

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

15 juillet 2020

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant le Code civil  
en ce qui concerne la résiliation  
d'un bail commercial pour  
non-respect d'une obligation d'achat**

(déposée par Mmes Melissa Depraetere  
et Anja Vanrobaeys)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

15 juli 2020

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van het Burgerlijk  
Wetboek wat de opzegging van een  
handelshuurovereenkomst ingevolge het niet  
naleven van een afnameverplichting betreft**

(ingediend door de dames Melissa Depraetere  
en Anja Vanrobaeys)

**RÉSUMÉ**

*De nombreux exploitants du secteur horeca sont liés, par un bail commercial ou d'une autre manière, à un contrat de vente de boissons. Un code de conduite en la matière a été établi en 2015. Bien que ce code de conduite ait eu un effet positif sur nombre d'entreprises, nous constatons que les organisations sectorielles et les associations professionnelles qui ne sont pas partenaires de ce code ne peuvent qu'être encouragées à suivre les mêmes règles. Afin de rétablir l'équilibre entre le preneur de bail et le bailleur, cette proposition vise à interdire la résiliation d'un bail en raison de facteurs externes.*

**SAMENVATTING**

*Heel wat horeca-uitbaters zijn via de handelshuur of op een andere manier gebonden aan een contract voor drankafname. Eind 2015 werd hierover een gedragscode vastgelegd. Hoewel de gedragscode een positieve invloed heeft gehad op heel wat ondernemingen stellen we vast dat sectororganisaties en beroepsverenigingen die geen partner zijn bij de gedragscode slechts kunnen worden aangemoedigd om dezelfde regels te volgen. Om het evenwicht tussen huurder en verhuurder te herstellen, strekt dit voorstel ertoe een verbod in te voeren op het beëindigen van een huurcontract omwille van externe factoren.*

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numerering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

## DÉVELOPPEMENTS

### 1. Introduction

Le secteur horeca compte plus de 40 000 entrepreneurs indépendants et occupe 120 000 personnes, dont de nombreux travailleurs peu qualifiés, pour lesquels le marché du travail n'est pas toujours très accessible. En outre, le secteur horeca rassemble toute une chaîne de sous-traitants, allant du secteur alimentaire aux entreprises de transport. Secteur important pour l'économie belge, l'horeca fait aussi partie de l'ADN de notre pays. Le nombre d'établissements horeca par nombre d'habitants est donc sensiblement plus élevé ici que dans nos pays voisins. Les cafés et les restaurants sont des lieux de rencontre importants, ce qui est essentiel pour la cohésion sociale.

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 revenu locatif. 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.

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

De horecasector telt meer dan 40 000 zelfstandige ondernemers en stelt 120 000 mensen te werk, waaronder ook talrijke laaggeschoolden, voor wie de arbeidsmarkt niet altijd even toegankelijk is. Bovendien schakelt de horecasector een hele keten van toeleveranciers aan elkaar, gaande van de voedingssector tot transportbedrijven. De horeca is een belangrijke sector voor de Belgische economie en zit ook in het DNA van ons land. Het aantal horecazaken per aantal inwoners ligt dan ook een pak hoger in vergelijking met onze buurlanden. Cafés en restaurants vormen belangrijke ontmoetingsplaatsen, hetgeen van belang is voor de sociale cohesie.

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.

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]<sup>1</sup>

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

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 n’ont en général d’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.

Fin 2015, les Brasseurs belges, FEBED, Horeca Flandre, Horeca Wallonie et Horeca Bruxelles ont établi en concertation un code de conduite pour de bonnes relations entre les brasseurs, les négociants en boissons et le secteur horeca. Ce code de conduite a été mis en œuvre progressivement et sert de référence concernant la conclusion et la mise en œuvre de contrats d’approvisionnement en boissons entre les brasseurs, les négociants en boissons et l° secteur horeca. Des contrats d’approvisionnement en boissons sont tous les contrats ou contrats liés conclus entre d’une part un brasseur et/ou un négociant en boissons et, d’autre part, un entrepreneur horeca et dont les obligations suivantes peuvent faire partie:

- un bail commercial de l’établissement;
- la location ou la mise à disposition de l’infrastructure;
- un crédit d’investissement;

<sup>1</sup> PAUWELS P. en RAES P., *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, tome 3, 1989, page 3.

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.”<sup>1</sup>

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

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 vaak geen onderhandelingsmarge over de contractuele bepalingen in verband met de afnameverplichtingen.

Eind 2015 stelden de Belgische Brouwers, FEBED, Horeca Vlaanderen, Horeca Wallonië en Horeca Brussel in onderling overleg een gedragscode voor goede relaties tussen de brouwers, drankenhandelaars en de horecasector op. Deze gedragscode werd stapsgewijs ingevoerd en dient als referentie voor wat betreft het afsluiten en uitvoeren van drankafnameovereenkomsten tussen brouwers, drankenhandelaars en de horecasector. Drankafnamecontracten zijn alle overeenkomsten of verbonden overeenkomsten afgesloten tussen enerzijds een brouwer en/of drankenhandelaar en anderzijds een horecaondernemer waarvan de volgende verbintenissen kunnen deel uitmaken:

- een handelshuur van het pand;
- de huur of de terbeschikkingstelling van infrastructuur;
- een investeringskrediet;

<sup>1</sup> PAUWELS P. en RAES P., *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, deel 3, 1989, 3.

— autres prêts ou avantages financiers ou économiques ou interventions;

— l'obligation d'achat -exclusif ou non- dans l° chef de l'exploitant horeca à laquelle ces obligations sont liées.

Bien que le code de conduite ait eu un effet positif sur nombre d'entreprises, nous constatons que les organisations sectorielles et les associations professionnelles qui ne sont pas partenaires de ce code ne peuvent qu'être encouragées à suivre les mêmes règles. En cas d'infraction, il est possible de faire intervenir une commission de conciliation, ce qui est une source d'inégalité entre les entreprises, d'une part, mais également pour effet que des contrats léonins subsistent entre des brasseurs et des établissements horeca et que les petits négociants ne disposent guère d'options pour faire face aux infractions, d'autre part.

## 2. 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.

### 2.1. 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 d'autres produits, voire des 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.

Le cafetier lié par une telle obligation n'a par ailleurs aucune emprise sur le prix d'achat. Il est obligé de

— andere leningen of financiële of economische voordelen of tegemoetkomingen;

— een al dan niet exclusieve afnameverplichting in hoofde van de horeca-uitbater, waarbij deze verplichtingen hiermee verbonden zijn.

Hoewel de gedragscode een positieve invloed heeft gehad op heel wat ondernemingen stellen we vast dat sectororganisaties en beroepsverenigingen die geen partner zijn bij de gedragscode slechts kunnen worden aangemoedigd om dezelfde regels te volgen. Bij overtredingen kan een verzoeningscommissie worden ingeschakeld. Dat zorgt enerzijds voor een ongelijkheid onder de ondernemingen, maar het zorgt er ook voor dat wurgcontracten tussen brouwerijen en horecazaken blijven bestaan en dat kleine handelaars weinig opties hebben om overtredingen aan te pakken.

## 2. Analyse van de afnameverplichtingen

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

### 2.1. 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 bier te serveren.

De gebonden caféhouder heeft ook geen invloed op de aankooprijks. Hij is verplicht bij zijn brouwerij

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.

L'obligation d'achat exclusif nuit considérablement à la compétitivité du cafetier: la liberté de choisir les produits et les services achetés disparaît et les prix d'achat se situent alors à un niveau artificiellement élevé.

## 2.2. *Obligation d'achat minimal*

L'obligation d'achat minimal est l'engagement du cafetier d'acheter une quantité minimale de bière.

Le respect de l'obligation d'achat minimal est indépendant de la volonté du cafetier. Quels que soient les efforts consentis par ce dernier, il ne sait jamais s'il satisfera à l'obligation d'achat minimal, la quantité vendue pouvant également pâtir de facteurs sur lesquels le cafetier n'exerce aucun contrôle, par exemple du mauvais temps, de travaux publics ou d'une crise sanitaire (par exemple de l'obligation de confinement imposée au secteur horeca durant la crise du COVID-19).

Nous constatons en outre, en pratique, que certains brasseurs et négociants en bières imposent des obligations d'achat irréalistes et déséquilibrées. Étant donné que tout manquement à une obligation d'achat minimal est sanctionné de manière contractuelle par des amendes très lourdes et par la résiliation du bail, le preneur n'a aucune sécurité locative. Bien que le code de conduite constitue un progrès pour de nombreux exploitants, nous constatons qu'il n'est pas appliqué partout, ce qui maintient le déséquilibre entre les droits du bailleur et ceux du preneur de bail dans le secteur horeca. Tout cafetier soumis à une obligation d'achat minimal n'a donc aucune sécurité locative.

## 3. *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

ou de bière de 'gewone' horecaprijzen te betalen. Diezelfde brouwerij of bièrehandel 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.

## 2.2. *Minimale afnameverplichting*

De minimale afnameverplichting is de verbintenis van een caféhouder om een minimale hoeveelheid bière af te nemen.

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, openbare werken of een gezondheids crisis (zoals bij de opgelegde lockdownperiode voor de horeca tijdens de COVID-19-crisis).

Bovendien stellen we in de praktijk vast dat brouwerijen en bièrehandels onrealistisch hoge en onevenwichtige afnameverplichtingen opleggen. Aangezien een tekortkoming aan een minimale afnameverplichting contractueel gesanctioneerd kan worden met zeer zware boetes en de ontbinding van de huurovereenkomst, heeft de huurder geen enkele huurzekerheid. Hoewel de gedragscode voor heel wat handelaars een verbetering is, stellen we vast dat deze niet overal wordt toegepast. Zo blijft het onevenwicht tussen de rechten van de verhuurder en die van de huurder in de horeca bestaan. De caféhouder die gebonden is aan een minimale afnameverplichting heeft dan geen enkele huurzekerheid.

## 3. *Een verbod op de mogelijkheid een handelshuurovereenkomst 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 aanvaardbaar dat een brouwerij of bièrehandel in ruil voor het toestaan van een handelshuur een voordeel bedingt dat niets te maken heeft met de handelshuur, zelfs indien

commercial, même si cet avantage nuit à la compétitivité du cafetier. Les obligations d'approvisionnement en boissons qui imposent des quotas annuels à l'entrepreneur horeca reposent sur une approche réaliste tenant compte de l'emplacement, de l'historique, de la situation du marché, de l'expérience de l'entrepreneur, des circonstances de l'époque et d'un rendement correct pour toutes les parties concernées. Le quota d'un nouvel établissement horeca est évalué chaque année par l<sup>e</sup> brasseur ou l<sup>e</sup> négociant en boissons en concertation avec l'entrepreneur horeca.

Mais il est inadmissible que l'avantage stipulé prive le cafetier de toute forme de sécurité locative. 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 le Code civil un article prévoyant qu'un manquement 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.

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

dit avantage de concurrentiepositie van de caféhouder negatief beïnvloedt. Drankafnameverplichtingen die jaarlijkse quota opleggen aan de horecaondernemer gaan uit van een realistische benadering waarbij rekening wordt gehouden met locatie, historiek, marktsituatie, ervaring horeca-ondernemer, tijdsomstandigheden en een correct rendement voor alle betrokken partijen. Het quotum van een nieuwe horecazaak wordt jaarlijkse geëvalueerd door de brouwer of drankenhandelaar in samenspraak met de horecaondernemer.

Het is echter niet toelaatbaar dat het bedongen voordeel de caféhouder elke vorm van huur zekerheid ontnemt. Aan de huurder-uitbater worden bijkomende verplichtingen opgelegd, welke allermindst 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 stellen wij voor een artikel in het Burgerlijk Wetboek op te nemen waarin bepaald wordt dat een tekortkoming aan een afnameverplichting niet geldt als legitieme reden voor de opzegging van een huurovereenkomst. Dit betekent dat een brouwerij of bierhandel zich niet meer kan baseren op de niet-naleving van een exclusieve en/of minimale afnameverplichting om de huurovereenkomst op te zeggen.

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 handelshuurovereenkomst 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 wensen wij 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

peut-être même insurmontables, de sorte que la survie du commerce serait menacée.

À cet égard, nous renvoyons 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”.

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<sup>er</sup>, du Code civil, ou réduire la clause en cas d’exécution partielle de l’obligation principale (art. 1231, § 2).

de minste tegenspoed enorm en misschien zelfs onoverkomelijk zijn, waardoor het voortbestaan van de handelszaak wordt bedreigd.

In dit verband verwijzen wij naar de bepalingen van afdeling 6 “Verbintenissen onder strafbepaling” van hoofdstuk IV, titel III van het Burgerlijk Wetboek zoals gewijzigd bij de wet van 23 november 1998.

Artikel 1226 BW 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”.

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, BW, of het beding verminderen in geval van gedeeltelijke uitvoering van de hoofd- verbintenis (art. 1231, § 2).

Melissa DEPRAETERE (sp.a)  
Anja VANROBAEYS (sp.a)



## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

### Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section *IIbis*, § 2, du Code civil, il est inséré un article 3/1 rédigé comme suit:

“Art. 3/1. 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.”

### Art. 3

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

22 juin 2020

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

Dit wetsvoorstel regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

### Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *IIbis*, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 3/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 3/1. Elk beding dat de verhuurder het recht geeft de huur te beëindigen wegens niet-nakoming van enige afnameverplichting door de huurder, wordt als 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.”

### Art. 3

De wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

22 juni 2020

Melissa DEPRAETERE (sp.a)  
Anja VANROBAEYS (sp.a)