

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2010-2011

---

1<sup>er</sup> JUIN 2011

---

**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  
Mme Anke Van dermeersch et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

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

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2010-2011

---

1 JUNI 2011

---

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

(Ingediend door  
mevrouw Anke Van dermeersch c.s.)

---

## TOELICHTING

---

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

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

L'instauration subite d'une interdiction générale de fumer risque d'entraîner une baisse considérable du chiffre d'affaires des « bars à bières ». Or, beaucoup de ces bars sont encore tenus au respect d'obligations d'achat qui ne tenaient pas compte de cette perte de chiffre d'affaires. Les exploitants passeront donc deux fois à la caisse : une première fois par le biais d'une baisse de leur chiffre d'affaires et une seconde fois par le biais de la résiliation du contrat de bail.

Qui plus est, outre la limitation de la déductibilité des frais de restaurant à 69 %, les frais de TVA élevés pour le consommateur entraînent aussi implicitement une lourde ponction pour les exploitants d'établissements horeca.

En mars 2009, la Commission européenne a donné son feu vert à un abaissement de la TVA dans le secteur horeca. En dépit de la promesse, faite depuis des années par le ministre des Finances, Didier Reynders, et l'Open Vld, d'abaisser la TVA dans l'horeca, l'intervention n'est guère allée plus loin qu'une mesure limitée aux restaurants. Le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le taux n'a en effet été ramené de 21 % à 12 % que pour les seuls services de restaurant et de restauration. Une ventilation pour les restaurants ne sert cependant pas les intérêts du secteur horeca. Il est absurde de faire payer 6 % sur un verre de bière consommé chez un traiteur chinois et de faire 21 % sur cette même bière, consommée dans un café.

Pour faire face à la limitation de la déductibilité, le Vlaams Belang a déjà déposé plusieurs propositions de loi (doc. Sénat, n<sup>os</sup> 5-770/1 et 5-594/1). Le Vlaams Belang a également déposé une proposition de loi visant à abaisser à 6 % le taux de TVA pour les restaurants, les cafés et les services de restauration

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

Door de plotse invoering van een algemeen rookverbod dreigt de omzet in de zogenaamde biercafés zeer sterk te dalen. Maar deze cafés zijn vaak nog gebonden aan afnameverplichtingen die geen rekening hielden met het omzetverlies. Dus zullen de uitbaters tweemaal het gelag betalen : minder omzet en gestraft worden via ontbinding van de huurovereenkomst.

Daarbij komt nog dat naast de beperking van de aftrekbaarheid van de restaurantkosten tot 69 %, ook de hoge btw-kosten voor de verbruiker impliciet een zware aderlating voor de horeca-exploitanten betekenen.

In maart 2009 heeft de Europese Commissie het licht op groen gezet voor een btw-verlaging in de horeca. Ondanks het feit dat door minister van Financiën Reynders en de Open Vld al jaren een btw-verlaging in de horeca werd beloofd, kwam men niet verder dan een maatregel beperkt tot de restaurants. Op 1 januari 2010 werd immers enkel voor restaurant- en cateringdiensten het tarief verlaagd van 21 % naar 12 %. De horecasector is echter niet gebaat bij een opsplitsing voor de restaurants. Het is onzinnig dat men in een meeneem-Chinees 6 % btw betaalt op een pintje en dat men in een café daarop 21 % btw moet betalen.

Om tegemoet te komen aan de beperking van de aftrekbaarheid, diende het Vlaams Belang reeds wetsvoorstellen in (stukken Senaat, nrs. 5-770/1 en 5-594/1). Het Vlaams Belang diende eveneens een voorstel in ter verlaging van het btw-tarief tot 6 % voor restaurants, cateringdiensten en cafés (stuk Senaat,

(doc. Sénat, n° 5-794/1). Dans le même ordre d'idées, afin d'accroître la rentabilité et les chances de survie de nombre d'entreprises du secteur horeca, le Vlaams Belang entend faire en sorte, par le biais de la présente proposition de loi, que le non-respect de l'obligation d'achat minimal du fait de l'interdiction de fumer n'entraîne pas immédiatement la résiliation du contrat de bail commercial, et ce, durant une période transitoire de trois ans.

### 1. Analyse des obligations d'achat

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

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 minimal. 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 parfois dans la pratique que les brasseries et les négociants en bières imposent des obligations d'achat irréalistes et déséquilibrées. Bien qu'il s'agisse généralement d'une minorité, des exemples pratiques montrent que cela se produit malgré tout.

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.

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, *a fortiori* lorsque l'interdiction de fumer risque de faire chuter très fortement son chiffre d'affaires.

### 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

nr. 5-794/1). In diezelfde lijn, teneinde de rendabiliteit en de overlevingskansen van tal van bedrijven uit de horecasector te verhogen, beoogt het Vlaams Belang met dit wetsvoorstel dat het niet halen van de minimale afnameverplichting door het rookverbod niet onmiddellijk leidt tot de ontbinding van de handelshuurovereenkomst en dit in een overgangperiode van drie jaar.

### 1. Analyse van de afnameverplichtingen

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

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 soms vast dat brouwerijen en bierhandels onrealistisch hoge en onevenwichtige afnameverplichtingen opleggen. Hoewel dit veelal een minderheid is, tonen praktijkvoorbeelden aan dat het toch gebeurt.

Aangezien een tekortkoming aan een minimale afnameverplichting contractueel gesanctioneerd wordt met zeer zware boetes en de ontbinding van de huurovereenkomst, heeft de huurder geen enkele huurzekerheid.

Op deze manier wordt het evenwicht dat de handelshuurwet 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 huurzekerheid, zeker en vast niet op het moment dat zijn omzet zeer sterk dreigt te dalen door het rookverbod.

### 2. 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 precar.

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

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 — comme l'interdiction de fumer.

Aussi proposons-nous d'insérer dans la loi sur les baux commerciaux 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 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 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.

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 subtiële 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 — bijvoorbeeld het rookverbod —, niet kan worden gegarandeerd.

Daarom stelt de indiener voor een artikel in de handelshuurwet 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 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 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 de indieners 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 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.

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 (article 1231, § 2).

\*  
\* \*

In dit verband verwijzen de indieners naar de bepalingen die zijn opgenomen in 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 Burgerlijk Wetboek 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 matingsbevoegdheid en het beding herleiden, dit conform artikel 1231, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, of het beding verminderen in geval van gedeeltelijke uitvoering van de hoofdverbintenis (artikel 1231, § 2).

Anke VAN DERMEERSCH.  
Yves BUYSSE.  
Filip DEWINTER.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI**

---

**Article 1<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ibis*, § 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.»

30 mai 2011.

**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 *Ibis*, § 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.»

30 mei 2011.

Anke VAN DERMEERSCH.  
Yves BUYSSE.  
Filip DEWINTER.