

ACTUELE ONTWIKKELINGEN HANDELSHUUR 2003-2009

Maarten DAMBRE
Praktijklector UGent
Advocaat

INHOUDSTAFEL

I. Inleiding.....	31
II. Toepassingsvoorwaarden en kwalificatie	31
A. Contact met het publiek	31
B. Overeenkomst sui generis	32
C. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder.....	32
III. Duur en beëindiging van de handelshuur	33
A. Handelshuur van onbepaalde duur	33
B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord	33
C. Beëindiging handelshuur door de curator op grond van artikel 46, § 1 van de Faillissementswet.....	34
1. Principe	34
2. Het faillissement van de handelshuurder	35
3. Het faillissement van de handelsverhuurder	35
D. Nietigheid – dwaling - bestemming	38
IV. Huurprijsherziening.....	38
A. Dwingend recht.....	38
B. Referentiehuurprijs.....	39
C. Nieuwe omstandigheden	39
D. Bewijslast	40
V. Verbouwingswerken uitgevoerd door de huurder	41
VI. Huuroverdracht en onderhuur	42
A. Kennisgeving van het ontwerp van akte van huuroverdracht of onderverhuring.....	42
B. Onderhuur – rechtstreekse huurrelatie met de verhuurder – geen nieuwe huur – aanvangspunt driejarige termijn artikel 6 handelshuurwet	43
C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder	44
D. Huuroverdracht – omvang overgenomen rechten - aankoopoptie.....	44
E. Overdracht handelshuur en handelsfonds – activa onderhevig aan snelle waardevermindering - artikel 49 Faillissementswet	45
VII. Overdracht van het gehuurde goed.....	45
A. Verkoop na beslag – voorrang art. 1575 Ger.W.....	45
B. Opzegging huurder – fout in schrijfwijze naam huurder.....	46
VIII. Huurhernieuwing.....	46
A. Recht op huurhernieuwing – dwingend recht in het voordeel van de verhuurder – nietigheid voorafgaand akkoord	46

B. Recht op huurhernieuwing – herstelmogelijkheid weglaten verzuimvermelding	47
C. Recht op huurhernieuwing – verzuimvermelding – ontstentenis reactie verhuurder – onweerlegbaar vermoeden aanvaarding voorgestelde huurvoorwaarden.....	47
D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder.....	48
E. Recht op huurhernieuwing – vorm aanvaarding nieuwe voorwaarden door huurder	48
F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist.....	49
G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hernieuwing afstand te doen.....	49
H. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief	50
I. Weigering huurhernieuwing – persoonlijk gebruik – omvang	51
J. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding	51
K. Verval recht op huurhernieuwing – handelshuur van onbepaalde duur - opzeggingstermijn	52
L. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden	53
M. Recht op uitzettingsvergoeding voor de onderhuurder in geval van verlies van het recht op huurhernieuwing	54
N. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief	54
O. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade	55
P. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet.....	55
Q. Recht op uitzettingsvergoeding – geen cumul met gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding	56

I. INLEIDING

1. Deze bijdrage bespreekt de belangrijkste ontwikkelingen aan de hand van rechtspraak, voornamelijk van het Hof van Cassatie, met betrekking tot de handelshuur in de periode 2003-2009. Daarbij wordt de structuur van de handelshuurwet gevolgd. Het vorige overzicht met betrekking tot de periode 1997-2002 vindt u terug in de *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 2.¹

II. TOEPASSINGVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE

A. Contact met het publiek

2. Opdat een huurovereenkomst onder de toepassing van de handelshuurwet zou vallen, dient voldaan te zijn aan de vijf cumulatieve toepassingvoorwaarden uit artikel 1 van de handelshuurwet, meer bepaald:

- een huurovereenkomst,
- m.b.t. een onroerend goed of een gedeelte ervan, ongeacht of het gebouwd of ongebouwd is,
- dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact met het publiek staat,
- waarbij het goed in hoofdzaak daartoe bestemd is, d.w.z. dat de huurder er zijn hoofdberoep van maakt en dat dit de bestemming van het gehuurde goed is,
- welke bestemming stilzwijgend of uitdrukkelijk werd aangegaan bij het sluiten van de overeenkomst of in de loop ervan uitdrukkelijk werd aanvaard.

3. De voorwaarde van het in contact staan met het publiek², dit is het rechtstreekse contact met de komende en de gaande man, sluit dienstverlenende beroepen zoals een (burgerlijke) revisorenvennootschap³, een boekhouder-fiscalist⁴ of een bejaardentehuis⁵ van de toepassing van de handelshuurwet uit. Uiteraard belet niets dat partijen in een dergelijk geval vrijwillig en uitdrukkelijk het statuut van de handelshuurwet op hun huurcontract van toepassing verklaren.⁶

¹ M. DAMBRE en F. LOGGHE, "Hurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen hurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht" in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 2, Brugge, die Keure, 2003, 141-221.

² Zie ook Cass. 17 juni 2004, *Arr. Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

³ Vred. Moeskroen-Komen-Warneton 18 maart 2002, *RNB* 2002, 361; cf. Rb. Doornik 8 juni 2004, *RNB* 2004, 407, noot.

⁴ Vred. Leuven 25 september 2003, *Huur* 2003, 200.

⁵ Vred. Gent 18 februari 2003, *TGR* 2003, 11.

⁶ Zie voor het principe: Cass. 10 juni 1954, *Arr. Cass.* 1954, 649; Cass. 5 februari 1971, *Arr. Cass.* 1971, 548 en *Pas.* 1971, I, 521; Rb. Hoei 31 mei 2000, *T. Vred.* 2001, 91, noot J. LETIER; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 58, nr. 112; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux* in *Novelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, 73, nr. 1523; zie voor de toepassing i.g.v. een revisorenvennootschap: Rb. Dinant 8 juni 2004, *RNB* 2004, 407, noot; zie voor een toepassing op een magazijn gebruikt voor het houden van een erediens: Vred. Gent (I) 22 februari 2007, *TGR* 2007, 233.

B. Overeenkomst *sui generis*

4. De rechter vermag, ingeval de partijen hun overeenkomst als een huur hebben gekwalificeerd, op grond van de ontleding van specifieke bepalingen in de overeenkomst, te oordelen dat de overeenkomst een overeenkomst *sui generis* is indien die specifieke bedingen een met een huurovereenkomst onverenigbaar karakter hebben. Zo kan de rechter, zonder miskenning van het begrip huurovereenkomst en het begrip handelshuurovereenkomst, naar recht oordelen dat de specifieke bedingen in een overeenkomst, onder meer aangaande de volledige afbraak van de bestaande gebouwen om er nieuwe te laten bouwen, de tenlasteneming door de huurders van alle kosten van voormelde investering, alle herstellingskosten en alle belastingen en de duurtijd van de overeenkomst, in hun geheel genomen, onverenigbaar zijn met een huurovereenkomst en met een handelshuurovereenkomst.⁷

C. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder

5. Een handelshuurder kan zijn hoofdverblijfplaats in het tot kleinhandel bestemde goed hebben. Artikel 1, § 2 van de woninghuurwet bepaalt dat de woninghuurwet niet van toepassing is wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder.

Om het statuut van de huurovereenkomst te bepalen, gaat men na welke bestemming overweegt, hoofdverblijfplaats dan wel het voeren van een kleinhandel of ambacht. Is de bewoning ondergeschikt aan de hoofdbestemming van de handelsuitbating, dan is de woninghuurwet niet van toepassing op het gebruik van de woonvertrekken door de handelshuurder.⁸ Het economisch element is daarbij bepalend, zodat de handelshuurwet ook van toepassing kan zijn, al wordt er maar één lokaal voor de handel of het ambacht bestemd.⁹

6. De gedeeltelijke onderverhuuring toegestaan door de handelshuurder met de bedoeling om onderhuurders hun hoofdverblijfplaats in het goed te laten vestigen, onderwerpt de overeenkomst niet aan de bijzondere regels inzake de woninghuurovereenkomsten, meer bepaald wat betreft de staat van het goed. De hoofdhuurovereenkomst blijft onderworpen aan het gemeen recht en aan de handelshuurwet. De onderhuurovereenkomst is slechts aan bepaalde regels m.b.t. de woninghuur onderworpen, meer bepaald voor wat betreft het afstemmen van de duur van de onderhuur op die van de hoofdhuur, zoals artikel 11 *bis* van de handelshuurwet bepaalt.¹⁰

⁷ Cass. 6 december 2007, *TBO* 2008, 105.

⁸ Vred. Veurne-Nieuwpoort 20 juni 2002, *T. Vred.* 2004, 66 en *RW* 2004-05, 473.

⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 140, nr. 325.

¹⁰ Rb. Brussel 13 september 2007, *T. Vred.* 2009, 390

III. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR

A. Handelshuur van onbepaalde duur

7. Uit artikel 3, eerste lid, van de handelshuurwet volgt dat een handelshuur waarvan de partijen geen duur, een onbepaalde duur of een kortere duur dan de in dit artikel bepaalde duur van negen jaar, hebben bepaald, van rechtswege negen jaar bedraagt.

Het sluiten van een handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur is bijgevolg uitgesloten.

De enige uitzondering daarop is het geval geregeld in artikel 14, derde lid van de handelshuurwet, dit is de situatie waarbij de verhuurder de huurder na het verstrijken van de termijn in het gehuurde goed laat, waarna er een stilzwijgende huurverlenging voor onbepaalde duur optreedt. Deze uitsluiting van een huur van onbepaalde duur, behalve in het in artikel 14, derde lid bepaalde geval, strekt tot bescherming van zowel de huurder als de verhuurder.¹¹ Beide partijen zullen aldus de relatieve nietigheid van een andersluidend beding kunnen vorderen of opwerpen.

B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord

8. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd (artikel 3, vierde lid van de handelshuurwet).

Een arrest van het Hof van Cassatie van 15 november 2002 maakt duidelijk dat het verzuim van de wettelijke formaliteiten niet tegen de huurder kan worden ingeroepen, bijvoorbeeld om hem te verplichten tot verdere uitvoering van de handelshuur. De wettelijke voorwaarde het akkoord van de partijen, waarbij zij de lopende huur hebben beëindigd, vast te stellen bij authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring, is van dwingend recht in het belang van de huurder. De door een regel van dwingend recht beschermde partij kan niet verplicht worden zich te beroepen op de relatieve nietigheid die volgt uit de schending van die regel. Wanneer de partijen een handelshuurovereenkomst hebben beëindigd met hun wederzijds akkoord, zonder dat dit is vastgesteld bij authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring, kan de huurder afzien van de daaruit voortvloeiende nietigheid en zodanige beëindiging bewijzen.¹²

In casu had de huurder zich beroepen op de minnelijke beëindiging van de handelshuur die bleek uit briefwisseling tussen de raadsliden van partijen, ten einde zich te verweren tegen de aanspraken van de verhuurder, die huurachterstallen vervallen na het verondersteld tijdstip van minnelijke beëindiging en een wederverhuringsvergoeding opeiste. Het bestreden vonnis, dat het verweer van de huurder had verworpen en gesteld dat de huurder enkel het akkoord omtrent de beëindiging mocht bewijzen door middel van een authentieke akte of een verklaring voor de rechter, met afwijzing van elk ander bewijsmiddel, werd terecht vernietigd. De huurder mag bewijzen dat de handelshuurovereenkomst met wederzijds akkoord werd beëindigd, zonder dat dit akkoord is vastgesteld in een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter.

¹¹ Cass. 14 januari 2008, *TBO* 2008, 110 met noot A. COPPENS "Over de duur van de handelshuurovereenkomst".

¹² Cass. 15 november 2002, *Arr.Cass.* 2002, 2485, *Pas.* 2002, 2192, *Huur* 2003, 68 en *RW* 2005-06, 141; zie ook K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 54, nr. 7.

9. Deze op het eerste gezicht ruime formulering gaat niet verder dan wat al uit eerdere rechtspraak van het Hof van Cassatie kon worden afgeleid¹³. In die arresten was het telkens de verhuurder die zich had beroepen op een andere vorm van beëindiging, zodat de beschermende dwingende bepaling in het voordeel van de huurder in elk van die gevallen diende te worden toegepast.¹⁴

Op grond van het cassatiearrest van 15 november 2002 kan worden gesteld dat in geval van betwisting met betrekking tot de beëindiging van de handelshuurovereenkomst in onderling akkoord dient te worden nagegaan welke partij de vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst inroept en welke partij er de nietigheid van inroept. Aan de verhuurder lijkt een argument tegen de geldigheid van een beëindigingsovereenkomst gesloten in strijd met de formele voorwaarden ontnomen te zijn, ten gevolge van de vaststelling dat de wettelijke formaliteiten enkel ter bescherming van de huurder gelden. Het is bijgevolg enkel de huurder die zich op de relatieve nietigheid kan beroepen, maar hij kan er afstand van doen. De huurder zal zich niet op de nietigheid kunnen beroepen in geval van uitvoering van de beëindigingsovereenkomst, aangezien hij in geval van vertrek uit het gehuurde goed de relatieve nietigheid van de beëindiging, vastgesteld in een andere vorm dan een authentieke akte, heeft bevestigd. Die nietigheid is bijvoorbeeld niet gedekt indien de huurder de lokalen niet heeft ontruimd en nog in het bezit van de sleutel is.¹⁵

C. Beëindiging handelshuur door de curator op grond van artikel 46, § 1 van de Faillissementswet

1. Principe

10. Artikel 46, § 1 van de Faillissementswet stelt het principe van het verder zetten van de lopende overeenkomsten na het faillissement van een van de partijen voorop. Dit artikel stelt:

Na hun ambtsaanvaarding beslissen de curators onverwijld of zij de overeenkomsten die gesloten zijn voor de datum van het vonnis van faillietverklaring en waaraan door dat vonnis geen einde wordt gemaakt, al dan niet verder uitvoeren.

De partij die de overeenkomst met de gefailleerde heeft gesloten, kan de curators aanmanen om die beslissing binnen vijftien dagen te nemen. Indien geen verlenging van termijn is overeengekomen of indien de curators geen beslissing nemen, wordt de overeenkomst geacht door toedoen van de curators te zijn verbroken vanaf het verstrijken van deze termijn; de schuldvordering van de schade die eventueel verschuldigd zou zijn aan de medecontractant wegens de niet-uitvoering, wordt opgenomen in de boedel.

Indien de curators beslissen de overeenkomst uit te voeren, heeft de medecontractant recht, ten laste van de boedel, op de uitvoering van de verbintenis in zoverre zij betrekking heeft op prestaties geleverd na het faillissement.

Het uiteindelijke lot van het handelshuurcontract ligt in handen van de curator.

¹³ Zie Cass. 27 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1183, *RW* 1984-85, 686 en *Pas.* 1983, I, 1078 (*in casu* waren er bepaalde uitvoeringshandelingen tot beëindiging van de huur gesteld, maar de rechter vond die klaarblijkelijk onvoldoende en beval een getuigenverhoor); Cass. 21 september 1978, *Arr.Cass.* 1978-79, 90; Cass. 14 september 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 48; Cass. 17 februari 1995, *RW* 1994-95, 1396.

¹⁴ M. DAMBRE en F. LOGGHE, "Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht" in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 2, Brugge, die Keure, 2003, 209-210, nr. 164.

¹⁵ Vred. Kortrijk 12 februari 2003, *Huur* 2003, 151.

2. Het faillissement van de handelshuurder

11. In de eerste plaats bespreken wij het meest voorkomende geval van het faillissement van de huurder. Beslist de curator tot het verder zetten van het huurcontract, wat aangewezen kan zijn in het raam van de mogelijke overdracht van de handelszaak, dan zal hij ervoor moeten zorgen dat de huurgelden die vervallen na de datum van het faillissement, als schulden van de boedel, worden betaald.

12. Is het verder zetten van het huurcontract niet in het belang van de boedel, dan geeft artikel 46, § 1 van de Faillissementswet volgens sommigen aan de curator een “*verbrekingsrecht*”.¹⁶ Daarentegen omschrijft een meerderheidsopinie die bevoegdheid van de curator als de wilsuiking om de overeenkomst niet verder uit te voeren; wat artikel 46 van de Faillissementswet wil beletten is dat de uitvoering *in natura* tegen de curator zou kunnen worden gevorderd. Daarom heeft de curator een absoluut recht om de kosten verbonden aan de verdere uitvoering van een lopende overeenkomst te vermijden.¹⁷

De vordering tot schadevergoeding die uit deze wanprestatie ontstaat, is een schuld *in* de boedel.

Indien de curator niet reageert op de aanmaning door de verhuurder, blijft de huurovereenkomst voortbestaan. Artikel 46 van de Faillissementswet strekt er niet toe een van rechtswege verbreking of ontbinding te organiseren, maar heeft tot doel de definitieve wanprestatie van de gefailleerde van rechtswege vast te stellen.¹⁸ Met de aanspraken van de verhuurder kan bij de afwikkeling van het faillissement rekening worden gehouden. De noodzaak om afzonderlijk te procederen teneinde de gerechtelijke ontbinding te horen vaststellen door de normaal bevoegde rechter en/of teneinde uitspraak te horen doen over de gevorderde achterstallige huurgelden en schadevergoeding vervalt dan.

3. Het faillissement van de handelsverhuurder

13. Hoewel het faillissement van de (handels)verhuurder minder frequent voorkomt, is het toch op dit gebied dat de hoogste rechtscollages zich tot drie maal toe hebben kunnen uitspreken over de omvang en draagwijdte van de bevoegdheid die artikel 46 van de Faillissementswet aan de curator toekent.

Opteert de curator van de verhuurder voor het verder zetten van het huurcontract, dan komen de huurinkomsten ten gunste van de boedel. Die situatie scheidt geen problemen. De meningen zijn echter verdeeld met betrekking tot de andere optie voor de curator, meer bepaald de beslissing om de lopende huurovereenkomst niet verder te zetten.

14. Het Grondwettelijk Hof heeft, zonder zich te bekommeren over de juistheid van de in de prejudiciële vraag aangevoerde stelling dat de curator over een echt verbrekingsrecht zou beschikken¹⁹, vastgesteld dat het gelijkheidsbeginsel niet werd geschonden door artikel 46 van de Faillissementswet in die zin geïnterpreteerd dat het een curator toestaat af te wijken van de handelshuurwet. Door alle overeenkomsten te beogen, met inbegrip van die welke door de

¹⁶ C. VAN BUGGENHOUT en I. VAN DE MIEROP, “Wat baten kaars en bril als den uil niet zien wil?” (noot onder Cass. 24 juni 2004), *TBH* 2005, 253 e.v..

¹⁷ S. BRIJS, “Artikel 46 Faillissementswet: is de curator van de failliete verhuurder een tovenaar?” (noot onder Cass. 24 juni 2004), *RW* 2005-06, 56, nr. 7.

¹⁸ E. DIRIX, “Faillissement en lopende overeenkomsten”, *RW* 2003-04, 204, nr. 10.

¹⁹ Zie voor kritiek hierop: S. BRIJS, “Artikel 46 Faillissementswet: is de curator van de failliete verhuurder een tovenaar?” (noot onder Cass. 24 juni 2004), *RW* 2005-06, 54, nr. 1.

handelshuurwet worden geregeld, neemt de wetgever een maatregel die relevant is ten opzichte van de nagestreefde doelstelling, die erin bestaat de gelijkheid van de schuldeisers te verzekeren en dus sommige schuldeisers ten opzichte van andere niet te bevoordelen. Indien de curatoren zouden worden verplicht in alle omstandigheden handelshuurovereenkomsten verder te zetten, zouden de andere schuldeisers van het faillissement kunnen worden benadeeld doordat een realisatie van een onroerend goed bezwaard met een lopende handelshuurovereenkomst nadeliger kan zijn voor de boedel. De specificiteit van een faillissement die de gelijke behandeling van schuldeisers dient te verzekeren, verantwoordt naar redelijkheid het verschil in behandeling tussen twee categorieën van huurders van een handelshuurovereenkomst naargelang de verhuurder met wie zij die overeenkomst hebben gesloten al dan niet handelaar is.²⁰

Ten aanzien van een tweede prejudiciële vraag werd gesteld dat de in het geding zijnde bepaling de uitgezette medecontractant niet verbiedt aanspraak te maken op de betaling van een uitzettingsvergoeding. Die schuldvordering volgt weliswaar de wet van de samenloop. Die oplossing is echter in overeenstemming met de regel van de gelijkheid van de schuldeisers en creëert derhalve geen onverantwoord verschil in behandeling.

15. In een arrest van 24 juni 2004 stelde het Hof van Cassatie dat het faillissement geen einde maakt aan een bestaande overeenkomst, tenzij deze overeenkomst een uitdrukkelijk ontbindend beding inhoudt of *intuitu personae* met de failliet is gesloten, zodat een overeenkomst die aan de boedel kan worden tegengeworpen in beginsel door de curator moet worden uitgevoerd. Maar krachtens artikel 46 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997, beslissen de curators vanaf hun ambtsaanvaarding onverwijld of zij de overeenkomsten die gesloten zijn voor de datum van het vonnis van faillietverklaring en waaraan door dat vonnis geen einde wordt gemaakt, al dan niet verder uitvoeren. Die bevoegdheid die de curator ontleent aan artikel 46 en die alle tegenwerpbare overeenkomsten gesloten door de failliet aangaat, blijft beperkt tot wat vereist wordt door het goede beheer van de boedel en de vrijwaring van het beginsel van de gelijkheid van de schuldeisers; het staat niet aan de curator een einde te stellen aan een tegenwerpbaar overeenkomst door de failliet gesloten, wanneer de voortzetting van de overeenkomst de normale vereffening van de boedel niet belet.

Als belangrijke toevoeging stelt het Hof van Cassatie "*dat de curator wel een einde kan stellen aan een overeenkomst die de gefailleerde bindt, indien de beëindiging van de overeenkomst noodzakelijk is voor het beheer van de boedel als een goede huisvader, onverminderd de rechten die dan voortvloeien voor de medecontractant van de failliet wegens de niet-uitvoering van de overeenkomst*".²¹

16. Het is op die laatste passus uit het arrest dat de minderheidstelling in de rechtsleer zich steunt om een echt beëindigings- of verbrekingsrecht voor de curator te aanvaarden.²² Daartegen wordt echter ingebracht dat de door het Hof gebruikte bewoordingen "*een einde stellen aan*" een algemeen karakter hebben en niet noodzakelijk wijzen op het bestaan van een verbrekingsrecht.²³ Daarvoor wordt steun gevonden in een arrest van 11 april 2005, dat, hoewel het betrekking heeft op de oude Faillissementswet van 18 april 1851, stelt dat de Faillissementswet geen van het artikel 14 van de handelshuurwet afwijkende bepalingen inhoudt en dat het goede beheer van een faillissement de curator niet het recht verleent aan de huurder die regelmatig een huurhernieuwing heeft gevraagd, een antwoord met een voorbehoud of een ontbindende voorwaarde te geven,

²⁰ GwH 10 december 2003, nr. 161/2003, BS 20 februari 2004, ed. 2, RW 2005-06, 52, noot, TBH 2004, 253, noot H.R. en www.const-court.be.

²¹ Cass. 24 juni 2004, Arr.Cass. 2004, 1201, Pas. 2004, 1130, RABG 2004, 832, RW 2005-06, 53, noot S. BRIJS, "Artikel 46 Faillissementswet: is de curator van de failliete verhuurder een tovenaar?" en TBH 2005, 241 noot A. ZENNER en C. ALTER, en noot C. VAN BUGGENHOUT en I. VAN DE MIEROP.

²² C. VAN BUGGENHOUT en I. VAN DE MIEROP, "Wat baten kaars en bril als den uil niet zien wil?" (noot onder Cass. 24 juni 2004), TBH 2005, 253 e.v..

²³ C. DELFORGE en Y. NINANE, "La durée du bail commercial" in G. BENOIT, C. DELFORGE, P. JADOUL, G. ROMMEL en M. VLIES, *Le bail commercial*, Brugge, die Keure, 2008, 84, nr. 48; A. ZENNER en C. ALTER: "Faillite et contrats en cours: faculté de ne pas poursuivre l'exécution ou droit de résiliation dans le chef du curateur?", TBH 2005, 252, nr. 21.

evenmin als dit hem het recht ontzegt zijn antwoord uit te stellen tot de laatste dag.²⁴ Deze opvatting geldt volgens de procureur-generaal bij het Hof van Cassatie eveneens voor de Faillissementswet van 8 augustus 1997. *“Ook al was artikel 46 van de Faillissementswet toen niet aan de orde, er is althans beslist dat de Faillissementswet geen voorrang heeft op de handelshuurwet”*.²⁵

17. In een arrest van 10 april 2008, dat betrekking had op de beëindiging van een pachtovereenkomst door de curator van de verpachter, wordt het beëindigingrecht klaarblijkelijk door het Hof van Cassatie bevestigd, zij het dat er bij de invulling van de voorwaarde dat *“de beëindiging van de overeenkomst noodzakelijk is voor het beheer van de boedel als een goede huisvader”* grenzen aan dit recht worden gesteld.

Wanneer het noodzakelijk is voor het beheer van de boedel, dit is wanneer de voortzetting van de overeenkomst gesloten door de failliet de vereffening van de boedel belet of abnormaal bezwaart, kan de curator een einde maken aan een door de failliet gesloten lopende overeenkomst, zelfs wanneer door die overeenkomst rechten worden verleend die aan de boedel tegenwerpbaar zijn; het loutere feit dat de goederen hierdoor een mindere verkoopwaarde hebben, verhindert op zich beschouwd niet de normale afwikkeling van het faillissement.²⁶

18. Na deze principiële stelling, stelt het Hof van Cassatie dat het aan de curator staat te bewijzen dat de beëindiging noodzakelijk is voor het beheer van de boedel. Het bestreden arrest stelt vast dat de curator tot staving van de wettigheid van zijn beslissing aanvoert dat ze werd getroffen in het belang van de boedel, zonder dit echter nader toe te lichten. Het oordeelt vervolgens zelf dat er geen twijfel is dat de omstandigheid dat landbouwpercelen die het voorwerp zijn van een pachtovereenkomst, een substantiële negatieve weerslag heeft op de prijs die ervoor wordt geboden.²⁷ Zodoende ontlast het hof van beroep de curator van de op hem rustende bewijslast aan te tonen dat de beëindiging noodzakelijk was voor het beheer van de boedel, zodat dit onderdeel gegrond werd bevonden en tot cassatie leidde.

19. Het Hof van Cassatie moest daardoor niet ingaan op het eerste onderdeel van het cassatiemiddel, dat in navolging van de meerderheidsopinie stelde dat de wettekst geen verbrekingsrecht aan de curator toekent, maar enkel een recht om de verbintenissen van de failliet niet langer uit te voeren. Het Openbaar Ministerie had zich in zijn conclusie aan de zijde van de eisers tot cassatie tegen het bestaan van een dergelijk verbrekingsrecht geschaard.²⁸ Het is daarom afwachten of het Hof van Cassatie zich bij een volgende gelegenheid hierover zal uitspreken.

²⁴ Cass. 11 april 2005, *Pas.* 2005, 828, *RABG* 2006, 640 en *RW* 2005-06, 1505. Dit arrest overweegt verder dat *“... de appelrechters oordelen dat de curator “tevergeefs inroept dat het verder zetten van het contract ernstig nadeel zou berokkenen aan de massa van de schuldeisers in de mate het haar zou beletten het handelsfonds en het pand te realiseren, en zelfs kosten zou kunnen veroorzaken in het raam van het uitvoeren van haar verhuurdersverplichtingen en dit ten nadele van de (boedel): vooreerst is dit niet relevant”*; dat zij vervolgens oordelen zonder *in concreto* na te gaan welke de gevolgen waren voor de vereffening van het faillissement, *“dat niets eraan in de weg staat dat (de curator) het pand zou realiseren ondanks het bestaan van de door (de brouwerij) ingeroepen overeenkomst van handelshuur”*; Dat zij zodoende hun beslissing niet naar recht verantwoorden.”

²⁵ Zie de schriftelijke conclusie van advocaat-generaal DUBRULLE bij Cass. 10 april 2008, nr. C.05.0527.N, www.cass.be.

²⁶ Cass. 10 april 2008, *RW* 2008-09, 1728, noot, *NjW* 2008, 494, noot P. COUSSEMENT en *JT* 2008, 341, noot T. HÜRNER, *“La poursuite des contrats en cours en cas de faillite: essai de rationalisation”*.

²⁷ Zie voor het vernietigde arrest: Brussel 11 mei 2005, *NjW* 2006, 801, noot P. COUSSEMENT.

²⁸ Zie de schriftelijke conclusie van advocaat-generaal DUBRULLE bij Cass. 10 april 2008, nr. C.05.0527.N, www.cass.be. Het niet mis te verstane besluit daarvan luidt als volgt: *“Zelf blijf ik de mening toegedaan dat deze bepaling - indien ze een actief optreden van de curator toelaat - (en dus ook de rechtspraak van het Hof) zeer restrictief moet uitgelegd worden. Alleszins lijkt me de aan de curator door het Hof erkende bevoegdheid onder de strikte vereiste van de noodzakelijkheid voor het beheer van de boedel (als een goede huisvader) niet te kunnen aanvaard worden zonder naleving van dwingende wetsbepalingen, zoals de Pachtwet, die beoogt de pachter te beschermen.*

De appelrechters, die oordelen dat de curator de pachtovereenkomst kon beëindigen “ongeacht of (ze) al dan niet beheerst wordt door wetsbepalingen die tot het dwingende recht behoren”, verantwoordt hun beslissing aldus niet naar recht. Het onderdeel, in zoverre het stelt dat de curator zulk initiatief niet kon nemen, lijkt me derhalve gegrond.”

Ondertussen lijkt het aangewezen dat de wetgever zijn verantwoordelijkheid zou opnemen en de passus in de tekst van artikel 46, § 1, tweede lid van de Faillissementswet “wordt de overeenkomst geacht door toedoen van de curators te zijn verbroken” te vervangen door “wordt de overeenkomst geacht door toedoen van de curators niet verder te worden uitgevoerd”.

D. Nietigheid – dwaling - bestemming

20. Een handelshuurovereenkomst vermeldt als bestemming van het gehuurde goed het uitbaten van een nachtwinkel. De huurder slaagt er niet in de nodige vergunningen te krijgen en roept de nietigheid van de huurovereenkomst in op grond van dwaling. De vordering wordt afgewezen, omdat de dwaling die er voor een huurder in bestaat een handelshuurovereenkomst aan te gaan zonder vooraf na te gaan of de vooropgestelde bestemming mogelijk is, onverschoonbaar is.

Een bestemmingsbeding betreffende het goed legt aan de verhuurder niet de verplichting op om in alle omstandigheden de risico's op zich te nemen van de onmogelijkheid voor de huurder om de in het beding bepaalde soort handel uit te oefenen.²⁹

IV. HUURPRIJSHERZIENING

A. Dwingend recht

21. Artikel 6 van de handelshuurwet regelt de mogelijkheid tot herziening van de handelshuurprijs. Partijen hebben het recht om bij het verstrijken van elke driejarige periode de herziening van de huurprijs aan de vrederechter te vragen. Zij moeten daarbij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld (artikel 6, eerste lid van de handelshuurwet).³⁰

In een arrest van 25 april 2003 wees het Hof van Cassatie erop dat artikel 6, eerste lid van de handelshuurwet van dwingend recht is ter bescherming van zowel de huurder als de verhuurder en geldt niettegenstaande daarmee strijdige bedingen in de huurovereenkomst, zonder dat partijen verplicht zijn eerst de nietigverklaring ervan te vorderen.³¹ Die rechtspraak is een gevolg van de vaststelling dat het recht om zich op artikel 6 van de handelshuurwet te beroepen rechtstreeks uit de wet voortvloeit, zodat de partij die er zich op wil beroepen niet eerst de nietigheid van een met de wet strijdig beding moet vorderen. Daardoor wordt de partij die de nietigheid inroept ook niet gehinderd door de tienjarige verjaringstermijn van artikel 1304 van het Burgerlijk Wetboek, waaruit kan worden geconcludeerd dat het sanctiemechanisme in een dergelijk geval autonome werking heeft, zonder enige rechterlijke tussenkomst.³²

22. Het is niet in strijd met de dwingende regeling m.b.t. de huurprijs herziening om een progressieve huurprijsregeling overeen te komen, waarbij de basishuurprijs bijvoorbeeld elk jaar of na afloop van een drie- of zesjarige periode wordt verhoogd.³³ De contractvrijheid bij het vaststellen

²⁹ Rb. Brussel 18 januari 2008, *T. Vred.* 2009, 410.

³⁰ Zie daarover K. VANHOVE, “De herziening van de handelshuurprijs”, *TBO* 2009, 62-71.

³¹ Cass. 25 april 2003 *Arr.Cass.* 2003, 1042, *Pas.* 2003, 877, *RW* 2005-06, 943 en *TBBR* 2005, 42, noot P. WERY, “Brèves réflexions à propos de la sanction des clauses contractuelles illicites”.

³² K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 65-66, nr. 22.

³³ Rb. Brugge 20 januari 2006, *NjW* 2006, 177, noot KV.

van de huurprijs door partijen staat er niet aan in de weg een progressieve huurprijsregeling overeen te komen.³⁴ Een progressieve huurprijsregeling is daarom geldig en is aan geen bijkomende voorwaarden gekoppeld.³⁵ Een dergelijke vorm van huurprijsbepaling doet niets af aan de mogelijkheid voor partijen om een huurprijsherziening in overeenstemming met artikel 6 van de handelshuurwet te vragen.³⁶

B. Referentiehuurprijs

23. Een huurprijsherziening kan slechts worden toegestaan indien de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste 15% is gewijzigd. Daartoe moet een vergelijking worden gemaakt tussen de normale huurwaarde bij aanvang van de huur, welk begrip als referentiehuurprijs te verkiezen is boven een letterlijke toepassing van de wettekst die verwijst naar de tussen partijen overeengekomen of door de rechter bepaalde huurprijs, en de normale huurwaarde op het ogenblik van de vraag tot huurprijsherziening.³⁷ Men dient immers met elkaar vergelijkbare waarden te vergelijken om de invloed van nieuwe omstandigheden, in de door de wet vereiste mate, te kunnen vaststellen.

C. Nieuwe omstandigheden

24. De evolutie van de normale huurwaarde moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden, dit zijn objectieve omstandigheden, die derhalve niet aan het toedoen van één van de partijen, huurder of verhuurder, te wijten of te danken zijn, die niet aanwezig waren bij het sluiten van de huurovereenkomst, die op dat ogenblik niet in aanmerking werden of konden worden genomen en

³⁴ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, 3e ed., 842, nr. 785a; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, Le louage de choses, II, Les baux commerciaux*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, 133, nr. 1642.

³⁵ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 196, nr. 437; K. VANHOVE, "Kroniek van het handelshuurrecht (2000-2005)", *RW* 2005-06, 1564, nr. 15; K. VANHOVE, "Knelpunten handelshuur. Perspectief van de advocaat" in B. TILLEMANS, K. VANHOVE en A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten Handelshuur*, reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 5, Antwerpen – Oxford, Intersentia, 2007, 103-105.

³⁶ K. VANHOVE, "Kroniek van het handelshuurrecht (2000-2005)", *RW* 2005-06, 1564, nr. 15. K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 62-63, nr. 18. De auteur wijst op enige terughoudendheid in de rechtspraak en raadt aan dat de verhuurder die de huurder gunstige voorwaarden wil toestaan een huurprijs aan de normale huurwaarde bedingt, maar betaling van een minder bedrag eist.

³⁷ Zie recent in die zin: Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 202-203, nrs. 452-453; K. VANHOVE, "De herziening van de handelshuurprijs", *TBO* 2009, 65-66, nr. 7; zie ook al in die zin: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, 3e ed., 842, nr. 785a; Rb. Antwerpen 14 november 1961, *JT* 1962, 47; Rb. Antwerpen 2 december 1999, *RW* 2001-02, 607; Vred. Sint-Truiden 25 april 1996, *RW* 1998-99, 615, noot, *T.Not.* 1996, 272 en *T.Vred.* 1997, 320; *contra* Vred. Antwerpen 28 maart 2007, *Huur* 2007, 100; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, Le louage de choses, II, Les baux commerciaux*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, 124, nr. 1629; cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Université, 2002, 150, nr. 169 en 152, nr. 172; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 70, nr. 116; zie ook P. JADOUL, "La révision du loyer et les aspects financiers du bail commercial" in P. JADOUL en M. VLIES (eds.), *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de Handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, 70; J. T. KINT en M. GODHAIRD, *Le bail commercial*, in *Rép.Not.*, t. VIII, I. IV, Brussel, Larcier, 1990, losbl., 107, nr. 124.

die gedurende de volledige volgende driejarige periode een duurzame invloed op de normale huurprijs zullen hebben, in de wettelijk vereiste mate.³⁸

Door de huurder uitgevoerde werken vallen daar niet onder³⁹, net zomin als de stijging van de levensduurte indien het huurcontract een indexeringsbeding bevat.⁴⁰ De meerwaarde die resulteert uit de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw na een ramp, maakt wel een nieuwe omstandigheid uit die een verhoging van de huurprijs rechtvaardigt indien de huurwaarde daardoor ten minste 15% hoger ligt.⁴¹

25. Alleen de omstandigheden die niet in aanmerking konden worden genomen bij het vaststellen van de basishuurprijs, omdat zij toen niet voorhanden waren en zich sindsdien hebben voorgedaan, kunnen als nieuwe omstandigheden ter verantwoording van de herziening van de huurprijs gelden.⁴²

In twee cassatiearresten van 8 januari 2007 wordt beklemtoond dat de wetgever niet vereist dat de nieuwe omstandigheden onvoorzienbaar zijn. Bijgevolg is de “onvoorzienbaarheid” van de nieuwe omstandigheden geen toepassingsvoorwaarde voor een huurprijsherziening.⁴³ Daaruit volgt dat als nieuwe omstandigheden kunnen worden beschouwd, die elementen die niet bestonden op het ogenblik van de contractsluiting en gegevens waarmee partijen geen rekening hebben gehouden bij de huurprijsbepaling.⁴⁴ De gelijkkluidende cassatiearresten van 8 januari 2007 maken duidelijk dat ook voorzienbare omstandigheden die zich sinds de bepaling van de huurprijs hebben voorgedaan “nieuw” kunnen zijn in de zin van artikel 6 van de handelshuurwet. Dit betekent uiteraard niet dat onvoorzienbare ontwikkelingen geen nieuwe omstandigheden zouden kunnen zijn.⁴⁵

26. De negatieve evolutie van een commercieel complex, die volledig in strijd is met de verwachtingen die bij de huurder werden gewekt door middel van de publiciteit van de verhuurder-promotor, en de progressieve afkalving van de cliënteel kunnen omstandigheden vormen waarmee de huurder geen rekening heeft kunnen houden bij het vaststellen van de basishuurprijs.⁴⁶

D. Bewijslast

27. De bewijslast m.b.t. het vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden voor een herziening van de huurprijs rust overeenkomstig artikel 870 van het Gerechtelijk Wetboek op de eiser die de huurprijsherziening vordert.

Om in overweging te worden genomen moet de vraag tot herziening van de huurprijs gebaseerd zijn op voldoende concrete en precieze gegevens die op zijn minst de schijn geven dat er werkelijk

³⁸ Zie voor meer bijzonderheden: M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 204-211 nrs. 458-469.

³⁹ Zie bijvoorbeeld Rb. Brussel 14 februari 2003, *RW* 2005-06, 988.

⁴⁰ Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194.

⁴¹ Cass. 3 mei 2002, *Arr.Cass.* 2002, 1187 en *Pas.* 2002, 1061.

⁴² Cass. 11 februari 1972, *Arr. Cass.* 1972, 543 en *Pas.* 1972, I, 542; Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2007, 109 noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS.

⁴³ Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2007, 109 noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS.

⁴⁴ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 232, nr. 530.

⁴⁵ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 205, nr. 459; zie bijvoorbeeld m.b.t. de niet te voorziene ontwikkeling van de huurprijzen van naburige eigendommen: Cass. 15 maart 1985, *Arr.Cass.* 1984-85, 964, *Pas.* 1985, I, 671 en *RW* 1986-87, 517.

⁴⁶ Kh. Luik 15 april 2005, *JT* 2005, 543.

nieuwe omstandigheden zijn en die een evolutie van de normale huurwaarde van het gehuurde goed binnen de grenzen van artikel 6 van de handelshuurwet aannemelijk maken.⁴⁷

V. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER

28. De handelshuurder heeft het recht het gehuurde goed aan te passen aan zijn handelsactiviteiten en daartoe inrichtings- en verbouwingswerken uit te voeren. Het betreft werken waardoor de structuur van de handelslokalen blijvend wordt gewijzigd.⁴⁸

In tegenstelling tot de situatie in het algemeen huurrecht kan de verhuurder de uitvoering van dergelijke werken door middel van een contractueel beding niet geheel verbieden. De artikelen 7 en 9 van de handelshuurwet bepalen aan de zijde van de huurder het recht van dwingende aard om, binnen bepaalde voorwaarden, verbouwingswerken op te dringen aan de verhuurder; deze bepalingen gelden enerzijds ter bescherming van de huurder aan wie het recht niet kan worden ontzegd om bepaalde werken uit te voeren ter aanpassing van het gehuurde pand aan de er uitgebatede kleinhandel, maar anderzijds ter bescherming van de verhuurder voor wie de gebeurlijke vergoeding van die werken bij het vertrek van de huurder moet beperkt blijven; daarnaast staat het de partijen vrij overeen te komen volgens het gemene recht.⁴⁹

Dit arrest illustreert dat een principiële bescherming voor de huurder voldoende evenwichtig moet zijn voor de verhuurder en dat de belangen van de beide partijen in de weegschaal worden gelegd. Tevens verwerpt het Hof van Cassatie in dit arrest de stelling dat partijen niet buiten het raam van de artikelen 7 tot 9 van de handelshuurwet een eigen regeling met betrekking tot de toelating van verbouwingswerken zouden kunnen overeenkomen. Integendeel, het arrest beklemtoont dat de contractvrijheid met betrekking tot de toelating van verbouwingswerken, het lot en de vergoedingsregeling ervan op het einde van de huur voorrang heeft en dat de dwingende regeling, die slechts een ondergrens vormt, in dat geval niet van toepassing is.⁵⁰

29. In een arrest van 20 oktober 2003 maakt het Hof van Cassatie duidelijk dat de regeling van artikel 9 van de handelshuurwet geen algemene draagwijdte heeft, maar enkel het lot van de verbouwingswerken op het einde van de huur regelt in het raam van de toepassing van artikel 7 van de handelshuurwet. Het arrest stelt dat artikel 9 eerste lid van de handelshuurwet, behoudens andersluidende overeenkomst, het lot van de op kosten van de huurder uitgevoerde verbouwingswerken regelt, evenals de vergoedingsregeling dienaangaande. Uit de plaats van artikel 9 in de handelshuurwet en uit de parlementaire voorbereiding volgt dat de vergoedingsregeling enkel betrekking heeft op de in artikel 7 bepaalde werken waarvan de kosten derhalve het bedrag van drie jaar huur niet te boven gaan.

Het bestreden vonnis dat de verhuurder met toepassing van artikel 9 van de handelshuurwet veroordeelt tot vergoeding van de door de huurder uitgevoerde verbouwingswerken, niettegenstaande het oordeelt dat de door de huurder uitgevoerde verbouwingswerken een kostprijs van meer dan drie jaar huur bedragen en dat tussen de partijen geen overeenkomst bestaat dat de verhuurder de huurder voor die werken moet vergoeden, schendt bijgevolg artikel 9 van de handelshuurwet.⁵¹

⁴⁷ Rb. Dendermonde 29 december 2005, *RW* 2005-06, 1672; Kh. Luik 15 april 2005, *JT* 2005, 543; *Vred. Gent* (IV) 31 juli 2002, *TGR* 2002, 129; zie ook al: Cass. 30 april 1975, *Arr.Cass.* 1975, 952 en *Pas.* 1975, I, 861.

⁴⁸ Kh. Gent 19 september 2003, *TGR* 2003, 244, noot D.M.

⁴⁹ Cass. 3 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 982, *Pas.* 2004, 960 en *RW* 2004-05, 1143 noot D. MERTENS.

⁵⁰ Zie ook K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 67-68, nrs. 24-27.

⁵¹ Cass. 20 oktober 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1898, *Pas.* 2003, 1637, *RW* 2003-04, 1344, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2004, 97, noot K. VANHOVE en *T.Vred.* 2005, 135, noot M. DAMBRE; in dezelfde zin: Cass. 27 juni 1996, *Arr.Cass.*, 1996, 660 en *TBBR* 1997, 421 noot K. CREYF, "Verbouwingswerken krachtens de handelshuurwet".

30. Wanneer de huurder verbouwingen uitvoert of constructies opricht die niet onder artikel 7 van de handelshuurwet vallen (bijvoorbeeld omdat zij contractueel verboden zijn of omdat zij buiten het toepassingsgebied van deze bepaling vallen), worden de toelaatbaarheid van de werken en het statuut en de vergoedingregeling op het einde van de huur geregeld volgens het gemeen recht⁵² en de eventuele bepalingen dienaangaande in het huurcontract.⁵³

VI. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR

A. Kennisgeving van het ontwerp van akte van huuroverdracht of onderverhuring

31. Om een eventueel contractueel verbod op onderhuur of huuroverdracht te neutraliseren, dient de huurder de werkwijze te volgen die artikel 10, derde lid van de handelshuurwet uitstippelt.⁵⁴ Hij moet een ontwerp van akte van huuroverdracht of van onderverhuring aan de verhuurder betekenen bij ter post aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot. De verplichting om een ontwerp van akte van huuroverdracht of van onderverhuring aan de verhuurder te betekenen, houdt volgens het Hof van Cassatie alleen in dat de huurder op de wettelijk bepaalde wijze kennis geeft van alle gegevens van de huuroverdracht of van de onderverhuring die tussen de huurder en de overnemer vooraf zijn overeengekomen.⁵⁵ Hieruit wordt afgeleid dat het Hof impliciet (maar terecht) beslist heeft dat de gegevensverschaffing (zoals de prijs of de wijze van betaling) betreffende de overdracht of verhuring van de handelszaak niet vereist is.⁵⁶

32. Hetzelfde arrest heeft beslist dat de overdracht van de handelshuur geldt tegenover de verhuurder onder de opschortende voorwaarde dat hij, binnen dertig dagen nadat hem het ontwerp van akte van overdracht door de huurder betekend werd, daartegen geen verzet heeft gedaan of dat dit verzet door de rechter wordt verworpen; door het vervullen van die opschortende voorwaarde krijgt de overdracht zijn volledige uitwerking vanaf de datum van de betekening; de wet bepaalt niet dat voor de geldigheid van de overdracht en de uitwerking ervan ten aanzien van de verhuurder, de overeenkomst van overdracht niet mag zijn uitgevoerd voor het verstrijken van de termijn voor zijn verzet; nu het verstrijken van de termijn van verzet of de afwijzing van zulk verzet slechts kan terugwerken tot aan de betekening van de overdracht aan de verhuurder, kan deze de verbreking van de huurovereenkomst eisen in geval de overdrachtsovereenkomst tussen de huurder en de overnemer wordt uitgevoerd vooraleer de overdracht hem is betekend en de rechter die tekortkoming aan het verbod van huuroverdracht voldoende zwaarwichtig acht.⁵⁷

33. De rechtspraak op grond waarvan alleen het feit van de overdracht van schuldvordering aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis moet worden gebracht, welke regel van toepassing is in geval van de overdracht van handelshuur, werd bevestigd in een arrest van 5 mei 2008. Krachtens artikel 1690, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, kan de overdracht van de schuldvordering tegen de schuldenaar worden aangevoerd vanaf het ogenblik dat zij aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis werd gebracht of door hem werd erkend. De in die bepaling voorgeschreven kennisgeving moet alleen betrekking hebben op het feit van de overdracht. Een dergelijke

⁵² Zie daarover M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 450-457.

⁵³ Kh. Gent 19 september 2003, *TGR* 2003, 244, noot D.M.; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 71, nr. 33.

⁵⁴ Die vormvereisten moeten niet worden nageleefd indien het huurcontract geen verbod inhoudt op huuroverdracht of onderhuur, zie Vred. Westerlo 10 maart 2003, *RW* 2006-07, 1688; Vred. Gent (II) 23 mei 2005, *T.Vred.* 2006, 281; zie al Cass. 19 maart 1971, *Arr.Cass.* 1971, 702.

⁵⁵ Cass. 29 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 736, *Pas.* 2004, 730, *RABG* 2005, 591, *RW* 2006-07, 1357 en *T.Not.* 2006, 314.

⁵⁶ K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 72, nr. 72; zie voor een toepassing Rb. Brugge 31 oktober 2008, *TBO* 2009, 187.

⁵⁷ Cass. 29 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 736, *Pas.* 2004, 730, *RABG* 2005, 591, *RW* 2006-07, 1357 en *T.Not.* 2006, 314.

kennisgeving kon zelfs worden afgeleid uit de brief waarmee de onderhuurder de huurhernieuwing rechtstreeks aan de verhuurder aanvraag.

Het in cassatie bestreden vonnis stelde vast dat de hoofdhuurder, met wie de verhuurder op 10 februari 1993 een handelshuurovereenkomst had gesloten, het pand op grond van een overeenkomst van 18 januari 2000 volledig had onderverhuurd aan de onderhuurder en hem de handelszaak had overgedragen en dat de onderhuurder op 25 oktober 2000 een aanvraag tot huurhernieuwing had gericht tot de verhuurder, die hierop niet geantwoord heeft binnen de termijn van drie maanden, bepaald in artikel 14 van de handelshuurwet.

Die aanvraag tot huurhernieuwing was als volgt gesteld : "*Aangezien mijn handelshuur eindigt op 28 februari 2002, beroep ik mij binnen de bij artikel 14 van de wet van 30 april 1951 vereiste termijn op mijn recht op hernieuwing. Ik stel voor dat de nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt onder de thans vigerende voorwaarden, met name wat het bedrag van de huur betreft. De wet gelast mij u erop te wijzen dat u, bij gebrek aan kennisgeving op dezelfde wijze (...) binnen drie maanden na ontvangst van deze brief, van uw met redenen omklede weigering van hernieuwing, van andere voorwaarden [of] van het aanbod van een derde, geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de gestelde voorwaarden in te stemmen*".

Het bestreden vonnis besliste dat de overdracht van handelshuur, waarmee artikel 11. I van de handelshuurwet de volledige onderverhuuring samengaand met de overdracht van de handelszaak gelijkstelt, aan de verhuurder kan worden tegengeworpen, op grond dat "*de situatie voor [haar] in elk geval duidelijk moest zijn toen zij de [voormelde] aanvraag tot hernieuwing ontving die voor geen enkele andere uitlegging vatbaar was*". Het bestreden vonnis overwoog aldus dat de onderhuurder de verhuurder in kennis had gesteld van de huuroverdracht, door zijn aanvraag tot hernieuwing tot hem te richten, zonder uit die vaststellingen gevolgen te trekken die op grond daarvan niet kunnen worden verantwoord of aan de voormelde brief een uitlegging te geven die niet verenigbaar is met de bewoordingen ervan. Het vonnis schendt bijgevolg artikel 1690, tweede lid BW niet en miskent noch het wettelijk begrip feitelijk vermoeden noch de bewijskracht van die brief.⁵⁸

B. Onderhuur – rechtstreekse huurrelatie met de verhuurder – geen nieuwe huur – aanvangspunt driejarige termijn artikel 6 handelshuurwet

34. Specifiek aan de regeling van de onderhuur in geval van handelshuur is dat er in bepaalde gevallen waarin de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt, een rechtstreekse huurrelatie ontstaat tussen de onderhuurder en de verhuurder.

Artikel 11, II, derde lid van de handelshuurwet bepaalt dat indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, de onderhuurder rechtstreekse huurder wordt van de verhuurder, onder voorwaarden in onderlinge overeenstemming te bepalen. Komen de 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 van de handelshuurwet bepaalde toe (bepaling van de huurprijs door vergelijking met de normale huurwaarde van gelijksoortige verhuurde goederen in de buurt).

Uit het geheel van bepalingen met betrekking tot de onderhuur en huuroverdracht (daarbij worden naast art. 11, II, derde lid handelshuurwet de artikelen 1717, eerste lid BW, 10, eerste lid handelshuurwet en 11, I, eerste lid handelshuurwet vermeld) volgt volgens het Hof van Cassatie dat

⁵⁸ Cass. 5 mei 2008, RABG 2008, 1213; zie ook m.b.t. art. 1690 BW: Cass. 27 april 2006, Pas. 2006, 953 en RW 2007-08, 1114, noot.

de wetgever inzake handelshuur aan de onderhuurder een grotere bescherming heeft willen toekennen dan in het gemeen recht. Als de hoofdhuur met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, kan de onderhuurder die dit verkiest rechtstreeks huurder worden van de hoofdverhuurder.⁵⁹

35. Het arrest van 5 november 2009 beklemtoont dat de huurovereenkomst tussen de hoofdverhuurder en de vroegere onderhuurder behoudens andersluidende overeenkomst geen nieuwe huurovereenkomst is. Het is in de regel de voortzetting van de huur die bestond tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder, onder de voorwaarden die de hoofdverhuurder en de vroegere onderhuurder in onderlinge overeenstemming hebben bepaald of die door de rechter zijn bepaald.

Het gevolg daarvan is dat er sprake is van een contractoverdracht, vermits de onderhuurder in de contractuele verhouding tussen de hoofdhuurder en de verhuurder de plaats heeft ingenomen van de hoofdhuurder. Daaruit dient te worden afgeleid dat de driejaarlijkse periode waarvan sprake in artikel 6 handelshuurwet m.b.t. de mogelijkheid tot huurprijsherziening moet worden berekend op grond van de datum waarop de oorspronkelijke handelshuur is ingegaan.⁶⁰

C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder

36. Volgens artikel 11.III van de handelshuurwet blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen in geval van overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder of ingeval van volledige onderverhuuring met overdracht van de handelszaak. De hoofdelijke gebondenheid van de oorspronkelijke huurder, bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, strekt zich uit ten aanzien van iedere opeenvolgende overdrager. Deze hoofdelijkheid is beperkt tot het einde van de aanvankelijke huur, ongeacht de wijze waarop die beëindigd wordt. In voorkomend geval slaat de hoofdelijkheid op alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen die met de beëindiging gepaard gaan.⁶¹

37. De hoofdelijkheid betreft alle verbintenissen die uit de handelshuur kunnen voortvloeien, zoals de verplichting tot teruggave bij het einde van de huur en de gehoudenheid de huurschade te vergoeden, bijvoorbeeld de bodemverontreiniging die na de overdracht van de huur is ontstaan.⁶²

D. Huuroverdracht – omvang overgenomen rechten - aankoopoptie

38. In een handelshuurovereenkomst wordt aan de huurster een optierecht verleend om het verhuurde goed aan te kopen aan dezelfde prijs als de koopprijs die door de verhuurders werd betaald. Nadat de oorspronkelijke huurster de handelshuurovereenkomst heeft overgedragen, wenst de overnemer het optierecht uit te oefenen. De verhuurders weigeren het goed te verkopen en menen dat het optierecht een beding *intuitu personae* was ten voordele van de oorspronkelijke huurster, waarop de overnemer zich niet kan beroepen.

Het hof van beroep te Gent was het daar niet mee eens en stelde dat als algemeen principe geldt dat de overnemer van een handelshuurovereenkomst in de rechten treedt van de oorspronkelijke huurder en alle aan de overeenkomst verbonden rechten ongewijzigd overneemt. De wijze waarop de clause m.b.t. het optierecht werd opgesteld, liet volgens het hof van beroep niet toe te

⁵⁹ Cass. 5 november 2009, nr. C.08.0458.N, www.juridat.be.

⁶⁰ Cass. 5 november 2009, nr. C.08.0458.N, www.juridat.be.

⁶¹ Cass. 28 januari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 249, *Pas.* 2005, 243 en *RW* 2007-08, 271; in dezelfde zin: Cass. 24 juni 1996, *Huur* 1997-98, 54, noot J. VANBELLE en *AJT* 1997-98, 51, noot P. DE SMEDT.

⁶² *Vred.* Roeselare 22 juli 2004, *T.Not.* 2005, 142 en *T.Vred.* 2005, 179.

besluiten dat partijen van dit algemeen principe hebben willen afwijken door het optierecht enkel aan de oorspronkelijke huurster voor te behouden.⁶³

E. Overdracht handelshuur en handelsfonds – activa onderhevig aan snelle waardevermindering - artikel 49 Faillissementswet

39. De huurovereenkomst van een handelspand en de huurovereenkomst van een handelszaak kunnen beschouwd worden als activa van de failliete vennootschap die te gelde kunnen worden gemaakt.⁶⁴

Die activa moeten bij toepassing van artikel 49 van de Faillissementswet worden verhandeld in de staat waarin ze zich in het vermogen van die vennootschap bevinden, dit wil zeggen met de clausules tot verbod van overdracht en onderhuur zonder toestemming van de verhuurder. Dergelijke clausules zijn geoorloofd, zowel in handelshuurovereenkomsten als in huurovereenkomsten volgens gemeen recht (artikelen 10 handelshuurwet en 1717, eerste lid BW) en strekken op grond van artikel 1134 BW de partijen tot wet. Wanneer overeenkomstig artikel 49 van de Faillissementswet machtiging wordt verleend om de activa te gelde te maken die onderhevig zijn aan spoedig bederf, snelle waardevermindering, of wanneer de kosten voor het bewaren van de goederen, de activa van het faillissement in acht genomen, te hoog zijn, moet de rechter-commissaris nagaan of de litigieuze overdracht de rechten van derden, *in casu* de hoofdhuurder, kan aantasten. In het bijzonder moet de rechter de impact onderzoeken van de bedingen die een verbod inhouden van onderverhuring en van overdracht van de huurovereenkomsten – *in casu* de onderhandelshuur betreffende het handelspand en de huurovereenkomst betreffende de handelszaak – op de verkoop van die overeenkomsten.⁶⁵

De hoofdhuurder die eigenaar van de handelszaak was, kon zich bijgevolg bij zijn derdenverzet tegen de beschikking op grond van artikel 49 van de Faillissementswet op die verbodsclausules beroepen en op de weigering om toestemming te verlenen om het recht op cliënteel en het uithangbord, die deel uitmaken van de handelszaak, over te dragen en de rechtbank van koophandel had de weerslag ervan op de verkoop van het handelsfonds door de curator moeten onderzoeken.

VII. OVERDRACHT VAN HET GEHURDE GOED

A. Verkoop na beslag – voorrang art. 1575 Ger.W.

40. Een handelshuurder die gedurende meer dan zes maanden het gehuurde goed in gebruik had maar niet over een contract met vaste dagtekening beschikte, riep de bescherming in van artikel 12 van de handelshuurwet tegen de koper op uitvoerend beslag die hem uit het gehuurde goed wou zetten. Het Hof van Cassatie besliste in dit geval in het voordeel van de koper. Uit de opzet van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek volgt dat de koper op gedwongen tenuitvoerlegging niet

⁶³ Gent 20 juni 2007, *Huur* 2008, 85.

⁶⁴ Zie m.b.t. een handelsfonds als mogelijk over te dragen actief onderhevig aan snelle waardevermindering: Gent 31 januari 2005, *RABG* 2006, 646, *RW* 2006-07, 408 en *TRV* 2005, 486, noot P. COUSSEMENT, "De overdracht van insolvente ondernemingen in globo krachtens artikel 49 F.W.".

⁶⁵ Cass. 19 februari 2009, *JLMB* 2009, 726.

kan aangemerkt worden als "*verkrijger*" in de zin van artikel 12 van de handelshuurwet. Hij behoudt dus het recht om de huurder uit het gehuurde goed te laten zetten wanneer de huur geen vaste dagtekening gekregen heeft voor de overschrijving van het beslagexploot, welke ook de beperkingen zijn die voornoemd artikel 12 aanbrengt aan het recht van een gewone verkrijger.⁶⁶

B. Opzegging huurder – fout in schrijfwijze naam huurder

41. De verkrijger van een handelspand kan de lopende huurovereenkomst opzeggen indien hij het pand persoonlijk wil betrekken. Hij dient de overeenkomst op te zeggen binnen de drie maanden na de verkrijging van het pand en een opzeggingstermijn van één jaar te respecteren (artikel 12 handelshuurwet).

Als de verkrijger aan deze voorwaarden voldaan heeft, maar per vergissing de naam van de huurder op de opzeggingsbrief verkeerd heeft gespeld, is de opzegging toch geldig gebeurd indien blijkt dat de huurder wel degelijk kennis heeft genomen van de opzeggingsbrief. Die brief was immers aangetekend tegen ontvangstbericht verstuurd en de huurder had het ontvangstbericht ondertekend.⁶⁷

VIII. HUURHERNIEUWING

A. Recht op huurhernieuwing – dwingend recht in het voordeel van de verhuurder – nietigheid voorafgaand akkoord

42. Artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet, dat bepaalt hoe de huurder voor het einde van de lopende huur zijn recht op huurhernieuwing kan uitoefenen, is van dwingend recht ten voordele van de beschermde partij, en in dit geval is dat de verhuurder. Alleen de verhuurder kan van die dwingende bepaling afstand doen en dit enkel wanneer de daarin bepaalde termijn voor de aanvraag tot huurhernieuwing reeds is aangevangen. Een overeenkomst van huurhernieuwing die wordt gesloten voordat de in artikel 14, eerste lid van het handelshuurwet bepaalde termijn is ingegaan (d.w.z. vóór de achttiende maand voor het verstrijken van de handelshuur), tussen een huurder en een partij die nog geen verhuurder is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, ook al wordt die gesloten onder de opschortende voorwaarde dat die partij verhuurder wordt, is relatief nietig en kan geen gevolg hebben wanneer de verhuurder geworden partij zich op de nietigheid ervan beroept.⁶⁸

Ongeacht de particulariteit dat dit arrest uitspraak deed over een geval waarin er met een toekomstige verhuurder al een akkoord was gesloten over de voorwaarden van de huurhernieuwing buiten de wettelijke termijn, valt hieruit af te leiden dat het derhalve niet mogelijk is om vrijstelling van de formaliteiten van artikel 14 te verlenen en voorafgaande akkoorden met de verhuurder te sluiten vooraleer de wettelijke termijn waarbinnen de huurder de huurhernieuwing moet aanvragen een aanvang heeft genomen.⁶⁹

⁶⁶ Cass. 19 juni 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1434, concl. DE RIEMAECKER, *Pas.* 2003, 1215, concl. DE RIEMAECKER, *Huur* 2004, 140, *JT* 2003, 792, *RNB* 2003, 583, *RW* 2004-05, 226, noot M. DE CLERCQ en *T.Vred.* 2005, 124; zie ook Rb. Dendermonde 21 november 2001, *T.Not.* 2002, 51, noot J. BYTTEBIER.

⁶⁷ Rb. Brussel 26 maart 2007, *Huur* 2008, 156.

⁶⁸ Cass. 28 januari 2005 *Arr.Cass.* 2005, 242, *Pas.* 2005, 236 en *RW* 2006-07, 1757.

⁶⁹ Zie in dezelfde zin: Cass 21 maart 2003, *Arr.Cass.* 2003, 700, *JT* 2005, 136, *Pas.* 2003, 590, *RW* 2005-06, 820, noot en *TBO* 2003, 156, noot S. MOSSELMANS.

B. Recht op huurhernieuwing – herstelmogelijkheid weglaten verzuimvermelding

43. De formaliteiten die gepaard gaan met het formuleren van een aanvraag huurhernieuwing bij handelshuur zijn in beginsel zeer strikt en gelden als een ware hakbijl.

De aanvraag dient volgens artikel 14 van de handelshuurwet verplicht te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot en te vermelden onder welke voorwaarden de huurder bereid is de nieuwe huur aan te gaan.

Bovendien moet de aanvraag uitdrukkelijk vermelden dat de verhuurder geacht wordt met de vernieuwing in te stemmen als hij niet op dezelfde wijze (aangetekende brief of deurwaardersexploot) binnen de drie maanden kennis geeft van zijn met redenen omklede weigering, andere huurvoorwaarden of het aanbod van een derde. Die “*verzuimvermelding*” wordt soms vergeten en dit maakt de aanvraag van de huurhernieuwing onregelmatig of nietig.

De rechtspraak aanvaardt dat die onregelmatigheid door de huurder kan worden hersteld, op voorwaarde dat hij binnen de wettelijke termijn van 18 tot 15 maanden voor het einde van de lopende termijn een nieuwe, formeel geldige aanvraag aan de verhuurder richt.⁷⁰ De verhuurder is overigens niet verplicht om de huurder te wijzen op de onregelmatigheid van de aanvraag (*in casu* de voortijdigheid ervan) teneinde hem aldus de mogelijkheid te bieden nog tijdig een geldige aanvraag te formuleren.⁷¹

44. In een opvallend soepele bui zag het Hof van Cassatie geen graten in een herstelmogelijkheid van de onregelmatigheid door middel van een aanvullende brief, waarbij verwezen wordt naar de inhoud van de (ongeldige) aanvraag tot huurhernieuwing en de verzuimvermelding alsnog aan de verhuurder ter kennis wordt gebracht:

*“De huurder kan de onregelmatigheid van de aanvraag tot huurhernieuwing, wegens de niet-vermelding van de antwoordmogelijkheden van de verhuurder, herstellen door tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het eindigen van de lopende huur een nieuwe regelmatige aanvraag aan de verhuurder te richten, wat kan gebeuren door het sturen van een aanvullende aangetekende brief die verwijst naar de inhoud van de eerste brief en waarin die verzuimvermelding voorkomt; in dat geval vangt de termijn van drie maanden om de aanvraag te beantwoorden aan vanaf de datum van de aldus vernieuwde aanvraag”.*⁷²

C. Recht op huurhernieuwing – verzuimvermelding – ontstentenis reactie verhuurder – onweerlegbaar vermoeden aanvaarding voorgestelde huurvoorwaarden

45. De verplichting tot het uitdrukkelijk vermelden van de verzuimvermelding in de aanvraag huurhernieuwing van de huurder is verantwoord, gelet op de verre gaande consequenties van de ontstentenis van een tijdige reactie van de verhuurder. De verhuurder wordt in dat geval vermoed met de huurhernieuwing onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen. Het vermoeden dat de verhuurder met de huurhernieuwing heeft ingestemd, is onweerlegbaar, wanneer

⁷⁰ Vred. Sint-Niklaas 25 maart 2002, *RW* 2003-04, 673.

⁷¹ Vred. Zomergem 22 april 2005, *T.Not.* 2006, 320.

⁷² Cass. 13 november 2003, *Arr.Cass.* 2003, 2087, concl. DUBRULLE, *Pas.* 2003, 1807, *RW* 2005-06, 1301 en *RABG* 2005, 599, concl. O.M., noot F. CORYN. Zie voor kritiek: K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 89, nr. 65 die wijst op het andersluidend advies van het openbaar ministerie.

de verhuurder niet binnen de termijn van drie maanden vanaf de regelmatige aanvraag zijn met redenen omklede weigering bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot ter kennis van de huurder heeft gebracht.⁷³

Omwille van het formalistische karakter van de wetsbepaling zijn de feitelijke omstandigheden die geleid hebben tot het te late antwoord van de verhuurder, zelfs indien die zouden wijzen op kwade wil aan de zijde van de huurder, van geen tel.⁷⁴

D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder

46. De aanvraag tot huurhernieuwing moet, op straffe van nietigheid, behoudens de voorwaarden waaronder de huurder de huur wil hernieuwen, de vermelding bevatten dat de verhuurder wordt geacht met de hernieuwing van de huur onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen indien hij niet bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekende brief 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 (artikel 14, eerste lid handelshuurwet). De aanvraag tot huurhernieuwing is derhalve nietig indien hij niet de vermelding bevat op welke wijze de verhuurder zijn antwoord ter kennis moet brengen. Beide antwoordvormen, d.w.z. zowel het gerechtsdeurwaardersexploot als de aangetekende brief, moeten worden vermeld.

Bijgevolg is het niet voldoende dat de verhuurder de inhoud van artikel 14 handelshuurwet kent, noch kan die verplichting tot vermelding worden vervangen door de toepassing van de rechtsspreuk dat elkeen wordt geacht de wet te kennen.⁷⁵

47. Hier wordt het formalisme strikt toegepast. Nochtans blinkt de wettekst zelf niet uit door duidelijkheid; in het Nederlands luidt het dat de verhuurder “*op dezelfde wijze*” (enkelvoud) kennis moet geven van zijn reactie, terwijl in het Frans wordt gesteld dat dit “*suivant les mêmes voies*” (meervoud) moet geschieden. De Franse tekst maakt duidelijk dat er voor de reactie van de verhuurder wordt verwezen naar de twee vormen vermeld in de eerste zin van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet waarover de huurder beschikt om zijn aanvraag te doen en dat de strekking van de wettekst niet is dat de verhuurder op dezelfde wijze moet antwoorden als de vorm waarin de aanvraag van de huurder hem heeft bereikt.⁷⁶ De betekenis van de woorden “*op dezelfde wijze*” wordt maar duidelijk bij het volledig lezen van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet. De huurder wordt daarom aangeraden de tekst van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet letterlijk in zijn aanvraag tot huurhernieuwing over te nemen.⁷⁷

E. Recht op huurhernieuwing – vorm aanvaarding nieuwe voorwaarden door huurder

48. Artikel 18 van de handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in artikel 14, eerste lid, van die wet, bedoelde antwoord van de verhuurder aan de huurder die hem de hernieuwing van de huurovereenkomst gevraagd heeft, blijkt dat de verhuurder de hernieuwing slechts toekent onder andere voorwaarden dan die welke de huurder hem heeft voorgesteld, en indien omtrent die

⁷³ Cass. 26 mei 2005, *Pas.* 2005, 1119 en *RW* 2007-08, 649.

⁷⁴ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 93, nr. 71.

⁷⁵ Cass. 2 maart 2006, *Huur* 2006, 140, *NjW* 2006, 505, noot, *Pas.* 2006, 497 en *TBO* 2006, 26, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE.

⁷⁶ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 124, nr. 266.

⁷⁷ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 90, nr. 66.

voorwaarden onenigheid blijft bestaan, de huurder zich tot de rechter wendt binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

Uit het in samenhang lezen van artikel 14, eerste lid en artikel 18 van de handelshuurwet volgt dat geen enkele vorm voor de aanvaarding, door de huurder die de huurhernieuwing aanvraagt, van de door de verhuurder opgelegde voorwaarden, is vereist.⁷⁸

Een mondelinge kennisgeving van de aanvaarding door de huurder – voor zover bewezen – volstaat daarom. *In casu* had de bodemrechter die mondelinge kennisgeving op grond van vermoedens afgeleid, zonder daarbij artikel 1353 van het Burgerlijk Wetboek te schenden.

49. Daarentegen zal een louter stilzwijgen of inactiviteit van de huurder niet volstaan om zijn aanvaarding met de nieuwe huurvoorwaarden aan te nemen.⁷⁹ Indien naderhand blijkt dat hij niet akkoord gaat met de nieuwe voorwaarden, is hij van zijn recht op huurhernieuwing vervallen⁸⁰ en zal de verhuurder hem bij het einde van de lopende termijn kunnen uitzetten. Een arrest van het Hof van Cassatie van 7 mei 2009 stelt in dat verband dat noch uit de tekst noch uit de geest van de wet blijkt dat het stilzwijgen van de huurder gelijkstaat met een instemming met de voorwaarden van de verhuurder.⁸¹

F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist

50. Artikel 14, eerste lid handelshuurwet, dat bepaalt dat de huurder in zijn aanvraag tot huurhernieuwing op straffe van nietigheid de voorwaarden moet opgeven waaronder hij zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan, is van dwingend recht ten voordele van de verhuurder. Deze bepaling laat de huurder toe andere voorwaarden voor te stellen, maar niet de partijen bij de huurovereenkomst te wijzigen. In het geval dat er op de datum van de aanvraag tot huurhernieuwing meerdere huurders zijn, moet die aanvraag uitgaan van alle huurders.⁸²

Alle partijen hebben immers belang bij het bepalen van de voorwaarden van de nieuwe huur; zonder gezamenlijke instemming van alle contractspartijen kan er niet zomaar van het oorspronkelijke aantal contractpartijen worden afgeweken.⁸³

G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hernieuwing afstand te doen

51. De opdracht van de vrederechter binnen het raam van artikel 19 handelshuurwet bestaat in het gerechtelijk uitwerken van het handelshuurcontract, meer bepaald het vaststellen naar billijkheid van de nieuwe huurprijs rekening houdend met de objectieve factoren die de wetbepaling

⁷⁸ Cass. 3 december 2007, *TBO* 2009, 89; in dezelfde zin: Cass. 9 oktober 1953, *Arr.Cass.* 1954, 93; Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 588, *Pas.* 1980, I, 588 en *RW* 1980-81, 1061; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

⁷⁹ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 134, nr. 293.

⁸⁰ Cf. Cass. 4 juni 1976, *Arr.Cass.* 1976, 1117, *Pas.* 1976, I, 1084 en *RW* 1976-77, 531; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

⁸¹ Cass. 7 mei 2009, C.07.0391.F, www.juridat.be; in dezelfde zin: Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 598, *Pas.* 1980, I, 588 en *RW* 1980-81, 1061.

⁸² Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965, concl. DUBRULLE, *Pas.* 2003, 807, *Huur* 2003, 193 en *RW* 2005-06, 1422.

⁸³ Zie conclusie DUBRULLE voor Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965.

voorschrijft (vergelijking met de normale huurwaarde van gelijksoortige verhuurde goederen in de buurt).⁸⁴

Ten gevolge van artikel 20 *in fine* van de handelshuurwet wordt dit "*gerechtelijk contract*" volgens de vrederechter te Roeselare slechts in ontwerp voorgelegd. Artikel 20 van de handelshuurwet kent aan de handelshuurder het recht toe "*het contract te weigeren*" (afstand te doen van zijn aanvraag tot huurhernieuwing binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis), indien de voorwaarden voor hem niet aanvaardbaar zijn. Die weigering of afstand is niet aan de hand van objectieve criteria te appreciëren, maar staat louter in functie van de eigen beoordeling van de huurder met betrekking tot zijn financiële draagkracht⁸⁵, het rendement en de interne commerciële politiek. De beoordeling daarvan is zelfs niet marginaal door de rechter te toetsen en maakt wezenlijk deel uit van het absoluut en soeverein beslissingsrecht van de schuldenaar. De overeenkomst op grond waarvan een nieuwe huurprijs is verschuldigd, ontstaat bijgevolg slechts ingevolge de beslissing van de huurder om zijn recht ex artikel 20 van de handelshuurwet niet uit te oefenen na de procedure in hoger beroep.

Artikel 1179 BW (terugwerkende kracht in geval van vervulling van de voorwaarde) is daarop niet van toepassing. De nieuwe huurprijs is slechts verschuldigd na aanvaarding ervan door de huurder, zodat de verhuurder geen interesten kan vorderen vanaf het tijdstip dat de hernieuwde handelshuur in werking trad.⁸⁶

H. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief

52. De rechter is er in principe toe gehouden een regelmatig betekende weigering desgevraagd te valideren, waarna het stelsel van de uitzettingsvergoeding (artikel 25 handelshuurwet) van toepassing wordt. De rechter kan weliswaar nagaan of het motief op basis waarvan de weigering is gegeven realiseerbaar en oprecht is, rekening houdend met de omstandigheden van de zaak⁸⁷, maar het staat de rechter niet vrij op voorhand het proces te maken van de intenties van de verhuurder, temeer daar de handelshuurwet een aanzienlijke schadevergoeding oplegt indien de verhuurder het weigeringsmotief niet verwezenlijkt.⁸⁸

De voorafgaande controle van de rechter betreft een marginale toetsing op grond waarvan hij enkel kan nagaan of het ingeroepen motief kennelijk onmogelijk, niet oprecht, absoluut niet ernstig of bedrieglijk is.⁸⁹ Het betreft toepassingsgevallen van algemene rechtsbeginselen, meer bepaald het verbod van rechtsmisbruik en *fraus omnia corrumpit*.

53. De mogelijkheid tot een beperkte controle *a priori* werd recent door het Hof van Cassatie bevestigd. De rechter kan de weigering van de verhuurder om een handelshuur te hernieuwen verwerpen, wanneer de door hem te kennen gegeven wil om het goed weder op te bouwen reeds van meet af aan niet oprecht of niet uitvoerbaar blijkt te zijn; dit impliceert dat de rechter moet nagaan of, zoals de huurder betoogt, de door de verhuurder aangevoerde reden geen grond van waarheid bevatte.⁹⁰

⁸⁴ Zie daarover M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 199, nrs. 447-448.

⁸⁵ Zie ook A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 137, nr. 302.

⁸⁶ Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

⁸⁷ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 153-156, nrs. 351-357; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 98, nr. 79.

⁸⁸ Cf. m.b.t. de controle *a priori* van een opzegging voor persoonlijk gebruik op het gebied van woninghuur: M. DAMBRE, "Commentaar artikel 3 Woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., 24, nr. 23 en de daar weergegeven verwijzingen.

⁸⁹ Zie bijvoorbeeld Vred. Antwerpen (I) 24 mei 2006, *Huur* 2007, 38.

⁹⁰ Cass. 26 april 2007, *Pas.* 2007, 791, *JLMB* 2008, 496 en *TBO* 2008, 103, noot.

Wordt de weigering van de verhuurder afgewezen, dan is artikel 24 van de handelshuurwet van toepassing en zal de handelshuur hernieuwd worden, maar kan de verhuurder binnen een termijn van één maand na betekening van het vonnis alsnog nieuwe voorwaarden voorstellen of zich beroepen op het aanbod van een derde.⁹¹

I. Weigering huurhernieuwing – persoonlijk gebruik – omvang

54. Een weigering van de huurhernieuwing voor persoonlijk gebruik door de verhuurder of door één van de limitatief in artikel 16, I, 1° van de handelshuurwet vermelde personen geeft geen aanleiding tot het betalen van een uitzettingvergoeding. Dit is echter anders indien dit persoonlijk gebruik een soortgelijke handel is. Deelt de verhuurder dit mee in zijn antwoord, dan bedraagt de vergoeding twee jaar huur (artikel 25, eerste lid 2° handelshuurwet). Verzwijgt de verhuurder zijn ware intenties en blijkt het soortgelijk gebruik pas achteraf en dit binnen de twee jaar, dan loopt de rekening op tot minimum drie jaar huur (artikel 25, eerste lid 6° handelshuurwet).

Over het begrip “soortgelijke handel” werden in de betrokken periode enkele vonnissen gepubliceerd, waaruit blijkt dat de feitelijke beoordeling voorrang krijgt op de benaming die partijen aan hun handel geven en op de aard van de handel. Wat belangrijk blijkt te zijn, is de mate waarin de verhuurder voordeel haalt uit het door de huurder ter plaatse opgebouwde cliënteel.⁹²

55. Niet naar recht verantwoord is de beslissing dat de door de verhuurders aangevoerde persoonlijke ingebruikneming niet voldoet aan de wettelijke voorschriften omdat het gaat om een ingebruikneming waarbij de in de wet opgesomde personen het verhuurde goed niet volledig of bij uitsluiting in gebruik nemen, daar ingevolge de wet het voorheen verhuurde goed weliswaar in zijn geheel in gebruik genomen moet worden, maar niet vereist is dat het gaat om een materiële ingebruikneming die permanent de gehele oppervlakte van dat goed beslaat (artikel 16, I, 1° handelshuurwet).⁹³ *In casu* werd aanvaard dat de verhuurder occasioneel gebruik maakte van een gedeelte van het voorheen verhuurde goed, meer bepaald het gebruik als parkeerplaatsen voor de klanten in de buurt van de maatschappelijke zetel van de verhuurder.

56. Die rechtspraak werd bevestigd in een arrest van 9 oktober 2008. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren met het oog op een persoonlijke en werkelijke ingebruikneming. Hoewel die ingebruikneming betrekking moet hebben op de totaliteit van het voorheen verhuurde goed, is het niet vereist dat het gaat om een materiële ingebruikneming die permanent de hele oppervlakte van het goed beslaat. Het is voldoende dat de verhuurder in het goed kan verblijven op elk ogenblik dat het hem uitkomt, ongeacht of hij een derde heeft toegestaan tijdelijk het genot te hebben van een gedeelte van het goed, ook al is er daarvoor een financiële tegenprestatie.⁹⁴

J. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding

57. De verhuurder die het motief waarmee de huurhernieuwing werd geweigerd niet of niet binnen een bepaalde tijd uitvoert, riskeert een (bijkomende) uitzettingsvergoeding aan de huurder te moeten betalen. De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag,

⁹¹ Zie daarover *infra*, nrs. 61 en 62.

⁹² Rb. Brugge 31 maart 2006, *Huur* 2006, 161; Vred. Roeselare 17 oktober 2002, *RW* 2004-05, 149 en *T.Vred.* 2004, 68; Vred. Veurne-Nieuwpoort 19 augustus 2003, *RW* 2004-05, 1192, noot; K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 104, nr. 91.

⁹³ Cass. 26 april 2002, *Arr.Cass.* 2002, 1129, *Pas.* 2002, 1010 en *RW* 2004-05, 894, noot.

⁹⁴ Cass. 9 oktober 2008, *TBO* 2009, 90, concl. OM en *JLMB* 2009, 484.

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 (artikel 25 eerste lid, 3° handelshuurwet). De in acht te nemen huurprijs omvat ook de bijkomende kosten, zoals de onroerende voorheffing, die in het huurcontract ten laste van de huurder worden gelegd.⁹⁵

58. Er bestond onduidelijkheid over de vraag of het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning gelijk te schakelen is met een (begin van) uitvoering van het weigeringsmotief wederopbouw, dan wel of er binnen zes maanden werken moesten worden uitgevoerd. Daarover bracht een arrest van het Hof van Cassatie van 25 februari 2004 duidelijkheid. Voor de toepassing van artikel 25 eerste lid, 3° van de handelshuurwet volstaat het dat de verhuurder binnen de bepaalde termijn zijn voorgenomen reden om tot wederopbouw over te gaan, uitvoert. De aanvraag tot het verkrijgen van de wettelijk vereiste vergunning voor de werken kan naar omstandigheden deel uitmaken van het uitvoeren van de voorgenomen reden.⁹⁶

Dit intermediair standpunt brengt zowel rechtszekerheid voor de huurder, als de nodige soepelheid voor de verhuurder. Het uitgangspunt blijft het tijdig uitvoeren van werken (rechtszekerheid), maar “naar omstandigheden” is versoepeling mogelijk. Die omstandigheden kunnen bijvoorbeeld bestaan in het diligent voorbereiden van de werken, het voorbereiden van het bouwdoosje waaronder het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning valt, het aanvragen van offertes enzovoort).

Wat niet volstaat, is het indienen (of verkrijgen) van een vergunning, waarna de verhuurder geen enkele activiteit meer zou ondernemen.⁹⁷

K. Verval recht op huurhernieuwing – handelshuur van onbepaalde duur - opzeggingstermijn

59. Indien de handelshuur in toepassing van artikel 14, derde lid van de handelshuurwet een overeenkomst van onbepaalde duur wordt doordat de huurder vervallen is van het recht op huurhernieuwing, maar in het gehuurde goed wordt gelaten, bepaalt de handelshuurwet niet welke opzeggingstermijn door de huurder in acht dient te worden genomen. Het van onbepaalde duur worden, verhindert dat er nog met driejarige periodes zou worden gewerkt, waarbij de huurder slechts zes maanden voor het verstrijken van een driejarige periode in toepassing van artikel 3, derde lid van de handelshuurwet zou kunnen opzeggen.

Met betrekking tot deze vraag bestaan er twee verschillende stellingen. Enerzijds werd gesteld dat de huurder een opzeggingstermijn van zes maanden in acht zou moeten nemen, naar analogie met artikel 3, derde lid van de handelshuurwet⁹⁸. Anderzijds werd toepassing gemaakt van de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij er voor

⁹⁵ Rb. Brugge 31 maart 2006, *Huur* 2006, 161; K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 101, nr. 85.

⁹⁶ Cass. 25 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 476, *Pas.* 2005, 476, *RW* 2005-06, 896, noot K. VANHOVE, “Wederopbouw en vergunningsaanvragen bij handelshuur: in de ban van het Hof van Cassatie” en *TBBR* 2005, 619, noot S. MOSSELMANS, “Uitvoering door de handelsverhuurder van zijn voornemen tot wederopbouw”.

⁹⁷ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 109, nr. 96; cf. de afwijzing van het tweede cassatiemiddel in Cass. 5 januari 2007, *Pas.* 2007, 33 en *TBBR* 2009, 60.

⁹⁸ Vred. Sint-Truiden 3 november 1998, *AJT* 1998-99, 1070, noot P. DE SMEDT, “Opzeggingstermijnen bij een handelshuur van onbepaalde duur”; zie ook D. MEULEMANS en S. LUST, “De minnelijke huurhernieuwing tijdens een handelshuur van onbepaalde duur” (noot onder Cass. 6 mei 1994), *R.Cass.* 1995, 67, nr. 9; R. DE WIT, “Huurhernieuwing en uitzettingsvergoeding” in X, *Het handelshuurrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1997, 45.

overeenkomsten van onbepaalde duur, die geacht worden per maand te zijn aangegaan, een opzeggingstermijn van één maand dient te worden gerespecteerd.⁹⁹

60. De tweede oplossing, waarbij toepassing wordt gemaakt van de bepaling uit het algemeen huurrecht (artikel 1736 BW), lijkt in de huidige stand van de wetgeving correcter, aangezien de handelshuurwet vooralsnog geen specifieke regeling bevat.¹⁰⁰

Die oplossing werd door het Grondwettelijk Hof, in antwoord op een prejudiciële vraag van de rechtbank van koophandel te Tongeren¹⁰¹, als zijnde niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel bevonden, aangezien het in het licht van de doelstelling van de handelshuurwet (het vrijwaren van de belangen van de handelshuurder en de bescherming van de handelszaak) niet als een onevenredige maatregel kan worden beschouwd.¹⁰² Hoewel het Grondwettelijk Hof niet expliciet stelt dat de tweede oplossing, waarop de huurder zich beroept, de enige mogelijke is (dit zou de bevoegdheid van dit Hof overigens te buiten gaan), vormt dit arrest wel een belangrijke ondersteuning van de stelling dat de huurder de handelshuur van onbepaalde duur te allen tijde kan opzeggen met een opzeggingstermijn van één maand.¹⁰³

L. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden

61. Volgens artikel 24 van de handelshuurwet wordt, 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, 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 de 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 echter beperkt tot één maand te rekenen van de betekening van het vonnis.

62. Het recht van de verhuurder om, ingeval de rechter zijn weigering om toe te stemmen in de huurhernieuwing ongegrond verklaart, aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, binnen één maand te rekenen vanaf de betekening van het vonnis, vindt toepassing welke ook de reden van de weigering is.¹⁰⁴ In het aangehaalde arrest van 2 maart 2006 verduidelijkte het Hof van Cassatie dat de verhuurder het recht om aanspraak te maken op andere huurvoorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde niet meer kan uitoefenen wanneer hij, in de procedure ten gevolge van zijn weigering om toe te stemmen in de huurhernieuwing, gebeurlijk in ondergeschikte orde, reeds die aanspraak heeft gemaakt, voor het

⁹⁹ Rb. Dendermonde 15 juni 2001, *RW* 2001-02, 536, noot A. VAN OEVELEN; Vred. Aarlen 19 maart 1999, *Act. jur. baux* 1999, 121; M. DAMBRE, "De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur" in P. JADOUX en M. VLIJS (eds.), *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, 43; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Universiteit, 2002, 107, nr. 125; A. PAUWELS en P. MASSART, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, De nieuwe uitgeverij Excelsior, 1998, C-VIII-12-8 en C-IX-2-11; A. VAN OEVELEN, "Opzegging door de huurder van een handelshuur die van onbepaalde duur is geworden" (noot onder Rb. Dendermonde 15 juni 2001), *RW* 2001-02, 537-538. Deze auteur verwerpt terecht een derde stelling die aanknoping zocht bij de "plaatselijke gebruiken", aangezien die gebruiken door de wetswijziging van 20 februari 1991 voor alle huurovereenkomsten, inbegrepen de handelshuurovereenkomsten, werden afgeschaft.

¹⁰⁰ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 65, nr. 123.

¹⁰¹ Kh. Tongeren 17 november 2006, *TBO* 2007, 112.

¹⁰² GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007, *RW* 2007-08, 777, noot A. COPPENS, "De handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel".

¹⁰³ Zie ook A. COPPENS, "De handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel" (noot onder GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007), *RW* 2007-08, 779; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 92, nr. 70.

¹⁰⁴ Cass. 2 maart 2006, *Pas.* 2006, 486 en *TBO* 2007, 89. Zie ook A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 158, nr. 363.

geval dat de rechter zijn weigering ongegrond zou verklaren en de rechter over die andere voorwaarden of dit aanbod uitspraak heeft gedaan. Hij verliest dit recht echter niet, als hij in die procedure die aanspraak niet heeft gemaakt, doordat de huurder de huurhernieuwing aan de bestaande voorwaarden heeft gevorderd en de rechter deze heeft toegestaan; zolang de rechter geen uitspraak heeft gedaan over zijn weigering kan de verhuurder niet verplicht worden die aanspraak te maken.

De verhuurder die de aanvraag tot huurhernieuwing wenst te weigeren, kan zich in zijn antwoord beperken tot de weigering en is geenszins verplicht om, in subsidiaire orde, andere voorwaarden voor te stellen. Daartoe beschikt hij over het door artikel 24 van de handelshuurwet toegekende recht, dat hij slechts moet uitoefenen binnen de maand na betekening van het vonnis dat zijn weigering afwijst. Op die manier kan de discussie over de weigering “zuiver” worden gehouden, zonder interferentie van de subsidiair voorgestelde andere huurvoorwaarden.¹⁰⁵

M. Recht op uitzettingsvergoeding voor de onderhuurder in geval van verlies van het recht op huurhernieuwing

63. Uit de regeling van de handelshuurwet betreffende het al dan niet tot stand komen van een huurhernieuwing door de onderhuurder (artikelen 11.II, eerste en tweede lid en 16.I, aanhef en 5° handelshuurwet) volgt niet dat, nadat de verhuurder de huurhernieuwing op aanvraag van de hoofdhuurder heeft geweigerd ten gevolge van het hoger bod van een derde, de onderhuurder, die de handelszaak heeft tot stand gebracht en zijn vraag tot huurhernieuwing regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht doch zonder hem tegelijk ter kennis van de verhuurder te brengen, daardoor zijn recht op een vergoeding wegens uitzetting verliest.¹⁰⁶

Het Hof van Cassatie herinnert in dit arrest aan het doel van de handelshuurwet, meer bepaald de bescherming van de handelszaak van kleinhandelaars en ambachtlieden die rechtstreeks met het publiek in contact staan.

N. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief

64. Omwille van billijkheidsredenen bepaalt artikel 25, 3° *in fine* van de handelshuurwet dat de uitzettingsvergoeding als sanctie voor de niet-verwezenlijking van het weigeringsmotief niet verschuldigd is, 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.¹⁰⁷ De eventueel initieel verschuldigde uitzettingsvergoeding blijft wel verschuldigd.

65. Het onroerend goed wordt voor geen ander gebruik bestemd in de zin van de artikelen 16, I, 2° en 25, 3°, *in fine* van de handelshuurwet, door de verhuurder die, hoewel hij de handelsbestemming van het onroerend goed wil doen ophouden, daaraan geen nieuwe bestemming geeft.¹⁰⁸ Het volstaat daarom niet dat de rechter aanneemt dat de verhuurder het goed een bestemming die elke handelsonderneming uitsluit “had kunnen” geven, indien de werkelijkheid van die gewijzigde bestemming niet eveneens wordt vastgesteld.

¹⁰⁵ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 99, nr. 82.

¹⁰⁶ Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

¹⁰⁷ Een tweede reden van vrijstelling van betaling van de uitzettingsvergoeding betreffen de “gewichtige redenen” die in art. 25, eerste lid, 3° handelshuurwet worden vermeld. Zie voor een toepassing: Rb. Brugge 31 januari 2003, *RJI* 2003, 12 (vertraging wegens de omvang van de werken die *in casu* niet werd aanvaard, omdat de verhuurder te lang had gewacht om de aannemer te vragen de werken aan te vatten).

¹⁰⁸ Cass. 25 maart 2004, *Arr.Cass.* 2004, 534, *Pas.* 2004, 511, *RABG* 2005, 596 en *RW* 2006-07, 1520, noot.

O. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade

66. De handelshuurder kan een aanvraag tot huurhernieuwing zonder opgave van een motief weigeren, mits hij aan de huurder een uitzettingsvergoeding uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden (artikel 16, IV handelshuurwet).

De huurder heeft derhalve recht op een forfaitaire vergoeding ten bedrage van drie jaar huur, waarin in beginsel alle schade die voortvloeit uit de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing begrepen is. De huurder die een bijkomende vergoeding vordert, moet bewijzen dat hij ingevolge de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing bijkomende schade, die niet is begrepen in de forfaitaire vergoeding, lijdt.¹⁰⁹

P. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet

67. Artikel 28 van de handelshuurwet bepaalt dat 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. Het betreft een fatale termijn waarvan het verstrijken leidt tot het verval van recht.¹¹⁰

Als het voornemen op grond waarvan de verhuurder de uitzetting van de huurder heeft verkregen, bestaat in de in artikel 16, I, 3° van de handelshuurwet bepaalde afbraak en wederopbouw van de lokalen en de huurder een uitzettingsvergoeding vordert, eventueel vermeerderd met een bedrag dat toereikend is om de volledige schade te vergoeden, omdat de verhuurder zonder van een gewichtige reden te doen blijken, dit voornemen niet heeft uitgevoerd binnen de in het artikel 25 eerste lid, 3° van de handelshuurwet bepaalde termijn van zes maanden doordat de kosten van de werken geen drie jaar huur te boven gaan of de werken de ruwbouw van het handelspand niet raken, valt het in artikel 28 bedoelde feit waarop de rechtsvordering is gegrond, in de regel samen met de voltooiing van de werken. In dat geval begint de in artikel 28 bepaalde vervaltermijn van de rechtsvordering van de verhuurder te lopen vanaf de voltooiing van de werken. Bij afwezigheid van een daarvan afwijkende wettelijke bepaling, geldt dit ook wanneer de werken zijn voltooid vooraleer de in artikel 25 eerste lid, 3° bepaalde termijn van zes maanden is verstreken.¹¹¹

Aldus dient men voor de berekening van de vervaltermijn niet te wachten tot het verstrijken van de termijn van zes maanden, maar kan de vervaltermijn vroeger beginnen lopen, indien de werken worden voltooid binnen de termijn van zes maanden, maar niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden.

68. In andere gevallen, waarbij de verhuurder het weigeringsmotief afbraak en wederopbouw niet tijdig heeft uitgevoerd, begint de vervaltermijn te lopen vanaf het verstrijken van de termijn van zes maanden.¹¹²

¹⁰⁹ Cass. 19 januari 2007, *TBO* 2008, 102.

¹¹⁰ Cass. 1 maart 1993, *Arr.Cass.* 1993, 122.

¹¹¹ Cass. 26 november 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1913, *Pas.* 2004, 1870 en *RW* 2006-07, 1409.

¹¹² Vred.Halle 17 juli 2002, *Huur* 2003, 144; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 111, nr. 100.

Q. Recht op uitzettingsvergoeding – geen cumul met gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding

69. De artikelen 1744 en 1745 van het Burgerlijk Wetboek hebben een aanvullend karakter en voorzien in een door de verhuurder in geval van vervreemding te betalen gemeenrechtelijke schadevergoeding voor de huurder die op grond van een uitzettingsbeding in een huurovereenkomst met een vaste dagtekening door de verkrijger uit het gehuurde goed wordt gezet. Indien die vergoeding niet in de overeenkomst werd bepaald, is zij gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens de wet of de overeenkomst gelaten wordt tussen de opzegging en het vertrek van de huurder, dit wil zeggen gedurende de door de verhuurder normalerwijze in acht te nemen opzeggingstermijn.

De artikelen 12 *juncto* 25-26 van de handelshuurwet omvatten een eigen en van het gemeen recht afwijkende regeling van de gevallen waarin en van de voorwaarden waaronder een einde kan worden gesteld aan de huur bij vervreemding van het handelspand. Die eigen regeling in de handelshuurwet is een alomvattende regeling die de gemeenrechtelijke regeling van de artikelen 1744 en 1745 van het Burgerlijk Wetboek vervangt en zodoende buiten werking stelt.¹¹³ Een gecumuleerde toepassing van beide vormen van uitzettingsvergoeding is bijgevolg uitgesloten.

¹¹³ Cass. 22 december 2006 *RW* 2007-08, 66, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE, *TBBR* 2007, 163, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2007, 100, concl. DUBRULLE, noot B. STOCKMAN; zie voor kritiek op dit arrest: K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 80-81, nr. 51.