



Vlaams  
Parlement

ingediend op **690** (2015-2016) – Nr. 1  
8 maart 2016 (2015-2016)

## **Conceptnota voor nieuwe regelgeving**

van Jos Lantmeeters en Lorin Parys

betreffende de overdracht en modernisering  
van de Handelshuurwet

## INHOUD

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                                                                                      | 3  |
| 2. Context: originele wetgeving.....                                                                   | 3  |
| 2.1. De Handelshuurwet.....                                                                            | 3  |
| 2.1.1 Duur van de handelshuur .....                                                                    | 3  |
| 2.1.2 Herziening .....                                                                                 | 4  |
| 2.1.3 Recht op verbouwingen.....                                                                       | 4  |
| 2.1.4 Overdracht van de huur en onderhuur .....                                                        | 4  |
| 2.1.5 Overdracht van het gehuurde goed.....                                                            | 4  |
| 2.1.6 Hernieuwing van de huur .....                                                                    | 5  |
| 2.1.7 Vergoeding wegens uitzetting .....                                                               | 5  |
| 2.2. Wat na de zesde staatshervorming? .....                                                           | 5  |
| 3. Literatuurstudie.....                                                                               | 6  |
| 3.1. Rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling van<br>Kristof Vanhove 2008-2009..... | 6  |
| 3.2. Illusterende praktijkcase handelshuurhernieuwing .....                                            | 9  |
| 3.3. Tienpuntenplan .....                                                                              | 9  |
| 4. Modernisering .....                                                                                 | 10 |
| 4.1. Meer flexibiliteit.....                                                                           | 10 |
| 4.1.1. Op basis van de partijen .....                                                                  | 10 |
| 4.1.2. Herziening huurprijs .....                                                                      | 11 |
| 4.1.3. Waarborg.....                                                                                   | 12 |
| 4.2 Minder formalisme .....                                                                            | 12 |
| 4.3 Handelskernversterking .....                                                                       | 12 |
| Bijlage: De oorspronkelijke Handelshuurwet.....                                                        | 13 |

## 1. Inleiding

Deze conceptnota wil het debat op gang brengen over de modernisering van de handelshuurwetgeving in Vlaanderen. Met deze conceptnota hebben de indieners een driedelige doelstelling voor ogen. Ten eerste kijken we in deze nota naar de huidige context: wat zegt de huidige handelshuurwetgeving? Ten tweede vergelijken we de handelshuurwetgeving met de buurlanden. Ten derde stellen we een aantal vragen bij de huidige handelshuurwetgeving en worden er suggesties gedaan voor de mogelijke flexibilisering en het terugdringen van het formalistische karakter van de wetgeving voor zowel handelaar als verhuurder.

De huidige handelshuurwetgeving werd opgesteld in de naoorlogse jaren en gefinaliseerd in 1951. Daarom achten de indieners van deze conceptnota het zinvol om deze wetgeving te moderniseren en te flexibiliseren, en om op deze manier rekening te houden met de huidige uitdagingen van flexibel ondernemen. De overdracht naar de Vlaamse bevoegdheden biedt bovendien kans voor Vlaanderen om deze wetgeving aan te passen. Waar nodig zal formalisme moeten wijken om het starten of het ondernemen te stimuleren.

In deze nota willen de indieners een gezond evenwicht vinden tussen de bescherming van de handelszaken en de eerbiediging van de wettelijke belangen van eigenaars. Daarbij verwijzen de indieners ook naar 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2015-16, nr. 598/1*). In dit voorstel werd specifiek ingegaan op de korte huur van handelspanden.

## 2. Context: originele wetgeving

### 2.1. De Handelshuurwet

De Handelshuurwet specificeert van toepassing te zijn op "de huur van onroerende goederen of gedeelten ervan die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, vanaf de ingebruikname door de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen in de loop van de huurperiode door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak, gebruikt worden voor het drijven van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek."

Zowel mondelinge als schriftelijke overeenkomsten zijn mogelijk. Het is uiteraard aangewezen om een schriftelijke overeenkomst op te maken, waarin de handelsbestemming ondubbelzinnig wordt vermeld. Op die manier vermijden contractanten bewijsproblemen en discussies. Hieronder worden de krachtlijnen van het de huidige wetgeving overlopen. Voor de meer gedetailleerde beschrijving van deze krachtlijnen verwijzen wij naar de bijlagen van deze conceptnota, waar de lezer de volledige Handelshuurwet kan vinden.

#### 2.1.1. Duur van de handelshuur

De duur van een handelsovereenkomst bedraagt minimum 9 jaar. De huurder heeft daarbij recht op drie hernieuwingen van het contract van telkens 9 jaar. De totale huurperiode, inclusief de eerste periode van negen jaar, kan dus oplopen tot 36 jaar. Pas na drie verstreken hernieuwingen heeft de verhuurder, behoudens een aantal uitzonderingen, het recht de huurder te verplichten het pand te ontruimen. Beide partijen kunnen ten allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte.

### *2.1.2. Herziening*

Het zesde artikel van de Handelshuurwet bepaalt dat zowel huurder als verhuurder het recht hebben om bij het verstrijken van elke driejarige periode aan de vrede-rechter de herziening van de huurprijs te vragen. Dit kan enkel indien het recht wordt uitgeoefend in de laatste drie maanden van elke lopende driejarige periode. Het is bovendien verplicht voor beide partijen om te bewijzen dat de normale huur-waarde ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15 procent is gedaald of gestegen in vergelijking met de contractueel bepaalde huurprijs of de huurprijs die door de laatste herziening werd vastgelegd.

Onder 'nieuwe omstandigheden' verstaan we objectieve omstandigheden die de huurwaarde van een handelspand beïnvloeden maar die niet aanwezig waren bij het bepalen van de oorspronkelijke huurprijs die contractueel werd vastgelegd.

### *2.1.3. Recht op verbouwingen*

Artikel 7 van de handelshuurwetgeving bepaalt dat de huurder van een bepaald handelspand het recht heeft om verbouwingen uit te voeren die dienstig zijn voor zijn onderneming en waarvan de kosten niet hoger zijn dan drie jaar huur van het gehuurde goed. De voorwaarden zijn uiteraard dat de veiligheid, noch de salu-briteit, noch de esthetische waarde van het gebouw daarbij in gedrang komen. Bovendien moet de verhuurder op voorhand in kennis gesteld worden van de voor-genomen veranderingen. De verhuurder kan zich hiertegen om wettige redenen verzetten. Huurders hebben het recht om verbouwingen door te voeren aan het pand. Het betreft echter enkel de handelslokalen. De verbouwingen moeten niet 'noodzakelijk' zijn, het is voldoende dat ze 'nuttig' zijn.

De verbouwingswerken worden ondernomen op het eigen risico van de huurder. De verhuurder of eigenaar van het handelspand kan voor of tijdens de verbouwings-werken eisen dat de huurder zijn aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder of de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar.

### *2.1.4. Overdracht van de huur en onderhuur*

In tegenstelling met het gemeen recht waar huuroverdracht of onderverhuur door een geschreven verbodsbepaling kunnen verhinderd worden, is huuroverdracht of onderverhuur in de handelshuurwetgeving in bepaalde gevallen wel mogelijk, ondanks een eventueel geschreven verbodsbepaling. De artikelen 10, 11 en 11bis van de handelshuurwetgeving bepalen de wetgeving hieromtrent.

Wanneer in het huurcontract niets vermeld staat inzake overdracht van de huur, dan is de overdracht in principe zonder meer mogelijk. Echter, meestal staat in het huurcontract toch een clause die dergelijke overdracht van de huur verbiedt. Dat wil echter niet zeggen dat de overdracht nooit kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld, wanneer de overdracht van de huur samen met de overdracht van de handelszaak zelf gebeurt, kan men deze overdracht in principe niet weigeren, zelfs niet met een expliciet verbod in de huurovereenkomst.

### *2.1.5. Overdracht van het gehuurde goed*

Wanneer in de afgesloten handelshuurovereenkomst geen uitzettingsbeding werd voorzien, kan de nieuwe eigenaar de huurder niet uit het handelspand zetten. Zelfs wanneer de handelshuurovereenkomst geen vaste datum heeft, zal de nieuwe eige-naar de handelshuur dienen te eerbiedigen wanneer de huurder het pand reeds zes maanden in gebruik had. De nieuwe eigenaar kan de huurder toch uit het pand zetten, zelfs zonder een uitzettingsbeding, binnen de drie maanden nadat hij eige-

naar is geworden en mits een opzeggingstermijn van minimum één jaar. Artikel 16 van de Handelshuurwet bepaalt de voorwaarden die hiervoor dienen vervuld te zijn.

#### *2.1.6. Hernieuwing van de huur*

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn handelshuurovereenkomst te bekomen om dezelfde handel voor een duur van 9 jaar voor te zetten bij het verstrijken van elke periode van 9 jaar. Hij heeft recht op drie hernieuwingen (dus maximum 36 jaar). Indien de huurder van dit recht wenst gebruik te maken dan dient hij zijn verzoek ter kennis te brengen van de verhuurder binnen een termijn van maximum 18 maanden en minimum 15 maanden vóór het beëindigen van de lopende huurovereenkomst bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

Deze kennisgeving moet op straffe van nietigheid, de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan, en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen 3 maanden kennis geeft van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden, of van het aanbod van een derde.

Indien de huurder niet tijdig een geldige aanvraag tot huurhernieuwing indient, dan is in principe zijn recht op hernieuwing vervallen en zal hij het onroerend goed dienen te verlaten bij het verstrijken van de huurtijd. Maar, indien de huurder na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, dan komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder kan beëindigen mits hij ze ten minste 18 maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen.

#### *2.1.7. Vergoeding wegens uitzetting*

De vergoeding wegens uitzetting kwam tot stand met als doel om de handelaar te vergoeden voor het verlies van de handelszaak als gevolg van de uitzetting. Wanneer de verhuurder een huurhernieuwing weigert, en dit niet het verlies van een handelszaak tot gevolg heeft, is er geen uitzettingsvergoeding verschuldigd aan de handelaar.

### **2.2. Wat na de zesde staatshervorming?**

Naar aanleiding van de staatshervorming van 1980 besloot de wetgever de aangelegenheid huisvesting over te dragen aan de gewesten. Het burgerlijk recht met daarin de private huurwetgeving bleef echter federale bevoegdheid. Met de zesde staatshervorming heeft de wetgever vanaf 1 juli 2014 wel de private huurwetgeving overgedragen aan de gewesten. De teksten van het institutionele akkoord stellen immers het volgende: "Handelshuur: naar de gewesten". De bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming bepaalt in artikel 17 het volgende: "Artikel 6, §1, VI, eerste lid, van dezelfde bijzondere wet, vervangen bij de bijzondere wet van 8 augustus 1988 en gewijzigd bij de bijzondere wetten van 13 juli 2001 en 12 augustus 2003, wordt aangevuld met de bepalingen onder 6° tot 9°, luidende:

- “6° De vestigingsvoorwaarden, met uitzondering van de voorwaarden voor toegang tot gezondheidszorgberoepen en tot dienstverlenende intellectuele beroepen;
- 7° De specifieke regels betreffende de handelshuur;
- 8° De activiteiten van het Participatiefonds, met inbegrip van de inkomenscompensatievergoeding aan zelfstandigen die het slachtoffer zijn van hinder ten gevolge van werken op het openbaar domein;
- 9° Het toerisme.”.

De bevoegdheidsoverdracht omvat meer bepaald “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht” en “de specifieke regels betreffende de handelshuur”. Dit maakt het mogelijk voor de regio’s om een integraal handelsvestigingsbeleid te voeren. De bestaande regelgeving blijft van kracht tot een gemeenschap of een gewest over wijzigingen of nieuwe regels beslist. Vlaanderen kan uiteraard gebruik van zijn bevoegdheden maken om het overdreven en achterhaalde formalisme uit de Handelshuurwet te halen. Dit zien de indieners als een mogelijkheid om de obstakels voor ondernemerschap weg te ruimen, en de economie verder te stimuleren.

Het groenboek Zesde Staatshervorming bespreekt kort de mogelijkheden voor de nieuwe beleidsopties die Vlaanderen kan nemen. Het groenboek concludeert als volgt: “Er zijn zeker raakvlakken tussen de handelshuurwet en het beoogde kernversterkende handelspandenbeleid en tussen de handelshuurwet en mechanismen die voorzien worden in het nieuwe decreet op het integraal handelsvestigingenbeleid. Om uitsluitsel te krijgen over eventuele gewenste wijzigingen is te gelegener tijd – na goedkeuring voorontwerp van decreet – beleidsmatig en juridisch onderzoek nodig. Het onderzoek naar een wijziging van de handelshuurwet kan evenwel bezwaarlijk enkel vanuit het perspectief van nieuwe initiatieven gebeuren en vergt zodoende een degelijke betrokkenheid van de stakeholders.”.

Zoals het groenboek suggereert, pleiten de indieners van deze conceptnota er uitdrukkelijk voor om hoorzittingen te organiseren in het Vlaams Parlement om een degelijke betrokkenheid van de stakeholders tot stand te brengen, alvorens over te gaan tot de opmaak van een voorstel van decreet.

### 3. Literatuurstudie

Het uitgangspunt waarop de Handelshuurwet van 30 april 1951 gebaseerd is, is het volgende: “Er moet een evenwicht gevonden worden tussen de bescherming van de handelszaak, in de ruime zin genomen, en de eerbiediging van de wettelijke belangen van de eigenaars.”.<sup>1</sup>

De Handelshuurwet in ons land had vooral tot doel een evenwicht te bekomen tussen de bescherming van de huurder en diens handelszaak en de belangen van de eigenaars. Het uitgangspunt van de wet van 1951 is dat men duidelijke regels zou creëren omtrent de rechten en verplichtingen van de partijen en de verlenging en beëindiging van de handelshuur. Dat evenwicht kan in het gedrang komen door wat vandaag beschouwd wordt als een overmatige formalistische benadering.

#### 3.1. Rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling van Kristof Vanhove 2008-2009

Aan de universiteit van Leuven, verscheen een doctoraatsstudie<sup>2</sup> van de hand van Kristof Vanhove met betrekking tot een flexibelere Handelshuurwet. Een gemoderniseerde handelshuurwetgeving heeft de lastige opdracht om de conflicterende belangen van enerzijds de huurder en anderzijds de verhuurder te verzoenen. De stabiliteit van de handelszaak in hoofde van de huurder moet overeenstemmen met het eigendomsbelang van de verhuurder.

Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met buurlanden Frankrijk en Nederland zien we dat België vaak een rigide en formalistisch benadering van de handelshuur toepast.

<sup>1</sup> *Parl.St.* Senaat 1948-1949, nr 384/2.

<sup>2</sup> Vanhove, K. (2008-2009). Handelshuur. Rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling. Katholieke Universiteit Leuven.

In het kader van de termijnbescherming hanteert de Belgische Handelshuurwet een verplichte minimumduur van minstens 9 jaar. De huurder is bijgevolg zeker van een minimale huurtermijn van 9 jaar voor het uitbaten van zijn handelszaak. Dit laat de huurder toe zijn handelszaak op te starten, verder uit te bouwen en zijn investeringen af te schrijven. Keerzijde hiervan is dat de verhuurder de huur niet vroegtijdig kan beëindigen. Deze verplichte minimumduur vormt een fundamenteel beginsel van de Handelshuurwet. Het beoogt de handelszaak stabiliteit te verschaffen. In 1965 werd ook in Frankrijk een minimumduur van 9 jaar ingevoerd.

Het Nederlandse Huurrecht Bedrijfsruimte ziet er ietwat anders uit. Het uitgangspunt van de termijnbescherming in de Nederlandse wetgeving is in beginsel 5 plus 5 jaar. Dit komt voort uit de wettelijke minimum huurtermijn van 5 jaar. Een huurovereenkomst van bedrijfsruimte geldt van rechtswege voor minimaal 5 jaar, ook als partijen een kortere termijn zijn overeengekomen. Opzegging (tenzij met wederzijds goedvinden) voor de afloop van die termijn kan dan ook niet geldig gebeuren. Na de eerste termijn van 5 jaar wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd met een tweede periode van 5 jaar, zodat de huurovereenkomst in beginsel 10 jaar duurt.

Vanuit het perspectief om de continuïteit en de stabiliteit van de handelszaak te waarborgen is deze verplichte minimumduur te verantwoorden. Stabiliteit impliceert een zekere beschikkingsduur. Anderzijds is het zo dat een minimumduur van 9 jaar zoals in Vlaanderen als zeer belastend kan worden opgevat. Om toch rekening te houden met de veranderende economische en maatschappelijke omstandigheden kan men binnenkort een handelshuurcontract aangaan voor minder dan 1 jaar en dit op basis van het voorstel van decreet van 10 december 2015 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

Algemeen gesteld kan men zeggen dat het Nederlandse huurrecht op vlak van termijnbescherming meer ruimte laat voor flexibiliteit. Er kan, in overleg door beide partijen, een bindende duur overeengekomen worden, in functie van de concrete behoeften. Oorspronkelijk was de Belgische Handelshuurwet ook flexibeler. Zo was bepaald dat de duurtijd 9 jaar bedraagt, "behoudens strijdige overeenkomst die door de vrederechter van het gebied waar het onroerend goed gelegen is, werd bekrachtigd". Dit geeft aan dat men toen al voelde dat deze termijn van 9 jaar beperkingen met zich meebrengt. Uiteindelijk werden er geen uitzonderingen opgenomen, waardoor het Belgische duurregime zeer rigide is in vergelijking met dat van Nederland.

Toch voorziet de Handelshuurwet ook enkele opties om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen:

- de huurder heeft steeds de mogelijkheid om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen na afloop van elke periode van 3 jaar, mits hij minstens 6 maanden tevoren opzegt bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaardersexploot. Als we naar de wetgeving in Frankrijk kijken zien we dat deze de verhuurders meer beschermt. Naar aanleiding van een vastgoedcrisis in Frankrijk is sinds 1985 de vroegtijdige beëindigingsmogelijkheid van de huurder in Frankrijk van aanvullende aard;
- de verhuurder kan daarentegen de huurovereenkomst slechts vroegtijdig beëindigen indien dit uitdrukkelijk vermeld staat in de huurovereenkomst en dit voor persoonlijk gebruik is. Het Nederlandse handelshuurrecht hanteert ditzelfde principe maar geeft er wel een ruimere betekenis aan. Zo kan het 'persoonlijk gebruik' in België enkel handel betreffen, terwijl dat in Nederland een onbeperkte invulling krijgt. Voor het Nederlandse recht is het dus niet noodzakelijk dat het pand als bedrijfsruimte wordt gebruikt. Ook is er in Nederland nog een andere beëindigingsgrond mogelijk, namelijk 'slechte bedrijfsvoering'. Al zien we wel dat dit in de praktijk niet veel gebruikt wordt. Als we dan kijken naar het Franse recht zien we dat de opzeggingsmogelijkheden veel beperkter zijn.

Beëindiging voor 'persoonlijk gebruik' kan hier niet. De verhuurder kan hier wel de huur vroegtijdig beëindigen indien hij aan het verhuurde goed renovatiewerken wil uitvoeren. Ook heeft de verhuurder de mogelijkheid om bepaalde woongedeelten van het goed terug te nemen met het oog op verhuring als woongelegenheden aan derden;

- partijen kunnen tot slot steeds, op elk ogenblik, de huurovereenkomst beëindigen in onderling akkoord. Dit is vanzelfsprekend ook zo in het Franse en Nederlandse handelsrecht. In België moet het opzeggen van de huurovereenkomst gebeuren in een authentieke akte of bij een verklaring voor een rechter. We zien hier dat in België deze bijzondere formaliteiten worden gehanteerd, ter bescherming van de huurder, terwijl dit in Nederland en Frankrijk niet gebeurt.

De Handelshuurwet is in het leven geroepen om de huurder te beschermen. De twee grondslagen waarop deze bescherming gefundeerd zijn, zijn de dwingende minimumduur en het recht om een huurhernieuwing aan te vragen. In België is het aantal hernieuwingen beperkt tot drie. In Frankrijk en Nederland kan dit onbeperkt. Een hernieuwde huur duurt in België en Frankrijk in principe 9 jaar. Opmerkelijk is dat bij de hernieuwing in België er meer contractvrijheid is dan in Frankrijk. Mits naleving van de formaliteiten is ook hier ook een kortere duur mogelijk.

Vandaag is het zo dat de huurhernieuwing vaak voor problemen zorgt. De huurhernieuwing moet in eerste plaats de continuïteit van de handelszaak garanderen. Door de vele en moeilijke regels die gepaard gaan met deze hernieuwing concludeert Vanhove uit de rechtsleer dat de bescherming zich tegen de huurder heeft gekeerd. Het recht op huurhernieuwing is er om de stabiliteit van de handelszaak te waarborgen. Echter zien we in de praktijk dat het automatische einde van de huur, het feit dat alleen de huurder (onder strikte voorwaarden) een hernieuwing kan aanvragen en het maximaal aantal huurhernieuwingen, de continuïteit van de handelszaak niet ten goede komt. Dit zorgt ervoor dat wanneer de huurder geen, een onregelmatige of een laattijdige aanvraag doet, hij het handelspand op het einde van de huur moet verlaten. Bij de hernieuwing van de handelshuur staat uiteraard in essentie de stabiliteit van de handelszaak centraal. Maar ook moet er rekening gehouden worden met het eigendomsbelang van de verhuurder. Het eigendomsbelang uit zich in dit verband slechts door het recht op marktconforme voorwaarden bij hernieuwing van de huur en door het recht om de hernieuwing te weigeren. De auteur stelt terecht dat: "Twee verboden en elkaar versterkende problemen zorgen er mijn inziens voor dat het hernieuwingsmechanisme in België zwak scoort op de optimalisatieschaal, voornamelijk voor wat stabiliteit van de handelszaak betreft, maar ook inzake het eigendomsbelang. Hier is ruimte voor, en behoefte aan verbetering."<sup>3</sup>

In Nederland en Frankrijk is het zo dat aan het einde van een huurovereenkomst deze automatisch wordt voortgezet voor onbepaalde duur. De huurovereenkomst kent dus geen automatisch einde, maar een automatische voortzetting voor onbepaalde duur. Een voordeel van het Belgische en Franse recht, in vergelijking met het Nederlandse recht, is dat we de mogelijkheid hebben om de voorwaarden van de huurovereenkomst op gezette tijdstippen, binnen een afgelijnd tijdsbestek, en onder toezicht en controle van de rechter te heronderhandelen. Ten opzichte van de Belgische huurwet is de Franse huurwet flexibeler omdat hier ook de verhuurder ook een hernieuwing kan aanbieden.

---

<sup>3</sup> Vanhove, K. (2008-2009). Handelshuur. Rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling. Katholieke Universiteit Leuven, p. 466.



### 3.2. Illusterende praktijkcase handelshuurhernieuwing

Sven Mosselmans<sup>4</sup>, referendaris bij het Hof van Cassatie, stelt zich terecht de vraag of de huurder zijn eerder onregelmatige aanvraag tot handelshuurhernieuwing kan herstellen aan de hand van een aanvullende aanvraag. Naar aanleiding van het volgende geval oordeelde het Hof van Cassatie in zijn arrest van 13 november 2003<sup>5</sup> het volgende: "Een café-uitbater doet een tijdige en naar de vorm regelmatige aanvraag tot hernieuwing van zijn handelshuur. Een probleem rijst evenwel wat de inhoud van de aanvraag betreft. Zoals gezegd, moet de huurder enerzijds de voorwaarden opgeven onder welke hij bereid is om de nieuwe huur aan te gaan; anderzijds moet de aanvraag de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekende brief binnen 3 maanden kennis geeft ofwel van zijn redenen omklede weigering van huurhernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde. Welnu, in een eerste aangetekende brief geeft huurder enkel de voorwaarden op onder welke hij bereid is om de nieuwe huur aan te gaan: in een tweede aange tekende brief, die hij een week later verstuurt, vult hij zijn eerste brief aan met de verzuimvermelding. Zoals eveneens gezegd, staat het buiten kijf dat de huurder, zo hij een eerdere onregelmatige aanvraag heeft gedaan, een nieuwe, regelmatige aanvraag kan doen, voor zover hij tijdig handelt. Pijnpunt is hier dat de huurder zijn eerder onregelmatige en bijgevolg in se nietige aanvraag tot hernieuwing niet overdoet, maar enkel aanvult waar nodig. In zijn tweede brief vermeldde voorwaarden te hernemen en zonder bijkomende of andersluidende voorwaarden op te geven. De feitenrechters zien alvast geen graven in de werkwijze van de huurder. De centrale overwegingen die hun beslissingen dragen, zijn dat beide brieven tijdig zijn verzonden, dat moet worden aangenomen dat de tweede brief een aanvulling vormt op de eerste brief en dat derhalve is voldaan aan alle voorwaarden van artikel 14, eerste lid, Handelshuurwet. Blijkens zijn voorziening tot cassatie verzet de verhuurder zich tegen een meervoudige aanvraag tot handelshuurhernieuwing, voornamelijk omdat op die manier twijfel kan ontstaan over het ogenblik waarop de reactietermijn van 3 maanden voor de verhuurder begint te lopen. Het cassatieberoep kan niet overtuigen. Het Hof van Cassatie beslist dat de huurder zijn eerste aanvraag tot handelshuurhernieuwing, die onregelmatig is omdat de verzuimvermelding ontbreekt, kan herstellen door tijdig, dit wil zeggen binnen de wettelijke termijn en uiterlijk 15 maanden voor het eindigen van de lopende huur, een tweede aanvraag aan de verhuurder te richten, wat kan gebeuren door het sturen van een aanvullende brief die verwijst naar de inhoud van de eerste brief, en waarin die verzuimvermelding voorkomt. Het Hof preciseert hierbij dat in dat geval de reactietermijn van 3 maanden voor de verhuurder loopt vanaf de datum van de aldus herstelde aanvraag tot huurhernieuwing."

### 3.3. Tienpuntenplan

Vanhove<sup>6</sup> besluit zijn doctoraat met het opstellen van een tienstappenplan naar een evenwichtigere en gemoderniseerde Handelshuurwet. Hij komt tot de conclusie dat de huidige Handelshuurwet in zijn geheel een redelijk evenwicht weet te vinden tussen zowel de belangen van de huurder als van de verhuurder. Toch ziet hij wel enkele verbeteringen mogelijk:

- 1° de verplichte minimumduur tot een standaardmodel maken, waarvan partijen (voor een zeer beperkte tijd in onderling akkoord, dan wel voor een 'langere' korte duur onder toezicht van een neutrale derde) kunnen afwijken;

<sup>4</sup> Tilleman, B. Vanhove, K. & Verbeke, A. (2007) Knelpunten Contractrecht: Handelshuur. Intersentia.

<sup>5</sup> Cass. 13 november 2003, J.T. 2005, 35, Pas. 2003, 1807, R.W. 2005-06,1301 en R.A.B.G. 2005, 599, noot F. CORYN.

<sup>6</sup> Vanhove, K. (2008-2009). Handelshuur. Rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling. Katholieke Universiteit Leuven.

- 2° het criterium 'vereenzelviging van belangen' moet worden ingevoerd om te beoordelen of de verhuurder (natuurlijke persoon of vennootschap) zijn eigen belang dient door het pand in gebruik te geven aan een (andere) vennootschap (respectievelijk natuurlijke persoon);
- 3° indien de hoofdhuur eindigt, moet de onderhuur automatisch eindigen, maar moet de onderhuurder, die eigenaar is van de handelszaak, over een (exclusief) recht op huurhernieuwing beschikken ten aanzien van de verhuurder;
- 4° een ongewijzigde voortzetting van de handelshuurovereenkomst door de nieuwe eigenaar van het verhuurde goed moet worden ingevoerd, zonder correcties ten voor- of nadele van de nieuwe eigenaar;
- 5° het automatische einde van de handelshuurovereenkomst moet worden vervangen door een automatische voortzetting voor onbepaalde duur (tegen dezelfde voorwaarden);
- 6° de huidige actieplicht van de huurder om het hernieuwingsmechanisme in gang te zetten, moet worden omgevormd tot een initiatiefrecht voor beide partijen. Het zou in België ook mogelijk moeten zijn dat de verhuurder het initiatief neemt om hernieuwing van het contract aan te gaan;
- 7° beëindiging van de lopende huurovereenkomst (tegen het einde van de overeengekomen duur, dan wel nadien te allen tijde) geschiedt krachtens een opzegging van de huurder, een opzegging door de verhuurder (met hernieuwingsaanbod dan wel rechtstreekse weigering van de hernieuwing) of een hernieuwingsaanvraag van de verhuurder;
- 8° de wet moet de formele spelregels voor de hernieuwing duidelijk beschrijven;
- 9° artikel 17 van de Handelshuurwet moet worden afgeschaft;
- 10° het hoger bod van een derde (artikel 16.I.5°, 21, 22 en 23, Handelshuurwet) moet worden afgeschaft.

#### 4. Modernisering

Het behoort tot de taak van beleidsmakers om wetgeving waar nodig aan te passen aan sociale en economische veranderingen die plaatsvinden in maatschappij. In het voorgaande werd reeds aangehaald dat een aantal vormen van formalisme vaak voor obstructies zorgen in het opzetten en aanhouden van een vlotte huurovereenkomst, en zo impliciet ondernemerschap en economische activiteit in brede zin fnuiken. Daarom willen we met deze conceptnota de deelaspecten van de handelshuur naar voor schuiven waar een modernisering overwogen kan worden, en dit gesteund op administratieve eenvoud, efficiëntie en het maximaal bevorderen van de commerciële interactie tussen alle partijen.

##### 4.1. Meer flexibiliteit

###### 4.1.1. *Op basis van de partijen*

De initiële wetgeving is gebaseerd op het beschermen van de huurder als kleine handelaar tegen de macht van de professionele verhuurder. In de praktijk voldoen de partijen niet meer per definitie aan deze stereotypering. Zo kunnen familiale verhuurders hun pand verhuren aan grote ketens of kunnen beide partijen vastgoedfirma's zijn.

Als gevolg hiervan is het wenselijk dat meer flexibiliteit moet mogelijk zijn in het bepalen van de contractmodules.

In dat kader zou het tevens opportuun zijn om, zoals ook Vanhove suggereert, artikel 17 van de Handelshuurwet af te schaffen. Dit artikel stelt een afwijkend regime voor wanneer de verhuurder een kapitaalvennootschap is en meer bepaald wanneer het gaat over de weigering van de huurhernieuwing. Dit mag enkel wanneer de kapitaalvennootschap zelf haar hoofdzetel in het betreffende pand gaat

vestigen. Dit artikel wel ingevoerd om machtige spelers te verhinderen panden op te kopen en zo concurrentie uit te elimineren.

Omwille van diverse redenen kan echter gesteld worden dat het betreffende artikel 17 achterhaald en te omzeilen is, en het kapitaalvennootschappen in een te rigide regime plaatst.

Zoals eerder in deze conceptnota werd aangehaald, kan de strikte minimumduur van 9 jaar en bijhorende opzeggingstermijnen en -formaliteiten herbekeken worden. Waar de huidige wetgeving de huurder wil garanderen zo lang mogelijk zijn activiteit te kunnen uitoefenen en investeringen te laten renderen, vragen in het bijzonder kleinhandelaars net meer flexibiliteit om op meer korte termijn te kunnen schakelen. Anderzijds willen verhuurders zich beschermen tegen wispelturigheid en onzekerheid.

Zo kan het vandaag bijvoorbeeld niet dat de huurtermijn van 9 jaar wordt vastgelegd zonder opzeggingsmogelijkheid in die periode, een zekerheid die bepaalde verhuurders wel graag contractueel zouden willen vastleggen. Dit wordt vaak omzeild aan de hand van een 'side letter' waarin de huurder akkoord gaat om een deel van de inrichtingskosten terug te betalen als hij in de eerste 9 jaar beëindigt, maar je zou kunnen verdedigen dat dergelijk akkoord ongeldig is omdat het afbreuk doet aan het recht van de huurder om elke 3 jaar te beëindigen.

Dit is slechts een illustratie die aantoont dat contractuele vrijheid vaak van pas zou komen in onderhandelingen en ongewenste nevencontracten 'onder de radar' kan voorkomen. Zoals Vanhove, eerder aangehaald in deze conceptnota, ook stelt zou de verplichte minimumduur van 9 jaar tot een standaardmodel kunnen omgevormd worden, waarvan partijen dan in onderling akkoord en eventueel onder toezicht van een neutrale derde partij kunnen afwijken. De hoorzittingen zullen licht moeten werpen op de vraag of hier een herijking van het evenwicht nodig is. Daarnaast moet de huurder vandaag zoals eerder toegelicht ook het initiatief nemen en een aantal formaliteiten voldoen. Het is dus nu aan hem om zijn verzoek tot hernieuwing ter kennis van de verhuurder te brengen. Vanhove stelt echter voor om in plaats van de beëindiging net de voortzetting automatisch te maken (tegen dezelfde voorwaarden) en dit voor onbepaalde duur. Hij vraagt daarenboven ook dat beide partijen een initiatief kunnen nemen om het hernieuwingsmechanisme in te zetten, en niet enkel de huurder.

Daarnaast verwijzen we ook naar het voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht. In dit voorstel werd specifiek ingegaan op de korte huur van handelspanden, en laat toe om onder meer de 'pop-up' en andere korte of gratis verhuur niet onmiddellijk aan het strikte kader van de handelshuurwetgeving te onderwerpen.

#### *4.1.2. Herziening huurprijs*

Meestal is een indexatieclausule voorzien in het contract en dit op grond van de gezondheidsindex. Daarnaast kan de huurprijs ook worden herzien. Zowel de verhuurder als de huurder hebben het recht om bij het verstrijken van elke driejarige periode aan de vrederechter de herziening van de huurprijs te vragen.

Zekerheid werkt ondernemerschap in de hand, ook wanneer het gaat over de huurkost op lange termijn. Daarom zou ook op het vlak van huurprijs meer flexibiliteit in het opstellen van het contract mogelijk moeten zijn. Indien de partijen het hierover eens zijn, moet een herziening bijvoorbeeld kunnen worden uitgesloten.

Daarnaast kan de verhuurder volgens artikel 16 van de Handelshuurwet op het moment dat de hernieuwingsaanvraag van de verhuurder plaatsvindt, een hoger bod van een derde partij tegenwerpen en dus de verlenging op basis hiervan weigeren. Vanhove stelt de vraag of daartoe een bijzondere regeling als deze nodig is. Als een andere partij een hoger bod doet, is dat meteen ook de marktconforme prijs. De wet biedt echter andere opties om de huurprijs aan te passen naar het marktniveau. Op federaal niveau werd een afschaffing van dit artikel reeds overwogen, en wel specifiek om speculatie op de vastgoedmarkt tegen te gaan. In een hausse kan er bezorgdheid zijn over een gelijk speelveld tussen grote en gevestigde partijen en kleinere starters.

#### 4.1.3. Waarborg

De Handelshuurwet regelt vandaag niets met betrekking tot een huurwaarborg. Bijgevolg moeten de betrokken partijen onderling overeenkomen of er een huurwaarborg wordt gesloten, onder welke vorm, voor welk bedrag, wat er met de intresten gebeurt enzovoort.

#### 4.2. Minder formalisme

De huidige administratieve procedures met betrekking tot het aangaan en hernieuwen van een huurcontract dienen gescreend te worden op mogelijke vereenvoudiging én digitalisering.

Zoals in de vorige paragrafen in dit hoofdstuk aangehaald, is de hernieuwingsprocedure administratief en wettelijk erg complex en voor heel wat optimalisering vernieuwing vatbaar. Zo denken we aan de rigide procedure van huurhernieuwing, die de huurder aangetekend moet aanvragen tussen de 18e en 15e maand vóór het einde van de huur.

Vanhove vraagt een duidelijke beschrijving van de formele spelregels om dit te doen, en dit naast een verschuiving van initiatief van de huurder naar de verhuurder. Ook de termijnen kunnen in vraag gesteld worden en de verhuurder bijvoorbeeld opleggen minstens een jaar op voorhand het hernieuwingsproces in gang te zetten.

#### 4.3. Handelskernversterking

Het groenboek Zesde Staatshervorming maakt gewag van raakvlakken tussen de Handelshuurwet en het beoogde kernversterkende handelspandenbeleid en tussen de Handelshuurwet en mechanismen die voorzien worden in het nieuwe decreet op het integraal handelsvestigingenbeleid.

Gezien het belang van handelskernversterking voor onze lokale economie, lijkt het ons noodzakelijk dat alle stakeholders worden geraadpleegd om na te gaan of hervormingen in de handelshuurwetgeving deze zouden kunnen ondersteunen. Op deze manier stimuleren we de lokale, fysieke handel en het ondernemerschap in brede zin.

Jos LANTMEETERS  
Lorin PARYS

## BIJLAGE



**BIJLAGE I: De oorspronkelijke Handelshuurwet****§ 1. Handelshuur.**

**Artikel 1.** De bepalingen van deze afdelingen zijn van toepassing op 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.

**Art. 2.** De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing :

1° Op de huur die, wegens die aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar;

2° Op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930;

3° Op de huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen;

4° (Op de huur van onroerende goederen met een gering inkomen, dat niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, noch op de huur van gedeelten van zodanige onroerende goederen. Dat besluit zal, met betrekking tot de vaststelling van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en van de bewijsmiddelen die hij zal mogen toelaten, de bepalingen van artikel 36 der wet van 20 december 1950 kunnen toepassen);

5° (Op de huur van onroerende goederen, ten algemenen nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut.)

**§ 2. Duur van de handelshuur.**

**Art. 3.** De duur van de huur mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van (elke driejarige periode), mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

Buitendien kan het huurcontract aan de verhuurder het recht toekennen om, bij het verstrijken van (elke driejarige periode), de huur te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

**Art. 4.** De wettelijke huurtijd is toepasselijk :

1° Op de huur van de voor bewoning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting;

2° Op de huur van de tot de uitoefening van de handel nodige bijlokken, zelfs ingeval de verhuurder niet dezelfde is, op voorwaarde dat, in dit laatste geval, van die handelsbestemming uitdrukkelijk melding is gemaakt in het huurcontract.

Evenwel, indien de in de twee vorige paragrafen bedoelde lokalen in huur genomen worden in de loop van de huur der hoofdinrichting, kan de huurtijd ervan beperkt worden tot de nog te lopen termijn van de huur der hoofdinrichting.

**Art. 5.** Ieder huurder wiens huur eindigt, mag gedurende de zes maanden die volgen op zijn vertrek, aan de lokalen een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen, waarbij wordt opgegeven naar welke plaats hij zijn inrichting heeft overgebracht.

### **§ 3. Herziening van de huur.**

**Art. 6.** Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15 t.h. hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid, zonder te letten op het gunstig of ongunstig rendement dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven.

De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode. De herziene huurprijs zal gelden te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag der eindbeslissing.



**§ 4. Recht van de huurder om het gehuurde goed voor zijn bedrijf geschikt te maken.**

**Art. 7.** De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en mits hij vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) in kennis stelt van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plans en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich om wettige redenen ertegen kan verzetten.

Indien de verhuurder binnen dertig dagen na de ontvangst van het door de huurder gezonden bericht niet heeft te kennen gegeven, bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder), dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt hij geacht ermee in te stemmen.

Indien de verhuurder zich verzet met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen, doet de huurder die in zijn voornemen volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

De onderhuurder die, in geval van onderhuur voor handelsgebruik, het goed wenst te verbouwen, moet bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) de hoofdhuurder en de eigenaar gelijktijdig daarvan in kennis stellen. De ene zowel als de andere moet, op straffe van verval, de onderhuurder kennis geven van zijn eventueel verzet tegen de uitvoering van de verbouwingen, met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen. In geval van verzet van de hoofdhuurder of van de eigenaar, doet de onderhuurder die in zijn voornemen volhardt, de hoofdhuurder en de eigenaar binnen dertig dagen dagvaarden.

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder en in voorkomend geval de eigenaar de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle lasthebbers naar hun keus daarheen afvaardigen.

**Art. 8.** De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

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

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de eigenaar of van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, zijn dezen gerechtigd de werken te doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling der premie wordt geleverd.

**Art. 9.** Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar hij kan zich ertegen verzetten. Indien de verbouwingen niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keus om ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen, dat gelijk is aan de door het onroerend goed verkregen meerwaarde.

Ten aanzien van door de huurder zonder verlof ondernomen verbouwingen kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het eindigen ervan, eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand worden hersteld, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

#### **§ 5. Overdracht van huur en onderhuur.**

**Art. 10.** Het verbod om de huur aan anderen over te dragen of om een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed in onderhuur te geven, kan geen beletsel zijn voor een overdracht of een onderverhuring die samen geschiedt met de overdracht of de verhuring van de handelszaak en slaat op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder.

Wanneer echter de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod van huuroverdracht of onderverhuring gelden.

De huurder die gebruik wil maken van het hem in het eerste lid toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring betekenen bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder). De verhuurder die meent wettige redenen te hebben om zich tegen de overdracht of de onderverhuring te verzetten, is gehouden zijn met redenen omkleed verzet op dezelfde wijze te doen kennen, binnen dertig dagen na de betekening, anders wordt hij geacht ermee in te stemmen.

Het verzet is onder meer gegrond, wanneer de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaren heeft uitgeoefend of wanneer bij de hernieuwing der huur sedert minder dan twee jaren heeft verkregen, behoudens het geval van overlijden van de huurder of andere buitengewone omstandigheden, ter beoordeling van de rechter.

De huurder kan tegen het verzet in rechte opkomen binnen vijftien dagen, op straffe van verval.

#### **Art. 11.**

- I. Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verhuurder. Volledige onderverhuring, samengaan met overdracht van de handelszaak, wordt gelijkgesteld met overdracht van de huur.
- II. In geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuring, die samen met de huur van een handelszaak geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelszaak aanleiding geeft, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn huur, indien en in de mate waarin de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuur verkrijgt, behoudens het

recht van terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25 of in artikel 16, IV, bedoelde vergoeding, in geval van niet-hernieuwing.

Het niet-aanvragen van de hernieuwing door de hoofdhuurder of het verwerpen van zijn aanvraag om redenen die hem alleen betreffen, doet geen afbreuk aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, mits de aanvraag die hij regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht, op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de verhuurder wordt gebracht. Indien de onderhuurder zijn aanvraag aan de verhuurder heeft medegedeeld, laat deze hem een afschrift toekomen van elke kennisgeving die hij aan de hoofdhuurder doet.

Indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt vóór het einde van de huurtijd, wordt de onderhuurder rechtstreekse huurder van de verhuurder, onder voorwaarden in onderlinge overeenstemming te bepalen. Komen partijen niet tot overeenstemming, dan bepaalt de rechter, daartoe aangezocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 bepaalde toe.

- III. De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen.

**Art. 11bis.** Indien de huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4, § 2, van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst verkrijgt, overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder deze hernieuwing voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan evenwel de rechtstreekse rechten, waarin de artikelen 11 en 14, tweede lid, voorzien niet in zijn voordeel invoeren tegenover de verhuurder.

#### **§ 6. Overdracht van het gehuurde goed.**

**Art. 12.** Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

#### **§ 7. Recht op hernieuwing van de huur.**

**Art. 13.** (De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken

ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen.)

Is evenwel de verhuurder of een der verhuurders minderjarig op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid.

**Art. 14.** De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks of straffe van verval bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

(Komen partijen niet tot overeenstemming, dan moet de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, zijn aanvraag, zoals bepaald in artikel 11, II, tweede lid, ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, de hoofdhuurder en de verhuurder dagvaarden binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van een van beiden, of, indien een van hen niet heeft geantwoord, binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder die zijn houding ten opzichte van de onderhuurder niet heeft bepaald, kan in de loop der instantie en binnen de termijnen die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht van terugneming inroepen of de hernieuwing afhankelijk stellen van andere voorwaarden.)

Indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen.

Vanaf de aanvang der achttiende maand vóór het eindigen van de lopende huur, moet de huurder, overeenkomstig de gebruiken, de mogelijke gegadigden toelaten tot het bezichtigen van het goed.

**Art. 15.** Het recht op hernieuwing is van toepassing op de huur van voor bewoning bestemde lokalen of op de huur van bijlokalen, onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.

**Art. 16.**

- I. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren om een van de volgende redenen:
  - 1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kin-

deren, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit.

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren.

Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23.

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huur, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

- II. De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.
- III. De minderjarige, de [1 beschermde persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek onbekwaam werd verklaard om een huurovereenkomst af te sluiten]<sup>1</sup>, de blote eigenaar, (...) (de vermoedelijk afwezige) of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkreten hebben.
- IV. Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur,

eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

**Art. 17.** Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16, 1°, bedoelde weigering van hernieuwing slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

**Art. 18.** Indien uit het in artikel 14 bedoelde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten van de huur, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de huurder zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

**Art. 19.** Indien de onenigheid de door de verhuurder gevraagde huurprijs betreft, houdt de rechter onder meer rekening met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen, en eveneens, in voorkomend geval, met de bijzondere aard van de gedreven handel, en het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuur van de lokalen.

Hij let niet op het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven.

**Art. 20.** De huur wordt hernieuwd tegen de prijs en de voorwaarden door de rechter vastgesteld. Indien geen beroep is ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis of indien de huurder, binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, van zijn vraag tot hernieuwing geen afstand heeft gedaan.

**Art. 21.** Wanneer de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen, indien het de verbintenis van de derde insluit om aan de huurder, die eventueel uit het goed zal worden gezet, de vergoeding wegens uitzetting te betalen en indien de derde door zijn aanbod voor een duur van ten minste drie maanden blijkt te zijn verbonden.

De huurder beschikt over een termijn van dertig dagen, te rekenen van de kennisgeving van dat aanbod bij aangetekende brief of bij (gerechtsdeurwaardersexploot), om op dezelfde wijze een gelijk aanbod te doen.

In de kennisgeving van het aanbod van de derde moet de verhuurder de termijn opgeven waarbinnen de huurder de in het aanbod voorgestelde huurprijs moet aanvaarden, en vermelden dat niet-inachtneming van die termijn verval ten gevolge heeft.

Indien de huurder een gelijke huurprijs onder gelijke voorwaarden aanbiedt, wordt hem zonder enig ander opbod de voorkeur gegeven boven alle anderen.

Indien het geschil loopt over de andere voorwaarden van de huur, roept de rechter de huurder, de verhuurder en de derde die het aanbod heeft gedaan, op en beslist aan wie de voorkeur moet worden gegeven.

**Art. 22.** Indien de huurder de geldigheid of de oprechtheid van het aanbod van de derde betwist en de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt de huur hernieuwd tegen de prijs en onder de voorwaarden, vastgesteld hetzij in onderlinge overeenstemming, hetzij door de rechter volgens de bepalingen van de artikelen 18 en 19. Indien evenwel het eerste aanbod ongeldig verklaard is op andere gronden dan onoprechtheid, kan de verhuurder zich, binnen een maand na de betekening van het vonnis, op een ander aanbod beroepen.

**Art. 23.** Indien de huurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde of verzuimt dat aanbod te doen binnen de termijn van dertig dagen en in de vorm bij het tweede lid van artikel 21 voorgeschreven, heeft de derde de voorkeur, behoudens het eventuele recht van de huurder op een vergoeding wegens uitzetting als bepaald in artikel 25.

**Art. 24.** Indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huur ongegrond verklaart na het verstrijken van de bij artikel 14 bepaalde termijn van drie maanden, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van deze wet. De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.

#### **§ 8. Vergoeding wegens uitzetting.**

**Art. 25.** Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt :

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°, of het weder op te bouwen, overeenkomstig artikel 16, 3°. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed;

3° (De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan

het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;)

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

5° De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

6° (De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.)

Het bedrag van het uit onderverhuuring genoten huurgeld kan door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de vergoedingen bepaald in dit artikel en in artikel 16, IV.

(In geval van handelsonderhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.)

In de hierboven in 2° (...) en 5° bedoelde gevallen, kan de huurder zich wenden tot de rechter, wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft.

Van zijn kant kan de verhuurder zich wenden tot de rechter, indien de vergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugneming.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t.h. heeft vermeerderd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding vast naar billijkheid, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan.

**Art. 26.** De verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, de huur vóór de vervaldag beëindigt, en de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 bepaalde voorwaarden, de huurder uit het goed zet, zijn eventueel een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd, in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikelen 25 en 27.



**Art. 27.** Zolang de afgaande huurder de vergoeding wegens uitzetting waarop hij recht heeft, of het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt, niet heeft ontvangen, kan hij het goed in gebruik houden totdat de vergoeding geheel betaald is, zonder enige huur verschuldigd te zijn.

**Art. 28.** De rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting moeten worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is.

#### **§ 9. Rechtspleging.**

**Art. 29.** De rechtsvorderingen op grond van deze afdeling ingesteld, evenals de daarom verknochte rechtsvorderingen die mochten ontstaan uit de huur van een handelszaak, behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangegaan vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen, wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

**Art. 30.** Alvorens op grond van deze afdeling een vordering in te stellen, kan de eiser, bij een verzoekschrift, door hem, door zijn raadsman of door zijn bijzonder gevolmachtigde ondertekend, de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking doen oproepen.

De griffier geeft een ontvangstbewijs van het verzoekschrift; de rechter roept de partijen op binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift.

Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen in een proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte geschiedt in executoriale vorm.

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

Het bovenbedoelde verzoekschrift heeft dezelfde gevolgen, wat de door de wet gestelde termijnen betreft, als de dagvaarding, op voorwaarde dat deze wordt uitgebracht binnen dertig dagen na de dagtekening van het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking is tot stand gekomen.

**Art. 31.** Alle vonnissen, door de vrederechter gewezen bij toepassing van de bepalingen van deze afdeling, zijn vatbaar voor hoger beroep.

De vonnissen in de loop der instantie gewezen zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enige daartegen gerichte voorziening, met uitzondering van de vonnissen waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd of het bedrag van de vergoeding wegens uitzetting wordt vastgesteld.