze wordt ook in de rechtsleer erkend. «Een huurcontract gesloten met een brouwer heeft, in zijn oorspronkelijke zin niet zozeer tot doel huurverplichtingen te doen ontstaan, dan wel een contract van exclusieve bevoorrading op te leggen.». (Pauwels P. en Raes P., «*Bestendig handboek huishuur en handelshuur*», deel 3, 1989, p. 3).

Door de koppeling van de afnameverplichtingen aan de huurovereenkomst ontstaat voor de caféhouder een zeer gevaarlijke situatie. Indien hij de afnameverplichtingen niet naleeft of niet kan naleven, loopt hij het risico dat de verhuurder de overeenkomst opzegt, waardoor hij zijn geïnvesteerd kapitaal en zijn bron van

en outre payer des dommages-intérêts, parce que le bail contient généralement une clause pénale.

La raison pour laquelle les bailleurs réussissent à imposer des obligations d'achat tient au déséquilibre économique entre les deux parties.

Les brasseries et les négociants en bières acquièrent depuis de nombreuses décennies des immeubles destinés au secteur horeca. L'offre d'immeubles destinés à l'exploitation d'un établissement horeca et pouvant être loués sans obligations d'achat est dès lors négligeable.

Les candidats exploitants ont rarement un autre choix que de louer un établissement appartenant à une brasserie ou à un négociant en bières, qui, du fait de leur ascendant sur le marché immobilier, peut se permettre de ne pas faire de concessions en ce qui concerne l'inscription d'obligations d'achat dans ses baux. En d'autres termes, il n'existe pas de marge de négociation en ce qui concerne les dispositions contractuelles relatives aux obligations d'achat.

Il ne faut pas non plus oublier que le secteur horeca a de l'importance dans notre société, tant au niveau social qu'au niveau économique. En effet, les cafés et les restaurants constituent des lieux de rencontre importants, ce qui revêt de l'importance pour la cohésion sociale. Ce secteur représente en outre 3% du PNB et emploie plusieurs milliers de personnes, dont beaucoup sont peu qualifiées et auxquelles le marché du travail n'est pas toujours tout aussi accessible.

Aussi est-il nécessaire de continuer à stimuler le secteur horeca et d'éviter de prendre des mesures déséquilibrées et extrêmement restrictives.

1. Analyse des obligations d'achat

Ainsi que nous l'avons déjà souligné, les obligations d'achat sont des engagements unilatéraux à charge des cafetiers. Il existe deux types d'obligations d'achat, à savoir l'obligation d'achat exclusif et l'obligation d'achat minimal. Ces deux obligations sont presque toujours imposées conjointement aux cafetiers.

inkomsten verliest. Desgevallend moet de caféhouder bovendien een schadevergoeding betalen, omdat de huurovereenkomst gewoonlijk ook een schadebeding bevat.

De reden waarom verhuurders er in slagen om afnameverplichtingen op te leggen, heeft alles te maken met het economisch onevenwicht tussen beide partijen.

Brouwerijen en bierhandels verwerven sedert vele decennia horecapanden. Het aanbod van panden dat bestemd is voor de uitbating van een horecazaak en dat gehuurd kan worden zonder afnameverplichtingen, is dan ook verwaarloosbaar.

Kandidaat-uitbaters hebben zelden een andere keuze dan te huren van een brouwerij of een bierhandel die het zich door haar economisch overwicht op de immobiliënmarkt kan veroorloven om geen toegevingen te doen over de opname van afnameverplichtingen in huurcontracten. Er bestaat met andere woorden geen onderhandelingsmarge over de contractuele bepalingen in verband met de afnameverplichtingen.

We mogen ook niet vergeten dat de horeca een belangrijke sector is in onze maatschappij, zowel op sociaal als op economisch vlak. Immers, de cafés en restaurants vormen belangrijke ontmoetingsplaatsen, hetgeen van belang is voor de sociale cohesie. Daarnaast bedraagt de sector 3% van het BNP en zorgt zij voor de tewerkstelling van vele duizenden mensen, waaronder ook talrijke laaggeschoolden, voor wie de arbeidsmarkt niet altijd even toegankelijk is.

Vandaar dat het noodzakelijk is dat de horecasector verder wordt gestimuleerd en niet geconfronteerd wordt met onevenwichtige en uitermate beperkende maatregelen.

1. Analyse van de afnameverplichtingen

Zoals gesteld zijn afnameverplichtingen eenzijdige verbintenissen ten laste van caféhouders. Er zijn twee types van afnameverplichtingen, met name de exclusieve en de minimale afnameverplichting. Beide worden bijna altijd samen opgelegd aan caféhouders.

1.1. Obligation d'achat exclusif

L'obligation d'achat exclusif est l'engagement d'un preneur de bail à vendre et servir exclusivement des produits achetés chez son bailleur. Il arrive de plus en plus souvent que cette obligation soit également étendue à toutes sortes d'autres biens et services que le bailleur propose ou fait proposer par des entreprises tierces.

Outre les brasseurs et les négociants en bières, de plus en plus de placeurs de machines à sous lient également l'octroi d'un bail commercial à une obligation d'achat exclusif. Le cas échéant, cette obligation vise en premier lieu des machines à sous, mais elle vise la plupart du temps aussi des boissons et autres produits ou même services.

Les produits et services qui doivent obligatoirement être achetés sont énumérés dans le contrat de bail ou en annexe, le bailleur se réservant le droit de modifier unilatéralement cette liste.

Le cafetier ainsi lié est par conséquent obligé d'accepter l'assortiment qu'on lui impose. Il peut même, d'un jour à l'autre, être contraint de servir une autre bière.

Il est surtout inquiétant de constater que toutes sortes de machines à sous et autres appareils automatiques de divertissement peuvent être repris dans l'obligation d'achat.

Le cafetier lié par une telle obligation n'a par ailleurs aucune emprise sur le prix d'achat. Il est obligé de payer à son brasseur ou à son négociant en bières les prix habituellement pratiqués dans l'horeca. Ce même brasseur ou négociant en bières octroie toutefois à un cafetier «libre» d'importantes réductions allant jusqu'à 33% et plus. Cela signifie que les cafetiers liés par une telle obligation paient dans certains cas jusqu'à 50% de plus que les cafetiers libres.

Une obligation d'achat exclusif a un effet extrêmement négatif sur la compétitivité du cafetier concerné: le libre choix d'acheter des marchandises et des services n'existe plus et les prix d'achat sont artificiellement maintenus à un niveau élevé.

1.2. Obligation d'achat minimal

L'obligation d'achat minimal est l'engagement d'un cafetier d'acheter une quantité de bière minimale (exprimée en hectolitres).

1.1. Exclusieve afnameverplichting

De exclusieve afnameverplichting is de verbintenis van een huurder om uitsluitend producten te verkopen en te serveren die hij bij zijn verhuurder aankoopt. Meer en meer wordt deze verplichting ook uitgebreid tot allerlei andere goederen en diensten die de verhuurder aanbiedt of door derde ondernemingen laat aanbieden.

Naast brouwers en bierhandels koppelen ook steeds meer plaatsers van gokautomaten het toestaan van een handelshuur aan het opleggen van een exclusieve afnameverplichting. Desgevallend heeft de exclusieve afnameverplichting in de eerste plaats betrekking op gokautomaten, maar slaat zij meestal ook op dranken en andere producten of zelfs diensten.

De verplicht af te nemen producten en diensten worden opgesomd in het huurcontract of in een bijlage, waarbij de verhuurder zich het recht voorbehoudt om deze lijst eenzijdig te wijzigen.

De gebonden caféhouder heeft bijgevolg geen enkele invloed op het assortiment. Hij kan zelfs van de ene op de andere dag gedwongen worden om bijvoorbeeld een ander pilsbier te serveren.

Verontrustend is in hoofdzaak de ontwikkeling dat ook allerlei gokautomaten en andere automatische ontspanningstoestellen in de afnameverplichting kunnen worden opgenomen.

De gebonden caféhouder heeft ook geen invloed op de aankoopprijs. Hij is verplicht bij zijn brouwerij of bierhandel de «gewone» horecaprijzen te betalen. Diezelfde brouwerij of bierhandel verleent een «vrije» caféhouder echter aanzienlijke kortingen die oplopen tot 33% en meer. Dit betekent dat gebonden caféhouders in sommige gevallen tot 50% meer betalen dan de vrije caféhouders.

Een exclusieve afnameverplichting heeft een uitermate negatief effect op de concurrentiepositie van de betrokken caféhouder: de vrije keuze om handelsgoederen en diensten aan te kopen is niet meer aanwezig en de aankooprijzen liggen op een kunstmatig in stand gehouden hoog niveau.

1.2. Minimale afnameverplichting

De minimale afnameverplichting is de verbintenis van een caféhouder om een minimale hoeveelheid bier af te nemen (uitgedrukt in hectoliters).

Le respect d'une obligation d'achat minimal est indépendant de la volonté d'un cafetier. Quels que soient les efforts consentis par un cafetier, on ne sait jamais s'il satisfera à l'obligation d'achat minimale. La quantité vendue peut aussi être influencée de manière négative par des facteurs sur lesquels le cafetier n'exerce aucun contrôle, tels que le mauvais temps et des travaux publics.

Nous constatons en outre dans la pratique que les brasseries et les négociants en bières imposent des obligations d'achat irréalistes et déséquilibrées.

Étant donné qu'un manquement à une obligation d'achat minimal est sanctionné de manière contractuelle par des amendes très lourdes et la résiliation du bail, le preneur n'a aucune sécurité locative. Chaque fois que le preneur «fait des difficultés» (par exemple, lorsqu'il insiste pour que soient effectuées des réparations d'entretien), il court le risque de se voir donner congé pour non-respect de l'obligation d'achat minimal.

L'équilibre que la loi sur les baux commerciaux tend à établir entre les droits du bailleur et ceux du preneur n'est, de la sorte, pas atteint dans le secteur horeca. Le cafetier qui est soumis à une obligation d'achat minimal n'a aucune sécurité locative.

1.3. Réglementation européenne

Les obligations d'achat exclusif sont en principe interdites en vertu des règles européennes en matière de concurrence. Cette règle connaît cependant tant d'exceptions que c'est à peine si l'on peut encore parler d'une interdiction.

La Belgique peut toutefois parfaitement imposer des règles plus strictes que celles édictées au niveau européen.

Jusqu'en 1983, il existait seulement une législation belge, qui concernait principalement la durée maximale des contrats et les clauses pénales.

Un règlement européen datant de 1983 a limité l'obligation d'achat.

Le 1^{er} janvier 2000, un nouveau règlement européen est entré en vigueur, règlement qui n'établit plus de distinction que sur la base de la part de marché d'un fournisseur sur un marché pertinent.

De naleving van een minimale afnameverplichting gebeurt onafhankelijk van de wil van een caféhouder. Welke inspanningen een caféhouder ook levert, het blijft steeds onzeker of hij de minimale afnameverplichting zal realiseren. De verkochte hoeveelheid kan ook negatief beïnvloed worden door factoren waarover de caféhouder geen controle heeft, zoals bijvoorbeeld slecht weer en openbare werken.

Bovendien stellen we in de praktijk vast dat brouwerijen en bierhandels onrealistisch hoge en onevenwichtige afnameverplichtingen opleggen.

Aangezien een tekortkoming aan een minimale afnameverplichting contractueel gesanctioneerd wordt met zeer zware boetes en de ontbinding van de huur-overeenkomst, heeft de huurder geen enkele huur-zekerheid. Telkens wanneer de huurder «moeilijk doet» (bijvoorbeeld aandringt op onderhoudsherstellingen), loopt hij het risico opgezegd te worden wegens het niet behalen van de minimale afnameverplichting.

Op deze manier wordt het evenwicht dat de handels-huurwet beoogt tussen de rechten van de verhuurder en die van de huurder in de horeca niet gerealiseerd. De caféhouder die gebonden is aan een minimale afnameverplichting heeft geen enkele huur-zekerheid.

1.3. Europese regelgeving

Exclusieve afnameverplichtingen zijn in principe verboden onder de Europese mededingingsregels. Op deze regel zijn evenwel zoveel uitzonderingen ingevoerd, dat we nauwelijks nog kunnen spreken van een verbod.

België kan echter perfect regels opleggen die strenger zijn dan de Europese.

Tot 1983 bestond er enkel Belgische wetgeving, die hoofdzakelijk de maximumduur van de contracten en de strafbepalingen regelde.

Een Europese verordening uit 1983 heeft de afnameverplichting beperkt.

Op 1 januari 2000 is er een nieuwe Europese verordening in werking getreden, waarbij er enkel nog een onderscheid wordt gemaakt op basis van het marktaandeel van een leverancier op een relevante markt.

En ce qui concerne le marché belge, les règles sont concrètement les suivantes:

- InBev (part de marché > 30%) ne peut en principe imposer aucune obligation de brasserie, mais la puissante brasserie a obtenu une dérogation qui l'autorise quand même à stipuler quelques obligations;
- Alken-Maes (part de marché +/- 15%) doit uniquement respecter une limitation: la durée de l'obligation d'achat ne peut pas dépasser cinq ans; pour le reste, la brasserie peut reprendre dans l'obligation toutes les bières et boissons, tous les produits et services (par exemple aussi des assurances, des appareils de jeux automatiques, des contrats d'entretien); si la brasserie met le café en location, la durée de l'obligation peut être égale à celle de la location;
- Il n'y a aucune limitation pour tous les autres brasseurs, négociants en bières ou fournisseurs (part de marché < 10%).

Par conséquent, cette réglementation permet toujours de conclure des contrats à durée indéterminée, ce qui est très critiquable.

2. Interdiction de résilier un bail commercial pour non-respect d'une obligation d'achat

Les obligations d'achat inscrites dans un contrat de bail ont une influence très négative sur la compétitivité du preneur de bail et précarisent considérablement ses droits locatifs.

On peut toutefois admettre qu'un brasseur ou un négociant en bières stipule pour l'octroi d'un bail commercial un avantage qui n'a rien à voir avec le bail commercial, même si cet avantage influence négativement la compétitivité du cafetier.

Mais il est inadmissible que l'avantage stipulé prive le cafetier de toute forme de sécurité locative. Un pareil avantage brise en effet entièrement le subtil équilibre que tend à réaliser la loi relative aux baux commerciaux.

Le preneur-exploitant est soumis à des obligations supplémentaires, qui sont tout à fait disproportionnées par rapport aux obligations qui s'appliquent dans le chef du bailleur et dont le respect ne peut en outre être garanti, du fait de circonstances indépendantes de la volonté du preneur.

Aussi proposons-nous d'insérer dans la loi sur les baux commerciaux un article prévoyant qu'un manque-

Voor de Belgische markt komt de regeling concreet neer op het volgende:

- InBev (marktaandeel > 30%) mag in principe geen brouwerijverplichtingen opleggen, maar de invloedrijke brouwerij heeft een afwijking gekregen die haar toelaat toch enkele verplichtingen te bedingen;
- Alken-Maes (marktaandeel +/- 15%) heeft zich slechts te houden aan één beperking: de duur van de afnameverplichting mag maximaal vijf jaar zijn; voor het overige mag de brouwerij alle bieren, dranken, producten en diensten opnemen in de verplichting (bijvoorbeeld ook verzekeringen, speelautomaten, onderhoudscontracten); als de brouwerij het café verhuurt mag de duur van de verplichting gelijk lopen met de duur van de huur;
- Voor alle andere brouwerijen, bierhandelaars of leveranciers (marktaandeel < 10%) gelden geen beperkingen.

Deze reglementering laat bijgevolg nog steeds contracten van onbepaalde duur toe, wat zeer vatbaar is voor kritiek.

2. Een verbod op de mogelijkheid een handelshuur-overeenkomst op te zeggen ingevolge het niet naleven van een afnameverplichting

De afnameverplichtingen in een huurcontract beïnvloeden de concurrentiepositie van de huurder uiterst negatief en maken zijn huurrechten zeer precair.

Het is nochtans aanvaardbaar dat een brouwerij of bierhandel in ruil voor het toestaan van een handelshuur een voordeel bedingt dat niets te maken heeft met de handelshuur, zelfs indien dit voordeel de concurrentiepositie van de caféhouder negatief beïnvloedt.

Het is echter niet toelaatbaar dat het bedongen voordeel de caféhouder elke vorm van huurzekerheid ontnemt. Op dat moment wordt immers volledig afbreuk gedaan aan het subtiele evenwicht dat de handelshuurwet beoogt.

Aan de huurder-uitbater worden bijkomende verplichtingen opgelegd, welke allerminst in verhouding staan tot de verplichtingen die gelden in hoofde van de verhuurder en waarvan de naleving bovendien, door toedoen van omstandigheden buiten de wil van de huurder om, niet kan worden gegarandeerd.

Daarom stelt de indiener voor een artikel in de handelshuurwet op te nemen waarin bepaald wordt dat

ment à une obligation d'achat ne constitue pas un motif légitime de résiliation d'un bail, ce qui signifie qu'une brasserie ou un négociant en bières ne pourra plus se fonder sur le non-respect d'une obligation d'achat exclusif et/ou minimal pour résilier le bail.

Étant donné que les dispositions de la loi sur les baux commerciaux sont impératives, un bailleur ne pourra invoquer à l'encontre du preneur une clause contractuelle prévoyant que tel peut être le cas.

Il est primordial d'être conscient du fait que la présente proposition ne limite en aucune façon les obligations d'achat mêmes. Les obligations d'achat qui peuvent être imposées aujourd'hui sans enfreindre la loi restent d'application et pourront également être prévues à l'avenir en échange de l'octroi d'un bail commercial.

La présente proposition de loi vise à interdire la résiliation du bail commercial en tant que sanction pour manquement à une obligation d'achat prévue dans le bail.

Ce n'est que si le non-respect d'une obligation d'achat est imputable à un manquement grave et délibéré du preneur que le bailleur pourra mettre fin au bail commercial. La charge de la preuve de ce manquement incombera au bailleur.

Enfin, nous tenons à souligner qu'il est également primordial d'être conscient du fait que le bailleur ne pourra compenser l'interdiction de résilier un bail commercial pour sanctionner un manquement à une obligation d'achat exclusif et/ou minimal prévue dans le bail en infligeant au preneur des amendes excessivement élevées. Tel ne saurait évidemment être l'objectif poursuivi. Les conséquences financières pour le preneur-cafetier seraient dans ce cas, au moindre revers, énormes et peut-être même insurmontables, de sorte que la survie du commerce serait menacée.

À cet égard, l'auteur renvoie aux dispositions de la section 6 «Des obligations avec clauses pénales» du chapitre IV, titre III, du Code civil, telles qu'elles ont été modifiées par la loi du 23 novembre 1998.

L'article 1226 du Code civil définit la clause pénale comme étant «une clause par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par suite de ladite inexécution.».

een tekortkoming aan een afnameverplichting niet geldt als legitieme reden voor de opzegging van een huur-overeenkomst. Dit betekent dat een brouwerij of bier-handel zich niet meer kan baseren op de niet-naleving van een exclusieve en/of minimale afnameverplichting om de huurovereenkomst op te zeggen.

Aangezien de bepalingen van de handelshuurwet van dwingend recht zijn, zal een verhuurder zich tegen zijn huurder niet kunnen beroepen op een contractuele bepaling die zegt dat dit wel kan.

Het is belangrijk in te zien dat dit voorstel op geen enkele wijze de afnameverplichtingen zelf beperkt. De afnameverplichtingen die vandaag de dag opgelegd kunnen worden zonder de wet te overtreden, blijven geldig en zullen ook in de toekomst bedongen kunnen worden in ruil voor het toestaan van een handelshuur.

Dit voorstel wil het opzeggen van de handelshuur-overeenkomst verbieden als sanctie voor het tekort komen aan een in de overeenkomst opgenomen afnameverplichting.

Enkel indien het niet-nakomen van een afnameverplichting te wijten is aan een grove en opzettelijke tekortkoming van de huurder, zal het voor de verhuurder mogelijk zijn de handelshuur te beëindigen. De bewijslast van die tekortkoming ligt bij de verhuurder.

Tot slot wenst de indiener te benadrukken dat het eveneens belangrijk is in te zien dat het verbod op het opzeggen van de handelshuurovereenkomst als sanctie voor het tekort komen aan een in de overeenkomst opgenomen exclusieve en/of minimale afnameverplichting door de verhuurder niet mag worden gecompenseerd door het opleggen aan de huurder van buitensporig hoge boetes. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn. De financiële gevolgen zouden dan voor de huurder-caféhouder bij de minste tegenspoed enorm en misschien zelfs onoverkomelijk zijn, waardoor het voortbestaan van de handelszaak wordt bedreigd.

In dit verband verwijst de indiener naar de bepalingen van afdeling 6 «verbintenissen onder strafbepaling» van hoofdstuk IV, titel III van het Burgerlijk Wetboek zoals gewijzigd door de wet van 23 november 1998.

Artikel 1226 van het B.W. omschrijft een strafbeding als «een beding waarbij een persoon zich voor het geval van niet-uitvoering van de overeenkomst verbindt tot betaling van een forfaitaire vergoeding van de schade die kan worden geleden ten gevolge van de niet-uitvoering van de overeenkomst.».

Mais une clause pénale ne peut avoir qu'une fonction compensatoire. Elle ne peut être que l'indemnisation préétablie du dommage prévisible et potentiel (et non du dommage réel).

Si la clause pénale (l'amende infligée par le fournisseur) excède manifestement le dommage potentiel, le juge pourra, d'office ou à la demande du débiteur, faire usage de son pouvoir de modération et réduire la clause, et ce, conformément à l'article 1231, § 1^{er}, du Code civil, ou réduire la clause en cas d'exécution partielle de l'obligation principale (art. 1231, § 2).

Een strafbeding kan evenwel slechts een vergoedende functie hebben. Zij kan niets anders zijn dan de vooraf vastgestelde vergoeding van voorzienbare en potentiële schade (en niet de werkelijke schade).

Overtreft het strafbeding (de door de leverancier opgelegde boete) kennelijk de potentiële schade, dan zal de rechter ambtshalve of op verzoek van de schuldenaar gebruik kunnen maken van zijn matigingsbevoegdheid en het beding herleiden, dit conform artikel 1231, § 1 van het B.W., of het beding verminderen in geval van gedeeltelijke uitvoering van de hoofdverbintenis (art. 1231, § 2).

David GEERTS (sp.a-spirit)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Il est inséré, dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis*, du Code civil, un article 3*bis*, libellé comme suit:

«Art. 3*bis*. — Toute clause qui donne au bailleur le droit de mettre fin au bail pour non-respect d'une quelconque obligation d'achat par le preneur est réputée non écrite, à moins que ce non-respect soit imputable au manquement grave et délibéré du preneur.

Le bailleur fournit la preuve du manquement grave et délibéré visé à l'alinéa précédent.».

28 juin 2005

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II*bis*, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 3*bis* ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 3*bis*. — Elk beding dat de verhuurder het recht geeft de huur te beëindigen wegens niet-nakoming van enige afnameverplichting door de huurder, wordt voor niet geschreven beschouwd, tenzij de niet-nakoming te wijten is aan de grove en opzettelijke tekortkoming van de huurder.

De verhuurder levert het bewijs van de grove en opzettelijke tekortkoming als bedoeld in het vorige lid.».

28 juni 2005

David GEERTS (sp.a-spirit)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)