



Vlaams
Parlement

ingediend op **598** (2015-2016) – Nr. 2
18 februari 2016 (2015-2016)

Advies

van de Raad van State

over het voorstel van decreet

van Lorin Parys, An Christiaens, Willem-Frederik Schiltz,
Jos Lantmeeters, Katrien Partyka en Andries Gryffroy

houdende huur van korte duur
voor handel en ambacht



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 58.804/1
van 18 februari 2016

over

een voorstel van decreet van het Vlaamse Gewest ‘houdende
huur van korte duur voor handel en ambacht’
(*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1)

Op 13 januari 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Vlaams Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorstel van decreet van het Vlaamse Gewest ‘houdende huur van korte duur voor handel en ambacht’ (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1).

Het voorstel is door de eerste kamer onderzocht op 4 februari 2016. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraad, voorzitter, Wouter PAS en Patricia DE SOMERE, staatsraden, Marc RIGAUX en Michel TISON, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Jonas RIEMSLAGH, adjunct-auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 18 februari 2016.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORSTEL VAN DECREET

2. Het om advies voorgelegde voorstel van decreet strekt ertoe een eenvoudig en duidelijk juridisch kader tot stand te brengen voor kortetermijnhuur van handelspanden, bijvoorbeeld voor zogenaamde pop-upwinkels. De regeling zou, wat dat betreft, een alternatief moeten bieden voor de handelshuur, de gemeenrechtelijke huur en de bezetting ter bede.

Artikel 1 van het voorstel bepaalt dat het decreet een gewestaangelegenheid regelt. Artikel 2 bepaalt het toepassingsgebied. De artikelen 3 tot 7 betreffen de duur, de verlenging en de beëindiging van de huurovereenkomst. Artikel 8 regelt de huurprijs. De artikelen 9 tot 12 bevatten regels inzake verbouwingen. Artikel 13 bepaalt dat de overdracht van huur en onderhuur verboden zijn. Artikel 14 bepaalt dat vervreemding van het goed in beginsel niet tot beëindiging van de huurovereenkomst leidt. De artikelen 15 tot 18 betreffen de rechtspleging in het kader van het decreet. Artikel 19 regelt de inwerkingtreding van het decreet.

BEVOEGDHEID

3. Op grond van artikel 6, § 1, VI, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ (hierna: BWHI) zijn de gewesten bevoegd, wat de economie betreft, voor:

“7° De specifieke regels betreffende de handelshuur”.

3.1. Deze bepaling werd ingevoegd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 ‘met betrekking tot de Zesde Staatshervorming’. In de memorie van toelichting bij het voorstel dat tot deze bijzondere wet heeft geleid, werd hieromtrent gesteld:²

“Het handelshuurrecht behoort thans tot de residuaire bevoegdheid van de Federale Staat. Net als de regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen, de pacht en de veepacht, wordt de bevoegdheid met betrekking tot de specifieke regels betreffende het handelshuurrecht overgedragen aan de gewesten.

Aangezien deze bevoegdheid verband houdt met de economische bevoegdheid van de gewesten, wordt deze bevoegdheid ingeschreven in artikel 6, § 1, VI, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

¹ Aangezien het om een voorstel van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

² *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 95.

Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht betreft immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.

Door de precisering dat het enkel gaat over ‘de specifieke regels’ wordt bevestigd dat de algemene bepalingen van het burgerlijk recht betreffende de verbintenissen en de contracten tot de federale bevoegdheid blijven behoren. Zo zou de federale wetgever nog steeds kunnen beslissen de interpretatieregels voor contracten te wijzigen, door amendering van de artikelen 1156 tot 1164 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke amendering zou betrekking hebben op alle contracten, inclusief de huurcontracten, tenzij de bevoegde decreetgever specifieke regels bepaalt.

De totaliteit van de specifieke regelen betreffende de handelshuur wordt overgedragen aan de gewesten.

(...).”

3.2. In haar advies over het voorstel van bijzondere wet merkte de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende op:³

“(…)

Aangezien het de bedoeling is van de indieners van het voorstel om de hele bevoegdheid inzake handelshuurovereenkomsten over te dragen aan de gewesten, is het van belang om de exacte draagwijdte te kennen van dat begrip. Het begrip handelshuurovereenkomsten wordt thans in artikel 1 van de voornoemde wet van 30 april 1951 gedefinieerd als volgt:

‘de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingetreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek’.

Daar deze bepaling het toepassingsgebied definieert van het begrip ‘handelshuur’, baken ze de bevoegdheidsoverdracht af die artikel 17 van het voorstel van bijzondere wet beoogt tot stand te brengen.

De aandacht van de bijzondere wetgever wordt in dat verband gevestigd op het feit dat het toepassingsgebied van het begrip handelshuur, zoals dat voortvloeit uit het voornoemde artikel 1 van de voormelde wet van 30 april 1951, door het Hof van Cassatie aldus wordt geïnterpreteerd dat, opdat van een handelshuur gesproken kan worden, het vereist is dat de huurder ‘in hoofdzaak zijn prestaties in het klein verstrekt aan het publiek’⁴. Deze definitie van het begrip handelshuur omvat weliswaar ook de bioscoop- en schouwburgondernemingen, de garagehouders, de horlogemakers, de kappers, de hotelhouders, alsook de verhuurders van auto’s, fietsen, spelen en vermakelijkheden⁵

³ Adv.RvS 53.932/AV van 27 augustus 2013 over een voorstel dat heeft geleid tot de bijzondere wet van 6 januari 2014 ‘met betrekking tot de Zesde Staatshervorming’, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/3, 29-30.

⁴ Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie inzonderheid Cass. 22 februari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, I, 753-756.

⁵ Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie voor al de aangehaalde voorbeelden *Parl.St.* Kamer, 1950-51, nr. 124, 4 (verslag namens de Commissie voor de economische zaken van de Kamer over het wetsontwerp dat aanleiding gegeven heeft tot de voornoemde wet van 30 april 1951).

maar bijvoorbeeld niet de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of voorts de plaatsen waar de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten clientele (en niet met het publiek). De beoefenaars van een zelfstandig beroep die geen handelsactiviteiten uitoefenen, zoals advocaten, vallen thans overigens buiten het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur. Aldus vallen notarissen of advocaten die een gebouw huren waarin hun kantoor gehuisvest is, niet onder de toepassing van de wet op de handelshuur, maar ressorteren zij onder het gemeen huurrecht, dat geregeld wordt in de artikelen 1714 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dat een federale bevoegdheid blijft. Hetzelfde geldt voor het merendeel van de medische beroepen en de verenigingen zonder winstoogmerk.

De vraag rijst evenwel of de voorgestelde scheidslijn tussen enerzijds de handelshuurovereenkomsten, welke bevoegdheid aan de gewesten zal worden overgedragen, en anderzijds de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten, die een federale bevoegdheid zullen blijven, in de lijn ligt van de doelstelling van de bijzondere wetgever, die erin bestaat aan de gewesten de bevoegdheid inzake huurovereenkomsten over te dragen, teneinde hun greep op economisch vlak te vergemakkelijken⁶.

De toelichting bij het voorstel van bijzondere wet stelt weliswaar in het algemeen voorop dat, bij de overdracht van aangelegenheden door de bijzondere wet, '[d]e actuele inhoud van wetgevende en reglementaire teksten kan worden opgeheven, aangevuld, gewijzigd of vervangen'. Vanuit dit oogpunt zal het de gewesten mogelijk zijn om bijzondere regelen uit te vaardigen voor huurovereenkomsten die thans buiten het toepassingsgebied van de federale wetgeving betreffende handelshuur vallen, voor zover ze beantwoorden aan de generieke begripsinhoud van de overgedragen aangelegenheid 'handelshuur'. Daarentegen valt te betwijfelen of de huur buiten de traditionele sfeer van de (klein)handel en de ambachtsondernemingen, die eveneens verbonden is aan een economische bedrijvigheid (bijvoorbeeld: vrije beroepen, medische sector, ondernemingen uit de non-profitsector) geacht kan worden binnen de naar de gewesten overgedragen bevoegdheid inzake 'handelshuur' te vallen.

Het komt aan de bijzondere wetgever toe om te beoordelen of de thans voorgestelde bevoegdheidsoverdracht in voldoende mate beantwoordt aan de beoogde doelstelling van doelmatig economisch beleid en om, in voorkomend geval, de contouren van de overgehevelde aangelegenheid duidelijker af te bakenen of gebeurlijk te verruimen⁷.

(...)."

3.3. In het verslag van de betrokken Senaatscommissie werd hieromtrent gesteld:⁸

"Zowel de staatssecretaris als de indieners wensen naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State te benadrukken dat het begrip 'handelshuur' in de bijzondere wet een autonoom begrip is dat niet beperkt is tot het begrip van de handelshuur zoals het wordt gebruikt in het boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2*bis*, van het Burgerlijk Wetboek.

⁶ Voetnoot uit het geciteerde advies: Zie in dat verband de toelichting bij het voorliggende voorstel van bijzondere wet (*Parl.St.* Senaat 2012-13, 5-2232/1, 95). Naar analogie wordt in het voorstel van bijzondere wet voorzien in de overdracht naar de gewesten van de bijzondere regelen inzake pacht en veepacht, met het oog op een "doelmatig landbouwbeleid" (toelichting, *loc. cit.*, p. 87).

⁷ Voetnoot uit het geciteerde advies: Zo valt te denken aan het vervangen van de huidige term "handelshuur" door een meer algemene term die refereert aan de economische of beroepsmatige finaliteit van de huurovereenkomst.

⁸ *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/5, 271-272.

Zelfs indien de huurder enkel contacten onderhoudt met een beperkt en gesloten cliënteel (en niet met het publiek), valt de huur die betrekking heeft op de opslagruimten voor voorraad, de kantoorgebouwen van ondernemingen of andere gelijkaardige locaties verhuurd voor de uitoefening van daden van koophandel onder het begrip ‘handelshuur’ dat wordt overgedragen naar de gewesten en dat betrekking heeft op de specifieke regels inzake de huur voor handelsdoeleinden.

Zoals de Raad van State aanduidt, is dit echter niet het geval voor de huur die eveneens een band heeft met een economische activiteit, maar is gesloten buiten het traditioneel kader van de handel en de ambachtsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld de vrije beroepen, de medische sector en de ondernemingen van de non-profit sector. De gewesten worden volledig bevoegd inzake ‘de handelshuur’ en worden dus bevoegd voor de wetgeving, uitvoering, controle en financiering van deze aangelegenheid.”

4. Luidens de toelichting beoogt het om advies voorgelegde voorstel van decreet een huurregeling tot stand te brengen die zich onderscheidt van de handelshuur zoals geregeld in afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: de handelshuurwet).

Het toepassingsgebied *ratione materiae* is beperkt tot “de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek”. Anders dan bij de handelshuurwet is daarnaast vereist dat het gaat om huur “die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken wordt toegestaan voor minder dan een jaar” (artikel 2 van het voorstel). De duur van de huur mag de duur van een geheel jaar niet bereiken of overtreffen (artikel 3). Indien op grond van opeenvolgende verlengingen de totale huur langer is dan een jaar, valt de huurovereenkomst van rechtswege onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet (artikel 4, tweede lid).

5. Rekening houdend met de hiervoor *sub* 3.3 aangehaalde toelichting uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014, waaruit blijkt dat het begrip “handelshuur” in artikel 6, § 1, VI, eerste lid, 7°, BWHI een ruimere draagwijdte heeft dan het toepassingsgebied van de actueel geldende handelshuurwet, kan het voorstel vanuit bevoegdheidsrechtelijk oogpunt doorgang vinden.

6. Het voorstel bevat een aantal bepalingen die de “geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur” regelen (hoofdstuk 8).

6.1. Artikel 15 van het voorstel bepaalt dat de rechtsvorderingen die op grond van dit hoofdstuk (lees: decreet) worden ingesteld, tot de bevoegdheid behoren van de vrederechter.

Voor zover deze bevoegdheidstoewijzing niet reeds voortvloeit uit artikel 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek, en het derhalve nog nodig is om deze bevoegdheid uitdrukkelijk toe te wijzen aan de vrederechter, dient te worden opgemerkt dat het bepalen van de bevoegdheid van de rechtscolleges in beginsel behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever. De gemeenschappen en de gewesten kunnen dit terrein slechts betreden mits zij een beroep kunnen

doen op artikel 10 BWHI. Daartoe is vereist dat een dergelijke regeling noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de bevoegdheden van de gemeenschap of het gewest, dat de aangelegenheid waarvoor de federale overheid bevoegd is zich tot een gedifferentieerde regeling leent, en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.⁹

Hetzelfde geldt voor het regelen van de territoriale bevoegdheid van de vrederechter¹⁰ (artikel 15 van het voorstel)¹¹, en voor het regelen van de rechtspleging (artikelen 16 tot 18 van het voorstel), dat in beginsel aan de federale wetgever toekomt op grond van zijn residuaire bevoegdheid.

6.2. De indieners van het voorstel lichten de bepalingen van hoofdstuk 8 toe als volgt:¹²

“Deze bepalingen regelen de geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur, op analoge wijze met de handelshuur in het algemeen¹³.”

In het kader van de uitoefening van de bevoegdheid inzake handelshuur, is het aannemen van analoge regels inzake de regeling van de rechtspleging inzake de kortetermijnhandelshuur, die behoort tot de totaliteit van de regels inzake handelshuur die krachtens de zesde staatshervorming zijn overgedragen naar de gewesten, noodzakelijk, onder meer om het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel te respecteren.

Indien die regels niet zouden worden aangenomen, dreigt immers een niet-verantwoord onderscheid te ontstaan tussen huurders en verhuurders met een geschil inzake een handelshuur in het algemeen enerzijds, en anderzijds huurders en verhuurders met een geschil inzake een kortetermijnhandelshuur. Voor de eersten zouden immers bijzondere bepalingen gelden inzake de rechtspleging, die niet zouden gelden voor de laatsten. Het onderscheid dat door deze wetgeving wordt teweeggebracht tussen beide categorieën huurders en verhuurders heeft tot doel een aangepast evenwicht tussen de rechten en verplichtingen van de respectieve huurders en verhuurders ten opzichte van elkaar tot stand te brengen afhankelijk van hun specifieke rechtssituatie. Evenwel is hun situatie onvoldoende verschillend om de berechting van eventuele geschillen van die categorieën van personen op een gedifferentieerde wijze te laten behandelen door de hoven en rechtbanken. Daarom worden de bepalingen die nu gelden voor de handelshuur in het algemeen, *mutatis mutandis* overgenomen voor de kortetermijnhandelshuur. (...)”

⁹ Zie o.m. GwH 14 mei 2003, nr. 58/2003, B.5.2 en B.5.3; GwH 1 oktober 2003, nr. 126/2003, B.5.2 en B.5.3; GwH 26 november 2003, nr. 154/2003, B.5.2; GwH 17 december 2003, nr. 171/2003, B.3.3; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B. 4.2; GwH 19 maart 2008, nr. 59/2008, B.5.3.; GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3.

¹⁰ Overeenkomstig artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek geldt in beginsel de keuzevrijheid van de eiser behoudens wanneer de wetgever zelf uitdrukkelijk de territoriaal bevoegde rechter heeft aangewezen.

¹¹ Zie in het bijzonder GwH 26 november 2003, nr. 154/2003, B.7.1 en B.7.2.

¹² *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1, 12-13.

¹³ *Voetnoot 1 in de geciteerde tekst*: Cf. artikel 29 tot 36, Handelshuurwet.

Hoewel in die verantwoording niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 10 BWHI, kan op basis daarvan worden aangenomen dat voldaan is aan de noodzakelijkheidsvereiste zoals vervat in artikel 10 BHWI. Die verantwoording bevat echter geen elementen waaruit zou moeten blijken dat de betrokken federale aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheden slechts marginaal is. De indieners van het voorstel doen er dan ook goed aan om tijdens het verdere verloop van de parlementaire procedure eveneens een verantwoording inzake de toepassing van die voorwaarden te verstrekken.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

ALGEMENE OPMERKING

7. Overeenkomstig artikel 1 van de handelshuurwet zijn de bepalingen van deze wet van toepassing op “de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek”.

Overeenkomstig artikel 2, 1°, van de handelshuurwet wordt evenwel van dit toepassingsgebied uitgesloten “de huur die, wegens die aard of bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar”. Dit betreft de zogenaamde uitzondering voor seizoens- of gelegenheidsverhuring, zoals verhuring aan de kust tijdens het zomerseizoen, verhuring tijdens jaarbeurzen, tentoonstellingen, kermissen, ...¹⁴ Het Hof van Cassatie heeft over deze bepaling geoordeeld dat niet de bedongen huurtijd (meer of minder dan een jaar) of het sluiten van achtereenvolgende huurovereenkomsten, maar de door de wet bepaalde objectieve criteria beslissend zijn.¹⁵ Zo kan op grond van die criteria de handelshuurwet hetzij van toepassing zijn ook al is de huur bedongen voor slechts vier maanden, hetzij niet van toepassing zijn ook al werd de huur bedongen voor dertien maanden of meer.¹⁶

Overeenkomstig artikel 2 van het voorstel zijn de bepalingen van dit decreet van toepassing op de huur van onroerende goederen die (naast het “handels criterium”), “wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken” wordt toegestaan voor minder dan

¹⁴ Zie o.m. K. VANHOVE, *Handelshuur: rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling*, Antwerpen, Intersentia, 212, p. 107-110, met verwijzingen naar rechtspraak en rechtsleer.

¹⁵ Zie o.m. Cass. 25 maart 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 913: “Overwegende dat ook wanneer een huur van een jaar of meer wordt bedongen, dit niet belet dat artikel 2, 1°, toepassing vindt indien naar de normale gang van zaken in een dergelijk geval de huur, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, wordt toegestaan voor minder dan een jaar; dat niet de bedongen huurtijd maar de door de wet bepaalde objectieve criteria beslissend zijn; Overwegende dat het sluiten van achtereenvolgende huurovereenkomsten, het doen van investeringen door de huurder en/of het exploiteren van een handelszaak in het goed evenmin beslissend zijn om artikel 2, 1°, niet toe te passen.”

¹⁶ Over artikel 2, 1°, van de handelshuurwet wordt in de toelichting bij het voorstel (p. 8) aangegeven dat het “niet duidelijk [is] in de rechtspraak of voorlopige verhuring *an sich* buiten de Handelshuurwet valt. Sommige pop-upwinkels zijn slechts open voor enkele weken of maanden, andere langer dan een jaar, al dan niet door opeenvolgende huurverlengingen”.

een jaar. Deze bepaling moet worden gelezen in samenhang met artikel 3 van het voorstel, luidens hetwelk “de duur van de huur (...) de duur van een geheel jaar niet [mag] bereiken of overtreffen”, en met artikel 4, tweede lid, van het voorstel, dat bepaalt dat “zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan een jaar, (...) de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur [valt]”. Zoals ook het geval is voor de handelshuurwet, is het voorgestelde decreet van rechtswege van toepassing zodra is voldaan aan de voorwaarden bepaald in artikel 2 ervan, ongeacht de kwalificatie die de partijen aan de overeenkomst geven.

Deze omschrijving van het toepassingsgebied geeft, om de hierna volgende redenen, aanleiding tot rechtsonzekerheid.

7.1. Vooreerst bestaat onduidelijkheid over de interne verhouding tussen artikel 2 en artikel 4, tweede lid, van het voorstel.

Enerzijds zal, luidens artikel 2, het decreet slechts toepassing vinden indien het toestaan van de huur voor minder dan een jaar het gevolg is van “de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken”. De kwalificatie van de huur als handelshuur, in de zin van de handelshuurwet, of als huur van korte duur voor handel en ambacht, in de zin van het voorgestelde decreet, hangt af van de vraag of de duur van de overeenkomst van minder dan een jaar werd toegestaan omwille van “de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken”. Anderzijds bepaalt artikel 4, tweede lid, dat de handelshuurwet van toepassing wordt “zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan een jaar”, zodat alsdan de totale duurtijd en niet (meer) de andere criteria bepalend zijn.

7.2. Voorts rijst de vraag wat de verhouding is tussen artikel 2 van het voorstel en artikel 2, 1°, van de handelshuurwet.

Indien het de bedoeling van de indieners van het voorstel is om in het uitzonderingsgeval vervat in artikel 2, 1°, van de handelshuurwet niet meer het gemeen huurrecht, maar het voorgestelde decreet van toepassing te laten zijn, is ook een wijziging van de handelshuurwet nodig, teneinde het toepassingsgebied van de twee regelingen beter op elkaar af te stemmen. Overigens weze in dit verband opgemerkt dat artikel 2 van het voorstel, in tegenstelling tot artikel 2, 1°, van de handelshuurwet, niet bepaalt dat de huur wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken “normaal” wordt toegestaan voor minder dan een jaar.

7.3. Ten slotte is niet duidelijk of de huur waarvan de totale duur als gevolg van opeenvolgende verlengingen langer is dan een jaar, overeenkomstig artikel 4, tweede lid, van het voorstel steeds zal ressorteren onder de handelshuurwet, dan wel of het integendeel de bedoeling is dat ook in dat geval de uitzondering bepaald in artikel 2, 1°, van de handelshuurwet kan worden toegepast, waardoor dan in voorkomend geval de huur zal ressorteren onder de algemene huurbepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

7.4. De indieners van het voorstel dienen de omschrijving van het toepassingsgebied in het licht van de voorgaande opmerkingen aan een nieuw onderzoek te onderwerpen.

8. In tegenstelling tot artikel 1 van de handelshuurwet bepaalt artikel 2 van het voorstel niet dat de onroerende goederen door de huurder “in hoofdzaak” gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of het bedrijf van de ambachtsman.

In geval deze woorden bewust zijn weggelaten, verdient het aanbeveling daaromtrent tijdens het verdere verloop van de parlementaire procedure van het voorstel van decreet meer toelichting te geven.

ARTIKELSGEWIJZE OPMERKINGEN

Artikelen 4 en 6

9. Zowel in artikel 4, tweede lid, als in artikel 6 van het voorstel wordt verwezen naar “de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur”.

De regeling inzake de handelshuur, die gemeenzaam wordt omschreven als de “handelshuurwet”, maakt deel uit van het Burgerlijk Wetboek (boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II*bis*). Deze afdeling werd vervangen bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951. Het verdient aanbeveling naar deze afdeling in het Burgerlijk Wetboek te verwijzen.

Artikel 7

10. Men voege de woorden “in toepassing van artikel 6” in tussen de woorden “huurovereenkomst,” en “noch”, en men vervange “tussentijdse” door “voortijdige”.

Artikel 15

11. In artikel 15 van het voorstel schrijve men “van dit decreet” in plaats van “van dit hoofdstuk”. Het betrokken hoofdstuk 8 bevat weliswaar diverse bepalingen die de rechtspleging regelen, maar de rechtstvorderingen zullen veelal ingesteld worden op grond van andere bepalingen van het decreet.

Artikel 19

12. Overeenkomstig artikel 19 van het voorstel treedt dit decreet in werking op de eerste dag van de maand, volgend op de dag (lees: maand) van de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

Deze bepaling heeft mogelijk tot gevolg dat de bestemmelingen van de voorgestelde regeling over een termijn beschikken die minder bedraagt dan de gangbare termijn van tien dagen na de bekendmaking, om van de nieuwe bepalingen kennis te nemen. Dat zal het geval zijn indien het ontworpen besluit na de twintigste dag van de maand wordt bekendgemaakt.

Het verdient dan ook aanbeveling om ervoor te zorgen dat de nieuwe regeling hetzij tien dagen voor het einde van de maand wordt bekendgemaakt, hetzij te voorzien in een andere bepaling van inwerkingtreding (zoals een inwerkingtreding op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de bekendmaking).

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Wilfried VAN VAERENBERGH